

# Ortsgemeinde Lörzweiler

## Bebauungsplan

### „Am Fieser Stiel“, 2. Änderung und Ergänzung“

#### Begründung

Januar 2022

Bearbeitet von:

Dipl.-Ing. (FH) Andrea Misselhorn



Mareuil-le-Port-Platz 1, 55270 Zornheim,  
Tel.: (0 61 36 ) 9541-0 Fax: (0 61 36) 9541-28

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 VORBEMERKUNGEN</b>	<b>2</b>
<b>1.1 Aufstellungsbeschluss</b>	<b>2</b>
<b>2.0 ANLASS UND ZIEL DER 2.ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG</b>	<b>3</b>
<b>3.0 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>3.1 Vorausgegangene Abstimmungen</b>	<b>3</b>
<b>3.2 Regionaler Raumordnungsplan</b>	<b>3</b>
<b>3.3 Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>4.0 LAGE DES PLANGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>4.1 Derzeitige Nutzung, Topographie im Plangebiet</b>	<b>5</b>
<b>5.0 PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>5</b>
<b>5.1 Erläuterung der Planung</b>	<b>5</b>
<b>5.2 Bebauung</b>	<b>5</b>
<b>5.3 Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>5.4 Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
<b>5.5 Bodenordnung</b>	<b>6</b>
<b>5.6 Erläuterung der Festsetzungen</b>	<b>6</b>
5.6.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.6.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.6.3 Grundflächenzahl (GRZ)	7
5.6.4 Zahl der Vollgeschosse	7
5.6.5 Höhe baulicher Anlagen	7
5.6.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
5.6.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	7
5.6.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
5.6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur	8
<b>5.7 Hinweise</b>	<b>8</b>
<b>5.8 Belange des Naturschutzes</b>	<b>8</b>
<b>5.9 Naturschutzrechtliche Vorgaben</b>	<b>9</b>
5.9.1 Vegetationskundliche Verhältnisse	9
5.9.2 Faunistische Verhältnisse	10
5.9.3 Naturschutzrechtliche Auflagen / Schutzmaßnahmen	10

<b>6.0</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>11</b>
<b>6.1</b>	<b>Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls</b>	<b>11</b>
<b>7.0</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>15</b>



**Projekt:** Bebauungsplan „Am Fieser Stiel, 2. Änderung und Ergänzung“

**Lage:** Ortsgemeinde Lörzweiler

**Erschließungsträger:** Ing.-Gesellschaft Weiland AG  
Mareuil-le-Port-Platz 1  
55270 Zornheim

**Planung:** Ing.-Gesellschaft Weiland AG  
Mareuil-le-Port-Platz 1  
55270 Zornheim

**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. (FH) A. Misselhorn

**Bearbeitungszeitraum:** Januar 2022

## Begründung

## 1.0 VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

2010 wurde der Bebauungsplan „Am Fieser Stiel“ zur Rechtskraft gebracht. Der südliche Abschnitt soll nun im Rahmen der vorliegenden Planung überarbeitet und durch zusätzliche innerörtliche Flurstücke zum Bau von 2 Wohnhäusern erweitert werden.

Das Verfahren kann als Maßnahme im Innenbereich gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Für den Ablauf des Verfahrens bedeutet das den Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3/1 und § 4/1 BauGB.

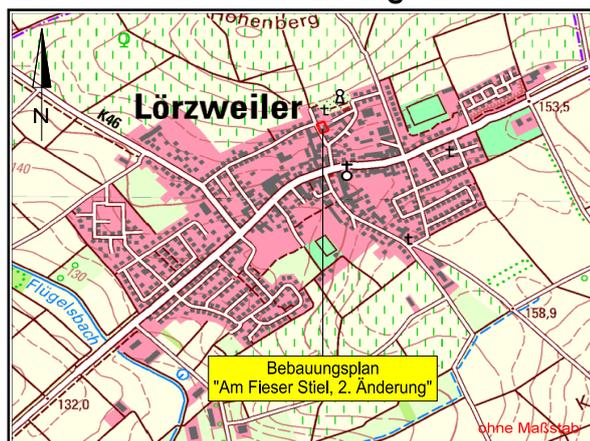
Zudem entfällt die Erstellung eines umfangreichen Umweltberichtes nach § 2a BauGB.

