PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen
Dem Bebauungsplan „Bauhof/Feuerwehrhaus" liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Gemeinde-ordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Ge-setz vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

1.1 Mischgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.
- Gartenbaubetriebe.
- Vergnügungsstätten.
- Tankstellen.

1.2 Gemeinbedarfsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof/Feuerwehrhaus" festgesetzt.
Innerhalb dieser Fläche sind zulässig:
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Unterbringung der Feuerwehr dienen, wie z.B. Feuerwehrgerätehaus, einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Schulungsräume, Abstell-, Lager-und Technikräume sowie Sanitäreinrichtungen, Übungs-und Stellplatzflächen, die sonstigen erforderlichen und der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.
- Betriebsgebäude für einen gemeindlichen Bauhof sowie den dieser Nutzung zugeordneten Neben-/Abstell-/Lagerräume, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen Wandhöhen, die Zahl der Vollgeschosse, sowie durch die Grundflächenzahlen gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

1.3.1 Grundflächenzahl
MI-Gebiet
Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf.

Gemeinbedarfsfläche
Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3.3 Wandhöhe
Die Wandhöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wandhöhen ist die Hinterkante der Straße (Straßenbegrenzungslinie) von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte.
Der Hochpunkt der Wandhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut.
Für Pultdächer sind in der Planzeichnung eine untere und eine obere Wandhöhe festgesetzt.
Die Wandhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.

1.4 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine gesonderte Fläche festgesetzt ist.

1.5 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
MI-Gebiet
Im Mischgebiet ist die abweichende Bauweise „a1" mit der Maßgabe festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von max. 15 m zulässig sind.

Gemeinbedarfsfläche
Im Sondergebiet ist die abweichende Bauweise „a2" mit der Maßgabe zulässig, dass an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden kann.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.7 Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 21a BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zulässig.
Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind wasserdurchlässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Ökopflaster o.ä.), soweit möglich, auszuführen.

1.8 Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude), gemäß zeichnerischer Festsetzung, gelten nicht für Nebengebäude.

1.9 Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
MI-Gebiet

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Maßnahme 1: Regenrückhaltebecken
Im westlichen Bereich ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen (Größe nach Volumen- und Flächenermittlung). Das Becken ist natürlich und organisch zu formen. Mindestens die Hälfte der Böschungen soll flacher als 1:3 geneigt sein. Diese Böschungen sind mit sandig-kiesigem Material zu erstellen; ohne Ansaat. Die Flächen außerhalb des Beckens sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, Verwendung von mindestens 5 verschiedene Gehölzarten gemäß Empfehlungsliste.
Hinweis: Die Fläche (Muldenbereich) nur extensiv, einschürig und sehr spät im Jahr (September) mähen. 20% der Vegetation, räumlich versetzt, über den Winter stehen lassen. Die übrigen Flächen sind 2 schürig zu pflegen. Auch hier räumlich versetzt ca. 30% der Fläche stehen lassen und erst mit der nächsten Mahd entfernen.

1.10.2 Maßnahme 2: Extensive Streuobstwiese
Auf dem Grundstück Nr. 1102 soll die derzeit noch intensiv genutzte Obstbaumwiese in eine extensive Streuobstwiese umgewandelt werden. Die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Die Fläche ist als Magerwiese anzulegen und extensiv zu pflegen.

1.10.3 Maßnahme 3: Angepasste Beleuchtung
Beleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Streulicht in das Umland soll nach Möglichkeit vermieden werden. Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, LED).

1.10.4 Maßnahme 4: Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub
Auf Flächen, die zur Erschließung und Bebauung abgegraben werden, ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschieben und zu lagern (§ 202 BauGB). Auf nicht bebauten Flächen wird der Oberboden im Anschluss an die geplanten Abgrabungen wieder aufgebracht und gelockert.

1.10.5 Maßnahme 5: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Flächen von unmittelbar mit dem Erdboden verbundenen Stellplätzen werden dauerhaft mit einem wasserdurchlässigen Oberbau und Belag in Form von Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigem Pflaster befestigt.

1.10.6 Maßnahme 6: Baufeldräumung/Rodungsarbeiten
Durch Rodungen im Wirkbereich können Vögel getötet und verletzt werden. Um dem vorzubeugen, ist eine zeitliche Regelung für Gehölzentfernungen einzuhalten. Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 01.Oktober und 28./29. Februar durchzufüh-ren (§39 (5) BNatSchG).

1.11 Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
In der Planzeichnung ist auf dem Grundstück Nr. 170 ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Hinterliegergrundstücks und der Versorgungsträger eingetragen.

1.12 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.12.1 Plangebietseingrünung im Westen (Pfl.1)
Auf der im Plan ausgewiesenen Pflanzgebotsfläche ist eine Ortsrandeingrünung durch die Pflanzung gebietsheimischer Bäume und Sträucher, nach der Empfehlungsliste, herzustellen.

1.12.2 Privates Grundstück
Das private Grundstück ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Es ist mindestens ein Hochstamm-Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum nach der Empfehlungsliste zu pflanzen und vom Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

1.12.3 Grenzabstände von Pflanzungen
Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

1.13 Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Innerhalb der Flächen für Pflanzbindungen sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.14 Dem Plan zugeordnete artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.14.1 Eidechsen-Ersatzhabitat - CEF-Maßnahme
Für die Reptilien werden vor Beginn der Baumaßnahme auf der Maßnahmenfläche M2 (extensive Streuobstwiese) Strukturen angelegt, die potentiell vorkommenden Individuen als Rückzugsraum dienen. (Lesesteinhaufen, Totholzhaufen, o.ä.). Sie sind während der Bauarbeiten zu schützen und dürfen auch später nicht beseitigt werden.
Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 Örtliche Bauvorschriften
Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bauhof/Feuerwehrhaus" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

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

2.1.1 Fassadengestaltung
MI-Gebiet
Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig. Für die Außenwände sind Farben mit nicht glänzender Oberfläche zu verwenden.

Gemeinbedarfsfläche
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind auch Außenwandverkleidungen in Kunststoff oder Metall zulässig.

2.1.2 Dächer
MI-Gebiet
Als Dachform werden Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Dachneigung festgesetzt. Dachneigung siehe Planeintrag.
Dachfarbe: rot bis rotbraun.
Für Garagen darf die Dachneigung auf mind.15° reduziert werden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden.

