

---

**STADT FRANKENTHAL (PFALZ)**

**ANIKA UND MAX BRAUER  
(VORHABENTRÄGER)**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„FLOMERSHEIM, ÖSTLICH DES SIEBENBAUERNWEGS“**

**DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

Fassung vom 09.03.2022

**DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**  
**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Flomersheim, Östlich des Siebenbauernwegs“**

Die Stadt Frankenthal (Pfalz)  
Rathausplatz 2-7, 67227 Frankenthal (Pfalz)  
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Martin Hebich  
(nachfolgend Stadt genannt)

und

Anika und Max Brauer  
Raiffeisenstraße 56, 67227 Frankenthal (Pfalz)  
(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

schließen folgenden Vertrag:

**§ 1 Gegenstand des Vertrages**

Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben „Östlich des Siebenbauernwegs“ auf den Grundstücken 404 und 688/2 der Gemarkung Frankenthal(Pfalz)-Flomersheim sowie die zugehörige Ausgleichsfläche auf Teilflächen des Flurstücks 680.

Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan laut Anlage 1 umgrenzte Grundstück.

Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens soll die Bebaubarkeit der im Geltungsbereich befindlichen, zum nördlichen Ortsrand des Stadtteils Flomersheim gelegenen, Fläche im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung ermöglicht werden.

In diesem Zuge ist ein L-förmiger, nicht unterkellertes und zweigeschossiger Anbau an das bestehende Gebäude geplant.

Durch den Anbau mit einer Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> wird die im Obergeschoss des Gebäudes auf dem Flurstück 404 bestehende Wohneinheit aufgrund zusätzlichen Wohnraumbedarfs auf dem Flurstück 688/2 erweitert.

Nach Umsetzung der Maßnahme entstehen zwei abgeschlossene Wohneinheiten in Form einer Teilung nach WEG. Die Grundstücke 404 und 688/2 werden durch Baulast vereinigt.

## § 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrags sind:

1. Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1);
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Flomersheim, Östlich des Siebenbauernwegs“, mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2);

## § 3 Beschreibung des Vorhabens

Ziel des Vorhabens ist der Bau eines nicht unterkellerten, zweigeschossigen Anbaus mit einer Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 6,85 m auf den Flurstücken 688/2 und 404 der Gemarkung Frankenthal (Pfalz) – Flomersheim. Der Anbau erfolgt nördlich an das vorhandene Gebäude des Flurstücks 404 der gleichen Gemarkung und ist mit diesem über einen Flur im Obergeschoss verbunden.

## § 4 Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf eigene Kosten zur Durchführung des Vorhabens nach den Regeln dieses Vertrags, insbesondere des Vorhaben- und Erschließungsplans laut Anlage 2.
2. Der Vorhabenträger wird spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans genehmigungsfähige Bauunterlagen einreichen.
3. Er wird spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung oder Ablauf der Monatsfrist im Freistellungsverfahren mit dem Bauvorhaben beginnen und dieses innerhalb von 2 Jahren ab Baubeginn fertig stellen.
4. Eine Verlängerung der Durchführungsfrist kann auf Antrag des Vorhabenträgers durch die Stadt gewährt werden, wenn sich abzeichnet, dass die Frist aus vom Vorhabenträger nicht zu vertretenden Gründen nicht eingehalten werden kann.
5. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben wird, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in Abs. 3 vereinbarten oder innerhalb der nach Abs. 4 verlängerten Frist durchgeführt wird. Der Vorhabenträger kann in diesem Fall keine Ansprüche aufgrund der Aufhebung gegen die Stadt geltend machen.

## § 5 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für:

1. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
2. die erforderlichen Fach- bzw. Sondergutachten und
3. die Kosten seiner Durchführung.

## § 6 Erschließung

Das Grundstück ist bereits über die Raiffeisenstraße/Siebenbauernweg erschlossen. Soweit im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens Änderungen an Erschließungsanlagen bzw. Hausanschlüssen notwendig werden sollten, gehen die Kosten zu Lasten des Vorhabenträgers. Die gesetzlichen Vorschriften über kommunale Abgaben sowie privatrechtliche Versorgungsbedingungen werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

## § 7 Sonstige Pflichten des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

1. als Bestandteil der Bauunterlagen einen Pflanzplan für die Herstellung der Ausgleichsfläche mit Angabe der sich aus den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergebenden Pflanzqualitäten und Baumarten der Bauaufsicht vorzulegen und genehmigen zu lassen.

Die Baumpflanzungen sind bis spätestens ein Jahr nach Baubeginn fachgerecht durchzuführen einschließlich einer einjährigen Fertigstellungspflege und zwei Jahren Entwicklungspflege. Sofern im zweiten Jahr der Entwicklungspflege, d.h. spätestens vier Jahre nach Baubeginn, kein deutlicher Längenzuwachs in den Baumkronen festzustellen ist, sollte die Entwicklungspflege um weitere 2 Jahre verlängert werden.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, sollte es zu einem Absterben kommen, ist nachzupflanzen. Die Durchführung der Bepflanzung ist nach erfolgtem Austrieb seitens der Abteilung Stadt- und Grünplanung der Stadt Frankenthal im auf die Pflanzung folgenden Sommer abzunehmen. Nach Ende der Entwicklungspflege (nach 4 bzw. 6 Jahren, je nach tatsächlicher Dauer der Entwicklungspflege) ist im darauf folgenden Herbst eine weitere Abnahme der Baumpflanzungen durchzuführen. Bei Abgang der Bäume hat eine Nachpflanzung zu erfolgen.

Die Fläche unter den anpflanzenden Laubbäumen ist als extensive Wiesenfläche mit Kräuteranteil zu entwickeln. Dauerhaft ist ein- zweimal pro Jahr mit einer Schnitthöhe von mind. 8-10 cm über der Grasnarbe zu mähen, die erste Mahd sollte nicht vor dem 15.06. durchgeführt werden. Das Schnittgut ist einige Tage liegen zu lassen und abzufahren, um die Insektenwelt, Amphibien und Kleinsäuger zu schonen. Dabei sind jährlich abwechselnd in Randbereichen auf ca. 1/5 der Fläche Teilbereiche von der Mahd auszusparen, um Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten bzw. deren Entwicklungsstadien zu schaffen und die Biodiversität zu erhöhen.

Die gemäß Bebauungsplan herzustellende extensive Dachbegrünung mit einer Dicke der Vegetationstragschicht von mind. 12 cm auf dem Wohngebäude ist über eine Systemskizze bzw. Darstellung im Grundriss in den Bauunterlagen darzustellen. Auch die Durchführung der Dachbegrünung ist von der Bauaufsicht abzunehmen.

2. sollten Leitungsverlegungen erforderlich werden, sind bestehende und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.
3. einen Rückschnitt oder eine Fällung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Falls Rückschnitte oder Fällungen innerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden sollen, ist hierfür eine behördliche Ausnahmeerlaubnis zu beantragen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes in § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten, daher sind im Rahmen der Planaufstellung (Grünordnungsplan) auch die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Ggf. wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.
4. die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich bei der

Direktion Landesarchäologie  
Außenstelle Speyer  
Kleine Pfaffengasse 10  
67346 Speyer  
Tel.: 06232 675740  
Landesarchaeologie-speyer@gdke.rlp.de  
www.gdke.rlp.de

zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies entbindet den Vorhabenträger jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Vorhabenträgers finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Sich im Planungsgebiet befindende, bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese

Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/Bauherr.

Die vorgenannten Auflagen und Festlegungen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

5. eine Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung aufzustellen. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer sind zu versickern. Hierbei sind insbesondere die Vorgaben der DIN EN 752, DIN 1986 sowie der DWA Arbeitsblätter A-102 und A-138 und auch eventuell weitergehende Vorgaben der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beachten. Bevorzugt sind genehmigungsfreie Versickerungsmaßnahmen mit Passage der belebt, bewachsenen Oberbodenzone einzuplanen. Entsprechend bemessene und gestaltete Grünflächen mit ausreichenden Abständen zu Gebäuden sind vorzusehen. Die Bepflanzung ist so auszuführen, dass keine Schädigung der Versickerungsanlage (z. B. durch Verwurzelungen) eintritt.

Eventuell erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren führt der Vorhabensträger auf seine Kosten durch.

6. der SGD Süd; Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz mitzuteilen, falls Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. Bodenveränderungen) für die Vorhabenfläche vorliegen oder sich ergeben.
7. Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine) herzustellen. Diese werden auf dem Flurstück 404 nachgewiesen und über die Raiffeisenstraße erschlossen.
8. für Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, eine Erlaubnis gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz) mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen.
9. evtl. anfallendes Abbruchmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.
10. das zu bebauende, zu nutzende Areal so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben sowie den Grad der Versiegelung gering zu halten.

## **§ 8 Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich schriftlich aus der Haftung erlässt.

## **§ 9 Haftungsausschluss**

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 S. 2 BauGB). Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt oder falls der Bebauungsplan durch die Wahrnehmung sonstiger kommunaler Rechte, z.B. ein Bürgerbegehren, aufgehoben wird.

## **§ 10 Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten mindestens je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Fall darauf hinzuwirken, die unwirksamen Bestimmungen durch wirksame zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Die Bestimmung gilt entsprechend für den Fall, dass eine Regelungslücke besteht.

## § 11 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.

Für die Stadt

Frankenthal (Pfalz), den.....

.....

Martin Hebich

(Oberbürgermeister)

für den Vorhabenträger

Frankenthal (Pfalz), den.....

.....