Zur Umsetzung der Planung hat die Ortsgemeinde Lörzweiler deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Am Fieser Stiel“, 2. Änderung und Ergänzung“ beschlossen.

Die genaue räumliche Lage ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab von 1:500.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die IG Weiland AG beauftragt.

**Abb.1: Kartenausschnitt zur Lage im Raum**



## **2.0 ANLASS UND ZIEL DER 2.ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

Der seit 2010 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Fieser Stiel“ soll in einem Teilbereich geändert und nach Süden hin zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächen erweitert werden. Geplant ist der Bau zweier Wohngebäude.

Die Textlichen Festsetzungen wurden bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes angepasst. Das heißt im Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise zulässig. Festgelegt werden zudem die Grundflächenzahl, die maximale Gebäudehöhe, die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern, die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten sowie die Art der Dachformen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird Baurecht für 2 Einzelhäuser geschaffen.

## **3.0 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

### **3.1 Vorausgegangene Abstimmungen**

Der zur Bebauung der Grundstücke nach § 34 BauGB eingereichte Bauantrag wurde von der Kreisverwaltung aus rechtlichen Gründen abgelehnt. Da Teilflächen sowohl im Baugebiet „Am Fieser Stiel, 1. Änderung als auch in einem Siedlungsgebiet mit Gestaltungsauflagen liegen, ist zur Schaffung von Baurecht der bestehende Bebauungsplan zu erweitern bzw. teilweise zu ändern. Zur Regelung der Kostenübernahme und Art der baulichen Nutzung wurde zwischen der Grundstückseigentümerin und der Ortsgemeinde Lörzweiler ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Der Bebauungsplan hebt die in der Dorfsatzung bestehenden Festsetzungen für den überplanten Bereich auf.

### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan**

Die rund 2.100 Einwohner umfassende Gemeinde Lörzweiler liegt im Einzugsbereich des Rhein- Main Gebietes.

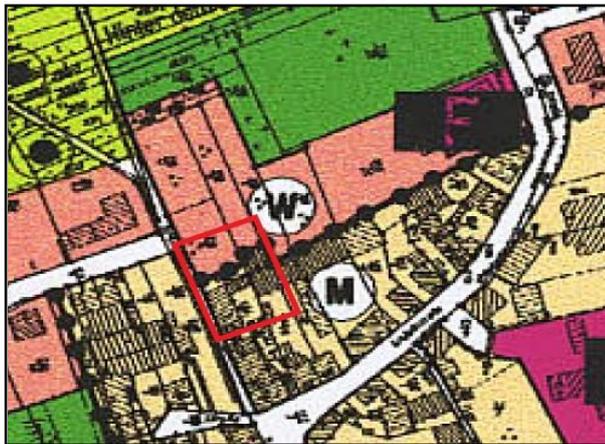
Im aktuellen regionalen Raumordnungsplan "Rheinhausen- Nahe" wird der Ortsgemeinde Lörzweiler als Teil der Verbandsgemeinde Bodenheim keine besondere Funktion im Rahmen der Siedlungs- und Wohnungsentwicklung zugeordnet. Die Ausweisung von Wohnbauflächen ist im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die im Rahmen der 2. Änderung zur Überplanung vorgesehene Fläche entspricht in ihren Festsetzungen nur teilweise dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP).

Die Flächen sind sowohl als Wohnbauflächen als auch als Misch-/Dorfgebiet ausgewiesen. Parallel zum Bauleitverfahren ist deshalb die Darstellung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB an zu passen.

**Abb.2: Ausschnitt Flächennutzungsplan**



### 4.0 LAGE DES PLANGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

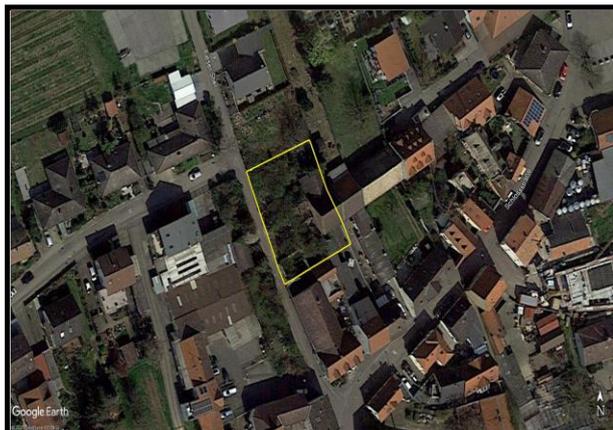
Die Ortsgemeinde Lörzweiler liegt im Landkreis Mainz-Bingen südlich von Mainz. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Lörzweiler Siedlungsflächen.

