

**Stadt Dierdorf  
Stadtteil Wienau  
Verbandsgemeinde Dierdorf**

**Aufstellung des Bebauungsplans  
„Gemeindezentrum mit Schule“  
und Teilaufhebung der die 3. Änderung des Bebauungsplans  
„Gewerbegebiet Hofacker“**

**Begründung/  
Umweltbericht**

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

**Stand: März 2024**

**Bearbeitet im Auftrag der  
Mennoniten Brüdergemeinde e.V.**



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>B) BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Grundlagen der Planung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	4
1.2 Bauleitplanverfahren .....	4
1.3 Bestandssituation und räumlicher Geltungsbereich .....	4
<b>2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt Dierdorf und die überörtliche Planung</b> .....	<b>9</b>
2.1 Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz (Stand Oktober 2008) .....	9
2.2 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ (RROP 2017) .....	11
2.3 Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne).....	12
<b>3. Planungs- und Standortalternativen</b> .....	<b>13</b>
<b>4. Plankonzept</b> .....	<b>14</b>
4.1 Planungskonzeption .....	14
4.2 Freiraumstruktur .....	15
4.3 Verkehrliche Erschließung .....	15
4.4 Immissionsschutz .....	15
4.5 Städtebauliche Kenndaten .....	15
<b>5. Planinhalte</b> .....	<b>16</b>
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	19
5.2 Landschaftspflegerische Festsetzungen .....	20
<b>6. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>21</b>
<b>C) UMWELT- UND NATURSCHUTZ</b> .....	<b>22</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>22</b>
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen .....	22
1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes .....	22
1.3 Bestandsbeschreibung.....	24
1.4 Nullvariante .....	27
1.5 Auswirkungen der Planung .....	28
1.6 Planungsalternativen .....	36
1.7 Zusätzliche Angaben.....	36
<b>2. Zusammenfassung</b> .....	<b>37</b>



Anlagen:

- Artenschutzvorprüfung
- Biotop- und Nutzungstypenplan



## B) BEGRÜNDUNG

### 1. Grundlagen der Planung

#### 1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Mennoniten Brüdergemeinde Wienau plant seit dem Jahr 2017 die Errichtung eines Gemeindezentrums. Nach ersten Abstimmungen mit dem Ortsbezirk Wienau und der Stadt Dierdorf konnte das anliegende Grundstück erworben werden. Dadurch ist die Unterbringung des Gemeinde- und Schulzentrums in einem Gebäude möglich.

Die LUKAS-Grundschule geht auf eine Initiative gläubiger Eltern aus Dierdorf und Umgebung zurück, die den Wunsch haben; eine christliche Schule ins Leben zu rufen, in der christliche Erziehung und Bildung angestrebt wird und deren pädagogisches Konzept biblisch begründet ist. Dazu wurde ein Schulträgerverein mit dem Namen „Freie Christliche Schule Dierdorf e.V.“ gegründet. Das Glaubensbekenntnis der Mennoniten Brüdergemeinde (MBG) dient dem Verein und den Mitarbeitern der Schule als eine umfassende Darlegung des Bekenntnisses ihres Glaubens. Grundlage für den Unterricht an der LUKAS-Grundschule sind die für die öffentlichen Schulen vorgeschriebenen Lehrpläne (Rahmenpläne). Die Schule existiert aktuell in Form eines Containerdorfs auf dem Gelände des bestehenden Gemeindehauses.

Um die Errichtung der Gebäude und notwendigen Infrastruktur zu ermöglichen sollen eine Ackerfläche, sowie auf geringen Teilflächen die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofacker“ in Anspruch genommen werden. **Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofacker“ wird im Bereich des Bebauungsplans „Gemeindezentrum mit Schule“ aufgehoben.**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf stellt für den Erweiterungsbereich eine Fläche für Landwirtschaft und Wald mit der Zweckbestimmung „Acker“ dar. Das Planvorhaben entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans in den beschriebenen Bereichen. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren fortzuschreiben, da gemäß § 8 (2) BauGB ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss.

#### 1.2 Bauleitplanverfahren

Der Rat der Stadt Dierdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gemeindezentrum mit Schule“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) nach § 2 BauGB beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans - bestehend aus Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht - wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB angefertigt.

#### 1.3 Bestandssituation und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,08 ha große Plangebiet liegt unmittelbar westlich angrenzend an das bestehende Gelände des Gemeindehauses der Mennoniten Brüdergemeinde.



Übersichtsplan, Lage des Plangebiets, unmaßstäblich

### Bodenordnung

Die Flächen befinden sich vollständig im Besitz der Mennoniten Brüdergemeinde, eine Bodenordnung wird entsprechend nicht erforderlich.



### Bestandssituation

<b>Verbandsgemeinde</b>	Dierdorf
<b>Kreis</b>	Neuwied
<b>Einwohnerzahl</b>	5.977 Stand: 31.12.2022 (Stadt Dierdorf) <sup>1</sup>
<b>Gemarkung</b>	ca. 31,98 km <sup>2</sup> (Stadt Dierdorf)
<b>Lage</b>	Der Planbereich liegt auf einer Höhe von ca. 272 bis 288 m NHN in der „Dierdorfer Senke“ in der Großlandschaft „Westerwald“.
<b>Fließgewässer in der Ortslage</b>	Gewässer 2. Ordnung: Holzbach Gewässer 3. Ordnung: in erheblichem Abstand befinden sich südöstlich des Plangebiets der „Bach vom Teich und in nordwestlicher Richtung der „Wienauerbach“
<b>Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)</b>	Dierdorf Wienau ist über die L261 von Süden und die K122 von Osten her erschlossen. Ein Bahnhof ist im Stadtteil nicht vorhanden.
<b>Benachbarte Ortsgemeinden/ Städte</b>	Norden: Raubach, Elgert Westen: Niederhofen, Dernbach Osten: Maroth, Marienhausen Süden: Dierdorf

Das Plangebiet wird von Grünanlagen und Hofflächen des bestehenden Gemeindezentrums im Westen und von Ackerflächen sowie einem Wirtschaftsweg im übrigen Bereich eingenommen. Die K122 begrenzt das Plangebiet nach Norden hin zum „Gewerbegebiet Hofacker“, nach Westen hin schließt sich das Gemeindehaus an. Nach Süden und Osten hin erstrecken sich ausgedehnte Ackerflächen verbunden durch Wirtschaftswege.

<sup>1</sup> <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0713803012&tp=1027> abgerufen am 11.03.2024



Abgrenzung des Geltungsbereichs, unmaßstäblich

## Impressionen des Plangebiets



Panorama über das gesamte Planungsgebiet, Blickrichtung Osten



Blick von Norden über das Gebiet



Ackerflächen



Blick Richtung Osten über den Acker

## 2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt Dierdorf und die überörtliche Planung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017).

Wienau ist ein Ortsteil der Stadt Dierdorf und liegt im Kreis Neuwied. Für den Ortsteil und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

### 2.1 Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz (Stand Oktober 2008)

Im LEP IV werden für den Ortsteil Wienau folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

- **Raumstrukturgliederung:** Verdichtete Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit
- **Zentrale Orte/  
Verflechtungsbereiche** Dierdorf ist ein freiwillig kooperierendes Mittelzentrum
- **Regionale Grünzüge:** Keine Angaben
- **Landschaftstyp:** Offenlandbetonte Mosaiklandschaft
- **Erholungs- und Erlebnisräume:** Keine Angaben
- **Historische Kulturlandschaften:** Keine Angaben
- **Biotopverbund:** Keine Angaben
- **Grundwasserschutz:** Umgebung Gewässer
- **Hochwasserschutz:** Umgebung landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz
- **Klima:** Keine Angaben
- **Landwirtschaft:** Randlich landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft
- **Forstwirtschaft:** Keine Angaben
- **Rohstoffsicherung:** Umgebung landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung
- **Erholung und Tourismus:** Keine Angaben
- **Funktionales Verkehrsnetz:** Umgebung großräumige Verbindungen des Schienen- und Straßennetzes
- **Erneuerbare Energien:** Keine Angaben

Im Einzelnen sind für die Entwicklung einer schulischen Einrichtung und eines Gemeindezentrums folgende Ziele und Grundsätze relevant:

*Z 64 Überörtlich bedeutsame Einrichtungen des sozialen Gemeinwesens sind flächendeckend und bedarfsgerecht zu sichern. Bezugsrahmen für eine bedarfsgerechte Versorgung ist die zentralörtliche Funktionszuweisung.*



Das Gemeindehaus der Mennoniten Brüdergemeinde befindet sich in direkter Nähe zum Plangebiet, eine entsprechende „Vorprägung“ des Gebiets besteht damit bereits, ein Ausbau der Funktionen liegt nahe. Dies entspricht auch der Funktion von Dierdorf als Mittelzentrum.

*G 65 Die Fachplanungen, wie zum Beispiel die Schulentwicklungsplanung oder die Krankenhausentwicklungsplanung, sollen Veränderungen in der Versorgungsstruktur an den zentralörtlichen Funktionszuweisungen ausrichten. Abweichungen sind in den Fachplänen zu begründen.*

Erfolgreiche Abstimmungen mit der Schulbehörde haben im Vorfeld des Bebauungsplans stattgefunden.

#### **G 66**

*Einzeleinrichtungen und -angebote sowohl öffentlicher als auch privater Träger sind möglichst untereinander zu vernetzen und in übergeordnete Konzepte einzubinden. Dies ist bei der Vergabe von Fördermitteln der Fachplanungen besonders zu berücksichtigen.*

Erfolgreiche Abstimmungen mit der Schulbehörde haben im Vorfeld des Bebauungsplans stattgefunden.