Anika und Max Brauer

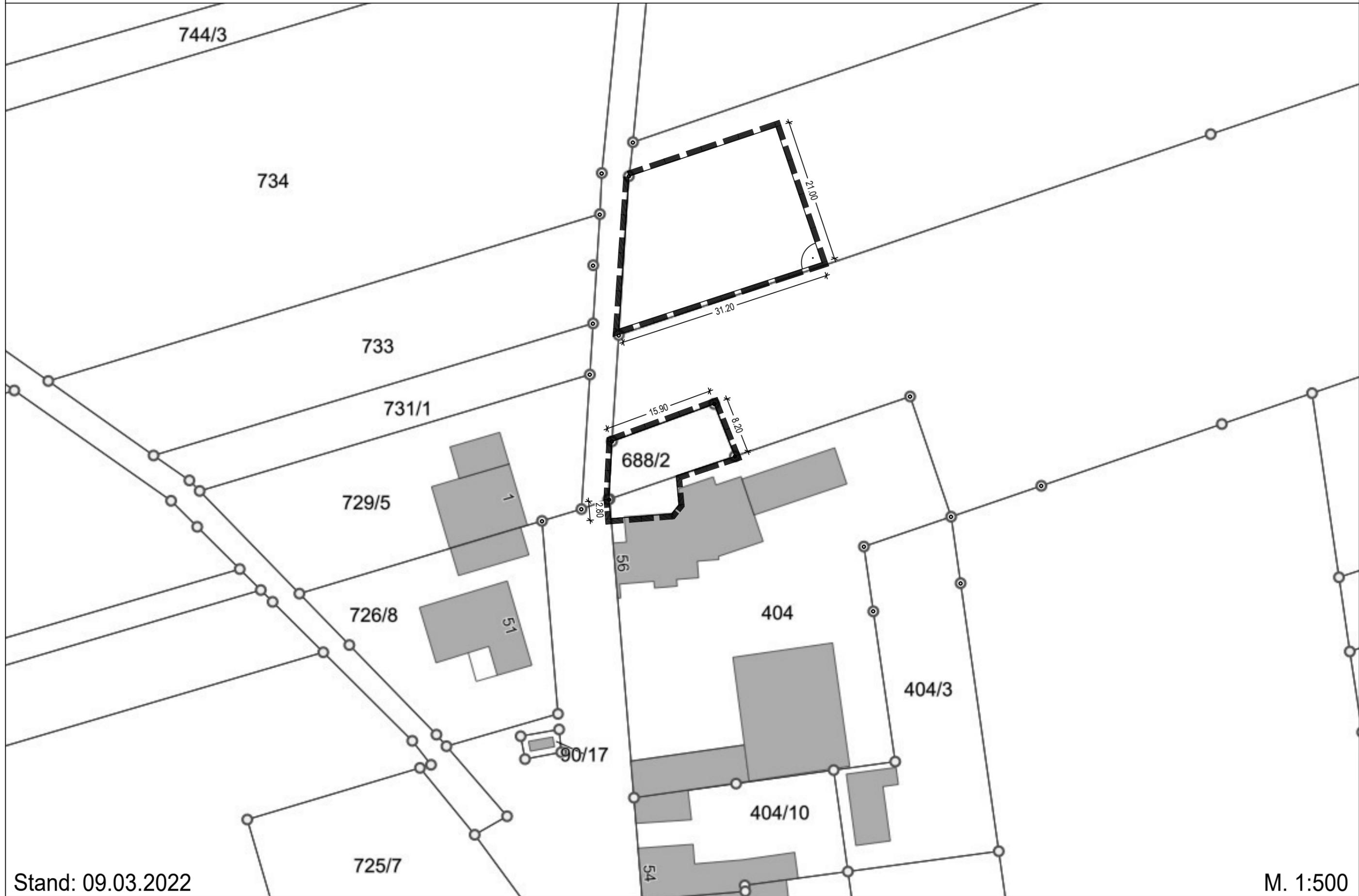
### Anlagen:

Lageplan Vertragsgebiet (Anlage 1)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flomersheim, Östlich des Siebenbauernwegs“, mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2), bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung

# Lageplan Vertragsgebiet

Anlage 1 zum Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flomersheim, östlich des Siebenbauernwegs“



Stand: 09.03.2022

M. 1:500

H/B = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)

Allplan 2022

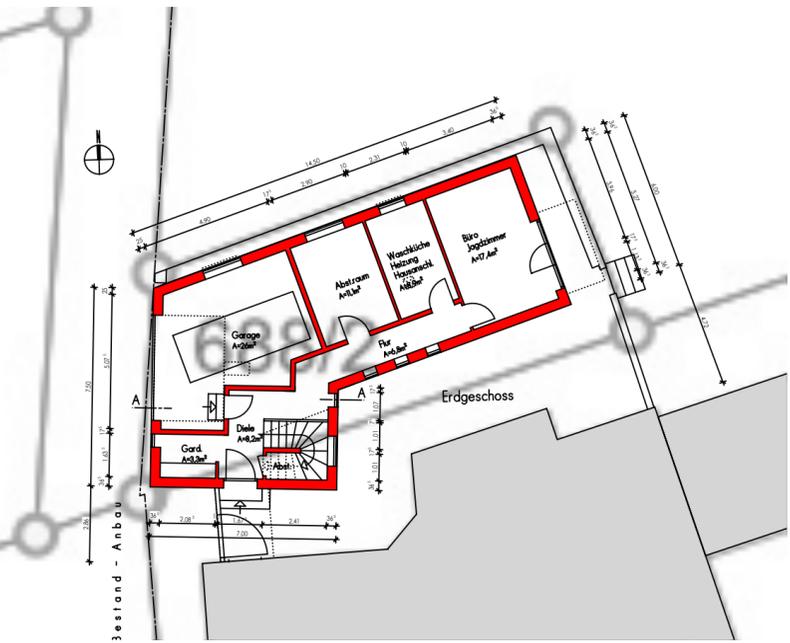
Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung Rechtsplan 1:500



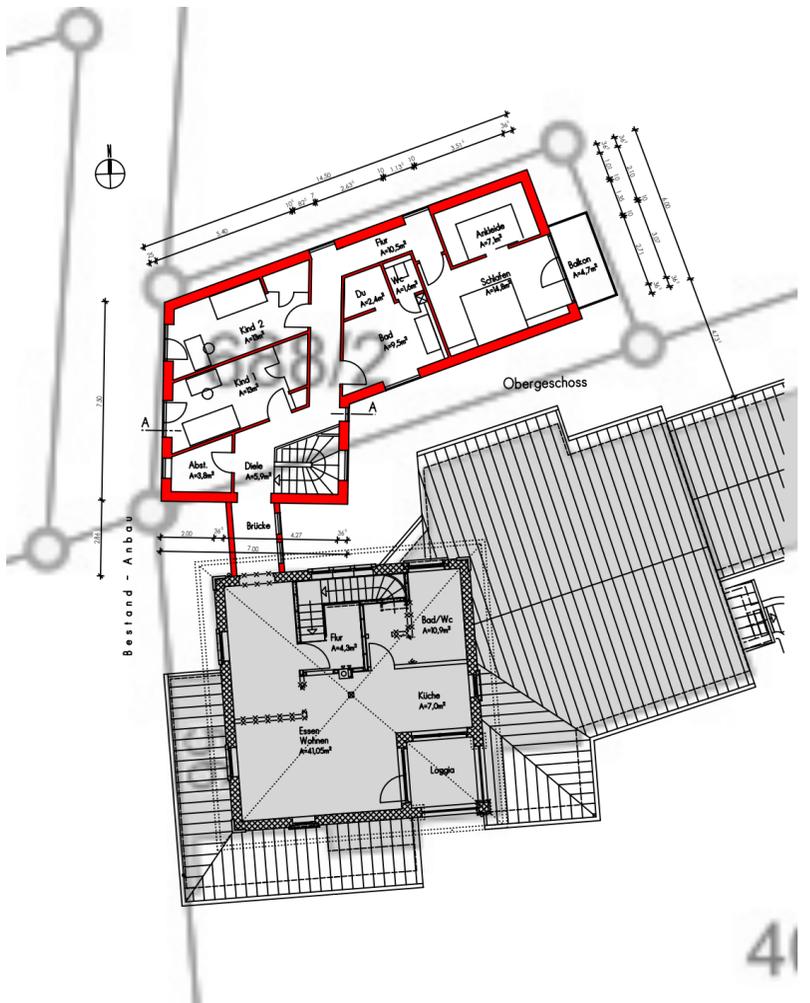
Vorhaben- und Erschließungsplan: Lageplan 1:500



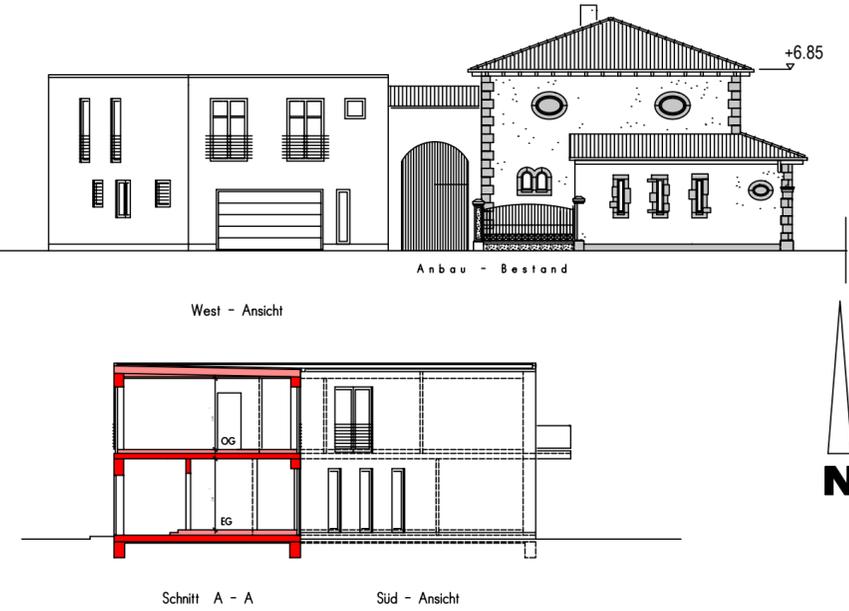
Vorhaben- und Erschließungsplan: Grundriss EG 1:200



Vorhaben- und Erschließungsplan: Grundriss OG 1:200



Vorhaben- und Erschließungsplan: Ansicht/Schnitt 1:200



**Legende**

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hausanschlussleitungen (Trinkwasser, Strom, Gas) unterirdisch

Telekommunikationsanlagen Vodafone GmbH (nachrichtlich)

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
WA	II
150 m <sup>2</sup>	

Anika und Max Brauer  
Raiffeisenstraße 56  
67227 Frankenthal - Flomersheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan  
"Flomersheim, Östlich des Siebenbauernwegs"

Bestandteil von Anlage 2 zum Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flomersheim, östlich des Siebenbauernwegs“

**MBPLAN** MATTHIAS BRAUN  
DIPL.-ING. STADTPLANER/ARCHITEKT  
VIRCHOWSTRASSE 23, 67227 FRANKENTHAL, TEL.: 06233-366 566 FAX: 06233-366567  
BGM.-TRUPP-STR. 11, 67069 LUDWIGSHAFEN, TEL.: 0621-657 92 66 FAX: 0621- 657 92 67  
WWW.MBPLAN.DE INFO@MBPLAN.DE

PROJEKT-NR.	DATUM	GEZEICHNET	VERFASSER	MASSSTAB	INDEX
S 342	09.03.2022	TL	M. Braun	1:500 / 1:200	Satzung

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

## „FLOMERSHEIM, ÖSTLICH DES SIEBENBAUERNWEGS“

### DER STADT FRANKENTHAL

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

**Bestandteil von Anlage 2 zum Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flomersheim, östlich des Siebenbauernwegs“**

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

##### Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Regelung der Oberflächenwasserversickerung, Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsflächen
4. Schutz von Boden
5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Regelung der Oberflächenwasserversickerung

## **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.1 Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone: WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

### 1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und welche sämtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht widersprechen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

### 2.1 Es wird eine maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen von 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### 2.2 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe darf maximal 6,85 m betragen.

## **3. Regelung der Oberflächenwasserversickerung, Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.16 i.V.m. Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

### 3.1 Die anfallenden Oberflächenwässer sind über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. zu verdunsten.

## **4. Schutz von Boden** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

### 4.1 Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich - d.h. in den nicht von der Baumaßnahme betroffenen Flächen (Überbauung, Baustraße), - zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

- 
- 5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 Abs.1 Nr.25a,b BauGB)
- 5.1 Auf den im Plan dargestellten Flächen sind 4 heimische Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
- 5.2 Für Pflanzungen sind heimische Arten zu verwenden.  
Mindestanforderung:  
für Einzelbäume: Stammumfang > 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);  
für Obsthochstämme: Stammumfang > 10 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);
- 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- 6.1 An der Westfassade liegt nur im Nachtzeitraum der Lärmpegelbereich III vor. Somit muss für vorwiegend im Nachtzeitraum genutzte Räume der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1, 2018 rechnerisch nachgewiesen werden.
- 6.2 Für Schlafräume, die an der Westfassade oder Nordfassade liegen, müssen fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.
- 7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Regelung der Oberflächenwasserversickerung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
- 7.1 Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG**

### **Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

### **Inhalt**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachbegrünung

Das Wohngebäude ist mit einer Dachbegrünung mit einer Dicke der Vegetationstragschicht von mind. 12 cm extensiv zu begrünen.