Die Fläche wird teilweise durch Gartenland, Gebäude sowie eine schmale befestigte Ortsstraße begrenzt.

Die künftigen Neubauf Flächen werden über die Weinbergstraße und Schloßstraße erschlossen.

Von der Planung sind die Flurstücke 798, 116/16, 116/26, 123/4, 123/5 tlw 124/3 und 124/4 in der Flur 6 betroffen.

**Abb. 3: Luftbild des Plangebietes (google earth)**



#### **4.1 Derzeitige Nutzung, Topographie im Plangebiet**

Das reliefarme Plangelände fällt leicht in südliche Richtung zur Schloßstraße hin ab. Die rund 860 qm große Fläche weist verfallene und intakte Scheunengebäude sowie aufgelassene Gartenflächen auf.

Größere Baum- und Strauchbestände wurde im Winter 2020/2021 gerodet.

#### **5.0 PLANUNGSKONZEPT**

##### **5.1 Erläuterung der Planung**

2010 wurde nördlich der heutigen Planungsfläche im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Fieser Stiel, 1. Änderung“ Baurecht für eine kleinere Wohnbaufläche sowie einen Stellplatz für die Friedhofsbesucher geschaffen. Mit der vorliegenden Planung soll der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf einer Teilfläche (Flurstück 798) geändert sowie um weitere Teilfläche auf heute im Dorfgebiet liegende Flächen erweitert werden. Die Festsetzungen werden denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes angepasst.

Das Konzept der Grundstückseigentümerin soll nach Zustimmung durch die Ortsgemeinde zur Rechtskraft gebracht werden.

Die geplante Überbauung verursacht gegenüber dem Ist-Zustand keine zusätzliche Versiegelung von offenen Böden auf.

Neue Erschließungsachsen sind nicht erforderlich.

##### **5.2 Bebauung**

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vor.

Zur klaren Definition der Baudichte wird die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich durch Baugrenzen festgelegt und eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für alle übrigen städtebaulichen Regelungen werden die Festsetzungen aus der Nutzungsschablone des bestehenden Bebauungsplanes übernommen.

Zur Reduzierung des Fahrzeugaufkommens, Regulierung der Anwohnerzahl sowie der Baudichte sind nur Einzelhäuser mit einer begrenzten Zahl an Wohneinheiten zulässig.

Neben der Festlegung einer Grundflächenzahl sowie der Gebäudehöhe werden noch die Dachformen festgesetzt.

### **5.3 Erschließung**

#### **Verkehrsflächen**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Weinbergstraße sowie die Schloßstraße. Von hier gelangt man über die befestigte Ortsstraße "Fieser Stiel" an die geplante Wohnbaufläche.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Die Baugrundstücke können über die Weinbergstraße oder über das Grundstück der Eigentümerin von der Schloßstraße aus durch Erweiterung bestehender Versorgungsleitungen erschlossen werden.

Die Grundstücke werden im Trennsystem entwässert.

Das Regenwasser aus den Dach -und Hofflächen wird in einer Zisterne pro Wohngebäude mit Zwangsentleerung gedrosselt an den Regenwasserkanal in der Straße „Fieser Stiel“ abgeleitet.

Das Schmutzwasser wird über einen neuen Kanalanschluss dem Entwässerungssystem der OG Lörzweiler zugeleitet.

### **5.5 Bodenordnung**

Für das Plangebiet ist keine Baulandumlegung gemäß § 45 Nr.1 BauGB erforderlich. Die Flächen der 2. Änderung und Ergänzung befinden sich im Besitz der Antragstellerin.

### **5.6 Erläuterung der Festsetzungen**

#### **5.6.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Rahmen der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird für das Plangebiet in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Fieser Stiel“ ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

#### **5.6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden die Gebäudestrukturen festgelegt. Mit Blick auf die angrenzenden Wohngebiete werden im Plangebiet die Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen vorgegeben. Mit den Festsetzungen sollen übergroße Baukörper und überhöhte Gebäude ausgeschlossen werden.