#### **zu G 64 bis G 67**

*Die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse beinhaltet, dass das Netz der sozialen Einrichtungen bedarfsgerecht vervollständigt und bestehende Einrichtungen und Angebote an den jeweiligen Standard angepasst werden müssen. Hierbei sind vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowohl die Veränderung der Zahl der Nutzer und Nutzerinnen als auch ihre Alters- und Geschlechtsstruktur zu berücksichtigen. Im Bereich der einzelnen Fachplanungen ist nicht nur die Abstimmung und Vernetzung öffentlicher und privater Angebote, sondern auch eine interkommunal abgestimmte Entwicklung anzustreben. Dabei sind insbesondere die Belange der Familien, beeinträchtigter und älterer Menschen sowie von Migrantinnen und Migranten zu unterstützen und an der Strategie des Gender-Mainstreamings auszurichten.*

*G 68 Private, öffentliche und öffentlich geförderte Bildungsträger sollen im regionalen Maßstab ihre Aktivitäten abstimmen.*

Erfolgreiche Abstimmungen mit der Schulbehörde haben im Vorfeld des Bebauungsplans stattgefunden.

*Z 69 Die verschiedenen Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen sind in den Mittelbereichen und mittelzentralen Funktionsräumen so auszubauen und anzupassen, dass in allen Landesteilen umfassende Möglichkeiten der Aus- und Fort- und Weiterbildung in zugänglicher Erreichbarkeit angeboten werden.*

Die unmittelbare Nähe zum Mittelzentrum Dierdorf und eine gute Erreichbarkeit über Straßen zeichnen den Standort aus.



*G 70 Bei Bildungseinrichtungen deutlich unterhalb der Standardgrößen sollen vor allem in Räumen mit besonderen demografischen Herausforderungen notwendige Anpassungsmaßnahmen geprüft werden. In ausgewählten Grundzentren ländlicher Räume – insbesondere mit niedriger Zentrenreichbarkeit – sollen solche Schulen weiterhin unter dem Gesichtspunkt der gleichwertigen Lebensbedingungen möglichst wohnortnah erhalten werden.*

Der Raum Dierdorf weist keine besonderen demografischen Herausforderungen (Bevölkerungsrückgang) auf. Mit der Errichtung eines neuen Schulstandorts wird das Angebot der Region weiter ausgebaut, mit entsprechend positiven Wirkungen im Sinne einer auch wohnortnahen Verfügbarkeit.

## **2.2 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ (RROP 2017)**

Da die Ziele der Landesplanung auch im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 im Sinne des Gegenstromprinzips nach § 1 (3) Raumordnungsgesetz gelten, ist die Zielkompatibilität mit dem RROP ebenfalls gegeben. Dennoch werden zur vollständigen Überprüfung und Darstellung der übergeordneten Planungen auch die Vorgaben des RROP für den Ortsteil Wienau aufgeführt.

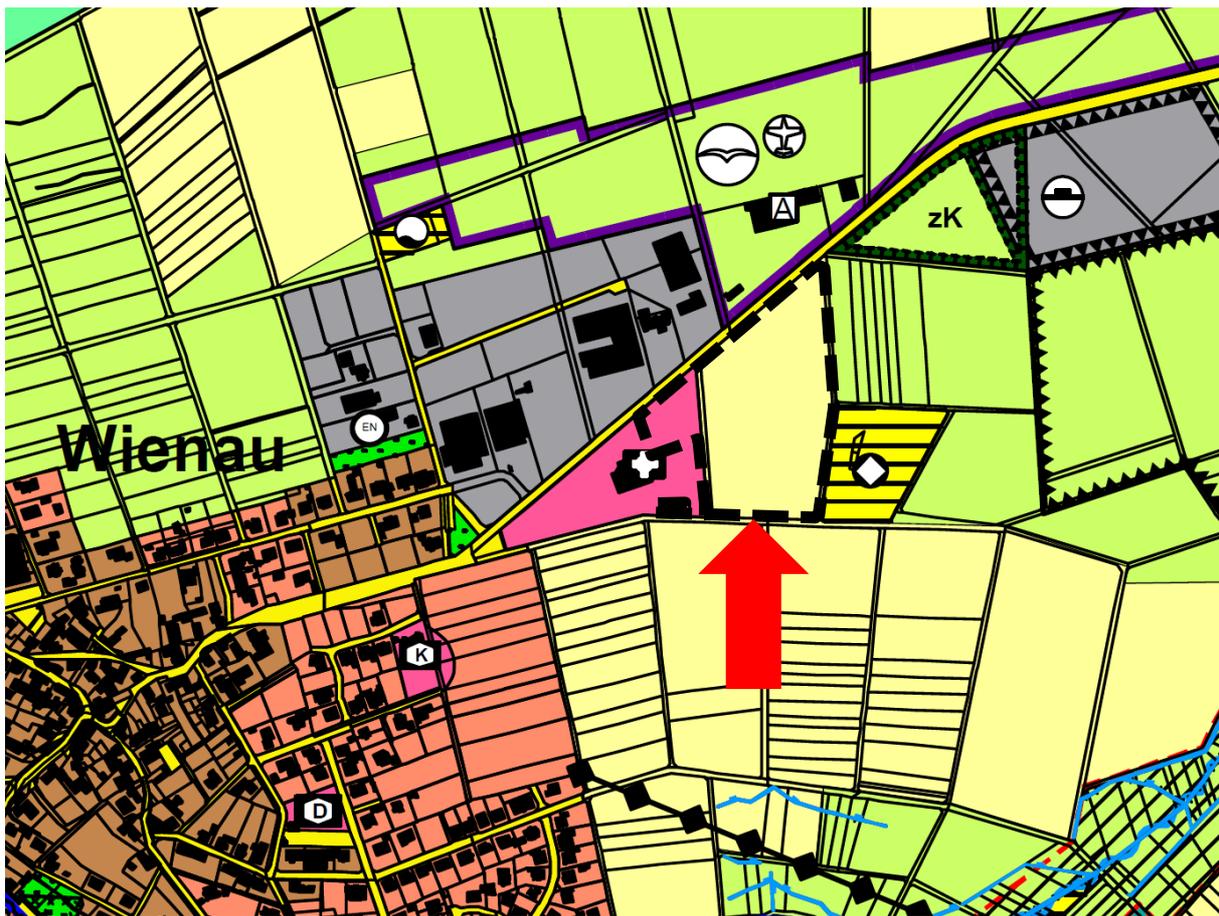
- |   |   |
|---|---|
| - <b>Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung</b>                   | Schwerpunktraum   |
| - <b>Zentrale Orte/Verflechtungsbereiche</b>                      | Dierdorf ist ein freiwillig kooperierendes Mittelzentrum  |
| - <b>Regionale Grünzüge:</b>                                      | Keine Angaben   |
| - <b>Biotopverbund:</b>   | Keine Angaben   |
| - <b>Radonprognose:</b>   | Keine Angaben   |
| - <b>Erholung und Tourismus:</b>                                  | Keine Angaben   |
| - <b>UNESCO Welterbegebiet:</b>                                   | Keine Angaben   |
| - <b>Funktionales Straßennetz:</b>                                | Regionale Verbindung                                      |
| - <b>Öffentlicher Verkehr:</b>                                    | Regionale Busverbindung, flächenschließende Busverbindung |
| - <b>Radwegenetz:</b>   | Großräumiges Radwegenetz                                  |
| - <b>Windenergie:</b>   | Keine Angaben   |
| - <b>Planungsbedürftige Räume:</b>                                | Keine Angaben   |
| - <b>Erholungs- und Erlebnisräume (Landschaftsrahmenplanung):</b> | Keine Angaben   |
| - <b>Landwirtschaft:</b>  | Keine Angaben   |



## 2.3 Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne)

### Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf wird für das Plangebiet die Fläche des bestehenden Gemeindehauses als Fläche für Gemeinbedarf und die Erweiterungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Acker“ dargestellt. Da der Bebauungsplan mit der vorgesehenen Zweckbestimmung überwiegend nicht den Darstellungen entspricht, ist eine Anpassung im Parallelverfahren erforderlich.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf, Lage des Änderungsbereichs in Schwarz markiert (vgl. roter Pfeil), unmaßstäblich

### Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Das Plangebiet überlappt im westlichen Bereich mit der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofacker“. Dabei werden Gemeinbedarfsflächen für „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“, sowie „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überplant. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemeindezentrum mit Schule“ wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hofacker“ aufgehoben.



Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofacker“ und Teile der Abgrenzung des Bebauungsplans „Gemeindezentrum mit Schule“

### 3. Planungs- und Standortalternativen

Im Rahmen erster Planungen seit dem Jahr 2017 wurde eine Errichtung der Gebäude innerhalb der bestehenden Gemeinbedarfsflächen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofacker“ geprüft, jedoch im weiteren Fortgang aufgrund der räumlich bereits angespannten Lage im Gebiet, insbesondere im Hinblick auf die Stellplatzsituation verworfen. Da Synergien mit dem bestehenden Gemeindehaus angestrebt werden (gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten) ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwingend erforderlich. Eine Entwicklung ist aus diesem Grund nur Richtung Osten oder Süden ausgehend vom Gemeindehaus denkbar. Dabei weist die östliche Fläche aus Gründen einer geringeren Hangneigung, der allgemeinen Verfügbarkeit der Fläche sowie zur Schaffung einer Ortszugangssituation eine erheblich höhere Eignung als die südliche Fläche auf. Die Entwicklung des Gebiets Richtung Osten lässt eine gezielte Entwicklung der Gebäude bei ausreichender Verfügbarkeit von Stellplätzen sowie pädagogisch wichtiger Grünflächen und Sportanlagen zu.