1.2 Fassadengestaltung:

Zulässig ist eine Putzfassade in gedeckten Tönen.

### **III. Empfehlungen und Hinweise**

#### Pflanzungen

Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern sowie dauerhaft zu erhalten. Auf dem Gelände sollen Nisthilfen aufgehängt werden, zudem soll eine Insektenwand entstehen.

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

Ein Rückschnitt oder eine Fällung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz). Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 4 Bundesnaturschutzgesetz sind grundsätzlich zu beachten, insbesondere bei Gehölzfällungen und Rückschnittmaßnahmen. Falls Rückschnitte oder Fällungen innerhalb der Vogelbrutzeiten vorgenommen werden sollen, ist hierfür eine behördliche Ausnahmeerlaubnis zu beantragen.

#### Versorgung

Im Planbereich befinden sich als Telekommunikationsanlage der Telekom der Hausanschluss zum Gebäude Raiffeisenstraße 56, der bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden muss. Bauherren werden gebeten, sich bezüglich einer notwendigen Änderung der bestehenden Hausanschlussleitung bzw. einer Anbindung des neuen Gebäudes an die Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline der Telekom (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung zu setzen. Bei der Bauausführung sind die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich derzeit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG. Da das Versorgungsnetz jedoch ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (<https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft>) zur Verfügung steht.

Seitens der Stadtwerke bestehen grundsätzlich keine Einwände. Es ergeht jedoch der Hinweis, dass, sofern die vorliegende Planung im Geltungsbereich A zur Umsetzung kommen sollte, ein Konflikt in Bezug auf die Versorgungsleitungen des südlich angrenzenden Anwesens (Haus-Nr. 56) besteht. Die resultierende Überbauung der Leitungen wäre unzulässig. In der Konsequenz müssten die Leitungen vor Umsetzung des Bauvorhabens entsprechend umverlegt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass vor jeglicher (Tief-)Bautätigkeit im öffentlichen wie privaten Bereich entsprechende Planauskünfte bei allen potenziellen Leitungsnetzbetreibern einzuholen sind.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn der Auftrag an [TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com](mailto:TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com) erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

#### Archäologie

Die Planungen betreffen eine archäologische Fundstelle. Es handelt sich dabei um einen Luftbildbefund innerhalb des geplanten Geltungsbereichs, welcher vermutlich die Lage vorgeschichtlicher oder frühmittelalterlicher Bestattungen anzeigt (Fdst. Flomersheim 5). Aus diesem Grunde fanden am 27.07.2021 ein Erörterungstermin sowie am 04.08.2021 ein Ortstermin statt. Im Rahmen des Ortstermins wurde festgestellt, dass die Notwendigkeit weiterführender archäologischer Sondierungsarbeiten vom Ergebnis eines Bodengutachtens abhängig ist. Das Bodengutachten hat eine Auffüllschicht von 1,50 m ab Geländeoberfläche des Baufeldes ergeben. Weiterhin hat das Gutachten festgestellt, dass für die Gründung der Wohnhauserweiterung ein „Abtrag der Auffüllungen im Grundrissbereich bis ca. 0,80 m unter GOF“ erforderlich ist. Damit liegen die Bodeneingriffe im Bereich der festgestellten Auffüllung. Ein durch die

Gründungsarbeiten verursachtes Erreichen gewachsener Bodenschichten kann damit ausgeschlossen werden. Die Direktion Landesarchäologie Speyer stellt auf der Grundlage des Ergebnisses der Geotechnischen Stellungnahme vom 24.08.2021 fest, dass auf eine archäologische Sondierung verzichtet werden kann.

Hiervon abgesehen ist jedoch insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Fundstellen/Denkmäler bekannt; daher sind nachfolgende Punkte zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Punkt 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/Bauherr.

Sich im Planungsgebiet befindende, bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die vorgenannten Auflagen und Festlegungen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es ist eine Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung (für das ganze Areal – Bestand und Neubau) aufzustellen und diese frühzeitig mit der Stadtverwaltung Frankenthal Untere Wasserbehörde abzustimmen.  
Ggf. ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

#### Bodenschutz

Für das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, ist dies der SGD Süd; Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz mitzuteilen.

#### Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine) herzustellen, um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.

#### Temporäre Grundwasserabsenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Frankenthal mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

#### Abbruchmaterialien

Evtl. anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.

#### Allgemeine Wasserwirtschaft

Das zu bebauende, zu nutzende Areal ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsgebot). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer (z.B. Dachflächenwässer) sind breitflächig zu versickern. Die Verwendung dieser v.g. Wasser, z.B. als Brauchwasser für die Gartenbewässerung, wird angeregt. Um entsprechende Versickerungsanlagen verwirklichen zu können, sind ausreichend breite Grünstreifen vorzusehen. Diese sind dann z.B. muldenförmig anzulegen.

**Aufgestellt im Auftrag der Stadt Frankenthal  
Frankenthal, im März 2022/S342/TF 220309**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportstättenplanung  
Architektur

**MBPLAN** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 366 566  
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11  
67069 Ludwigshafen  
Fon 0621 - 65 79 266  
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de  
info@mbplan.de

**Anhang 1 Pflanzliste (Abteilung Stadt- und Grünplanung, Stadt Frankenthal)**Auszug Vogelgehölze für Ersatzpflanzung Bauvorhaben

Bäume (bot.)	(deutscher Name)	Ordnung
Prunus avium	Vogelkirsche	II
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	II
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	II
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	II
Sorbus domestica	Speierling	II

Gesamtliste Verwendung gebietsheimischer Gehölze im Außenbereich

Bäume (bot.)	(deutscher Name)	Ordnung
Acer campestre	Feldahorn	II
(Acer platanoides	Spitzahorn)*	I
(Acer pseudoplatanus	Bergahorn)*	I
Betula pendula	Hängebirke	I
Carpinus betulus	Hainbuche*	II
Castanea sativa	Esskastanie	I
Fagus sylvatica	Rotbuche	I
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche*	I
Populus tremula	Zitterpappel, Espe	I
Populus nigra	Schwarzpappel	I
Prunus avium	Vogelkirsche	II
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	II
Quercus petraea	Trauben-Eiche	I
Quercus robur	Stiel-Eiche	I
Salix alba	Silber-Weide	II
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	II
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	II
Sorbus domestica	Speierling	II
Tilia cordata	Winterlinde	I
Ulmus glabra	Bergulme	I
Ulmus laevis	Flatterulme	I
Ulmus minor	Feldulme*	I

\* aktuell eingeschränkte Verwendung wegen Anfälligkeit Schaderreger

( ) bedingt geeignet wegen Auswirkungen des Klimawandels

Regionale Sorten für Streuobstwiesen

Rheinischer Bohnapfel  
 Freinsheimer Taffetapfel  
 Leistadter Rotapfel  
 Freinsheimer Schwarzkirsche  
 Erpolzheimer Frühkirsche  
 Kirsche Lambsheimer Kurzstiel  
 Kandeler Zuckerzweitschge  
 Juglans regia   Walnuss

Sträucher

Berberis vulgaris   Gewöhnliche Berberitze  
 Cornus mas   Cornelkirsche  
 Cornus sanguinea   Roter Hartriegel

---

<i>Coryllus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigfelliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

**STADT FRANKENTHAL****VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „FLOMERSHEIM, ÖSTLICH DES SIEBENBAUERNWEGS“****BEGRÜNDUNG****Bestandteil von Anlage 2 zum Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flomersheim, östlich des Siebenbauernwegs“****Inhalt**

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich
4. Bestandsituation / Vorhabenbeschreibung
5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
6. Bodenordnung
7. Flächenbilanz
8. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

**1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss**

Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens soll die Bebaubarkeit der im Geltungsbereich befindlichen, zum nördlichen Ortsrand des Stadtteils Flomersheim gelegenen, Fläche im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung ermöglicht werden.

In diesem Zuge ist ein L-förmiger, nicht unterkellertes und zweigeschossiger Anbau an das bestehende Gebäude geplant.

Durch den Anbau wird die bestehende Wohnfläche (ohne Balkone und Büro) um ca. 114 m<sup>2</sup> erweitert.

Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen stellt die gewählte Planungsvariante den geringstmöglichen Eingriff dar. Ohne Anbindung an das Bestandsgebäude wären im neuen Baukörper zusätzlich separat ein Bad und eine Küche vorzusehen gewesen. Mit dem Anbau können Synergieeffekte mit dem Bestandsgebäude ausgenutzt werden. Für eine Anbindung an das Bestandsgebäude besteht auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen keine andere Möglichkeit, die mit noch geringeren Eingriffen verbunden wäre.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Stadt Frankenthal am 01.10.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Flomersheim, Östlich des Siebenbauernwegs“.

## 2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

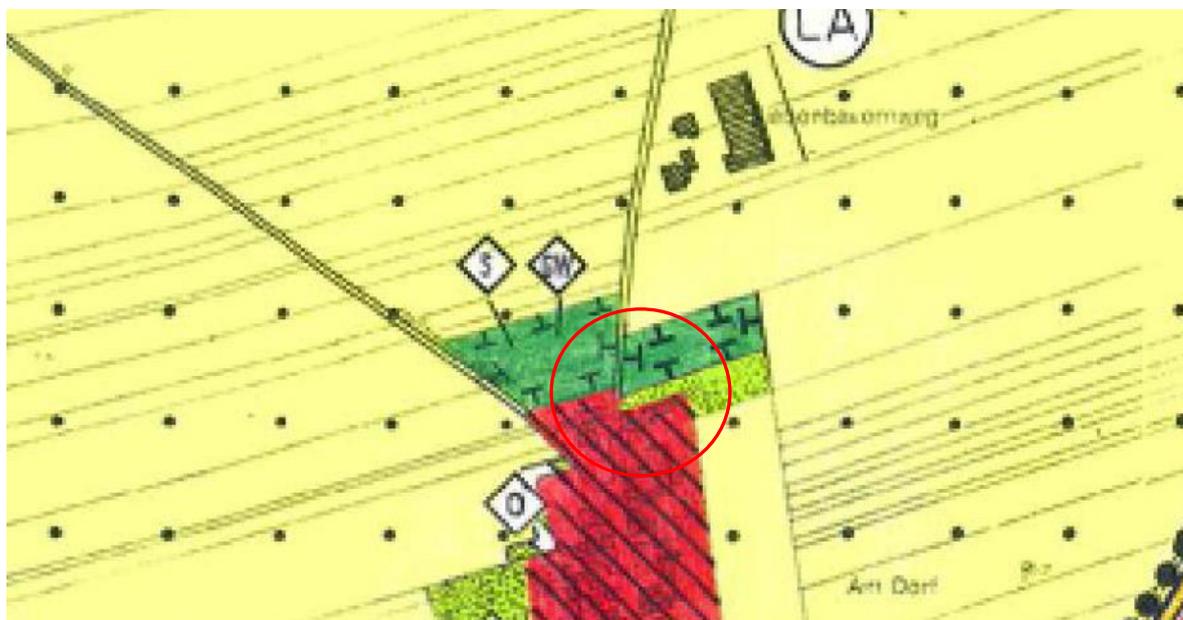


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan sieht für den südlichen Teil des Geltungsbereichs (A) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im südlichsten Bereich Wohnbauflächen, für die übrige Maßnahmenfläche Grünflächen vor.