### **5.6.3 Grundflächenzahl (GRZ)**

Im Hinblick auf die Grundstücksgröße von zweimal 430 qm sowie den Festsetzungen im restlichen Bebauungsplan wird im geplanten Wohngebiet die Grundflächenzahl mit 0,4 als Höchstmaß festgelegt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 gestattet.

Die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ um 25 % durch Nebenanlagen ermöglicht auf den kleinen Grundstücken den Bau ausreichend großer Stellplätze bzw. die Anlage einer Zufahrt zum Flurstück 123/5.

Mit der Festsetzung „nur Einzelhäuser“ zulässig entsteht eine zum Umfeld passende Gebäudestruktur. Eine starke Nachverdichtung des Teilgebietes wird so vermieden.

### **5.6.4 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. Die Festsetzung orientiert sich an den bestehenden Vorgaben im rechtskräftigen Bebauungsplan.

### **5.6.5 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10,00 m begrenzt.

### **5.6.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben.

Das schafft Platz für Freiflächen, Begrünungen und offene Strukturen, die die Wohnqualität der Wohnbauflächen erhöhen.

### **5.6.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie z.B. Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen gemäß § 12 BauNVO zulässig.

### **5.6.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Begrenzung der Baudichte wird im Plangebiet die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus auf 2 begrenzt.

Das ermöglicht den Bau von maximal 4 Wohneinheiten im Plangebiet.

## **5.6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **Stellplätze**

Private Stellplätze oder Zufahrten sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen offenfugigen Materialien zu befestigen.

## **5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.7.1 Äußere Gestaltung**

Mit Hilfe von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll die Gestaltung der Gebäudefassaden sowie der Dächer bestimmt werden. Zulässig sind Putz- und Natursteinfassaden sowie Satteldächer, Zeltdächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer.

Diese dienen dazu den Eingriff in das Landschaftsbild zu mindern und die Bauweise der Gebäude an die ortstypischen Gegebenheiten anzupassen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen um die Gleichbehandlung aller Bauherren im Gesamtgebiet sicher zu stellen.

### **5.7 Hinweise**

In den textlichen Festsetzungen werden verschiedene Hinweise gegeben, die umweltfachliche Aspekte wie den Bodenschutz, Altlasten, Entwässerung und Artenschutz sowie vorsorgende Maßnahmen in Bezug auf die archäologischen Funde betreffen.

## **5.8 Belange des Naturschutzes**

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Landwirtschaftlicher Betrieb genutzt. Der ehemalige Garten liegt brach. Ein Teil der Scheunen ist eingefallen oder bis auf die Gewölbekeller zurückgebaut. Die Flächen sind zum Teil sonnenbeschienen und mit Brombeeren bewachsen.

Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, wurden im Rahmen der Bauleitplanung 2021 Untersuchungen und Bestanderhebungen durch einen Fachgutachter erhoben.

Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

## 5.9 Naturschutzrechtliche Vorgaben

### Natura 2000

Im Plangebiet sind keine FFH- Gebiete, Vogelschutzgebiete oder FFH- Lebensraumtypen verzeichnet. Von der Planung sind bisher keine Arten gemäß FFH- Richtlinie sowie der Vogelschutz-Richtlinie betroffen.

### Naturschutzgebiete/ geschützte Landschaftsbestandteile

Im Planungsraum sind weder Naturschutzgebiete noch geschützte Flächen nach § 28 und § 30 LNatschG ausgewiesen.

### Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

**Tab.1:Schutzgebiete**

Natura 2000 FFH-Gebiete	nicht betroffen
Natura 2000 Vogelschutzgebiete	nicht betroffen
FFH-Lebensraumtypen	nicht betroffen
Arten gemäß FFH- Richtlinie und Vogelschutz- Richtlinie	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Geschützte Flächen nach § 28 LNatSchG	nicht betroffen

### 5.9.1 Vegetationskundliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt seit Jahren brach. Größerer Baum- und Strauchbestand wurde bis Ende Februar 2021 beseitigt. Teilbereiche sind mit Brombeeren bewachsen. Steinhäufen und eingestürzte Bruchsteingebäude mit offenen Sonnen beschienen Flächen ermöglichen den Aufwuchs von Wildkräutern nur bedingt und lediglich in den Randbereichen des Geländes.