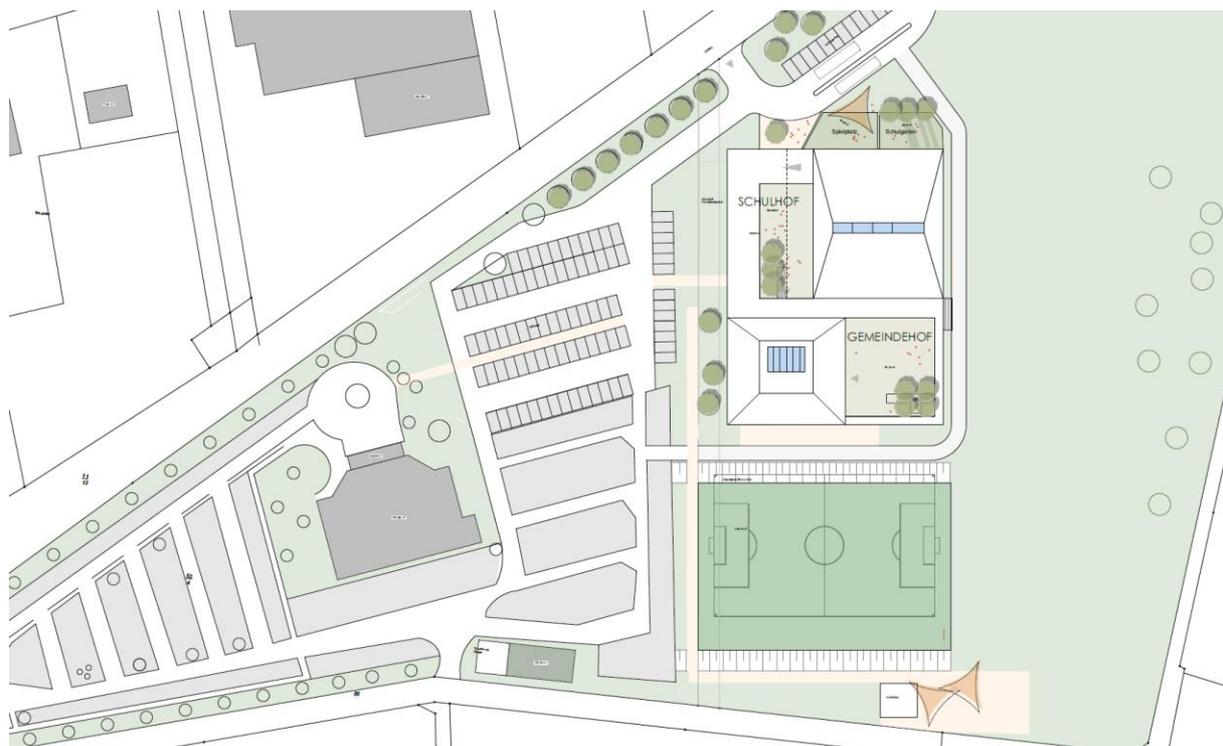
## 4. Plankonzept

### 4.1 Planungskonzeption

Die Mennoniten Brüdergemeinde Wienau plant seit dem Jahr 2017 die Errichtung eines Gemeindezentrums. Nach ersten Abstimmungen mit dem Ortsbezirk Wienau und der Stadt Dierdorf konnte das anliegende Grundstück erworben werden. Dadurch ist die Unterbringung des Gemeinde- und Schulzentrums in einem Gebäude möglich.

Die LUKAS-Grundschule geht auf eine Initiative gläubiger Eltern aus Dierdorf und Umgebung zurück, die den Wunsch haben; eine christliche Schule ins Leben zu rufen, in der christliche Erziehung und Bildung angestrebt wird und deren pädagogisches Konzept biblisch begründet ist. Dazu wurde ein Schulträgerverein mit dem Namen „Freie Christliche Schule Dierdorf e.V.“ gegründet. Das Glaubensbekenntnis der Mennoniten Brüdergemeinde (MBG) dient dem Verein und den Mitarbeitern der Schule als eine umfassende Darlegung des Bekenntnisses ihres Glaubens. Grundlage für den Unterricht an der LUKAS-Grundschule sind die für die öffentlichen Schulen vorgeschriebenen Lehrpläne (Rahmenpläne). Die Schule existiert aktuell in Form eines Containerdorfs auf dem Gelände des bestehenden Gemeindehauses.

Es existieren erste Planungen, welche im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert werden und in einem Vorhaben- und Erschließungsplan kumulieren. Die Planung ist in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt.



Auszug aus der Architektenplanung (ohne Maßstab)



## 4.2 Freiraumstruktur

Das Plangebiet ist zweigeteilt zu betrachten. Während im westlichen Teil ein insgesamt hoher Versiegelungsgrad vorgesehen ist, in Form von Zufahren, Stellplätzen, Schulgebäuden und weiteren Infrastruktureinrichtungen wie einer Grillhütte und einem Rasensportplatz, ist für den östlichen Bereich eine Entwicklung als offene Parkanlage vorgesehen. Durch diese Funktionsteilung kann der Flächenverbrauch minimiert werden und gleichzeitig eine großzügige Parkanlage geschaffen werden.

## 4.3 Verkehrliche Erschließung

Eine Anbindung erfolgt über die nördlich des Gebiets verlaufende K122. Die konkrete Anbindung des Geländes wird zur Offenlage mit dem Landesbetrieb Mobilität im Detail abgestimmt. Vorgesehen ist die Möglichkeit für Schulbusse dort anzufahren, damit sind die Erfordernisse für kleinere Fahrzeuge wie 3-achsige Müllfahrzeuge ebenfalls gegeben.

## 4.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden bis zum nächsten Verfahrensschritt in die Planunterlagen aufgenommen. Es sind die zu erwartenden Emissionen ausgehend von der Schule (primär Anlieferungsverkehr), sowie die Immissionen auf das Schulgelände ausgehend vom angrenzenden Gewerbegebiet zu untersuchen.

## 4.5 Städtebauliche Kenndaten

### Städtebauliche Kenndaten

Gemeinbedarfsfläche A (Schule und Gemeindezentrum)	1,08 ha
Gemeinbedarfsfläche B (Schule und Gemeindezentrum)	0,05 ha
Gemeinbedarfsfläche C (Außensportanlage)	0,37 ha
Flächen für Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	0,05 ha
Private Grünfläche "Park"	1,31 ha
Private Grünfläche "Grillplatz"	0,06 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,16 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3,08 ha</b>



## 5. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, sowie örtliche Bauvorschriften nach § 88 LBauO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet teilt sich in mehrere Segmente. Dies sind eine Gemeinbedarfsfläche in 3 Abschnitten, Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung, sowie Grünflächen.

#### **Gemeinbedarfsfläche Bereich A (Schule und Gemeindezentrum)**

Die Planung zum „Gemeindezentrum mit Schule“ sieht die Errichtung eines Schulgebäudes mit Saal und Sporthalle vor. Um diese zweckmäßig nutzen zu können sind zweckgebundene Nutzungen und Anlagen notwendig. Diese umfassen z.B. direkt für die Aufrechterhaltung des Betriebs notwendige Nutzungen wie eine Hausmeisterwohnung, Lagerräume etc., bauliche Anlagen wie Gehwegüberdachungen, ein Innenhof, aber auch für eine Aneinanderung notwendige Einrichtungen wie Stellplätze und Wege. Der Bereich A dient dazu all diese Belange, zusammen mit Nutzungen von der Gemeindeseite in Form eines Taufbeckens, zu vereinigen. Die Festsetzungen spiegeln dies in direkter Weise wider. Dazu werden Teile des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofacker“ aufgehoben.

#### **Gemeinbedarfsfläche Bereich B (Schule und Gemeindezentrum)**

Ein kleiner Teilabschnitt mit einigen Garagen/ Lagerschuppen wird in den Bereich des Bebauungsplans aufgenommen, um diese planungsrechtlich zu sichern. Sie befinden sich außerhalb des Baufensters des in diesem Bereich aufzuhebenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofacker“ und werden zukünftig ein eigenes Baufenster mit separaten Festsetzungen aufweisen.

#### **Gemeinbedarfsfläche Bereich C (Außensportanlage)**

Die Planung sieht die Errichtung eines Rasensportplatzes im Rahmen der Schulnutzung vor. Hierzu sind alle zweckgebundenen Anlagen zulässig (z.B. Ballfangzäune aufgrund des teils sehr abschüssigen Geländes, die Möglichkeit zur Errichtung einer, dem kleinen Platz angemessenen, Flutlichtanlage aber auch kleinere Ausstattungsgegenstände wie Eckfahnen. Hierdurch kann eine zweckmäßige Nutzung des Platzes sichergestellt werden.

#### **Private Grünfläche (Parkanlage)**

Der gesamte östliche Bereich des Plangebiets wird als Parkanlage ausgewiesen. Diese wird der Schule zur Verfügung stehen und kann entsprechend auch als Teil des pädagogischen Konzeptes verstanden werden. Um den grünen Charakter der Anlage sicherzustellen sind nur zweckgebundene bauliche Einrichtungen, welche für Parkanlagen typisch sind, zulässig. Dies umfasst naturgemäß Wege, aber auch Einrichtungen wie Sitzbänke.

#### **Private Grünfläche (Grillplatz)**

Abgegrenzt von der Parkanlage wird ein kleiner Teil der Grünflächen explizit als Grillplatz ausgewiesen, um eine klare Abgrenzung der Nutzungen sicherzustellen. Ein Baufenster definiert den für eine Grillhütte vorgesehenen Bereich. Sonstige bauliche Anlagen wie Wege und Sitzbänke sind zulässig, sofern sie zweckgebunden sind.



### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die einzelnen Bereiche abgestimmt. Aussagen werden dabei ausschließlich für die Gemeinbedarfsflächen getroffen, da es sich in den übrigen Bereichen um Grünflächen handelt.