Es wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Für den nördlichen Geltungsbereichsteil (B) sind im Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Erhaltung, Entwicklung und Schaffung von Vegetationsbeständen – ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht der im Bebauungsplan vorgesehenen. Insofern ist die Nutzung der nördlichen Geltungsbereichsfläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Norden des Stadtteils Flomersheim am Rande der bebauten Ortslage. Er umfasst eine Fläche von ca. 180 m<sup>2</sup> (Maßnahmenfläche A) und ca. 560 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfläche B), insgesamt ca. 740 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die verlängerte Raiffeisenstraße, den Siebenbauernweg, an. Gegenüber ist bereits bestehende Wohnbebauung vorhanden. Im Süden schließen direkt bestehende Wohnbebauung und die bebaute Ortslage an. Im Norden und Osten schließen Grün-/Gartenflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 688/2 und Flurstück 404 teilweise (Maßnahmenfläche) sowie Teile des Flurstücks 680 (Ausgleichsfläche).

Die genaue Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

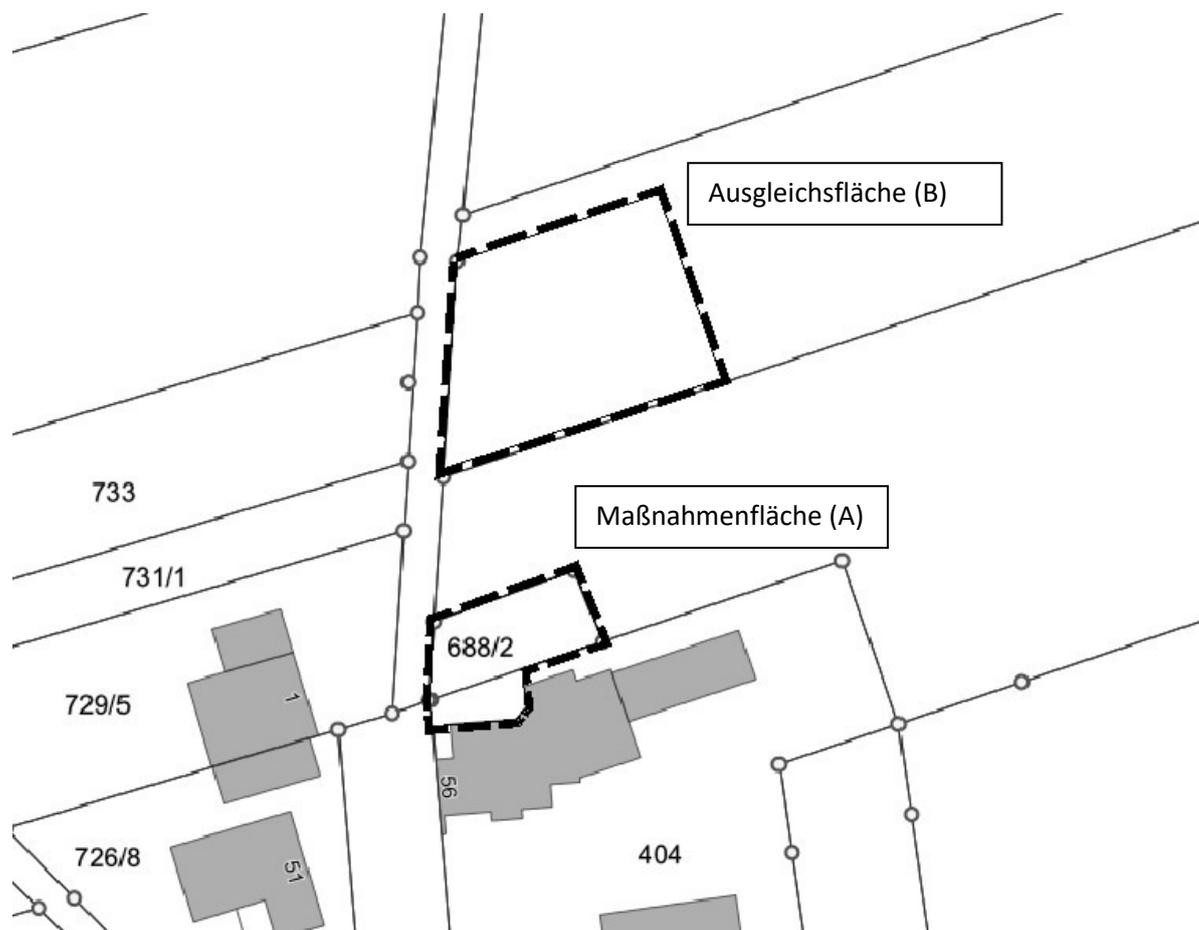


Abbildung 2: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### 4. Bestandsituation / Vorhabenbeschreibung

Die Maßnahmenfläche stellt derzeit eine Gartenfläche in direkter Nachbarschaft zum südlich angrenzenden Wohnhaus dar.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung des Wohnraumes durch einen L-förmigen, nicht unterkellerten und zweigeschossigen Anbau an das bestehende Wohngebäude in der Raiffeisenstraße 56 in Frankenthal-Flomersheim. Durch den Anbau wird die bestehende Wohnfläche um ca. 114 m<sup>2</sup> erweitert.

Es soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit dem zugehörigen Durchführungsvertrag Baurecht für diese Maßnahme geschaffen werden

##### Topographie:

Das Gelände weist keine erheblichen Neigungen oder Steigungen auf. Die Topographie kann somit als weitgehend eben bezeichnet werden.

### Archäologische Fundstelle

Die vorbeschriebene Planung betrifft den Bereich einer archäologischen Fundstelle. Es handelt sich dabei um einen Luftbildbefund innerhalb des Geltungsbereichs, welcher vermutlich die Lage vorgeschichtlicher oder frühmittelalterlicher Bestattungen anzeigt (Fdst. Flomersheim 5). Gegen o.g. Planung war mit Stellungnahme vom 15.06.2021 (Az E2021/0562 dh) seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer Einspruch eingelegt worden.

Aus diesem Grunde fanden am 27.07.2021 ein Erörterungstermin sowie am 04.08.2021 ein Ortstermin statt. Im Rahmen des Ortstermins wurde festgestellt, dass die Notwendigkeit weiterführender archäologischer Sondierungsarbeiten vom Ergebnis eines Bodengutachtens abhängig ist.

Die Ergebnisse dieses Bodengutachtens (Büro Dipl.-Ing. Peter Josy, Beratender Ingenieur für Grund- und Felsbau, „Geotechnische Stellungnahme“ vom 24.08.2021, Bauvorhaben: Erweiterung des Wohnhauses, Raiffeisenstraße 56, 67227 Frankenthal-Flomersheim, Bauherr: Annika und Max Brauer, Raiffeisenstraße 56, 67227 Frankenthal-Flomersheim, Auftrag-Nr. 21-044) liegen zwischenzeitlich vor und werden von der Direktion Landesarchäologie Speyer folgendermaßen bewertet:

Das Bodengutachten hat eine Auffüllschicht von 1,50 m ab Geländeoberfläche des Baufeldes ergeben (siehe S. 6 des Gutachtens). Weiterhin hat das Gutachten festgestellt, dass für die Gründung der Wohnhauserweiterung ein „Abtrag der Auffüllungen im Grundrissbereich bis ca. 0,80 m unter GOF“ (siehe S. 8 des Gutachtens) erforderlich ist. Damit liegen die Bodeneingriffe im Bereich der festgestellten Auffüllung. Ein durch die Gründungsarbeiten verursachtes Erreichen gewachsener Bodenschichten kann damit ausgeschlossen werden.

Die Direktion Landesarchäologie Speyer stellt auf der Grundlage des Ergebnisses der Geotechnischen Stellungnahme vom 24.08.2021 fest, dass auf eine archäologische Sondierung verzichtet werden kann. Der durch die Landesarchäologie geltend gemachte archäologische Belang ist damit aufgehoben. Gegen das o.g. Vorhaben bestehen von dort aus keine weiteren Bedenken.

## **5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung der Nutzungen im direkten Umfeld des Vorhabens und um das Plangebiet in dieses städtebauliche Umfeld einzubinden, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß dem vorgesehenen konkreten Vorhaben sind nur Wohngebäude allgemein zulässig. Auf Grundlage des konkreten Vorhabens im Plangebiet sind alle anderen Nutzungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Es wird für diesen kleinräumigen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes somit nur eine Teilnutzung aus dem Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes zugelassen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die geplanten Baulichkeiten im Geltungsbereich dargestellt. Es sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und welche sämtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht widersprechen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen (max. 150 m<sup>2</sup>) sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse (max. II) eingegrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird im zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen und in einem an die Umgebung angepassten Umfang festgesetzt. Neben der für das Gebäude erforderlichen Grundfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> ist innerhalb der insgesamt festgesetztem 150 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche beispielsweise die Herstellung von Terrassen- und sonstigen Nebenflächen möglich.

## 5.3 Gestaltung

Um ein Einfügen in das städtebauliche Umfeld sicherzustellen wird eine Fassadengestaltung als Putzfassade in gedeckten Tönen festgesetzt.

## 5.4 Grünordnung

Es wurde ein Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrags erstellt. In diesem werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Gemäß Punkt 2.4 des landespflegerischen Planungsbeitrags fanden die Untersuchungen im Plangebiet im Dezember 2020 statt. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist aufgrund der vorhandenen Vegetation (vermooster Rasen) keine weitere Erfassung erforderlich. Es befinden sich keine geschützten Biotope in unmittelbarer Umgebung, siehe Punkt 2.8 des landespflegerischen Planungsbeitrags.

Die Eingriffe im Plangebiet wirken sich im Wesentlichen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Tiere und Pflanzen aus.

Die vorgesehene neue Bebauung führt zum Verlust von max. ca. 150 m<sup>2</sup> Rasenfläche. Auch müssen im Zusammenhang mit der Bebauung zwei Nadelbäume, eine Zeder und eine Kiefer, gefällt werden. Zur Schaffung von Lebensraum für die ortsansässige Fauna werden die entfallenden Nadelbäume in unmittelbarer Umgebung durch heimische Laubbäume ersetzt. Hierzu sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 4 heimische Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Um eine ausreichende Pflanzqualität zu erreichen, sind heimische Arten zu verwenden, die als Mindestanforderung bei Einzelbäumen einen Stammumfang von mind. 16 cm bzw. bei Obsthochstämmen mind. 10 cm in 1 m Stammhöhe aufweisen. Vor allem für Insekten bietet die zudem festgesetzte extensive Dachbegrünung Wohn- und Nahrungsraum.