### **Ergebnis Flora**

Im Rahmen der Artenerfassung wurden bei einer Begehung im Mai 2021 keine besonders geschützten Pflanzenarten erfasst.

**Der Verbotstatbestand nach § 44(1) Nr.1 und 2 BNatSchG kommt deshalb nicht zum Tragen.**

## **5.9.2 Faunistische Verhältnisse**

### **Prüfung der planungsrelevanten Arten**

Für die zur Bebauung vorgesehene Fläche wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch einen Fachgutachter vorgenommen.

Das Plangebiet besitzt in seinem aktuellen Zustand und aufgrund der anstehenden Scheunen, Gewölbekellern und Steinruinen eine mögliche Habitataignung für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten, wie Fledermäuse, Vögel sowie Eidechsen an.

### **Reptilien**

### **Fledermäuse**

### **Vögel**

### **Amphibien**

Im Plangebiet fehlen Reproduktionsgewässer für Amphibien.

### **Fazit**

**Eine Umsetzung des Planvorhabens ist nach Aussagen des Fachgutachters mit hoher Wahrscheinlichkeit ohne Verstoß gegen das Zugriffsverbot des § 44 BNatSchG möglich.**

## **5.9.3 Naturschutzrechtliche Auflagen / Schutzmaßnahmen**

Nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Arten sind aufgrund der Habitatausstattung nicht zu erwarten.

Besondere Maßnahmen zum Schutz der Vogelarten sind deshalb nicht erforderlich. Die Rodung der wenigen Gehölze ist jedoch innerhalb der gesetzlichen Fristen, außerhalb der Brutzeit, durchzuführen. Gehölzrodungen dürfen zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar erfolgen.

**6.0 FLÄCHENBILANZ**

**Tab.2: Versiegelungsbilanz**

<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
Vollversiegelung durch bauliche Anlagen  <i>WR 860 m<sup>2</sup> x GRZ 0,45 = Vollversiegelung 344 m<sup>2</sup> x 1 = 344 m<sup>2</sup></i>	344
<i>WR 860 m<sup>2</sup> x GRZ 0,1= Teilversiegelt 86 m<sup>2</sup> x 0,5</i>	43
<b>Summe zusätzliche Versiegelung</b>	<b>387</b>
Entsiegelung baulicher Anlagen  <i>Abriss Scheune, Abriss Gebäudefußböden 400 m<sup>2</sup></i>	-400
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>-13</b>
<b>Überschuss Ausgleich</b>	<b>+13</b>

Mit der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erhöht sich im betroffenen Teilabschnitt der zulässige Versiegelungsgrad (GRZ) von 0,4(0,5) nicht.

Mit dem Abriss eines Scheunengebäudes sowie dem Rückbau eingestürzter Gebäude findet auf dem Gelände eine Neuversiegelung entsprechende Entsiegelung von Flächen statt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Die geplante Ergänzung des Bebauungsplans „Am Fieser Stiel“, 2. Änderung und Ergänzung“ bedeutet für den Naturraum des Plangebietes möglicherweise einen Eingriff in die Schutzgüter Boden, Flora, Fauna, Klima und Landschaftsbild.

Um zu prüfen, ob aufgrund der geplanten Maßnahmen eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird eine Vorprüfung nach § 3c UVPG durchgeführt.

Die Vorprüfung schafft die Voraussetzung zur Beurteilung der Umweltauswirkungen und dient zur Einschätzung der Eingriffserheblichkeit.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter des Plangebietes werden Umweltauswirkungen in drei Stufen beurteilt.

Geprüft wird, ob erhebliche, möglicherweise erhebliche oder unerhebliche Auswirkungen durch die geplante Maßnahme entstehen.

### Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Anlage 3 UVPG

Vorhabentyp gemäß UVPG	Anlass der Vorprüfung
18.8 Bauvorhaben im Rahmen eines Bebauungsplanes	Eingriff in Natur, Boden und Landschaft

### 1. Merkmale des Vorhabens (gemäß Anlage 3 Nr. 1 UVPG), Beurteilung folgender Kriterien

<b>1.1 Größe und Gestaltung des Vorhabens und soweit relevant der Abrissarbeiten</b>	Erweiterung eines Baugebietes mit Änderung des Bebauungsplanes, Erweiterung der überbaubaren Flächen um 400 qm
<b>1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden und zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten</b>	Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten
<b>1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</b>	Verlust artenarmer Ruderalvegetation, Überbauung von unversiegeltem Boden bei gleichzeitigem Lebensraumverlust im Bereich von Bruchsteingebäuden im Bereich von Siedlungsflächen.
<b>1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes</b>	Verzicht auf den Bau von Kellergeschossen zur Reduzierung des Bodenaushubs, kein Einbau von Oberboden möglich. Abfälle im Sinne der genannten §§ fallen nicht an.
<b>1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen</b>	Im Zuge des Bauablaufs ist mit <u>temporären</u> Belastungen insbesondere durch Lärm, Bewegungsunruhe und möglicherweise Staubbelastung in die angrenzenden Wohngebiete und Lebensräume zu rechnen. Nach Abschluss der Arbeiten sind die üblichen Beeinträchtigungen einer Siedlungsfläche zu erwarten.
<b>1.6 Risiko von Störanfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschl. Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf: 1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien</b>	Risiken, Stör- und Unfälle über das normale Maß im Rahmen von Bautätigkeiten hinaus sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt nicht in Gewässernähe.
<b>1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle i.S. des § 2 Nr. 7 der Störfall V, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zu den Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a des BImSchG</b>	Im Rahmen der Baugebieterschließung (Wohnbaugebiet) und Nutzung werden keine gefährlichen Güter gelagert oder transportiert.
<b>1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch die Verunreinigung des Wassers oder der Luft</b>	Es sind mit Durchführung der Maßnahmen und der Bebauung des Geländes keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Verunreinigungen von Wasser und Luft ergeben sich nicht.
<b>2. Standort des Vorhabens</b> Die ökologische Empfindlichkeit eines	

Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
<b>2.1. Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftl. Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)</b>	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Lörzweiler z. T. im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Flächen sind z.T. bebaut und weisen eine artenarme Ruderalvegetation auf. Die Zuwegung erfolgt über befestigte öffentliche Verkehrsflächen.
<b>2.2. Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, und biologische Vielfalt des Gebietes und seines Untergrundes</b>	<p><b>Wasser:</b> Das im Baugebiet aus den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird bereits zentral gefasst. Der Bau von Zisternen sorgt für den gedrosselten Ablauf des privaten Oberflächenwassers. Der Ausgleich der Wasserführung erfolgt gem. den gesetzlichen Vorgaben.</p> <p><b>Boden:</b> Im Rahmen der Bautätigkeit und Erschließungsmaßnahmen wird der biologisch aktive Boden durch Abgrabung und Umschichtung beeinträchtigt und teilweise dauerhaft versiegelt. Die Entsiegelung vorhandener Gebäude schafft hier Ausgleich.</p> <p><b>Natur und Landschaft, Biotopausstattung, Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen</b> Die zur Bebauung und Erschließung vorgesehenen Flächen liegen im Bereich von bestehenden Siedlungsflächen. Gemäß Fachgutachten weist das Plangebiet keine streng geschützten Vegetationsbestände oder Tierarten auf. Eine Umsetzung des Planvorhabens ist deshalb mit hoher Wahrscheinlichkeit ohne Verstoß gegen das Zugriffsverbot des § 44 BNatSchG möglich.</p>
<b>2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)</b> Im Plangebiet liegen nach 2.3 ausgewiesene Schutzgebiete	
<b>2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutz-gebiete, Natura 200-Gebiete</b>	<b>Nicht betroffen</b>
<b>2.3.2 Naturschutzgebiete</b>	<b>Nicht betroffen</b>
<b>2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente</b>	<b>Nicht betroffen</b>
<b>2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete</b>	<b>Nicht betroffen</b>
<b>2.3.5 Naturdenkmäler</b>	<b>Nicht betroffen</b>