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 18, 19 und 21 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Höhe baulicher Anlagen.

### **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

#### **Gemeinbedarfsfläche Bereich A (Schule und Gemeindezentrum)**

Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 können bis zu 80% der Fläche versiegelt werden. Dies ist in Anbetracht der Planung erforderlich, um neben den Hauptgebäuden der Schule auch die zahlreichen Zufahrten, Zuwegungen und Überdachungen berücksichtigen zu können.

Die Geschossflächenzahl ist mit 0,8 dem Bedarf eines Gebäudes mit 3 Vollgeschossen angemessen. Die Hauptgebäude der Schule nehmen nur einen vergleichsweise kleinen Teil der Gesamtfläche des Bereichs A ein, daher ist die Gesamtgeschossfläche wie vorliegend auch für die mehrstöckige Bauweise ausreichend bemessen.

#### **Gemeinbedarfsfläche Bereich B (Schule und Gemeindezentrum)**

Der kleine Bereich im Süden des Plangebiets betrifft bereits existierende Platzflächen und Garagen/ Schuppen, sodass eine Grundflächenzahl von 0,8 erforderlich ist, um den zu sichernden Ist-Zustand widerzuspiegeln.

Die Geschossflächenzahl von 0,8 entspricht dem ungefähren Anteil an Hochbauten in Form der Schuppen und Garagen in diesem Bereich.

#### **Gemeinbedarfsfläche Bereich C (Außensportanlage)**

Die Planung sieht die Errichtung eines Rasenplatzes vor, der in weiten Teilen keine Versiegelung aufweisen würde, in Anbetracht der letzten Dürrejahre ist jedoch nicht sicher vorherzusagen, ob ein Rasensportplatz mit lebendem Gras langfristig mit vertretbarem Aufwand zu unterhalten wäre. Mit einer Grundflächenzahl von 0,9 wird die Option eines Kunstrasenplatzes gewahrt, ohne bei einer möglichen Aufgabe des geplanten Rasenplatzes eine Bebauungsplanänderung durchführen zu müssen.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Aufgrund der Lage baulicher Anlagen fernab von festen Bezugspunkten wie Straßendeckenhöhen wird eine Festsetzung anhand von in der Planurkunde verzeichneten Höhenlinien gewählt. Hierdurch kann standortangepasst und präzise eine Festlegung der Höhen erfolgen. Der exakte Bezugspunkt ergibt sich dabei aus dem „Gebäudeschwerpunkt“. Um diesen zu erhalten wird um das Gebäude ein rechteckiger „Kasten“ gezogen und dessen Mittelpunkt über diagonale Linien ermittelt. Der so ermittelte Punkt wird dann über Interpolation der Höhenlinien mit seiner exakten Höhe bestimmt und in Bezug auf den höchsten Punkt des Gebäudes gesetzt. Dieser ist der höchste Punkt des Daches, jedoch ohne Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine.



#### **Gemeinbedarfsfläche Bereich A (Schule und Gemeindezentrum)**

Die Gebäudehöhe wird mit 16 m entsprechend der Planungserfordernis gewählt und ermöglicht die Realisierung der Architektenplanung.

#### **Gemeinbedarfsfläche Bereich B (Schule und Gemeindezentrum)**

Der Bereich der Schuppen und Garagen wird mit einer maximalen Höhe von 7 m belegt um den Bestand und dessen weitere Nutzung zu sichern.

#### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Dies bedeutet im Einzelnen, dass:

- Ein seitlicher Grenzabstand bei Bebauung einzuhalten ist,
- Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind,
- Die Länge dieser Gebäude maximal 50 m betragen darf.

Das geplante Vorhaben eines Gemeindezentrums mit Schule stellt sich als einzelner Baukörper mit erheblichem Grenzabstand dar. Fassadenlängen von 50 m werden nicht erreicht. Aus diesen Gründen ist die offene Bauweise dem Projekt angemessen. Dabei definieren die Baugrenzen im Plangebiet klar die Standorte aller Hauptgebäude und präzisieren die eher allgemeine Festsetzung der offenen Bauweise weiter.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Diese schränken die mit Hauptgebäuden überbaubare Fläche auf das unbedingt notwendige Maß ein.

#### **Nebenanlagen**

Es werden für alle Teilbereiche mit Ausnahme der Regenrückhaltung, deren Zweck die Errichtung von Nebenanlagen bereits ausschließt, Festsetzungen getroffen, um die einzelnen Nutzungen klarzustellen und zu präzisieren.

#### **Gemeinbedarfsfläche Bereich A (Schule und Gemeindezentrum)**

Die Baugrenzen bestimmen die genaue Position der Hauptgebäude. Neben diesen sind für einen Betrieb der Grundschule verschiedene weitere, jedoch stets zweckgebundene Anlagen wie z.B. Sonnensegel, Spielgeräte etc. notwendig. Diese sind entsprechend auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Insgesamt greift dabei weiterhin die Regelung zur Grundflächenzahl, sodass die möglichen Versiegelungen von vorneherein begrenzt sind.

#### **Gemeinbedarfsfläche Bereich B (Schule und Gemeindezentrum)**

Die Baugrenzen bestimmen die genaue Position der Hauptgebäude. Neben diesen sind für einen Betrieb der Grundschule verschiedene weitere, jedoch stets zweckgebundene Anlagen wie z.B. Sonnensegel, Spielgeräte etc. notwendig. Diese sind entsprechend auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Insgesamt greift dabei weiterhin die Regelung zur Grundflächenzahl, sodass die möglichen Versiegelungen von vorneherein begrenzt sind.

#### **Gemeinbedarfsfläche Bereich C (Außensportanlage)**

In diesem Teilbereich sind keine Baugrenzen oder die Errichtung von Hauptgebäuden vorgesehen. Entsprechend müssen die zweckgebundenen Anlagen allgemein zulässig sein, um einen Betrieb der Sportflächen zu ermöglichen.



#### **Private Grünfläche (Parkanlage)**

Das Ziel der Ausweisung einer Parkanlage sind großflächige Grünflächen. Um diesem Zweck zu entsprechen sind nur zweckgebundene Nebenanlagen und auch nur in geringfügigem Maße zulässig (z.B. ein Spielgerät oder ein Sonnensegel).

#### **Private Grünfläche (Grillplatz)**

Das Ziel der Errichtung einer Grillhütte ist bereits über die Zweckbestimmung klar festgesetzt. Entsprechende Nebenanlagen wie die Grillhütte selbst sind nur in dem dafür vorgesehenen Baufenster zulässig. Hierdurch kann der Charakter einer Grünanlage sichergestellt werden.

#### **Stellplätze**

Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Planung sind die exakten Positionen der Stellplatzanlagen noch nicht endgültig festgelegt. Um deren Zulässigkeit nur in bestimmten Bereichen des Plangebiets klarzustellen, werden entsprechende Darstellungen in der Plannurkunde gemacht. Hochbauten wie Garagen sind dabei ausschließlich innerhalb der Baugrenzen, also in direktem Zusammenhang der Hauptgebäude zulässig, um den offenen Charakter des Gebiets zu wahren.

#### **Immissionsschutzmaßnahmen**

Immissionsschutzmaßnahmen werden auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens im Laufe des Verfahrens ergänzt.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

#### **Dachformen**

Die Planung sieht eine sehr variable Dachform mit verschiedenen Neigungswinkeln von geneigtem- bis flachem Dach vor. Aus diesem Grund ist die Dachform frei.

#### **Dachflächen**

Um eine nachhaltige Energieerzeugung zu ermöglichen und das Lokalklima zu verbessern, sind sowohl Dachbegrünungen, als auch Fotovoltaik- und solarthermische Anlagen zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Diese Festsetzung gilt nicht für Flachdächer auf Hauptgebäuden. Bei Flachdächern dürfen diese Anlagen nicht seitlich über die Attika hinausragen. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass sich die technischen Anlagen der aufgrund ihrer Lage exponierten Gebäude harmonisch in das Gesamtbild integrieren.



### **Einfriedungen**

Das zukünftige Schulgelände wird von abschüssigen Flächen geprägt. Um auch als sekundärer Ballfangzaun für Spiele innerhalb der ausgedehnten Parkanlage dienen zu können, wird die von der Landesbauordnung vorgegebene Maximalhöhe von 2 m für Einfriedungen um 50 cm auf 2,5 m erhöht.

### **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung daher auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze oder sonstigen Nebenanlagen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind. Zusätzlich werden durch die anzupflanzende Vegetation den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) entsprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von Grünflächen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Plangebiets aufgewertet.

## **5.2 Landschaftspflegerische Festsetzungen**

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

Durch die Eingriffe in den Außenbereich werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierbei sind zum einen Eingriffe in Boden, Biotope und Landschaft, zum anderen aber auch der Artenschutz in direkter Weise zu berücksichtigen. Hierfür werden Festsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen.

#### **Interne Maßnahmen**

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets wird auf ca. 1.600 m<sup>2</sup> eine extensiv zu bewirtschaftende Streuobstwiese in Form einer Baumreihe angelegt. Dazu wird der bestehende Acker umgebrochen und eingesät, dazu nachfolgend 13 Obstgehölze gepflanzt und langfristig unterhalten. Durch die Positionierung wird das Plangebiet zur, nach Osten hin anschließenden, offenen Landschaft strukturiert und der Bereich der Ortseinfahrt aufgewertet. Die im Vergleich zur Gesamtfläche des Bebauungsplans eher geringe Fläche ergibt sich aus einer Gesamtbilanzierung, welche auch die Umwandlung von Ackerflächen in Parkanlagen berücksichtigt, und aufgrund der zukünftig stabilen Vegetationsschicht eine Verbesserung für die Schutzgüter Boden und Biotope, aber auch Landschaft darstellt.