Die Versiegelungen durch das Gebäude bewirken den Verlust aller Bodenfunktionen in diesem Bereich, die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlägen im Plangebiet. Das Wasserrückhaltevermögen wird ebenfalls vermindert. Zur Minimierung des Eingriffes ist der vorhandene Bodentyp, soweit möglich, - d.h. in den nicht von der Baumaßnahme betroffenen Flächen (Überbauung, Baustraße), - zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen. Die anfallenden Oberflächenwässer auf den Grundstücken sind soweit möglich und in größtmöglichem Umfang über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. zu verdunsten, um möglichst viel Wasser dem natürlichen

Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Auf Grundlage des vorliegenden Bodengutachtens weist der anstehende Boden Durchlässigkeitsbeiwerte von  $1 \times 10^{-4}$  bis  $3,17 \times 10^{-4}$  m/s auf. Es handelt sich somit um (stark) durchlässige Böden, die für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet sind. Da durch das Bauvorhaben eine vergleichsweise geringe Oberflächenwassermenge anfällt, die durch die festgesetzte Dachbegrünung weiter gepuffert wird, ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden angrenzenden Gartenflächen unproblematisch möglich. Rechnerisch können die bei einem 20-jährigen Regenereignis anfallenden Niederschlagswässer flächig über die belebte Bodenzone auf rund  $53 \text{ m}^2$ , über flache begrünte Mulden auf ca.  $8 \text{ m}^2$  Fläche versickert werden. Diese Flächen stehen ohne Probleme zur Verfügung. Eine Versickerung, über Mulden oder auch nur flächig über die belebte Bodenzone, ist nördlich und östlich des neuen Baukörpers möglich. Da es sich hierbei nicht um technische Versickerungseinrichtungen, sondern eine Versickerung über die belebte Bodenzone handelt, sind keine Umstände bekannt, die einer Genehmigungsfähigkeit im Wege stehen. Die genauen Versickerungsbereiche sind im Zuge einer detaillierten Außenanlagenplanung festzulegen und mit der Stadtverwaltung Frankenthal, Untere Wasserbehörde, abzustimmen. Die Außenanlagenplanung der umliegenden Gartenbereiche, insbesondere außerhalb des Geltungsbereichs, ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Da Flächenentsiegelungen im Plangebiet nicht möglich sind, ist die Teilversiegelung des Bodens durch Maßnahmen, die der Natur an anderer Stelle zugutekommen, zu kompensieren.

Der Ortsrand wird kleinräumig im Zuge des Bauvorhabens sehr geringfügig nach Norden verschoben und wird mit dem westlich des Siebenbauernwegs vorhandenen Gebäude einen gemeinsamen Ortsrand bilden. Aufgrund der Ausgangssituation hat dies aus landespflegerischer Sicht keinen Einfluss auf die Ortsrandsituation. Die Fläche ist gut durch Gehölze eingebunden. Diese einbindenden Gehölze bleiben erhalten.

Aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsgebiets und der vorgesehenen Nutzung ist auch der Eingriff auf das Klima vernachlässigbar. Die extensive Dachbegrünung verhindert die Aufwärmung der Dachfläche und ist zur Kompensation des Eingriffs in das Klimapotenzial geeignet.

Zudem hält die Dachbegrünung das Niederschlagswasser zurück, die Begrünung mit Gräsern, Kräutern und Sedumsprossen bietet Insekten ein Nahrungsangebot, außerdem wirkt sich die Dachbegrünung positiv auf das Raumklima aus und schützt die Dachhaut.

Um die Störung im Wasserhaushalt durch Flächenversiegelung zu minimieren und den Oberflächenwasserabfluss zu vermindern, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Da bei der Planung des Bauvorhabens darauf geachtet wurde, den Eingriff in die vorhandene Flora so gering wie möglich zu gestalten, ist der Eingriff durch die Neupflanzung von vier heimischen Laubbäumen in unmittelbarer Nähe des Vorhabens und die extensive Dachbegrünung voll kompensierbar. Externe Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

## 5.5 Schallschutz

Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden verkehrlichen Geräuschemissionen der öffentlichen Straßen auf das Plangebiet sowie Beurteilung der Geräuscheinwirkungen nach den geltenden Regelwerken und eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden landwirtschaftlichen Geräuschemissionen vorgenommen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung werden keine Maßnahmen zum Schallschutz in Bezug auf die landwirtschaftliche Betriebsstätte erforderlich. An der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebiets werden die Vorgaben der DIN 18005, Beiblatt 1 und der TALärm unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung inklusive des Spitzenpegelkriteriums im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung der zu erwartenden verkehrlichen Geräuschemissionen vom 07.10.2021 liegt im Tagzeitraum innerhalb des Plangebietes der Lärmpegelbereich LPB II nach DIN 4109-1, 2018 vor. Im Lärmpegelbereich LPB II ist für Gebäude mit Wohnnutzung das Schalldämm-Maß der Fassade gegen Außenlärm (quasi Mittelwert der fassadenbildenden Bauteile) nicht im Rahmen des Bauantrages rechnerisch nachzuweisen. Es genügen die üblichen Baustoffe und Bauteile, die auch dem heutigen Standard des Wärmeschutznachweises genügen.

Im Nachtzeitraum liegen innerhalb des Plangebietes die Lärmpegelbereiche LPB II bis LPB III nach DIN 4109, 2018 vor. Im Lärmpegelbereich LPB III ist für Gebäude mit Wohnnutzung das Schalldämm-Maß der Fassade gegen Außenlärm (quasi Mittelwert der fassadenbildenden Bauteile) im Rahmen des Bauantrages rechnerisch nachzuweisen.

Gemäß DIN 4109-1, Januar 2018 muss bei der Festsetzung der Lärmpegelbereiche zwischen Räumen unterschieden werden, welche zum Aufenthalt im Tagzeitraum und zum Aufenthalt im Nachtzeitraum (Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Hotelzimmer etc. ) genutzt werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel im Tagzeitraum gilt nach DIN 4109, 2018 für alle schutzbedürftigen Räume, die überwiegend im Tagzeitraum genutzt werden. Für die überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume (Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc.) gelten die Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel berechnet für den Nachtzeitraum, wenn diese höher sind als die Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel im Tagzeitraum.

Bei der hier untersuchten Situation sind Anforderungen der Lärmpegelbereiche für den Nachtzeitraum an der Westfassade höher als für den Tagzeitraum. Daher ist, wenn nur einmal Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, die Berechnungsvariante der Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum im Bebauungsplan festzusetzen, da diese in einigen Bereichen höhere Zahlenwerte ausweist. Die niedrigeren Zahlenwerte im Nachtzeitraum innerhalb des Plangebietes sind nicht maßgeblich, da der Lärmpegelbereich II ohne weiteren Nachweis mit den heutigen Baustoffen abgedeckt und erfüllt wird.

Es wird daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass an der Westfassade des Bauvorhabens nur im Nachtzeitraum der Lärmpegelbereich III vorliegt und somit für vorwiegend im Nachtzeitraum genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, etc. ) der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1, 2018 rechnerisch nachgewiesen werden muss. Das Erfordernis zur Vorlage der rechnerischen Nachweise wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Hierbei sind die jeweils im Detail vorgesehenen Baustoffe und Bauteile (z.B. Fenster) zu berücksichtigen, die auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht abschließend geregelt werden.

Zudem wird festgesetzt, dass für Schlafräume an der Westfassade und Nordfassade fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden müssen.

Die grundsätzlichen Vorgaben des Gesundheitsschutzes werden innerhalb des gesamten Plangebietes in Bezug auf den Verkehrslärm auch ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt.

Es werden somit keine weitergehenden Festsetzungen/Regelungen in Bezug auf den Schallschutz erforderlich.

#### 5.6 Technische Infrastruktur

Eine technische Erschließung des Gebietes ist grundsätzlich durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen gegeben und weiterhin gewährleistet.

Gleiches gilt für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets. Sowohl die Raiffeisenstraße als auch der Siebenbauernweg sind bereits als Gemeindestraßen für den öffentlichen Verkehr gewidmet.

Die Löschwasserversorgung im Bestand ist ebenfalls mit der Errichtung eines weiteren Wohngebäudes weiterhin gesichert. Es sind vom Objekt ausgehend im Umkreis von 200 m drei Hydranten verbaut, welche gem. Löschwasserberechnung je Hydrant einen Durchfluss von 24 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung stellen würden. Betrachtet man den mit dem Rohrleitungsstrang einhergehenden Druckverlust, so ergibt sich der folgende, zur Verfügung stellbare Grundschatz: Es kann ein Grundschatz von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Hydranten für eine Dauer von zwei Stunden gem. W 405 zur Verfügung gestellt werden.

### 6. **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### 7. **Flächenbilanz**

Geltungsbereich A	ca. 180 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich B	ca. 560 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Sonstige zulässige Versiegelungen	30 m <sup>2</sup>

### 8. **Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Schritte der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Einige vorgetragene Anregungen waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt worden bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Die vorlaufend oder während des Verfahrens erstellten Fachuntersuchungen und Fachbeiträge lieferten dabei wichtige Erkenntnisse. Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Stadtrat zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlagen.

In einer Stellungnahme wurden die Anforderungen an Löschwasserversorgung und Fahrbahnbreiten aus brandschutztechnischer Sicht dargestellt. Diese Hinweise betreffen nicht den Regelungsbereich des Bebauungsplans. Sowohl die Löschwasserversorgung als auch die Anfahrbereit durch die Feuerwehr sind hiervon unabhängig für das Plangebiet in ausreichendem Maße sichergestellt.

Seitens der zuständigen Behörde wurde auf das Vorhandensein einer archäologischen Fundstelle hingewiesen und zunächst die Ablehnung des Vorhabens und das Erfordernis weiterer Abstimmung mitgeteilt. Daraufhin fanden ein Gesprächs- sowie auch ein Ortstermin statt. Zudem wurde ein Bodengutachten erstellt, auf dessen Grundlage seitens der Behörde festgestellt wurde, dass auf eine archäologische Sondierung verzichtet werden kann, da die Bodeneingriffe für das Vorhaben nur in den vorhandenen Auffüllungen und nicht im gewachsenen Boden stattfinden. Aus diesem Grunde wurden hiernach keine Bedenken gegen das Vorhaben mehr vorgebracht. Es wurden zusätzlich Hinweise zum Umgang mit archäologischen Fundstellen vorgetragen, die in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen wurden.

Eine Stellungnahme wies mit Blick auf den Straßenverkehr darauf hin, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass den Erfordernissen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen ist und ggf. auf Bauleitplanungsebene Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Unterlagen und Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingearbeitet wurden, um den zu erwartenden verkehrlichen Geräuschemissionen vollumfänglich Rechnung zu tragen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass erhöhte Emissionen ausgehend von der landwirtschaftlichen Betriebsstätte festgestellt werden, geeignete Maßnahmen zu deren Verminderung zu treffen sind. Auf der Grundlage des im Zuge des Verfahrens erstellten schalltechnischen Untersuchungsberichts werden auf der Ebene der Bauleitplanung keine Maßnahmen zum Schallschutz in Bezug auf die landwirtschaftliche Betriebsstätte erforderlich.

Im Zusammenhang mit dem bereits in den Planunterlagen festgesetzten Erfordernis der Versickerung und Verdunstung der anfallenden Oberflächenwässer wurde angeregt, zu prüfen, ob eine breitflächige bzw. Muldenversickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist, auf das Erfordernis einer mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmenden Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung inkl. ggf. erforderlichem Erlaubnisverfahren hingewiesen sowie die Herstellung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien angeregt. Auf Grundlage des vorliegenden Bodengutachtens und der Vorhabenplanung sowie der zur Verfügung stehenden Flächen ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers unproblematisch möglich, wobei die genauen Versickerungsbereiche im Zuge einer detaillierten Außenanlagenplanung festzulegen und abzustimmen sind. Insofern war dieser Themenbereich im Wesentlichen bereits berücksichtigt. Der Anregung folgend wurde eine weitere Festsetzung zur Herstellung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien aufgenommen.