<b>2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschl. Alleen gemäß § 29 BNatSchG</b>	<b>Nicht betroffen</b>
<b>2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG</b>	<b>Nicht betroffen</b>
<b>2.3.8 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete</b>	<b>Nicht betroffen</b>
<b>2.3.9 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</b>	<b>Nicht betroffen</b> Es ist keine solche Gegebenheit bekannt.
<b>2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, Zentrale Orte im Sinne des Raumordnungsgesetzes</b>	Das Plangebiet befindet sich inmitten von Siedlungsflächen. Eine starke Nachverdichtung des Plangebietes erfolgt durch die geplanten Maßnahmen nicht.
<b>2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</b>	<b>Nicht betroffen</b>
<b>3. Art der möglichen Auswirkungen</b> Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:	
<b>3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen insbesondere welches geographisches Gebiet betroffen und wie viele Personen von den Auswirkungen betroffen sind</b>	<b>Geringfügig betroffen</b> Durch die Erschließung einer Baufläche für 2 Einfamilienhäuser erhöht sich auf den umliegenden Verkehrsflächen die Anzahl der Fahrzeuge nur sehr geringfügig. Es ist nicht von einer Zunahme von Bewegungsunruhe und Lärm im Umfeld aus zu gehen.
<b>3.2 Dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen</b>	<b>Sehr geringfügig betroffen</b> Siehe 3.1
<b>3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen</b>  <u>Insgesamt keine Betroffenheit der Schutzgüter.</u>	
<b>3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen</b>	Die Auswirkungen der Maßnahme beschränken sich auf temporäre Belastungen während der Bauphase, auf die dauerhafte Versiegelung von offenen Boden und die dauerhafte Überbauung von Vegetationsbeständen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Bau von 2 Gebäuden führt zur geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Planungsumfeld.
<b>3.5 voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</b>	Mit Bau, Fertigstellung und Bezug der Gebäude treten die unter 3.4 aufgeführten Auswirkungen auf. Die Belastungen sind dauerhaft.

<b>3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben</b>	Negative Auswirkungen durch das Zusammenwirken verschiedener Vorhaben sind nicht zu erwarten.
<b>3.7 Möglichkeiten die Auswirkungen zu vermindern</b>	Auf dem Gelände kann durch den Rückbau bestehender Gebäude und versiegelter Hofflächen die Neuversiegelung stark reduziert werden.

**Zusammenfassung: Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen:**

Zur Beurteilung einer eventuell erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung wurden die notwendigen Daten erfasst und anhand der Anlage 2 des UVPG mit der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 UVPG überprüft.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden mögliche Umweltauswirkungen dargelegt, die durch entsprechende Maßnahmen minimiert oder kompensiert werden können. Von den Planungsmaßnahmen gehen keine erheblichen Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten Mensch und Umwelt aus, so dass eine unmittelbare UVP-Pflicht ausgeschlossen wird. Die durchgeführte Vorprüfung kommt deshalb zu dem Ergebnis, das für die geplante Bebauung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Fieser Stiel“ keine UVP- Pflicht besteht.

**7.0 ZUSAMMENFASSUNG**

Im Plangebiet sollen 2 Wohnhäuser errichtet werden.

Um dafür Baurecht zu schaffen, wurde für das im Innenbereich liegende Gelände eine Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes „Am Fieser Stiel“, 1. Änderung“ durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan weist für die überarbeitete Fläche sowohl Wohnbau als auch Mischgebietsflächen mit bauordnungsrechtlichen Vorgaben einer bestehenden Gestaltungssatzung auf.

Zur Schaffung einheitlicher Festsetzungen wird das Gelände dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Fieser Stiel, 1. Änderung“ zugeordnet.

Die Realisierung des vorliegenden Entwurfs führt auf rund 860 qm zur geringfügigen Nachverdichtung im Geltungsbereich. Mit dem Rückbau einer Scheune einschließlich befestigter Betriebsflächen sowie der Rückbau weiterer versiegelter Flächen werden keine offenen Böden zusätzlich versiegelt.

Nach Durchführung einer UVP-Vorprüfung kann festgestellt werden, das auf eine UVP-Prüfung verzichtet werden kann.

Die Ergebnisse der in 2021 durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung und Beurteilung ergaben laut Fachgutachten mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Verstöße gegen das Zugriffsverbot des § 44 BNatSchG. Das Fachgutachten liegt den Unterlagen zur Offenlage als Anlage bei.

Aufgestellt im Namen der Ortsgemeinde Lörzweiler

Zornheim im Januar 2022