Gemeinbedarfsfläche
Als Dachform werden Satteldächer mit beidseits gleicher Dachneigung, sowie Pultdächer festgesetzt.
Dachneigung siehe Planeintrag.
Dachfarbe: rot bis rotbraun.
Dachbegrünungen sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Dachaufbauten sind bis max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen nur Gauben gleicher Form errichtet werden. Gauben können als Satteldach, Schleppdach- oder Flachdachgauben ausgeführt werden.

2.2 Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
MI-Gebiet
Die Höhe der Einfriedungen entlang der Straßen (Vorgartenbereich) darf max. 0,80 m betragen. An den übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Vorgaben der LBauO.
Generell sind bei Einfriedungen die einzuhaltenden Abstände nach dem Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz und dem Landesstraßengesetz einzuhalten.
Falls Zäune zur Einfriedung verwendet werden, sind diese so auszuführen, dass zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten wird, damit Kleintiere (z.B. Igel) den Zaun unterqueren können.
Sofern Gehölze zur Einfriedung verwendet werden, dürfen nur heimische Laubgehölze gemäß der Empfehlungsliste verwendet werden. Die vorgegebenen Abstände nach Landesnachbarrecht sind einzuhalten.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze und Zufahrten genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste zu bepflanzen. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind nicht zulässig.

2.4 Zahl der Stellplätze
(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
MI-Gebiet
Es müssen 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Anhang Empfehlungsliste
Bei Pflanzmaßnahmen sollen Pflanzen aus den nachfolgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern gilt als Empfehlung. Im Bereich der Stellplätze und des Begleitgrüns sind ausdrücklich auch Bäume und Sorten gemäß den Empfehlungen der GALK-Liste zulässig.
Bäume und Sträucher sollen folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume: Hochstamm mind. Stammumfang 16-18 cm.
Sträucher: Mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100 cm.
Bäume I. Ordnung: (im Bereich der Wiesen- und Gehölzflächen)

Spitzahorn	Acer plantanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Walnuss	Juglans regia
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung: (Begleitgrün und an Stellplätzen, auch Wiesen und Gehölzflächen)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Heimische Gehölze: (Gehölzflächen, Hecken zu erhalten und anzupflanzen)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.
* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig

Ausführung:
Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 und 2" der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) in Verbindung mit der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen.
Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

HINWEISE

3 Hinweise
3.1 Altlasten und Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege
1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 — 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 Baugrund/Geologie
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und – 2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass ein Bodengutachten ein Baugrundgutachten (nach DIN 4020) nicht ersetzt.

3.4 Bodenschutz
Erdaushub:
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.
Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen:
Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen:
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.
Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.5 Abwasserbeseitigung
Das anfallende Schmutzwasser ist leitungsgebunden in die Kläranlage Gommersheim zu entsor-gen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen.

3.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung
Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.
Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts" bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Hinsichtl. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei Neubauten anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzu-stimmen.
Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken sind fachgerecht auszuführen, damit bei Starkregenereignissen die angrenzenden Grundstücke nicht überschwemmt werden.
Die Einleitung von Niederschlagswasser sowohl aus dem Bereich „Privatfläche" als auch aus dem Bereich „Bauhof/Feuerwehr" in den Fischlinger Bach bedarf einer Einleiteerlaubnis durch die untere Wasserbehörde.
Das Niederschlagswasser der Privatfläche wird über eine Rückhaltung von 3,5 m3/100 m2 befestigter Fläche dem Graben zugeleitet. Die Rückhaltung kann über eine Mulde oder über eine Zisterne mit selbstentleerender Rückhaltung in den Graben erfolgen.
Das Niederschlagswasser der Gemeinbedarfsfläche wird einer Regenrückhaltefläche zugeführt. Es ist vorgesehen eine Mulde zu modellieren, deren Tiefe 40 cm nicht überschreitet. Der Überlauf der Mulde wird an den Fischlinger Bach angeschlossen.
Die Straßenflächen bleiben weitestgehend unverändert. Diese entwässern teilweise bereits in den bestehenden Graben. Eine sehr kleine Fläche ist an das Mischwassersystem angeschlossen.
Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.
Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag —> Verdunstung — Infiltration — Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.
Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.
Auf das Niederschlagswasserkonzept, welches im Rahmen dieses Bebauungsplanes erstellt wurde, wird hingewiesen.

3.7 Starkregen/Hochwasserschutz
Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.
Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Edenkoben und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.
Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.
Das Land Rheinland-Pfalz ist dabei, Hochwasser- und Starkregen-Infopakete für die Kommunen zu erstellen. Die Daten können beim Landesamt für Umwelt angefordert werden und sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

3.8 Wasserwirtschaft
Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.
Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, die innerhalb 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung (hier: Fischlinger Bach) liegen, bedürfen neben der baurechtlichen Genehmigung auch der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG.
Unabhängig davon wird aus Sicht der oberen Wasserbehörde die Freihaltung eines 5 m-Korridors beidseitig des Fischlinger Baches gefordert.

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

3.10 Trinkwasserversorgung
Es muss sichergestellt werden, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität, sowie mit den erforderlichen Druckverhältnissen erfolgt. Bei der Verlegung der Trinkwasserleitung ist darauf zu achten, dass es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt, es empfiehlt sich Ringleitungen zu verlegen.
Falls im Baugebiet für das anfallende Oberflächenwasser Zisternen genutzt werden sollen, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

3.11 Radonbelastung
Das Plangebiet liegt i. W. innerhalb eines Bereiches, in dem lokal hohes Radonpotential (>100 kBq/cbm) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.
Studien des Landesamts für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.
Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.
Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich. bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

3.12 Beleuchtung
Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind Beleuchtungssysteme mit einer niedrigen Anlockwirkung für nachtaktive Insekten zu verwenden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED).

3.13 Kampfmittel
die Aufgaben des Kampfmittelräumdienstes RLP sind auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt.
Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund kann der KMRD mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) nicht bearbeiten. (Mit "Abwehr konkreter Gefahren" ist in der Regel die Entschärfung / Sprengung / endgültige Beseitigung gefundener Kampfmittel gemeint.)
Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen wird auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens verwiesen.
Diese Regelung ist seit dem 01. Juli 2014 in Kraft und gilt auch für alle zukünftigen Anfragen zu Bauvorhaben.

3.14 Geothermische Nutzung
Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter https://www.lqb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-qeothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html) verwiesen.
Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können Sie über die zuständige Untere Wasserbehörde erhalten.