#### **Externe Maßnahmen**

Im Rahmen der Untersuchungen wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Aus den im Rahmen der Planung entstehenden Eingriffen ergeben sich dort definierte Ausgleichsanforderungen, welche zur Offenlage konkretisiert mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

#### **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Mit dem Ziel einer, im Vergleich zu den im Umfeld existierenden Stellplatzanlagen, stärkeren inneren Durchgrünung, wird eine Baumpflanzung je 4 Stellplätze erforderlich. Hierzu werden verschiedene für den Standort geeignete Bäume vorgeschlagen, die einen im Sommer auch auf das Lokalklima positiv wirkenden Schatten werfen.



## 6. Ver- und Entsorgung

Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die Einzelheiten der Bauausführung abgestimmt, sowie die Koordination untereinander organisiert.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz herzustellen.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung der Stadt Dierdorf. Die Schmutzwasserbeseitigung ist folglich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Oberflächenwasserbewirtschaftung des Plangebiets erfolgt über ein Regenrückhaltebecken am tiefst gelegenen Punkt des Plangebiets, welches das Wasser versickern soll.

Ein Entwässerungskonzept wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.

### **Energieversorgung**

Um einen lokalen Beitrag zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu leisten, werden zur Energiegewinnung erneuerbare Energieformen empfohlen. Daher sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Die Energieversorgung (Strom, Gas) im Plangebiet ist an das Bestandsnetz anzuschließen. Die Erschließung wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

### **Telekommunikation/Breitbandversorgung**

Die Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet sind an das Bestandsnetz anzuschließen. Die Erschließung wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

### **Abfallentsorgung**

Die geplante Erschließung ermöglicht eine Befahrbarkeit des Plangebiets durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug.



## C) Umwelt- und Naturschutz

### Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB

#### 1. Einleitung

##### 1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Die Mennoniten Brüdergemeinde Wienau plant seit dem Jahr 2017 die Errichtung eines Gemeindezentrums. Nach ersten Abstimmungen mit dem Ortsbezirk Wienau und der Stadt Dierdorf konnte das anliegende Grundstück erworben werden. Dadurch ist die Unterbringung des Gemeinde- und Schulzentrums in einem Gebäude möglich.

Die LUKAS-Grundschule geht auf eine Initiative gläubiger Eltern aus Dierdorf und Umgebung zurück, die den Wunsch haben; eine christliche Schule ins Leben zu rufen, in der christliche Erziehung und Bildung angestrebt wird und deren pädagogisches Konzept biblisch begründet ist. Dazu wurde ein Schulträgerverein mit dem Namen „Freie Christliche Schule Dierdorf e.V.“ gegründet. Das Glaubensbekenntnis der Mennoniten Brüdergemeinde (MBG) dient dem Verein und den Mitarbeitern der Schule als eine umfassende Darlegung des Bekenntnisses ihres Glaubens. Grundlage für den Unterricht an der LUKAS-Grundschule sind die für die öffentlichen Schulen vorgeschriebenen Lehrpläne (Rahmenpläne).

##### 1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

###### **Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz**

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landes-, bzw. Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft“ sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume, sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“

###### **Bundesbodenschutzgesetz**

Gemäß § 1 BBSchG ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkung auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.



Das Plangebiet erstreckt sich im Wesentlichen über Ackerflächen und bestehende Grünflächen des Gemeindehauses. Die Versiegelungen der Planung werden auf das notwendige Maß beschränkt, weite Teile des Plangebiets werden als Parkanlage ausgewiesen. Aufgrund der dauerhaften Begrünung ist dabei von einer Verbesserung des Erhaltungszustandes des Schutzgut Bodens auf diesen Flächen auszugehen.

### **Baugesetzbuch**

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln; auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestaltung.

Mit der Planung werden ein Gemeindezentrum und eine Grundschule errichtet werden. Damit handelt es sich um Vorhaben, die der Allgemeinheit oder zumindest einem größeren Personenkreis zugutekommen. Im Rahmen der Planung werden notwendige Eingriffe in die Umwelt vorgenommen und großflächige Grünflächen geschaffen.

### **Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz**

Gemäß § 1a Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer, als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihr, auch dem Nutzen des Einzelnen dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.

Durch die Planung kommt es zu keinen Eingriffen in Oberflächengewässer. Es werden in vergleichsweise geringem Maße Mehrversiegelungen erzeugt, die Oberflächenwasserbewirtschaftung erfolgt innerhalb des Plangebiets.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre, sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Schallgutachten angefertigt, welches Belastungen des Plangebiets sowie ausgehend vom Plangebiet genauer untersuchen wird.



### 1.3 Bestandsbeschreibung

#### a). Bestandsaufnahme Plangebiet

Das Plangebiet teilt sich in Grünanlagen und bebaute Flächen im westlichen Bereich und intensiv genutzte Ackerflächen im östlichen. Im Folgenden wird kategorisiert aufgeschlüsselt der Bestand der einzelnen Schutzgüter dargelegt (Basisszenario).

Schutzgut	Bestand
Fauna (Tiere)	<p>Im Rahmen der Untersuchungen zum Plangebiet wurde eine Artenschutzvorprüfung<sup>2</sup> durchgeführt, deren Inhalte nachfolgend zusammengefasst werden.</p> <p>Mit Ausnahme der Feldlerche ist ein Vorkommen planungsrelevanter europäischer Vogelarten aufgrund ungeeigneter Lebensraumstrukturen (Acker im Umfeld einer Straße) nicht zu erwarten. Dies gilt ebenfalls für sonstige planungsrelevante Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.</p>

Pflanzen (Flora)/Biotope	
	<p>Das Plangebiet teilt sich in eine Ackerfläche und einen Wirtschaftsweg, sowie Wegeböschungen, welche sich bislang außerhalb von Bebauungsplänen befinden sowie einen westlichen Bereich, welcher sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofacker“ befindet. Letzterer wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gemeindezentrum mit Schule“ aufgehoben.</p>
BD1	<p>Wallhecke (Schnithecke mit Kirschlorbeer und Cotoneaster)</p> <p>Der östliche Rand des bestehenden Bebauungsplangebiets wird in Nord-Süd-Richtung von einer intensiver Pflege unterliegenden Hecke aus in Kugelform geschnittenen Kirschlorbeersträuchern, sowie einem dichten Unterwuchs aus Cotoneaster eingenommen.</p>
BD5	<p>Schnithecke</p> <p>Im südwestlichen Plangebiet ist auf wenigen Quadratmetern eine intensiv gepflegte Schnithecke aus Koniferen durch die Planung betroffen.</p>
BFO	<p>Baumgruppe</p> <p>Am nordwestlichen Rand des Plangebiets stocken mehrere Bäume in kleinen Gruppen (Robinie, Winterlinde, Weißpappel) mit der Stärke Stangenholz bis geringes Baumholz.</p>
HA0	<p>Acker</p> <p>Es handelt sich um einen intensiv genutzten Acker praktisch frei von Wildkräutern. Zum Zeitpunkt der Begehung war Winterweizen eingesät und aufgewachsen.</p>
HFO	Aufschüttung

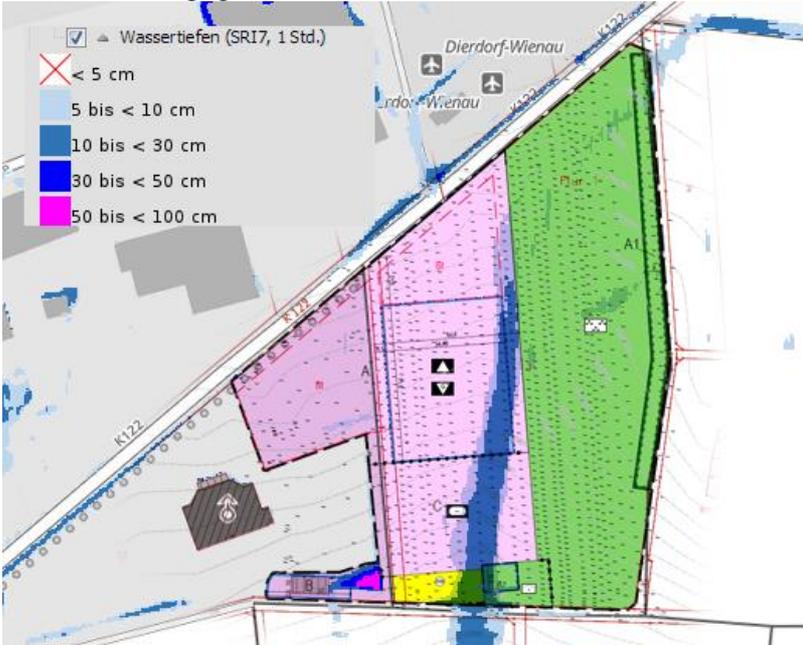
<sup>2</sup> Artenschutzvorprüfung (Stufe I) inkl. Planungsraumanalyse zur geplanten Bebauung einer Fläche mit einem Gemeindezentrum inkl. Grundschulnutzung, Ökologik GbR, 56244 Kuhnshöfen, 09.05.2020



	Am Übergang zwischen einer Rasenfläche und dem zentral verlaufenden Wirtschaftsweg befinden sich 2 größere Erdhaufen mit einem dichten Bewuchs aus verschiedenen Gräsern und einigen Ackerwildkräutern ubiquitärer Arten.
HH0	Böschung Entlang der nördlich verlaufenden K122 sowie einem östlich angrenzenden Wirtschaftsweg erstrecken sich dicht mit Gräsern und nur wenigen Wildkräutern (z.B. Große Brennnessel) bewachsene Böschungen.
HJ1	Ziergarten Entlang der am westlichen Ende des Plangebiets gelegenen Parkplatzanlagen sowie einem Fußweg, erstreckt sich ein schmales Band bestanden von einigen intensiv gepflegten Zierstauden und Sträuchern in einem Bett aus Rindenmulch.
HM4a	Trittrasen Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich um ein Taufbecken herum eine intensiv gepflegte Rasenfläche.
HN1	Gebäude Im südöstlichen Plangebiet befinden sich einige kleinere Gebäude in Form von Schuppen/Garagen in Wellblechbauweise sowie eines Gartenhauses in Holzbauweise.
HV3	Parkplatz Unmittelbar westlich der Gebäude erstreckt sich eine vollständig versiegelte Fläche, welche als Stellplatz genutzt wird.
VB2	Feldweg, unbefestigt Zentral durch das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung erstreckt sich ein unbefestigter Wirtschaftsweg mit einem dichten Aufwuchs aus Gräsern und unempfindlichen Wildkräutern wie Gänseblümchen.
VB5	Fuß- und Radweg Am westlichen Rand des Plangebiets erstreckt sich auf wenigen Metern ein mit Betonsteinpflaster versiegelter Fußweg.