Seitens zweier Betreiber von im Plangebiet befindlichen Telekommunikationsanlagen wurden Hinweise zur Sicherung und zum Schutz dieser Leitungen vorgebracht, die in die Bebauungsplanunterlagen zur späteren Beachtung bei Ausführung des Vorhabens aufgenommen wurden. Zudem wurde die Trasse der Telekommunikationsanlagen eines Betreibers nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Durch den Gasversorger wurde auf eine bestehende Versorgungsleitung des Bestandsanwesens hingewiesen, deren Überbauung unzulässig ist und die bei Umsetzung des Vorhabens ggf. umzuverlegen ist. Die Ausführungen wurden zum einen als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen zur späteren Beachtung bei Ausführung des Vorhabens aufgenommen, zum anderen wurde die Trasse der Leitung nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Zu den Themen Versorgungseinrichtungen, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Bodenschutz, Grundwasserabsenkung, Abbruchmaterialien und allgemeine Wasserwirtschaft wurden seitens der Fachbehörden und Infrastrukturbetreiber weitere Anregungen und Hinweise gegeben. Diese wurden als Hinweise zur Realisierung in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt.

Die Belange von Arten- und Naturschutz, Immissionsschutz sowie weitere im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen werden durch die erstellten Fachgutachten mit konkreten Aussagen und Handlungsempfehlungen zur Minderung von negativen Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter berücksichtigt. Besonders ist an dieser Stelle auf die schalltechnischen Untersuchungen, den landespflegerischen Planungsbeitrag, das Bodengutachten, die Klimafolgenabschätzung sowie den Umweltbericht zu verweisen.

**Aufgestellt im Auftrag der Stadt Frankenthal  
Frankenthal, im März 2022/S342/BG 220309**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportsstättenplanung  
Architektur

**MBPLAN** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 366 566  
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11  
67069 Ludwigshafen  
Fon 0621 - 65 79 266  
Fax 0621 - 65 79 267

[www.mbplan.de](http://www.mbplan.de)  
[info@mbplan.de](mailto:info@mbplan.de)

**STADT FRANKENTHAL**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „FLOMERSHEIM, ÖSTLICH DES SIEBENBAUERNWEGS“**

**UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Bestandteil von Anlage 2 zum Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flomersheim, östlich des Siebenbauernwegs“

**Inhalt**

- 1. Einleitung**
  - 1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**
  - 1.2 Festsetzungen des Bebauungsplans**
  - 1.3 Ziele des Umweltschutzes**
  
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Derzeitiger Umweltzustand**
  - 2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands**
    - 2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung**
    - 2.2.2 Nicht Durchführung der Planung (Nullvariantenprüfung)**
  - 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets**
  - 2.4 Externe Ersatzmaßnahmen**
  
- 3. Prüfung von Planungsalternativen**
  
- 4. Darstellung der Untersuchungsmethoden und Techniken**
  
- 5. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**
  
- 6. Zusammenfassung**
  
- 7. Anmerkungen**

## 1. Einleitung

Der Umweltbericht basiert neben den Aussagen der Landespflege (Fachbeitrag Naturschutz) auf weiteren Fachgutachten (z.B. Schallschutztechnische Gutachten, Baugrundgutachten,...), sofern sie für die Erstellung des Bebauungsplans notwendig werden. Ebenso sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Abs. 1 BauGB bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen. Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltbelange bei der Aufstellung kommunaler Bauleitpläne festhalten und so die Grundlage für eine Abwägung mit anderen Belangen bilden, die in sonstigen Kapiteln der Begründung darzulegen sind. Er soll den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis dokumentieren und belegen, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen nachgekommen wurde.

Die in § 2 Abs. 4 BauGB geforderte Umweltprüfung, welche die im Umweltbericht beschriebenen und bewerteten erheblichen Umweltbelange prüft, ist ein verfahrensrechtliches Instrument, welches sich in Fragen der Bewertung ausschließlich auf Fachnormen und gesetzliche Werte stützt (z.B. BImSchG, TA-Lärm, VDI-Werte, DIN-Normen,...). Die Beurteilung der Gesundheit des Menschen findet Eingang in Normen und in der Gesetzgebung durch daran ausgerichtete Grenz-, Richt- und Orientierungswerte. Eine eigene Bewertung und darüber hinausgehende Berücksichtigung gesundheitlicher Fragen findet im Rahmen der Umweltprüfung nicht statt.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bebauungsplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

### 1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens soll die Bebaubarkeit der im Geltungsbereich befindlichen, zum nördlichen Ortsrand des Stadtteils Flomersheim gelegenen, Fläche im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung ermöglicht werden.

In diesem Zuge ist ein L-förmiger, nicht unterkellertes und zweigeschossiger Anbau an das bestehende Gebäude geplant. Durch den Anbau wird die bestehende Wohnfläche (ohne Balkone und Büro) um ca. 114 m<sup>2</sup> erweitert.

### 1.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

#### Zeichnerische Festsetzungen:

Im Plangebiet ist östlich der erschließenden Verkehrsflächen Raiffeisenstraße und Siebenbauernweg innerhalb des südlichen Teils des räumlichen Geltungsbereichs die überbaubare Grundstücksfläche für die geplante Bebauung festgesetzt.

Der nördliche Teil des räumlichen Geltungsbereichs ist als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, auf welchen die Baumpflanzungen zur Kompensation der Eingriffe vorgenommen werden. Diese sind ebenso in der Planzeichnung dargestellt.

Bebauung:

Innerhalb des festgesetzten Baufensters wird die Errichtung des geplanten zweigeschossigen Anbaus an das bestehende Gebäude ermöglicht.

Umweltrechtliche Festsetzungen:

- Die anfallenden Oberflächenwässer sind über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. zu verdunsten.
- Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich, - d.h. in den nicht von der Baumaßnahme betroffenen Flächen (Überbauung, Baustraße), - zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.
- Auf den im Plan dargestellten Flächen sind 4 heimische Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
- Für Pflanzungen sind heimische Arten zu verwenden.

Mindestanforderung:

für Einzelbäume: Stammumfang > 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);

für Obsthochstämme: Stammumfang > 10 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);

- Dachbegrünung  
Das Wohngebäude ist mit einer Dachbegrünung mit einer Dicke der Vegetationstragschicht von mind. 12 cm extensiv zu begrünen.

### 1.3 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestimmen sich im Allgemeinen aus den gesetzlichen Vorschriften des Bau- und Raumplanungsrechts. Daher sind für die Bauleitplanung als übergeordnete Umweltschutzziele zu nennen:

- a) Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden. Daher gilt „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Neben den Maßnahmen zur Innenentwicklung ist auch die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
- b) Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu unterlassen sowie nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen oder zu kompensieren (§ 13 BNatSchG).
- c) Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1 Abs. 1 BNatSchG; § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG) ist zu erhalten und zu sichern. Dadurch sind insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima zu beachten und zu sichern.

- d) Freiräume im Außenbereich sind zu erhalten und zu entwickeln. Dabei sollen insbesondere Nutzungen mit Freiraumbezug, wie zum Beispiel Erholung, Land- und Forstwirtschaft gefördert und erhalten werden. Flächen der Land- und Forstwirtschaft sollen dabei nur im notwendigen Maß einer anderen Nutzung zugeführt werden (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- e) Natur und Landschaft sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG).

Die landespflegerischen Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungsänderung ergeben sich aus der Bestandsanalyse und -bewertung der einzelnen Landschaftspotentiale. Aus Sicht der verschiedenen Naturgüter ergeben sich für das Untersuchungsgebiet zum nachhaltigen Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die nachfolgend genannten Zielvorstellungen und Maßnahmen:

- Extensivierung der Rasenfläche

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Derzeitiger Umweltzustand

#### Schutzgüter Tiere und Pflanzen:

Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen wurde im Dezember 2020 eine Bestandserfassung durchgeführt. Die Biotoptypen und ihre Schutzwürdigkeit wurden festgelegt. Es wurden folgende Biotoptypen unterschieden:

#### Streuobstwiese westlich des Siebenbauernweges

Westlich des Plangebietes befindet sich auf den Flurstücken 731/3 und 733 eine ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese. Sie bildet den Ortsrandabschluss von Flomersheims nördlichen Ausläufern und stellt für die Fauna im Gebiet ein wichtiges Nahrungs- und Rückzugsgebiet dar. Durch die Maßnahme ist diese Fläche nicht betroffen.

#### Feldgehölz zur Wiesenfläche Richtung Norden

Es handelt sich hierbei um einen ca. 2,5 m breiten Feldgehölzstreifen, der die angrenzende Wiesenfläche zum Bauplatz hin abgrenzt. Hier finden sich Arten wie Liguster, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn und Hartriegel. In der Hecke stehen große Säulenpappeln und Hainbuchen. Für die heimische Fauna ist diese Hecke als Nahrungsbiotop von großer Bedeutung. Von der Maßnahme ist die Hecke nur während der Bauzeit durch Lärm und Staub im Zuge der Bauarbeiten betroffen, ein Eingriff in die Hecke findet nicht statt.

#### Erweitertes Gartengrundstück im Osten des Bauplatzes

Östlich des Bauplatzes, durch eine breite Steinmauer getrennt, befindet sich ein Gartengrundstück mit Wiesenfläche und altem Baumbestand. Hier stehen eine große alte Trauerweide, Hainbuchen, Spitzahorn, eine Buche, ein Walnusbaum und mehrere Apfelhochstämme. Auch diese Fläche ist für die Fauna und Flora im Gebiet von großer Bedeutung.

Wie schon der Feldgehölzstreifen, ist diese Fläche nur während der Bauzeit durch Lärm und Staub im Zuge der Bauarbeiten betroffen, ein Eingriff in die Fläche findet nicht statt.

#### Bauplatz/Rasen

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche stellt sich als artenarme Rasenfläche mit zwei großen Koniferen dar. Beide Bäume müssen im Zuge der Baumaßnahme gefällt werden. Sie sind vor allem für die Avifauna im Gebiet von Bedeutung.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Flächen im Norden von Flomersheim sind weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein Einfluss durch das Bauvorhaben ist nicht gegeben.

Aufgrund der Jahreszeit konnten lediglich einige Vögel erfasst werden. Insekten und Weichtiere nicht.

Vögel

Cyanistes caeruleus	Blaumeise
Corvus corone	Rabenkrähe
Corvus frugilegus	Saatkrähe
Garrulus glandarius	Eichelhäher
Parus major	Kohlmeise
Passer montanus	Feldsperling
Pica pica	Elster
Turdus merula	Amsel

Mit weiteren Arten wie Turmfalke und Mäusebussard ist gemäß dem Artennachweis des Landschaftsinformationssystems RLP zu rechnen.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist aufgrund der vorhandenen Vegetation (vermooster Rasen) im Vorhabenbereich keine weitere Erfassung erforderlich. Es befinden sich keine geschützten Biotop in unmittelbarer Umgebung, siehe Punkt 2.8 des landespflegerischen Planungsbeitrags.

Schutzgut Boden:

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung im Plangebiet bildet von Hochflutlehm überdeckte sandige Ablagerungen – auch als „Schneekensande“ bezeichnet. Die Böden im Plangebiet sind ertragreiche Parabraunerden und Schwarzerden. Die Frankenthaler Terrasse ist aufgrund hervorragender Voraussetzungen Schwerpunktgebiet für Ackerbau mit hohem Anteil an Gemüsebau. Eine Gefährdung durch das Bauvorhaben ist nicht gegeben.