3.15 Stromversorgungseinrichtungen
Im Plangebiet befinden sich oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeich-nung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Ver-sorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ab-lauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
Im Bereich der 0, 4-kV-Niederspannungsfreileitungen ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.
Da das Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei unserem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG – https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft – zur Verfügung steht.

3.16 Bergbau/Altbergbau
Im Bereich des ausgewiesenen Plangebiet ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt auch aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

3.17 Telekommunikationslinien
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
Bei Konkretisierung von Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:
Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzten sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 17.12.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (2 Abs. 1 BauGB)	am 07.01.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 15.01.2021 bis 15.02.2021
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs 1 BauGB) mit Schreiben vom 21.12.2020 mit Frist	bis 15.02.2021
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken der frühzeitigen Beteiligung	am 17.06.2021
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die Einwender	am 10.08.2021
Annahmebeschluss des Planentwurfes	am 17.06.2021
Auslegungsbeschluss	am 17.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB)	am 12.08.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	vom 20.08.2021 bis 20.09.2021
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit schreiben vom 10.08.2021 mit Frist	bis 20.09.2021
Behandlung der eingegangen Anregungen und Bedenken	am 26.10.2021
Satzungsbeschluss (§10 BauGB)	am 26.10.2021

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungs-plans in der Fassung vom 26.10.2021 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens-vorschriften beachtet wurden.

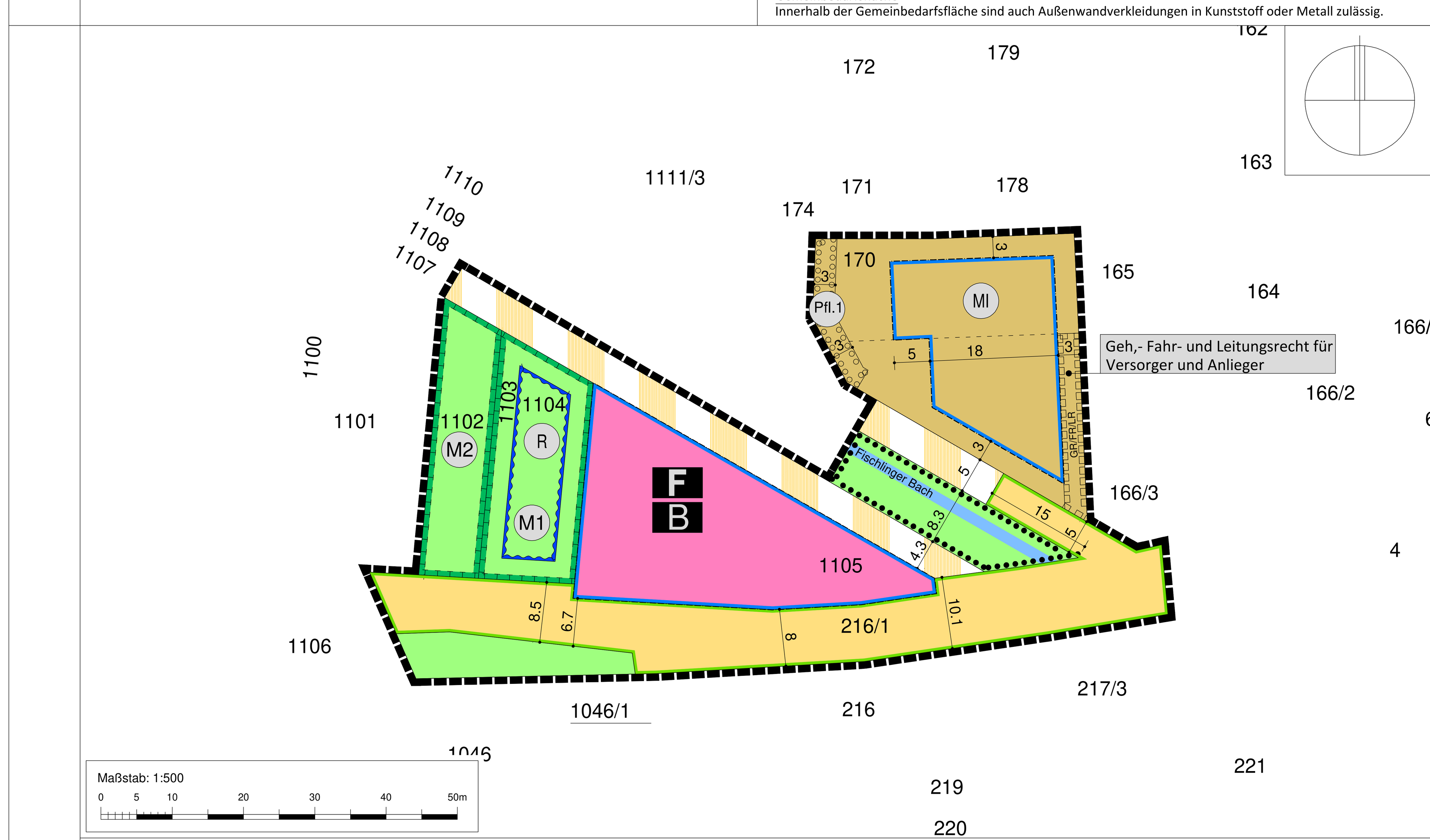
Kleinfischlingen, den ....

....
Regina von Nida (Ortsbürgermeisterin)

Rechtskraftvermerk
Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom .... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 26.10.2021 in Kraft.

Kleinfischlingen, den ....

....
Regina von Nida (Ortsbürgermeisterin)



Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Wandhöhe
Bauweise	Dachform Dachneigung

MI	II
0,5	WH max. 5.30 m
a1 siehe Textteil	SD/WD/KWD 30°- 45°

F B	II
0,6	[illegible]
a2 siehe Textteil	SD/PD 5°- 30°

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21a der BauNVO)

0.5	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
30° - 45°	Dachneigung
SD/WD/KWD/PD	Satteldach/Walmdach/Krüppelwalmdach/Pultdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a1 / a2 — abweichende Bauweise (siehe Textteil)
Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
F — Feuerwehrhaus
B — Bauhof

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Weg)

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

R — Regenrückhaltebecken
Gewässer (Fischlinger Bach)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
M1 — Regenrückhaltebecken (siehe Textteil Ziffer 1.10.1)
M2 — Extensive Streuobstwiese (siehe Textteil Ziffer 1.10.2)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 BauGB)
Pfl.1 — Ortsrandeingrünung (siehe Textteil Ziffer 1.11.1)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Gemeinde Kleinfischlingen