Fläche	Das Plangebiet ist anthropogen vorgeprägt (Landwirtschaft), jedoch nur zu einem geringen Teil versiegelt.
Boden	Weite Teile des Plangebiets unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung oder werden anderweitig als Weg oder intensiv gepflegter Rasen genutzt. Es liegen entsprechend Bodenstörungen vor, diese sind jedoch in den meisten Fällen nicht erheblich (mit Ausnahme versiegelter Flächen und Aufschüttungen / Böschungen)  Südöstlich des Plangebiets befindet sich eine Fläche mit Altablagerungen bzw. Altlastenverdacht, jedoch außerhalb des Plangebiets. Es ist entsprechend nicht mit relevanten Wechselwirkungen mit dem Plangebiet zu rechnen.



<p>Wasser</p>	<p>Im weiten Umfeld um das Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Der Holzbach und ein Vorfluter verlaufen über 400 m südlich. Aktuell findet eine Versickerung des, in den Gemeinbedarfsflächen des „Gewerbegebiet Hofacker“, anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Bereichs „B“ des Bebauungsplans „Gemeindezentrum mit Schule“ statt. Dies ist im Rahmen der zukünftigen Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Auf den bisherigen Ackerflächen befindet sich ein Sturzflutentstehungsgebiet:</p>  <p><b>Plangebiet und Karte für Sturzflutentstehungsgebiet<sup>3</sup></b></p>
<p>Luft</p>	<p>Am bestehenden Gemeindehaus befinden sich zahlreiche Stellplätze, nördlich des Plangebiets verläuft die K122 und in der Landwirtschaft werden Pestizide durch Sprühen verbraucht. Es kann außerdem durch Ackerbearbeitung bei trockenem Wetter zu Staubbelastungen kommen. Aus diesen Quellen ist mit Belastungen der Luftqualität im Bestand zu rechnen.</p>
<p>Klima</p>	<p>Im Plangebiet bestehen bislang in Ermangelung erheblicher Versiegelungen keine erheblichen klimatischen Vorbelastungen. Es ist damit als Kaltluftentstehungsgebiet zu werten.</p>
<p>Landschaft</p>	<p>Das Plangebiet ist nur von Süden aus Dierdorf her einsehbar an einem Hang gelegen. Unmittelbar nördlich und westlich erstreckt sich das „Gewerbegebiet Hofacker“, welches mit seinen Werkshallen eine Vorbelastung des unmittelbaren Nahbereichs darstellt.</p>

<sup>3</sup> Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte> abgerufen am 11.03.2024



Biologische Vielfalt	Aufgrund der intensiven Nutzung aller Flächen im Plangebiet ist mit einer unterdurchschnittlichen biologischen Vielfalt zu rechnen.
----------------------	---

**b) Schutzgebiete (Natura 2000)**

Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb relevanter Schutzgebiete.

**c) Mensch und menschliche Gesundheit**

Der westliche Bereich des Plangebiets gehört zu einem bestehenden Gemeindehaus der Mennoniten Brüdergemeinde. Hier ist insbesondere ein Taufbecken zu erwähnen. Darüber hinaus dient der überplante Acker der Nahrungsmittelerzeugung.

**d) Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine denkmalgeschützten Bauwerke oder Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Fundstätten bekannt.

**e) Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Aktuell findet eine Versickerung des in den Gemeinbedarfsflächen des „Gewerbegebiet Hofacker“ anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Bereichs „B“ des Bebauungsplans „Gemeindezentrum mit Schule“ statt. Dies ist im Rahmen der zukünftigen Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

**f) Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung**

Das Plangebiet besitzt keine Relevanz zur Gewinnung von Energie, im Bestand findet kein Energieverbrauch statt.

**g) Darstellungen übergeordneter Planungen**

Zu den übergeordneten Planungen wird auf das Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

**h) Immissionsgrenzwerte**

Es bestehen keine Hinweise auf die dauerhafte Überschreitung von Immissionsgrenzwerten und sogenannten „Critical Loads“.

**i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es bestehen aufgrund der bestehenden Vorbelastungen keine Hinweise auf relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (a-d).

**j) Schwere Unfälle**

Aufgrund der Nutzung als Acker, sowie Wege und Stellplätze/ Lagerflächen sowie Grünanlagen bestehen keine nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes relevanten Gefährdungen durch Störfälle oder Havarien mit relevanten Umweltauswirkungen.

## 1.4 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bisherigen Nutzungen unverändert weitergeführt, die Entwicklung einer Schule wäre nicht möglich.



## 1.5 Auswirkungen der Planung

### a) Plangebiet

Im Rahmen der Planung findet eine Umnutzung verschiedener Grün- und Wegeflächen, primär aber einer größeren Ackerfläche statt. Diese wird künftig in Teilen durch Gebäude, Wege etc. versiegelt sein, zu einem wesentlichen Teil jedoch auch als Grünanlage. Dies hat folgende Wirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Wirkung
Fauna (Tiere)	<p>Im Rahmen der Untersuchungen zum Plangebiet wurde eine Artenschutzvorprüfung<sup>4</sup> durchgeführt, deren Inhalte nachfolgend zitiert werden: <i>„Beeinträchtigungen auf Vogelarten des relevanten TK25-Rasters 5411 Dierdorf, sind mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, da innerhalb des Areals für die meisten Vogelarten keine geeigneten Strukturen vorliegen bzw. der Effekt u.a. der bestehenden Straße ein Vorkommen unwahrscheinlich macht. Somit ist nicht davon auszugehen, dass die in Tab. 1 gelisteten Vogelarten vom geplanten Vorhaben betroffen sind.“</i></p> <p><i>Eine Betroffenheit der Feldlerche kann nicht ausgeschlossen werden, da diese auf der Untersuchungsfläche nachgewiesen werden konnte. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten“</i></p> <p><i>„Beeinträchtigungen auf die gelisteten Arten des Anhangs IV des relevanten TK25-Rasters 5411 Dierdorf können ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorliegen bzw. der Effekt u.a. der bestehenden Straße ein Vorkommen unwahrscheinlich macht.“</i></p> <p>Es werden entsprechend Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche im entsprechenden Kapitel näher behandelt werden.</p>
Pflanzen (Flora)/ Biotope	Die Nutzungsänderungen betreffen neben bestehenden Grünflächen fast ausschließlich geringwertige Biotope in Form von intensiv genutzten Ackerflächen. Während es also zu Eingriffen kommt, sind diese von vergleichsweise geringer Tragweite.
Fläche	Nur etwa die Hälfte des Plangebiets wird zukünftig baulicher Nutzung unterliegen, während der östliche Teil als Parkanlage entwickelt wird.
Boden	Durch die Nutzungsänderung kommt es zu flächigen Versiegelungen im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans,

<sup>4</sup> Artenschutzvorprüfung (Stufe I) inkl. Planungsraumanalyse zur geplanten Bebauung einer Fläche mit einem Gemeindezentrum inkl. Grundschulnutzung, Ökologik GbR, 56244 Kuhnshöfen, 09.05.2020



	während eine extensivierte Nutzung in Form einer Grünanlage im Osten erfolgen wird.
Wasser	Die Oberflächenwasserbewirtschaftung wird innerhalb des Plangebietes über ein Regenrückhalte- und Versickerungsbecken erfolgen. Hierzu wird zum nächsten Verfahrensschritt eine entsprechende Planung erstellt.
Luft (Luftqualität)	<p>Durch die Planung wird es in Stoßzeiten zu Verkehrsbelastungen durch Eltern und Schulbusse kommen. Dies ist jedoch punktuell und von kurzer Dauer und trägt somit nicht zu einer erheblichen Luftverschmutzung bei. Darüber hinaus ist mit Abgasen durch Gebäudeheizungen zu rechnen, welche sich aufgrund der insgesamt relativ kleinen Gebäudekörper ebenfalls nicht in erheblicher Weise auswirken. Durch die Anlage von Parkanlagen wird es zukünftig nicht mehr zu landwirtschaftlichen Emissionen kommen.</p> <p>Durch die Planung kommt es zu Eingriffen in ein bestehendes Sturzflutentstehungsgebiet. Der Verlauf des Ablaufs wird absehbar einige Meter nach Osten verschoben werden, bevor das Wasser dem Gefälle folgend wieder auf den ursprünglichen Ablaufbereich zurückfließt. Durch die Einrichtung einer Regenwasserbewirtschaftung kommt es zu einer Entlastung.</p>
Klima	Das Plangebiet stellt in wesentlichen Teilen ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Die Kaltluft fließt dem Gefälle folgend vorbei am Siedlungskörper in das Tal des Holzbachs, welches am Ortskörper von Wienau vorbei nach Nordwesten abfällt. Das Gebiet hat entsprechend keine Bedeutung für die Belüftung des Ortskörpers von Wienau. Sonstige Gemeinden befinden sich in erheblichem Abstand und sind entsprechend ebenfalls nicht betroffen.
Landschaft	Das Plangebiet wird aufgrund der Hanglage von Süden her weithin einsehbar sein. Dies gilt gleichermaßen für den gesamten Bereich des „Gewerbegebiet Hofacker“. Die Planung sieht die Schaffung eines attraktiven Gebäudes mit Schul- und Gemeinudenutzung vor, sodass von einer guten Landschaftsverträglichkeit außerhalb von Schutzgebieten auszugehen ist.
Biologische Vielfalt	Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist aufgrund der extensiven Bewirtschaftung von einer Zunahme der Biodiversität auszugehen. In geringerem, jedoch trotzdem erheblichem Maße ist dies ebenfalls innerhalb der zukünftigen Parkanlage zu erwarten, da eine dauerhafte Begrünung ohne Einsatz von Pestiziden stattfindet.