Schutzgut Wasser:

Westlich des Plangebiets verläuft in einer Entfernung von ca. 600 m der Lackegraben von Süd nach Nord. Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden. Die Oberen Grundwasserleiter der Rheingrabenscholle sind silikatisch-carbonische Porengrundwasserleiter aus Lockergestein. Eine Gefährdung durch das Bauvorhaben ist nicht gegeben.

Schutzgüter Luft und Klima:

Die großräumigen klimatischen und lufthygienischen Bedingungen sind geprägt durch die Lage am Rand des klimatisch begünstigten Oberrheingrabens. Charakteristisch für das Klima hier sind warme Sommer und milde Winter. Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 9,5° C, die Anzahl der Frosttage liegt unter 80 Tagen. Die Hauptwindrichtungen sind West bis Südwest. Die Niederschlagsmengen sind mit ca. 550 bis 600 mm pro Jahr als gering zu bezeichnen. Die

landwirtschaftlichen Flächen um das Plangebiets dienen als Kalt- und Frischluftproduktionsgebiet für die angrenzende Ortslage. Durch die geringe Größe der Baumaßnahme hat diese überörtlich gesehen für das Klima keine Bedeutung.

#### Schutzgut Landschaft:

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung. Positiv wirken sich die Streuobstwiese westlich des Siebenbauernweges und die nördlich und westlich ans Plangebiet angrenzende Wiesenfläche mit heimischen Bäumen und Feldgehölzen aus.

#### Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und deren Gesundheit:

Für das Schutzgut sind insbesondere mögliche Lärmbelastungen durch die in der Umgebung des Plangebiets verlaufenden klassifizierten Straßen von Bedeutung.

#### Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter:

Die Planung betrifft den Bereich einer archäologischen Fundstelle. Es handelt sich dabei um einen Luftbildbefund innerhalb des Geltungsbereichs, welcher vermutlich die Lage vorgeschichtlicher oder frühmittelalterlicher Bestattungen anzeigt (Fdst. Flomersheim 5).

## **2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands**

### **2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung**

#### Schutzgüter Tiere und Pflanzen:

Die vorgesehene neue Bebauung führt zum Verlust von max. ca. 150 m<sup>2</sup> Rasenfläche.

Auch müssen im Zusammenhang mit der Bebauung zwei Nadelbäume, eine Zeder und eine Kiefer, gefällt werden.

#### Schutzgüter Boden und Wasser:

Die Versiegelungen durch das Gebäude bewirken den Verlust von allen Bodenfunktionen in diesem Bereich, die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlägen im Plangebiet. Das Wasserrückhaltevermögen wird ebenfalls vermindert.

#### Schutzgüter Luft und Klima:

Aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsgebiets und der vorgesehenen Nutzung ist der Eingriff auf das Klima vernachlässigbar.

#### Schutzgut Landschaft:

Der Ortsrand wird kleinräumig im Zuge des Bauvorhabens sehr geringfügig nach Norden verschoben und wird mit dem westlich des Siebenbauernweges vorhandenen Gebäude einen gemeinsamen Ortsrand bilden. Aufgrund der Ausgangssituation hat dies aus landespflegerischer Sicht keinen Einfluss auf die Ortsrandsituation. Die Fläche ist gut durch Gehölze eingebunden. Diese einbindenden Gehölze bleiben erhalten.

Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und deren Gesundheit:

Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden verkehrlichen Geräuschemissionen der öffentlichen Straßen auf das Plangebiet sowie Beurteilung der Geräuscheinwirkungen nach den geltenden Regelwerken und eine schalltechnische Untersuchung der zur erwartenden landwirtschaftlichen Geräuschemissionen vorgenommen. Auf der Ebene der Bauleitplanung werden keine Maßnahmen zum Schallschutz in Bezug auf die landwirtschaftliche Betriebsstätte erforderlich. An der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebiets werden die Vorgaben der DIN 18005, Beiblatt 1 und der TALärm unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung inklusive des Spitzenpegelkriteriums im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung der zu erwartenden verkehrlichen Geräuschemissionen vom 07.10.2021 liegt im Tagzeitraum innerhalb des Plangebietes der Lärmpegelbereich LPB II nach DIN 4109-1, 2018 vor. Im Lärmpegelbereich LPB II ist für Gebäude mit Wohnnutzung das Schalldämm-Maß der Fassade gegen Außenlärm (quasi Mittelwert der fassadenbildenden Bauteile) nicht im Rahmen des Bauantrages rechnerisch nachzuweisen. Es genügen die üblichen Baustoffe und Bauteile, die auch dem heutigen Standard des Wärmeschutznachweises genügen. Im Nachtzeitraum liegen innerhalb des Plangebietes die Lärmpegelbereiche LPB II bis LPB III nach DIN 4109, 2018 vor. Im Lärmpegelbereich LPB III ist für Gebäude mit Wohnnutzung das Schalldämm-Maß der Fassade gegen Außenlärm (quasi Mittelwert der fassadenbildenden Bauteile) im Rahmen des Bauantrages rechnerisch nachzuweisen. Gemäß DIN 4109-1, Januar 2018 muss bei der Festsetzung der Lärmpegelbereiche zwischen Räumen unterschieden werden, welche zum Aufenthalt im Tagzeitraum und zum Aufenthalt im Nachtzeitraum (Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Hotelzimmer etc. ) genutzt werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel im Tagzeitraum gilt nach DIN 4109, 2018 für alle schutzbedürftigen Räume, die überwiegend im Tagzeitraum genutzt werden. Für die überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume (Schlafräume, Kinderzimmer , Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc.) gelten die Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel berechnet für den Nachtzeitraum, wenn diese höher sind als die Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel im Tagzeitraum. Bei der hier untersuchten Situation sind Anforderungen der Lärmpegelbereiche für den Nachtzeitraum an der Westfassade höher als für den Tagzeitraum. Daher ist, wenn nur einmal Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, die Berechnungsvariante der Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum im Bebauungsplan festzusetzen, da diese in einigen Bereichen höhere Zahlenwerte ausweist. Die niedrigeren Zahlenwerte im Nachtzeitraum innerhalb des Plangebietes sind nicht maßgeblich, da der Lärmpegelbereich II ohne weiteren Nachweis mit den heutigen Baustoffen abgedeckt und erfüllt wird. Es wird daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass an der Westfassade des Bauvorhabens nur im Nachtzeitraum der Lärmpegelbereich III vorliegt und somit für vorwiegend im Nachtzeitraum genutzte Räume (Schlafzimmer , Kinderzimmer, etc. ) der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1, 2018 rechnerisch nachgewiesen werden muss. Zudem wird festgesetzt, dass für Schlafräume an der Westfassade und Nordfassade fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden müssen. Die grundsätzlichen Vorgaben des Gesundheitsschutzes werden innerhalb des gesamten Plangebietes in Bezug auf den Verkehrslärm auch ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt. Es werden somit keine weitergehenden Festsetzungen/Regelungen in Bezug auf den Schallschutz erforderlich.

Andere Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und deren Gesundheit sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter:

Die Planung betrifft den Bereich einer archäologischen Fundstelle. Es handelt sich dabei um einen Luftbildbefund innerhalb des Geltungsbereichs, welcher vermutlich die Lage vorgeschichtlicher oder frühmittelalterlicher Bestattungen anzeigt (Fdst. Flomersheim 5). Gegen o.g. Planung war mit Stellungnahme vom 15.06.2021 (Az E2021/0562 dh) seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer Einspruch eingelegt worden. Aus diesem Grunde fanden am 27.07.2021 ein Erörterungstermin sowie am 04.08.2021 ein Ortstermin statt. Im Rahmen des Ortstermins wurde festgestellt, dass die Notwendigkeit weiterführender archäologischer Sondierungsarbeiten vom Ergebnis eines Bodengutachtens abhängig ist. Die Ergebnisse dieses Bodengutachtens (Büro Dipl.-Ing. Peter Josy, Beratender Ingenieur für Grund- und Felsbau, „Geotechnische Stellungnahme“ vom 24.08.2021, Bauvorhaben: Erweiterung des Wohnhauses, Raiffeisenstraße 56, 67227 Frankenthal-Flomersheim, Bauherr: Annika und Max Brauer, Raiffeisenstraße 56, 67227 Frankenthal-Flomersheim, Auftrag-Nr. 21-044) liegen zwischenzeitlich vor und werden von der Direktion Landesarchäologie Speyer folgendermaßen bewertet: Das Bodengutachten hat eine Auffüllschicht von 1,50 m ab Geländeoberfläche des Baufeldes ergeben (siehe S. 6 des Gutachtens). Weiterhin hat das Gutachten festgestellt, dass für die Gründung der Wohnhauserweiterung ein „Abtrag der Auffüllungen im Grundrissbereich bis ca. 0,80 m unter GOF“ (siehe S. 8 des Gutachtens) erforderlich ist. Damit liegen die Bodeneingriffe im Bereich der festgestellten Auffüllung. Ein durch die Gründungsarbeiten verursachtes Erreichen gewachsener Bodenschichten kann damit ausgeschlossen werden. Die Direktion Landesarchäologie Speyer stellt auf der Grundlage des Ergebnisses der Geotechnischen Stellungnahme vom 24.08.2021 fest, dass auf eine archäologische Sondierung verzichtet werden kann. Der durch die Landesarchäologie geltend gemachte archäologische Belang ist damit aufgehoben. Gegen das o.g. Vorhaben bestehen von dort aus keine weiteren Bedenken.

Beim Fund von Kulturgütern ist unabhängig davon nach dem gültigen Denkmalschutz- und Pflegegesetz von Rheinland-Pfalz zu verfahren. Eine Gefährdung besteht nicht. Sonstige Einwirkungen bzw. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter bestehen nicht.

#### **2.2.2 Nicht Durchführung der Planung (Nullvariantenprüfung)**

Die möglichen Verhältnisse im Plangebiet bei einer Nicht-Durchführung der Planung sollen berücksichtigt werden, und als Entscheidungsgrundlage in der Betrachtung Beachtung finden.

Im Bereich der Vegetation würde sich langfristig bei ungehindertem Verlauf eine natürliche Vegetation einstellen. Um diese zu ermitteln, wird die heutige potenzielle natürliche Vegetation für das Plangebiet betrachtet. Unter der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation versteht man die natürliche Pflanzengesellschaft, die sich heute ohne anthropogene Einflüsse bei den gegebenen klimatischen und edaphischen Verhältnissen einstellen würde.

Im Plangebiet würden sich aufgrund der Standortbedingungen Arten der Perlgras–Buchenwälder einstellen.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Flächen im Plangebiet voraussichtlich weiter wie im Bestand genutzt würden.

#### **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets**

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ergeben sich aus dem Fachbeitrag Naturschutz. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Maßnahmen sind:

Schutzgüter Boden und Wasser:

Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich, - d.h. in den nicht von der Baumaßnahme betroffenen Flächen (Überbauung, Baustraße), - zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

Die anfallenden Oberflächenwässer auf den Grundstücken sind soweit möglich und in größtmöglichem Umfang zu versickern.