Bebauungsplan "Bauhof/Feuerwehr"

Endfassung vom 26.10.2021

	Datum	Name
bearbeitet	Okt 2021	dme
gezeichnet	Okt 2021	dme

Projekt: 07EDK20031

Maßstab: 1 : 500

Plan-Nr.: SB03BP001

EDV : ... \ Autocad \ VP \ 07EDK20031_bf_211026.dwg — Plangröße : 0,46 m²

BIT | STADT + UMWELT
BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
Telefax: +49 721 96232-46
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de
Karlsruhe, den 20.07.2021
Stuttgart | Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Villingen-Schwenningen | Öhringen | Donaueschingen

Gemeinde Kleinfischlingen

Bebauungsplan "Bauhof/Feuerwehrhaus"

Endfassung
26.10.2021

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07EDK20031

Gemeinde Kleinfischlingen

Bebauungsplan "Bauhof/Feuerwehrhaus"

Endfassung
26.10.2021

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07EDK20031

07EDK20031
Gemeinde Kleinfischlingen
Bebauungsplan „Bauhof/Feuerwehrhaus“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Bauhof/Feuerwehrhaus“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

1.1 Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.
- Gartenbaubetriebe.
- Vergnügungsstätten.
- Tankstellen.

1.2 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof/Feuerwehrhaus“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche sind zulässig:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Unterbringung der Feuerwehr dienen, wie z.B. Feuerwehrgerätehaus, einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Schulungsräume, Abstell-, Lager-und Technikräume sowie Sanitäreinrichtungen, Übungs-und Stellplatzflächen, die sonstigen erforderlichen und der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

- Betriebsgebäude für einen gemeindlichen Bauhof sowie den dieser Nutzung zugeordneten Neben-/Abstell-/Lagerräume, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen Wandhöhen, die Zahl der Vollgeschosse, sowie durch die Grundflächenzahlen gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

1.3.1 Grundflächenzahl

MI-Gebiet

Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf.

Gemeinbedarfsfläche

Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3.3 Wandhöhe

Die Wandhöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wandhöhen ist die Hinterkante der Straße (Straßenbegrenzungslinie) von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte.

Der Hochpunkt der Wandhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut.

Für Pultdächer sind in der Planzeichnung eine untere und eine obere Wandhöhe festgesetzt.

Die Wandhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine gesonderte Fläche festgesetzt ist.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

MI-Gebiet

Im Mischgebiet ist die abweichende Bauweise „a1“ mit der Maßgabe festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von max. 15 m zulässig sind.

Gemeinbedarfsfläche

Im Sondergebiet ist die abweichende Bauweise „a2“ mit der Maßgabe zulässig, dass an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden kann.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.7 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 21a BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zulässig.

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind wasserdurchlässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Ökopflaster o.ä.), soweit möglich, auszuführen.

1.8 Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude), gemäß zeichnerischer Festsetzung, gelten nicht für Nebengebäude.

1.9 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

MI-Gebiet

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Maßnahme 1: Regenrückhaltebecken

Im westlichen Bereich ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen (Größe nach Volumen- und Flächenermittlung). Das Becken ist natürlich und organisch zu formen. Mindestens die Hälfte der Böschungen soll flacher als 1:3 geneigt sein. Diese Böschungen sind mit sandig-kiesigem Material zu erstellen; ohne Ansaat. Die Flächen außerhalb des Beckens sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, Verwendung von mindestens 5 verschiedene Gehölzarten gemäß Empfehlungsliste.

Hinweis: Die Fläche (Muldenbereich) nur extensiv, einschürig und sehr spät im Jahr (September) mähen. 20% der Vegetation, räumlich versetzt, über den Winter stehen lassen. Die übrigen Flächen sind 2 schürig zu pflegen. Auch hier räumlich versetzt ca. 30% der Fläche stehen lassen und erst mit der nächsten Mahd entfernen.

1.10.2 Maßnahme 2: Extensive Streuobstwiese

Auf dem Grundstück Nr. 1102 soll die derzeit noch intensiv genutzte Obstbaumwiese in eine extensive Streuobstwiese umgewandelt werden. Die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Die Fläche ist als Magerwiese anzulegen und extensiv zu pflegen.

1.10.3 Maßnahme 3: Angepasste Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Streulicht in das Umland soll nach Möglichkeit vermieden werden. Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, LED).

1.10.4 Maßnahme 4: Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub

Auf Flächen, die zur Erschließung und Bebauung abgegraben werden, ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschieben und zu lagern (§ 202 BauGB). Auf nicht bebauten Flächen wird der Oberboden im Anschluss an die geplanten Abgrabungen wieder aufgebracht und gelockert.

1.10.5 Maßnahme 5: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Flächen von unmittelbar mit dem Erdboden verbundenen Stellplätzen werden dauerhaft mit einem wasserdurchlässigen Oberbau und Belag in Form von Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigem Pflaster befestigt.

1.10.6 Maßnahme 6: Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Durch Rodungen im Wirkbereich können Vögel getötet und verletzt werden. Um dem vorzubeugen, ist eine zeitliche Regelung für Gehölzentfernungen einzuhalten. Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 01.Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (§39 (5) BNatSchG).

1.11 Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung ist auf dem Grundstück Nr. 170 ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Hinterliegergrundstücks und der Versorgungsträger eingetragen.

1.12 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.12.1 Plangebietseingrünung im Westen (Pfl.1)

Auf der im Plan ausgewiesenen Pflanzgebotsfläche ist eine Ortsrandeingrünung durch die Pflanzung gebietsheimischer Bäume und Sträucher, nach der Empfehlungsliste, herzustellen.

1.12.2 Privates Grundstück

Das private Grundstück ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Es ist mindestens ein Hochstamm-Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum nach der Empfehlungsliste zu pflanzen und vom Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

1.12.3 Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

1.13 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der Flächen für Pflanzbindungen sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.14 Dem Plan zugeordnete artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.14.1 Eidechsen-Ersatzhabitat - CEF-Maßnahme

Für die Reptilien werden vor Beginn der Baumaßnahme auf der Maßnahmenfläche M2 (extensive Streuobstwiese) Strukturen angelegt, die potentiell vorkommenden Individuen als Rückzugsraum dienen. (Lesesteinhaufen, Totholzhaufen, o.ä.). Sie sind während der Bauarbeiten zu schützen und dürfen auch später nicht beseitigt werden.

Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bauhof/Feuerwehrhaus“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

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

2.1.1 Fassadengestaltung

MI-Gebiet

Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig. Für die Außenwände sind Farben mit nicht glänzender Oberfläche zu verwenden.

Gemeinbedarfsfläche

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind auch Außenwandverkleidungen in Kunststoff oder Metall zulässig.

2.1.2 Dächer

MI-Gebiet

Als Dachform werden Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Dachneigung festgesetzt. Dachneigung siehe Planeintrag.

Dachfarbe: rot bis rotbraun.

Für Garagen darf die Dachneigung auf mind.15° reduziert werden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden.

Gemeinbedarfsfläche

Als Dachform werden Satteldächer mit beidseits gleicher Dachneigung, sowie Pultdächer festgesetzt. Dachneigung siehe Planeintrag.

Dachfarbe: rot bis rotbraun.

Dachbegrünungen sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bis max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen nur Gauben gleicher Form errichtet werden. Gauben können als Satteldach, Schleppdach- oder Flachdachgauben ausgeführt werden.

2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

MI-Gebiet

Die Höhe der Einfriedungen entlang der Straßen (Vorgartenbereich) darf max. 0,80 m betragen. An den übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Vorgaben der LBauO.

Generell sind bei Einfriedungen die einzuhaltenden Abstände nach dem Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz und dem Landesstraßengesetz einzuhalten.

Falls Zäune zur Einfriedung verwendet werden, sind diese so auszuführen, dass zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten wird, damit Kleintiere (z.B. Igel) den Zaun unterqueren können.

Sofern Gehölze zur Einfriedung verwendet werden, dürfen nur heimische Laubgehölze gemäß der Empfehlungsliste verwendet werden. Die vorgegebenen Abstände nach Landesnachbarrecht sind einzuhalten.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze und Zufahrten genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste zu bepflanzen. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind nicht zulässig.

2.4 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

MI-Gebiet

Es müssen 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Anhang Empfehlungsliste

Bei Pflanzmaßnahmen sollen Pflanzen aus den nachfolgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern gilt als Empfehlung. Im Bereich der Stellplätze und des Begleitgrüns sind ausdrücklich auch Bäume und Sorten gemäß den Empfehlungen der GALK-Liste zulässig.

Bäume und Sträucher sollen folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume:	Hochstamm mind. Stammumfang 16-18 cm.
Sträucher:	Mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100 cm.

Bäume I. Ordnung: (im Bereich der Wiesen- und Gehölzflächen)

Spitzahorn	Acer plantanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Walnuss	Juglans regia
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung: (Begleitgrün und an Stellplätzen, auch Wiesen und Gehölzflächen)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Heimische Gehölze: (Gehölzflächen, Hecken zu erhalten und anzupflanzen)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.
* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 und 2“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) in Verbindung mit der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 — 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 Baugrund/Geologie

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und – 2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass ein Bodengutachten ein Baugrundgutachten (nach DIN 4020) nicht ersetzt.

3.4 Bodenschutz

Erdaushub:
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen:
Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen

wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.5 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist leitungsgebunden in die Kläranlage Gommersheim zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen.

3.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts" bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Hinsichtl. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei Neubauten anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken sind fachgerecht auszuführen, damit bei Starkregenereignissen die angrenzenden Grundstücke nicht überschwemmt werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser sowohl aus dem Bereich „Privatfläche“ als auch aus dem Bereich „Bauhof/Feuerwehr“ in den Fischlinger Bach bedarf einer Einleiteerlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Das Niederschlagswasser der Privatfläche wird über eine Rückhaltung von 3,5 m^3/100 m^2 befestigter Fläche dem Graben zugeleitet. Die Rückhaltung kann über eine Mulde oder über eine Zisterne mit selbstentleerender Rückhaltung in den Graben erfolgen.

Das Niederschlagswasser der Gemeinbedarfsfläche wird einer Regenrückhaltefläche zugeführt. Es ist vorgesehen eine Mulde zu modellieren, deren Tiefe 40 cm nicht überschreitet. Der Überlauf der Mulde wird an den Fischlinger Bach angeschlossen.

Die Straßenflächen bleiben weitestgehend unverändert. Diese entwässern teilweise bereits in den bestehenden Graben. Eine sehr kleine Fläche ist an das Mischwassersystem angeschlossen.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag —> Verdunstung — Infiltration — Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

Auf das Niederschlagswasserkonzept, welches im Rahmen dieses Bebauungsplanes erstellt wurde, wird hingewiesen.

3.7 Starkregen/Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Edenkoben und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.

Das Land Rheinland-Pfalz ist dabei, Hochwasser- und Starkregen-Infopakete für die Kommunen zu erstellen. Die Daten können beim Landesamt für Umwelt angefordert werden und sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

3.8 Wasserwirtschaft

Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, die innerhalb 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung (hier: Fischlinger Bach) liegen, bedürfen neben der baurechtlichen Genehmigung auch der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG.

Unabhängig davon wird aus Sicht der oberen Wasserbehörde die Freihaltung eines 5 m-Korridors beidseitig des Fischlinger Baches gefordert.

3.9 Grundwasser

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

3.10 Trinkwasserversorgung

Es muss sichergestellt werden, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität, sowie mit den erforderlichen Druckverhältnissen erfolgt. Bei der Verlegung der Trinkwasserleitung ist darauf zu achten, dass es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt, es empfiehlt sich Ringleitungen zu verlegen.

Falls im Baugebiet für das anfallende Oberflächenwasser Zisternen genutzt werden sollen, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

3.11 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt i. W. innerhalb eines Bereiches, in dem lokal hohes Radonpotential (>100 kBq/cbm) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Studien des Landesamts für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich. bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

3.12 Beleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind Beleuchtungssysteme mit einer niedrigen Anlockwirkung für nachtaktive Insekten zu verwenden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED).

3.13 Kampfmittel

die Aufgaben des Kampfmittelräumdienstes RLP sind auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt.

Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund kann der KMRD mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) nicht bearbeiten. (Mit "Abwehr konkreter Gefahren" ist in der Regel die Entschärfung / Sprengung / endgültige Beseitigung gefundener Kampfmittel gemeint.)

Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen wird auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens verwiesen.

Diese Regelung ist seit dem 01. Juli 2014 in Kraft und gilt auch für alle zukünftigen Anfragen zu Bauvorhaben.

3.14 Geothermische Nutzung

Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html) verwiesen.

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können Sie über die zuständige Untere Wasserbehörde erhalten.