**b) Schutzgebiete (Natura 2000)**

Es befinden sich in einem weiten Umkreis keine relevanten Schutzgebiete.



**c) Mensch und menschliche Gesundheit**

Das Plangebiet wird zukünftig der Bildung und gemeindlichen Aktivitäten dienen. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens sind mögliche Belastungen aus dem umgebenden Gewerbe und ausgehend vom Plangebiet selbst zu prüfen.

**d) Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt, Sachgüter sind nicht in relevanter Weise betroffen.

**e) Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Die baulichen Anlagen werden den geltenden Standards entsprechen, die Abfallentsorgung erfolgt über eine interne Erschließung. Emissionen entstehen im, für den Betrieb einer Grundschule und ein Gemeindezentrum, notwendigen Maße.

**f) Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung**

Das Plangebiet besitzt weiterhin keine Relevanz zur Gewinnung von Energie, der Verbrauch beschränkt sich auf das, für den Betrieb geplanten Einrichtungen, notwendige Maß. Es werden keine besonderen Vorkehrungen über die geltenden Standards hinaus getroffen, um Energie einzusparen. Die Möglichkeiten zur Nutzung solarer Energie auf Dachflächen bestehen im Rahmen der Festsetzungen.

**g) Darstellungen übergeordneter Planungen**

Es bestehen keine umweltrelevanten Darstellungen in übergeordneten Planungen.

**h) Immissionsgrenzwerte**

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens müssen die Wirkungen von Schallbelastungen auf und ausgehend vom Plangebiet ermittelt werden. Dies erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt.

**i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Schutzgut/Wirkungen	Beschreibung der Wechselwirkungen
Tiere und Pflanzen: Beseitigung	<p><b>Boden:</b> Verarmung der Bodenfauna durch Versiegelung, Funktionsverlust als Substrat, Verlust der Vegetationsdecke als Schadstoffdepot bei der Versickerung.</p> <p><b>Klima:</b> Verlust von klimatisch ausgleichend wirkenden Strukturen, Verlust von CO<sub>2</sub> bindenden Strukturen.</p> <p><b>Landschaftsbild/Erholung:</b> Keine relevanten Wechselwirkungen.</p> <p><b>Mensch:</b> In geringem Maße Verlust von prägenden Elementen des Lebensumfelds, bzw. von Objekten zur Naturerfahrung</p>
Boden: Versiegelung, Schadstoffeinträge	<p><b>Tiere und Pflanzen:</b> Verlust von Lebensraum, Substratverlust</p> <p><b>Wasser:</b> Verlust der Wasserrückhaltefunktion und Gefahr der Verlagerung von Schadstoffen ins Grundwasser</p> <p><b>Klima:</b> Verlust eines temperatur- und feuchte ausgleichend wirkenden Bodens</p>



	<p><b>Landschaftsbild/Erholung:</b> Verlust eines landschaftstypischen Elements</p> <p><b>Mensch:</b> Substratverlust, Gefahr der Aufnahme von Schadstoffen über Nahrungspflanzen oder direkten Kontakt</p>
Wasser: Verschmutzungsgefahr, Verringerung der Grundwasserneubildung, Beeinflussung des Grundwasserspiegels	<p><b>Boden:</b> Veränderungen des Bodenwasserhaushalts, Gefahr der Verschmutzung</p> <p><b>Tiere und Pflanzen:</b> Schadstoffdeposition, Veränderung der Standortbedingungen</p> <p><b>Klima:</b> Auswirkungen auf mikro- und lokalklimatischer Ebene</p> <p><b>Landschaftsbild/Erholung:</b> Veränderung des Landschaftsbilds durch geänderte Grundwasserverhältnisse</p> <p><b>Mensch:</b> Gefahr von Trinkwasserverschmutzung</p>
Klima: Veränderung der mikro- und lokalklimatischen Verhältnisse	<p><b>Boden:</b> Lokale Veränderungen des Bodenwasserregimes, Gefahr der Erosion durch geänderte Abflussbedingungen</p> <p><b>Tiere und Pflanzen:</b> Verschiebungen im Artengefüge/Konkurrenz durch Verdrängung und Anpassung an veränderte Bedingungen</p> <p><b>Landschaftsbild/Erholung:</b> Keine spürbaren Wechselwirkungen</p> <p><b>Wasser:</b> Änderung von Abfluss und Grundwasserneubildungsverhältnissen</p> <p><b>Mensch:</b> Geringfügig stärkere Belastung durch höhere Klima-reize</p>
Landschaftsbild/Erholung: Störung/Beeinträchtigung	<p><b>Boden:</b> Keine spürbaren Wechselwirkungen</p> <p><b>Tiere und Pflanzen:</b> Keine spürbaren Wechselwirkungen</p> <p><b>Klima:</b> Keine spürbaren Wechselwirkungen</p> <p><b>Wasser:</b> Keine spürbaren Wechselwirkungen</p> <p><b>Mensch:</b> Beeinträchtigung von Erholungswirkung und Rege-neration</p>
Mensch: menschliches Wirken	<p><b>Boden:</b> Versiegelung, Verschmutzung, Funktionsverluste</p> <p><b>Tiere und Pflanzen:</b> Regulation, Veränderung von Flora und Fauna</p> <p><b>Klima:</b> Klimatische Veränderungen</p> <p><b>Landschaftsbild:</b> Veränderungen des Landschaftsbilds,</p> <p><b>Wasser:</b> Verschmutzung, Entnahme, Nutzung</p>

Die Wechselwirkungen sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen in Form der Ackernutzung und Lage auf bestehenden Gemeinbedarfsflächen insgesamt gering.

#### j) Schwere Unfälle

Aufgrund der zukünftigen Nutzung als Grundschule und Gemeindezentrum bestehen keine nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes relevanten Gefährdungen durch Störfälle oder Havarien mit relevanten Umweltauswirkungen.

#### Maßnahmen

Durch die Planung kommt es zu Eingriffen in eine Ackerfläche im bisherigen Außenbereich. Hieraus ergibt sich eine nachfolgend bilanzierte Ausgleichserfordernis. Die Biotopkartierung beschreibt außerdem auch die innerhalb des Plangebietes, jedoch im Bereich des



teilaufzuhebenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofacker“, gelegenen Flächen. Da es sich hierbei um den Innenbereich handelt ergibt sich für diese Flächen kein erneuter Ausgleichsbedarf.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden zum nachfolgenden Verfahrensschritt weiter konkretisiert. Sie umfassen die Maßnahme A1 innerhalb des Plangebiets, Vermeidungsmaßnahmen, sowie eine externe Maßnahme zur Schaffung von Ausweichhabitaten für Feldlerchen:

#### **V1 Zeitregelung Baufeldfreimachung**

---

Gemarkung Wienau, Flur 1, Flurstück 3

Fläche: ca. 2,49 ha

Vermeidungsmaßnahme: Die Baufeldfreimachung ist grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, um zu vermeiden, dass es u.a. zur Zerstörung von Nestern und Eiern bzw. zur Störung des Brutgeschehens kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG.

Wirkt für: Artenschutz

#### **V2 Lärm- und Lichtemissionen vermeiden**

---

Gemarkung Wienau, Flur 1, Flurstück 3

Fläche: ca. 2,49 ha

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen Baufeldfreimachung weitestgehend vermieden werden, um Vögel und Säugetiere u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung).

Erschütterungen und Lärm können zu einem zeitlich begrenzten Qualitätsverlust von Jagdhabitaten führen. Es wird davon ausgegangen, dass die Arbeiten (Baufeldfreimachung) tagsüber erfolgen und in den Wintermonaten und somit nicht in der aktiven Phase der Arten stattfinden. Eine Entwertung angrenzender Nahrungshabitate wird nicht erwartet.

Für die Beleuchtung der Anlage und der Umgebung (u.a. Straßenbeleuchtung) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) zu verwenden. Dies wären z.B. Natrium-Niederdrucklampen (Typ LPS, NAL, SOX), Natrium-Hochdrucklampen (Typ HSP) oder LED-Lampen. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist zu unterbinden und nicht zulässig (Anbringen von Bewegungsmeldern). Leuchtmittel sind nur dort anzubringen, wo sie notwendig sind.

Wirkt für: Artenschutz

#### **A1 Schaffung und Pflege einer extensiven Streuobstwiese**

---

Gemarkung Wienau, Flur 1, Flurstück 3 (Teilfläche)

Ersatzfläche: 1.575 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: Acker (HA0), Böschung (HH0)

Zielzustand: Streuobstwiese (HK2)

Ausgleichsmaßnahme: Im Bereich A1 sind die bestehenden Ackerflächen umzubrechen, ein Planum anzulegen und mit einer Heumulchsaat gemäß dem beiliegenden Merkblatt



zur Begrünung mit regionalem Samenmaterial der Naturschutzverwaltung Baden-Württemberg<sup>5</sup> Seiten 3 und 4 oder Regiosaatgut einzusäen.