Da Flächenentsiegelungen im Plangebiet nicht möglich sind, ist die Teilversiegelung des Bodens durch Maßnahmen, die der Natur an anderer Stelle zugutekommen, zu kompensieren. Diese Maßnahmen sind im größtmöglichen Umfang im Plangebiet zu realisieren und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen:

Zur Schaffung von Lebensraum für die ortsansässige Fauna werden die entfallenden Nadelbäume in unmittelbarer Umgebung durch heimische Laubbäume ersetzt. Vor allem für Insekten bietet die zudem festgesetzte extensive Dachbegrünung Wohn- und Nahrungsraum.

Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und deren Gesundheit:

Auf der Ebene der Bauleitplanung werden keine Maßnahmen zum Schallschutz in Bezug auf die landwirtschaftliche Betriebsstätte erforderlich. An der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebiets werden die Vorgaben der DIN 18005, Beiblatt 1 und der TALärm unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung inklusive des Spitzenpegelkriteriums im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung der zu erwartenden verkehrlichen Geräuschemissionen vom 07.10.2021 liegt im Tagzeitraum innerhalb des Plangebietes der Lärmpegelbereich LPB II nach DIN 4109-1, 2018 vor. Im Lärmpegelbereich LPB II ist für Gebäude mit Wohnnutzung das Schalldämm-Maß der Fassade gegen Außenlärm (quasi Mittelwert der fassadenbildenden Bauteile) nicht im Rahmen des Bauantrages rechnerisch nachzuweisen. Es genügen die üblichen Baustoffe und Bauteile, die auch dem heutigen Standard des Wärmeschutznachweises genügen. Bei der hier untersuchten Situation sind für die zu erwartenden verkehrlichen Geräuschemissionen die Anforderungen der Lärmpegelbereiche für den Nachtzeitraum an der Westfassade höher als für den Tagzeitraum. Es wird daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass an der Westfassade des Bauvorhabens nur im Nachtzeitraum der Lärmpegelbereich III vorliegt und somit für vorwiegend im Nachtzeitraum genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, etc.) der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1, 2018 rechnerisch nachgewiesen werden muss. Zudem wird festgesetzt, dass für Schlafräume an der Westfassade und Nordfassade fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden müssen. Die grundsätzlichen Vorgaben des Gesundheitsschutzes werden innerhalb des gesamten Plangebietes in Bezug auf den Verkehrslärm auch ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt. Es werden somit keine weitergehenden Festsetzungen/Regelungen in Bezug auf den Schallschutz erforderlich.

## **2.4 Externe Ersatzmaßnahmen**

Da bei der Planung des Bauvorhabens darauf geachtet wurde, den Eingriff in die vorhandene Flora so gering wie möglich zu gestalten, ist der Eingriff durch die Neupflanzung von vier heimischen Laubbäumen in unmittelbarer Nähe des Vorhabens und die extensive Dachbegrünung voll kompensierbar. Externe Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

## **3. Prüfung von Planungsalternativen**

Planungsalternativen wurden im Vorfeld geprüft. Aufgrund der spezifischen Rahmenbedingungen des Anbaus an das bestehende Gebäude bestehen hinsichtlich der gewählten Planungsvariante grundsätzlich keine praktikablen Alternativen.

## **4. Darstellung der Untersuchungsmethoden und Techniken**

Die Daten wurden im Wesentlichen aus dem Fachbeitrag Naturschutz sowie der schalltechnischen Untersuchung der zu erwartenden verkehrlichen Geräuschemissionen der öffentlichen Straßen auf das Plangebiet sowie Beurteilung der Geräuscheinwirkungen nach den geltenden Regelwerken und der schalltechnischen Untersuchung der zur erwartenden landwirtschaftlichen Geräuschemissionen entnommen.

## **5. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Der notwendige Ausgleich wird im Plangebiet selbst erbracht. Dieser ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans vom Vorhabenträger umzusetzen. Der Vorhabenträger dokumentiert die Maßnahmen und stellt die Dokumentation der Stadt Frankenthal zur Verfügung. Diese prüft die Dokumentation und Umsetzung.

## **6. Zusammenfassung**

Im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft rechtsverbindlich festgesetzt. Die Eingriffe sind nach dem BNatSchG zu vermeiden. Wenn keine Vermeidung möglich ist, ist der Eingriff auszugleichen oder zu ersetzen. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans werden Eingriffe zugelassen, die nicht vermieden werden können. Sie sind in Flächen im Plangebiet auszugleichen.

Die Eingriffe im Plangebiet wirken sich im Wesentlichen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Tiere und Pflanzen aus.

Die vorgesehene neue Bebauung führt zum Verlust von max. ca. 150 m<sup>2</sup> Rasenfläche.

Auch müssen im Zusammenhang mit der Bebauung zwei Nadelbäume, eine Zeder und eine Kiefer, gefällt werden.

Zur Schaffung von Lebensraum für die ortsansässige Fauna werden die entfallenden Nadelbäume in unmittelbarer Umgebung durch heimische Laubbäume ersetzt.

Die Versiegelungen durch das Gebäude bewirken den Verlust von allen Bodenfunktionen in diesem Bereich, die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlägen im Plangebiet. Das Wasserrückhaltevermögen wird ebenfalls vermindert.

Zur Minimierung des Eingriffes ist der vorhandene Bodentyp, soweit möglich, zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

Die anfallenden Oberflächenwässer auf den Grundstücken sind soweit möglich und in größtmöglichem Umfang zu versickern.

Da Flächenentsiegelungen im Plangebiet nicht möglich sind, ist die Teilversiegelung des Bodens durch Maßnahmen, die der Natur an anderer Stelle zugutekommen, zu kompensieren. Diese Maßnahmen sind im größtmöglichen Umfang im Plangebiet zu realisieren und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Ortsrand wird kleinräumig im Zuge des Bauvorhabens sehr geringfügig nach Norden verschoben und wird mit dem westlich des Siebenbauernwegs vorhandenen Gebäude einen gemeinsamen Ortsrand bilden. Aufgrund der Ausgangssituation hat dies aus landespflegerischer Sicht keinen Einfluss auf die Ortsrandsituation. Die Fläche ist gut durch Gehölze eingebunden. Diese einbindenden Gehölze bleiben erhalten.

Aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsgebiets und der vorgesehenen Nutzung ist der Eingriff auf das Klima vernachlässigbar. Die extensive Dachbegrünung verhindert die Aufwärmung der Dachfläche und ist zur Kompensation des Eingriffs in das Klimapotenzial geeignet.

Für das Schutzgut Mensch ist insbesondere die Betrachtung der Schalleinwirkungen relevant.

Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden verkehrlichen Geräuschemissionen der öffentlichen Straßen auf das Plangebiet sowie Beurteilung der Geräuscheinwirkungen nach den geltenden Regelwerken und eine schalltechnische Untersuchung der zur erwartenden landwirtschaftlichen Geräuschemissionen vorgenommen. Auf der Ebene der Bauleitplanung werden keine Maßnahmen zum Schallschutz in Bezug auf die landwirtschaftliche Betriebsstätte erforderlich. An der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebiets werden die Vorgaben der DIN 18005, Beiblatt 1 und der TALärm unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung inklusive des Spitzenpegelkriteriums im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung der zu erwartenden verkehrlichen Geräuschemissionen vom 07.10.2021 liegt im Tagzeitraum innerhalb des Plangebietes der Lärmpegelbereich LPB II nach DIN 4109-1, 2018 vor. Im Lärmpegelbereich LPB II ist für Gebäude mit Wohnnutzung das Schalldämm-Maß der Fassade gegen Außenlärm (quasi Mittelwert der fassadenbildenden Bauteile) nicht im Rahmen des Bauantrages rechnerisch nachzuweisen. Es genügen die üblichen Baustoffe und Bauteile, die auch dem heutigen Standard des Wärmeschutznachweises genügen. Im Nachtzeitraum liegen innerhalb des Plangebietes die Lärmpegelbereiche LPB II bis LPB III nach DIN 4109, 2018 vor. Im Lärmpegelbereich LPB III ist für Gebäude mit Wohnnutzung das Schalldämm-Maß der Fassade gegen Außenlärm (quasi Mittelwert der fassadenbildenden Bauteile) im Rahmen des Bauantrages rechnerisch nachzuweisen. Gemäß DIN 4109-1, Januar 2018 muss bei der Festsetzung der Lärmpegelbereiche zwischen Räumen unterschieden werden, welche zum Aufenthalt im Tagzeitraum und zum Aufenthalt im Nachtzeitraum (Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Hotelzimmer etc.) genutzt werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel im Tagzeitraum gilt nach DIN 4109, 2018 für alle schutzbedürftigen Räume, die überwiegend im Tagzeitraum genutzt werden. Für die überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume (Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc.) gelten die Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel berechnet für den Nachtzeitraum, wenn diese höher sind als die Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel im Tagzeitraum. Bei der hier untersuchten Situation sind Anforderungen der Lärmpegelbereiche für den Nachtzeitraum an der Westfassade höher als für den Tagzeitraum. Daher ist, wenn nur einmal Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, die Berechnungsvariante der Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum im Bebauungsplan

festzusetzen, da diese in einigen Bereichen höhere Zahlenwerte ausweist. Die niedrigeren Zahlenwerte im Nachtzeitraum innerhalb des Plangebietes sind nicht maßgeblich, da der Lärmpegelbereich II ohne weiteren Nachweis mit den heutigen Baustoffen abgedeckt und erfüllt wird. Es wird daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass an der Westfassade des Bauvorhabens nur im Nachtzeitraum der Lärmpegelbereich III vorliegt und somit für vorwiegend im Nachtzeitraum genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, etc.) der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1, 2018 rechnerisch nachgewiesen werden muss. Zudem wird festgesetzt, dass für Schlafräume an der Westfassade und Nordfassade fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden müssen. Die grundsätzlichen Vorgaben des Gesundheitsschutzes werden innerhalb des gesamten Plangebietes in Bezug auf den Verkehrslärm auch ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt. Es werden somit keine weitergehenden Festsetzungen/Regelungen in Bezug auf den Schallschutz erforderlich.

Andere Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und deren Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Gemäß den vorliegenden Informationen wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht in bekannte archäologische Fundstellen eingegriffen. Beim Fund von Kulturgütern ist unabhängig davon nach dem gültigen Denkmalschutz- und Pflegegesetz von Rheinland-Pfalz zu verfahren. Eine Gefährdung besteht nicht. Sonstige Einwirkungen bzw. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter bestehen nicht.

Da bei der Planung des Bauvorhabens darauf geachtet wurde, den Eingriff in die vorhandene Flora so gering wie möglich zu gestalten, ist der Eingriff durch die Neupflanzung von vier heimischen Laubbäumen in unmittelbarer Nähe des Vorhabens und die extensive Dachbegrünung voll kompensierbar. Externe Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

## **7. Anmerkungen**

Der Umweltbericht bildet einen besonderen Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flomersheim, Östlich des Siebenbauernwegs“. Die in ihm aufgeführten Umweltbelange wurden entsprechend abgewogen. Maßnahmen zum Schutz von Landschaft und Umwelt sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in den Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

**Aufgestellt im Auftrag der Stadt Frankenthal  
Frankenthal, im März 2022/S342/UB 220309**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportsstättenplanung  
Architektur

**MBPLAN** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
**MATTHIAS BRAUN**

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 366 566  
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11  
67069 Ludwigshafen  
Fon 0621 - 65 79 266  
Fax 0621 - 65 79 267

[www.mbplan.de](http://www.mbplan.de)  
[info@mbplan.de](mailto:info@mbplan.de)