3.15 Stromversorgungseinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Im Bereich der 0, 4-kV-Niederspannungsfreileitungen ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.

Da das Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei unserem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG – https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft – zur Verfügung steht.

3.16 Bergbau/Altbergbau

Im Bereich des ausgewiesenen Plangebiet ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt auch aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

3.17 Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung von Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzten sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.

Gemeinde Kleinfischlingen

Bebauungsplan "Bauhof/Feuerwehrhaus"

Endfassung
26.10.2021

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07EDK20031

07EDK20031
Gemeinde Kleinfischlingen
Bebauungsplan „Bauhof/Feuerwehrhaus“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Abbildungsverzeichnis 3
Vorbemerkungen 4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 6
2 Lage und Größe des Plangebietes 6
3 Verfahrensart 7
4 Übergeordnete Planungen 8
4.1 Landesplanung und Regionalplanung 8
4.2 Flächennutzungsplan 8
5 Bestand 9
6 Städtebauliche Konzeption 14
6.1 Bebauungskonzept 14
6.2 Erschließung Verkehr 16
6.3 Ver- und Entsorgung 16
6.3.1 Strom 16
6.3.2 Schmutzwasser 16
6.3.3 Wasserversorgung 16
6.4 Niederschlagswasserkonzept 17
6.4.1 Planungsgrundlagen 17
6.4.2 Verdunstung 17
6.4.3 Regenwassernutzung 17
6.4.4 Vermeidung 18
6.4.5 Versickerung 18
6.4.6 Ableitung des Niederschlagswassers über eine Rückhaltung ins Gewässer: 18
Niederschlagswasser Bereich Bauhof- Feuerwehr 18
6.4.7 Wasserrecht 19
6.4.8 Information zum Schmutzwasser 19
7 Schutzvorschriften und Restriktionen 20
7.1 Schutzgebiete 20
7.2 Biotope 20
7.3 Gewässer- und Hochwasserschutz 20
7.4 Denkmalschutz 20

7.5 Wald ... 20
7.6 Altlasten ... 20
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen ... 20
9 Fachgutachten ... 21
9.1 Fachbeitrag Artenschutz ... 21
9.1.1 Artenschutzrechtliche Vorschriften ... 21
9.2 Immissionsschutzrechtliche Einschätzung ... 24
10 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 26
10.1 Art der baulichen Nutzung ... 26
10.1.1 Mischgebiet ... 26
10.1.2 Gemeinbedarfsfläche ... 26
10.2 Maß der baulichen Nutzung ... 26
10.2.1 Höhe der baulichen Anlagen ... 27
10.3 Bauweise ... 27
10.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 27
10.5 Garagen, Carports und Stellplätze ... 27
10.6 Zahl der Wohnungen ... 27
10.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 28
10.7.1 Regenrückhaltebecken ... 28
10.7.2 Extensive Streuobstwiese ... 28
10.7.3 Angepasste Beleuchtung ... 28
10.7.4 Verwertung von Erdaushub ... 28
10.7.5 Wasserdurchlässige Beläge ... 28
10.7.6 Baufeldräumung/Rodung ... 29
10.7.7 Pflanzgebot ... 29
10.8 Pflanzbindung ... 29
10.9 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen ... 29
11 Begründung der Örtliche Bauvorschriften ... 29
11.1 Fassadengestaltung ... 29
11.2 Dächer und Dachaufbauten ... 29
11.3 Einfriedungen ... 30
11.4 Gestaltung der unbebauten Flächen ... 30
11.5 Stellplätze ... 30
12 Hinweise ... 30
13 Städtebauliche Kenngrößen ... 31
14 Quellenangaben ... 31

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Auszug aus dem Kataster, freier Maßstab 7
Bild 2: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der VG Edenkoben, freier Maßstab..... 8
Bild 3: Luftbild, freier Maßstab, Quelle lanis rlp 10
Bild 4: Blick von Osten auf den Wirtschaftsweg und das Nebengebäude auf dem Grundstück Nr. 170... 10
Bild 5: Blick von Nordwesten auf das Grundstück Nr. 170..... 11
Bild 6: Blick auf den südlich des Fischlinger Bachs verlaufenden Grasweg 11
Bild 7: Blick von Westen auf den Lagerplatz 12
Bild 8: Blick von der Großgasse auf den Bewuchs des Fischlinger Bachs..... 12
Bild 9: Blick auf die Großgasse und den sich anschließenden Lagerplatz 13
Bild 10: Blick von der Hauptstraße auf die Großgasse 13
Bild 11: Bebauungskonzept des gemeinsamen Gebäudes für Bauhof/Feuerwehr 14
Bild 12: Visualisierung der zukünftigen Bebauung, Blick von Nordwesten..... 15
Bild 13: Visualisierung der zukünftigen Bebauung, Blick von Süden 15
Bild 14: Visualisierung der zukünftigen Bebauung, Blick von Nordosten 16
Bild 15: Niederschlagswasserkonzept, Quelle: VG-Werke Edenkoben..... 19

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBI. S. 543)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes und die Unterbringung des Bauhofes geschaffen werden. Die Entwicklung eines neuen Feuerwehrstandortes ist erforderlich, da die Anforderungen an die Ausstattung der Feuerwehrgerätehäuser gestiegen sind. Ferner soll mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Bauhofes geschaffen werden, der ebenfalls auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Feuerwehrgebäudes untergebracht werden soll. Durch die räumliche Zusammenfassung sollen Doppelnutzungen und –Einrichtungen vermieden und die sich aus dem Betrieb der Nutzungen ergebenden Synergien genutzt und gefördert werden. Zur Umsetzung des Vorhabens wurde daher das im Gemeindeeigentum befindliche Grundstück Nr. 1105 als möglicher neuer Standort ausgewählt. Das derzeit als Lagerplatz genutzte Grundstück befindet sich nördlich der Großgasse im Westen der Gemeinde.