Die ersten 3 Jahre ist eine Schröpfmähd vor Samenreife nach Bedarf durchzuführen, um das eventuell übermäßige Aufkommen von Ackerwildkräutern und Feldfrüchten zu unterdrücken. Bedarf besteht bei einer Deckung der Flächen von mehr als 50 % mit Ackerwildkräutern und/oder Feldfrüchten. Das Mahdgut ist aufzusammeln und abzufahren. Die Wiese ist mindestens 1mal, maximal 2mal jährlich zu mähen.

Es sind auf der Fläche außerdem insgesamt 20 Obstgehölze als Baumreihe in Abständen zwischen 10 bis 15 m zu pflanzen, zu entwickeln und langfristig zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Gehölze sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 2mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen. Die Sorten- und Artenwahl ist frei. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ausgleich/Ersatz für: Biotope; Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild, **Arten des Halboffenlands.**

#### **A2 Ausweichhabitate (im Rahmen des weiteren Verfahrens zu konkretisieren)**

---

Gemarkung Wienau, Flur zu klären, Flurstücke zu klären

Ersatzfläche: zu klären

Ausgangszustand: zu klären

Zielzustand: zu klären

Ausgleichsmaßnahme: Im Zuge der Kompensationsflächenplanung (Eingriffsregelung i.V.m. der Umweltprüfung gem. § 2(4) BauGB) sind Ausweichhabitate für die Feldlerche durch strukturverbessernde Maßnahmen (z.B. Extensivierung, rotierende Grünlandbrache, Anlage von Ackerrandstreifen) anzulegen.

Ausgleich/Ersatz für: Feldlerche (Artenschutz)

Für eine hinreichende Durchgrünung des Plangebietes werden außerdem Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen im Bereich der Parkplatzanlagen getroffen. Um ein langfristiges Bestehen gewährleisten zu können wurden Arten mit einer erhöhten Klimatoleranz, sowie der Möglichkeit der Nutzung besonders geeigneter Sorten ermöglicht. Durch die Pflanzungen werden positive klimatische Effekte durch Verschattung im Sommer, Bindung von Feinstaub und zusätzlicher Verdunstung geschaffen.

#### **Bilanzierung**

Die folgende Bilanzierung rechnet die Flächen der verschiedenen Biotoptypen, welche im Rahmen einer Ortsbegehung im März 2020 durchgeführt wurden, und den zu erwartenden Biotopflächen im Plangebiet gegeneinander auf und weist ihnen entsprechend ihrer Qualität eine Gewichtung zu.

---

<sup>5</sup> [http://www.naturschutz.landbw.de/servlet/is/73509/Merkblatt6\\_GraeserKraeuter.pdf](http://www.naturschutz.landbw.de/servlet/is/73509/Merkblatt6_GraeserKraeuter.pdf)



Als Grundlage wird der Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz<sup>6</sup> herangezogen, um eine verhältnismäßige Bewertung der Biotoptypen vorzunehmen.

Die versiegelte Fläche im Ausgangszustand beträgt ca. 1.702 m<sup>2</sup> und ist vollständig auf den Bereich des rechtsgültigen Bestandsbebauungsplan konzentriert. Durch die Planung kommt es zu weiteren Versiegelungen. Im bisherigen Außenbereich ergibt sich eine Gesamtsumme von ca. 8.768 m<sup>2</sup>.

<b>Versiegelung</b>	<b>BestandsPlan [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Erweiterungsbereich [m<sup>2</sup>]</b>
Bestand	1.702	0
Planung	3.553	8.768
Summe	5.255	8.768

Als Versiegelungen werden Gebäude, Lager- und Stellplätze, Verkehrsflächen und befestigte Wege gewertet. Die Zusatzversiegelungen basieren auf den maximal zu überbauen den Flächen.

Die Versiegelung von Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere für dieses Schutzgut dar. Es werden entsprechend zu bemessende, schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.

Interne Ausgleichsmaßnahmen direkt auf der Fläche des Plangebietes sind in der Bilanzierung bereits mit einbezogen (Anlage von Grünanlagen und des Regenrückhaltebeckens, Pflanzverpflichtungen von Streuobst in den anzulegenden Grünanlagen).

Die durchzuführenden, externen Ausgleichsmaßnahmen müssen dabei mindestens das Biotopwertdefizit von 17.374 ausgleichen.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen und unter Berücksichtigung weiterer Maßnahmen entsprechenden Werts ist eine vollständige Verträglichkeit der Planung mit den Zielen der Landespflege herzustellen.

---

<sup>6</sup> Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021



**Bestandsbereich (3. Änderung „Gewerbegebiet Hofacker“)**

Code	Biotoptyp	Biotopwert/m <sup>2</sup>	Bonus/ Malus	Lagfaktor	Fläche vorher	Fläche nachher	Differenz
BD1	Wallhecke (Schnitthecke Kirschlorbeer+Cotoneaster)	12	0	1,00	558	0	-6.696
BD5	Schnitthecke	8	0	1,00	23	0	-184
HJ1	Ziergarten	7	0	1,00	88	0	-616
HM3	Strukturarme Grünanlage	8	0	1,00	2.030	848	-9.456
HN1	Gebäude	0	0	1,00	500	284	0
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	0	0	1,00	871	0	0
HU1	Sport- und Erholungsanlagen mit hohem Versiegelungsgrad	0	0	1,00	193	299	0
HV3	Parkplatz	0	0	1,00	127	2.970	0
VB5	Fuß- und Radweg	0	0	1,00	11	0	0
<b>Summe</b>					4.401	4.401	

**Erweiterungsbereich („Gemeindezentrum mit Schule“)**

Code	Biotoptyp	Biotopwert/m <sup>2</sup>	Bonus/ Malus	Lagfaktor	Fläche vorher	Fläche nachher	Differenz
FS0	Rückhaltebecken (Erdbecken m. Bewuchs)	15	-3	1,00	0	455	5.460
HA0	Acker	6	0	1,00	23.800	0	-142.800
HH0	Böschung	7	0	1,00	982	0	-6.874
HK2	Streuobstwiese (Hochstamm)	12	0	0,83	0	1.575	15.750
HM3	Strukturarme Grünanlage	8	0	1,00	0	14.766	118.128
HN1	Gebäude	0	0	1,00	0	3.479	0
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	0	0	1,00	0	0	0
HU1	Sport- und Erholungsanlagen mit hohem Versiegelungsgrad	0	0	1,00	0	3.013	0
HV3	Parkplatz	0	0	1,00	0	2.276	0
VB2	Wirtschaftsweg, unbefestigt	9	0	1,00	782	0	-7.038
<b>Summe</b>					25.564	25.564	-17.374



## 1.6 Planungsalternativen

Alternative Standorte bestehen nur im unmittelbaren Umfeld des Gemeindehauses. Hiermit käme einzig der Bereich südlich von diesem in Frage. Der Bereich wird ebenfalls von Ackerflächen eingenommen, weist aber ein in weiten Teilen höheres Gefälle auf und ist daher für eine Bebauung weniger gut geeignet. Es wäre außerdem von einer gemeinsamen Erschließung von Gemeindehaus und Schule auszugehen, was zu Stoßzeiten zu Problemen führen könnte. Aus diesen Gründen wurde der vorliegende Standort gewählt.

## 1.7 Zusätzliche Angaben

### Angewandte Verfahren und Wissenslücken

Es wurde eine umfassende Ortsbegehung und Bestandsaufnahme am 13.03.2020 durchgeführt. Es folgte eine weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchung durch ein Fachbüro. Hierdurch konnten die Bestandsnutzungen der Flächen erfasst werden. Ein schalltechnisches Gutachten wird zum nächsten Verfahrensschritt erarbeitet.

### Maßnahmen zur Überwachung

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z.B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz etc.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Stadt, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z.B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets;
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Lärm etc.);
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung;
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen;
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik;
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit;
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte).



## 2. Zusammenfassung

Die Mennoniten Brüdergemeinde Wienau plant seit dem Jahr 2017 die Errichtung eines Gemeindezentrums. Nach ersten Abstimmungen mit dem Ortsbezirk Wienau und der Stadt Dierdorf konnte das anliegende Grundstück erworben werden. Dadurch ist die Unterbringung des Gemeinde- und Schulzentrums in einem Gebäude möglich.

Die LUKAS-Grundschule geht auf eine Initiative gläubiger Eltern aus Dierdorf und Umgebung zurück, die den Wunsch haben; eine christliche Schule ins Leben zu rufen, in der christliche Erziehung und Bildung angestrebt wird und deren pädagogisches Konzept biblisch begründet ist. Dazu wurde ein Schulträgerverein mit dem Namen „Freie Christliche Schule Dierdorf e.V.“ gegründet. Das Glaubensbekenntnis der Mennoniten Brüdergemeinde (MBG) dient dem Verein und den Mitarbeitern der Schule als eine umfassende Darlegung des Bekenntnisses ihres Glaubens. Grundlage für den Unterricht an der LUKAS-Grundschule sind die für die öffentlichen Schulen vorgeschriebenen Lehrpläne (Rahmenpläne).

Um die Errichtung der Gebäude und notwendigen Infrastruktur zu ermöglichen sollen eine Ackerfläche, sowie auf geringen Teilflächen die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofacker“ in Anspruch genommen werden. **Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofacker“ wird im Bereich des Bebauungsplans „Gemeindezentrum mit Schule“ aufgehoben.**

Durch die Planung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt, welche unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/cm  
B. Eng. Landschaftsarchitektur  
Boppard- Buchholz, März 2024