Neben der geplanten Umsetzung der Gemeinbedarfseinrichtungen, soll auch einem privaten Grundstückseigentümer die Möglichkeit gegeben werden, im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Wohnbebauung zu verwirklichen. Durch die Einbeziehung dieses Grundstücks kann die Gemeinde weitere innerörtliche Wohnbaupotenziale schaffen.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Kleinfischlingen und umfasst eine Größe von ca. 0,46 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Grundstücke Nr.1102 (Wiesenfläche), Nr. 1106 und Nr. 174 (Landwirtschaftswege).
- Im Süden durch die Grundstücke Nr. 1046 (Acker), Nr. 1046/1 (Landwirtschaftsweg), Nr. 216 (Garten) und teilweise durch Nr. 217/3 (Bestandsbebauung).
- Im Osten durch die Grundstücke Nr. 166/5 (Hauptstraße), Nr. 166/2, 166/3 und 165 (Bestandsbebauung).
- Im Norden durch die Grundstücke Nr. 171 (Gartengrundstück) und Nr. 178 (Bestandsbebauung).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Grundstücke Flst.-Nr. 170, 216/1, 1102, 1103, 1104, 1105, sowie Teile der Grundstücke Nr. 1107, 1108, 1109 und 1110.

Die genaue Gebietsabgrenzung kann dem nachfolgenden Katasterplan entnommen werden.

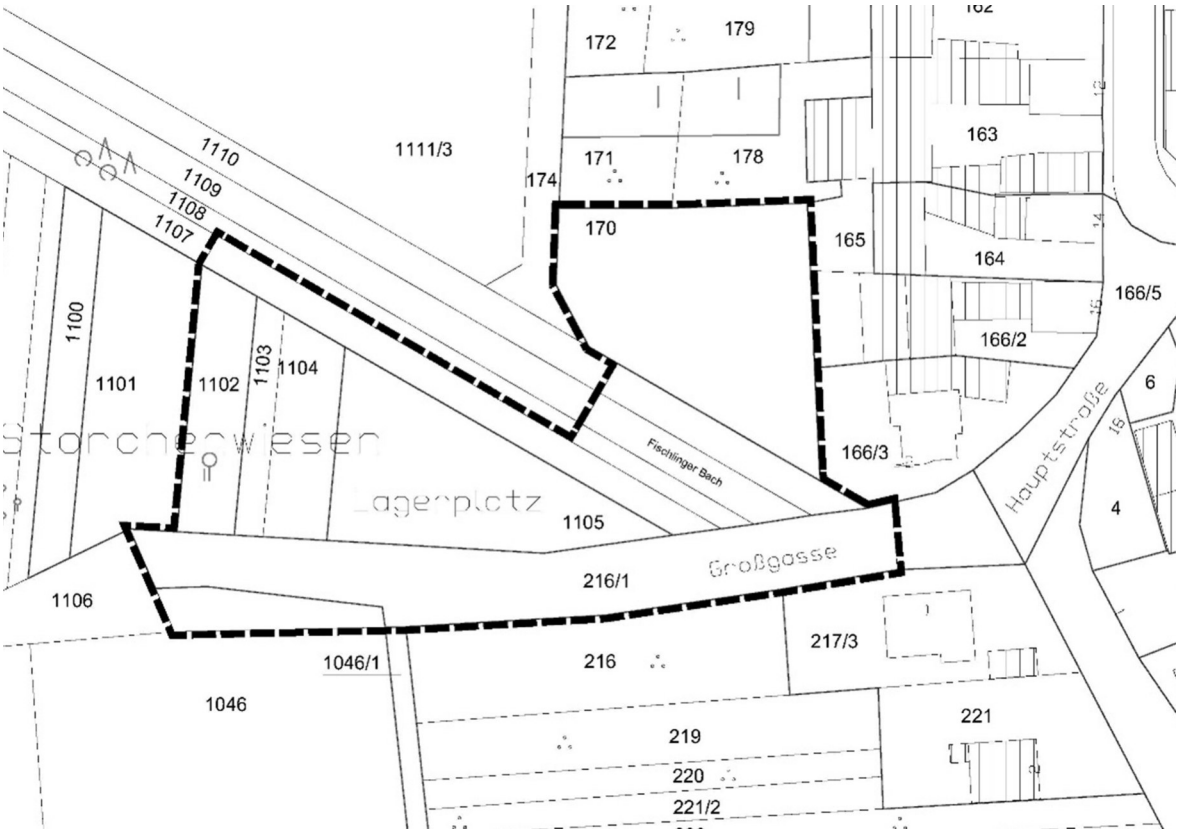


Bild 1: Auszug aus dem Kataster, freier Maßstab

3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, sowie frühzeitiger Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB aufgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange werden diese aufgefordert, Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu tätigen.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, sowie in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind (separater Teil B der Begründung). Gemäß des § 1a (3) i. V. m. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen (siehe Kapitel 9.1).

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesplanung und Regionalplanung

Das Vorhaben (Wiedernutzbarmachung/Nachverdichtung) steht keinen übergeordneten Planungen entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben ist das Plangebiet als Sonderbaufläche und gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Rahmen der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Edenkoben soll die Sondergebietsfläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf umgewidmet werden.

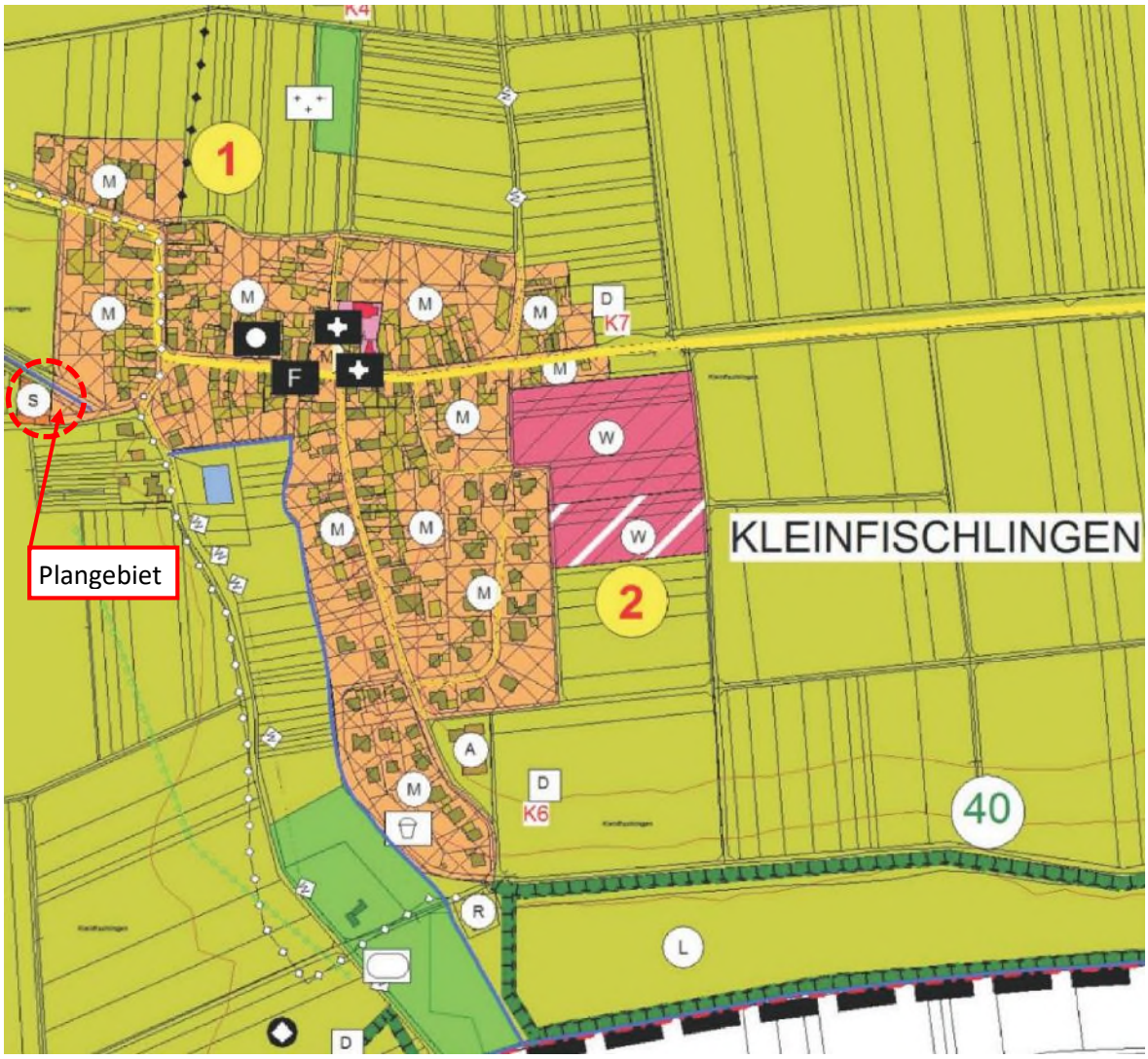


Bild 2: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der VG Edenkoben, freier Maßstab

5 Bestand

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme der Bebauung im und angrenzend zum Plangebiet durchgeführt. Die Erfassung erfolgte mittels Ortsbegehung und Auswertung von Plangrundlagen. Mit Hilfe dieser Bestandserfassung ist es möglich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der heute vorhandenen angrenzenden Bebauung zu treffen. Das heißt, dass er Aussagen trifft, wie sich das Plangebiet zukünftig entwickeln soll – unter Berücksichtigung des Bestands.

Das Flurstück 1105 wird derzeit als geschotterter Lagerplatz genutzt. Der Großteil der Fläche dient dem Rangieren von Fahrzeugen oder als Stellplatz. Am westlichen Rand der Lagerfläche befindet sich eine schmale Hecke aus schwarzem Holunder, Strauchweiden, Brombeere und Hartriegel. Entlang der nördlichen Gebietsgrenze verläuft der Fischlinger Bach, der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein Wasser führte.

Die Ufervegetation wird beidseits dominiert von einer durchgehenden Baum- und Strauchschicht, bestehend überwiegend aus Säulenpappeln, Walnussbäumen und Haselnuss, Schlehe, Wildrosen, Hartriegel, Strauchweiden und Jungbäumen in der Strauchschicht. Ein Krautsaum ist nur schwach ausgebildet, es überwiegen typische Saumarten wie Kälberkropf, Brennnessel, Knoblauchsrauke, Knaulgras und Taubnessel. Der Fischlinger Bach verläuft weiter nach Westen, ein Grasweg trennt den genannten Uferbewuchs und die angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen der offenen Landschaft.

Das Flurstück 170 ist eine private unbefestigte Fläche mit einer gepflegten niedrigen Graskrautflur und teilweise offenen Rohbodenflächen. Das Flurstück ist eingezäunt und grenzt östlich an Bestandsbebauung an. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trafostation und eine Freileitung überquert das Gebiet.

Das Gelände fällt gleichmäßig von Westen nach Osten um ca. 1,25 m (von 131.25 m üNN bis 130.00 m üNN).

Bild 3: Luftbild, freier Maßstab, Quelle lanis rlp

Bild 4: Blick von Osten auf den Wirtschaftsweg und das Nebengebäude auf dem Grundstück Nr. 170

Bild 5: Blick von Nordwesten auf das Grundstück Nr. 170

Bild 6: Blick auf den südlich des Fischlinger Bachs verlaufenden Grasweg

Bild 7: Blick von Westen auf den Lagerplatz

Bild 8: Blick von der Großgasse auf den Bewuchs des Fischlinger Bachs

Bild 9: Blick auf die Großgasse und den sich anschließenden Lagerplatz

Bild 10: Blick von der Hauptstraße auf die Großgasse

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Bebauungskonzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben. Das Plangebiet schließt im Westen an die vorhandene Ortslage von Kleinfischlingen an. Die bisher als Lagerplatz genutzte Fläche soll für die Errichtung des Bauhofes/Feuerwehrhauses umgewidmet werden. Die derzeitige Planung sieht einen langgezogenen Baukörper (ca. 29.75 m x 13.15 m) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vor. Das Gebäude ist mit einem flach geneigten Satteldach (alternativ flachgeneigtes Pultdach) geplant, welches nach Norden eine extensive Dachbegrünung und nach Süden eine Photovoltaikanlage erhalten soll. Die Bereiche südlich und östlich des Gebäudes sollen als Zufahrts- und Stellplatzfläche genutzt werden.

Die Flächen westlich des Gemeinbedarfsgrundstücks dienen der Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens und einer zukünftig extensiv genutzten Streuobstwiese.

Der nördlich der Gemeinbedarfsfläche verlaufende Fischlinger Bach mit angrenzenden Böschungsflächen, bleibt durch die Planung unberührt.

Innerhalb der ausgewiesenen Mischgebietsfläche ist als Ortsabrundung in diesem Bereich, die Unterbringung von zwei freistehenden maximal zweigeschossigen Wohngebäudes vorgesehen. Um das Einfügen in die Bestandsbebauung zu gewährleisten sollen die Gebäude auf eine Länge von 15 m begrenzt werden und sich auch in ihrer Höhenentwicklung der Umgebung anpassen.

Bild 11: Bebauungskonzept des gemeinsamen Gebäudes für Bauhof/Feuerwehr

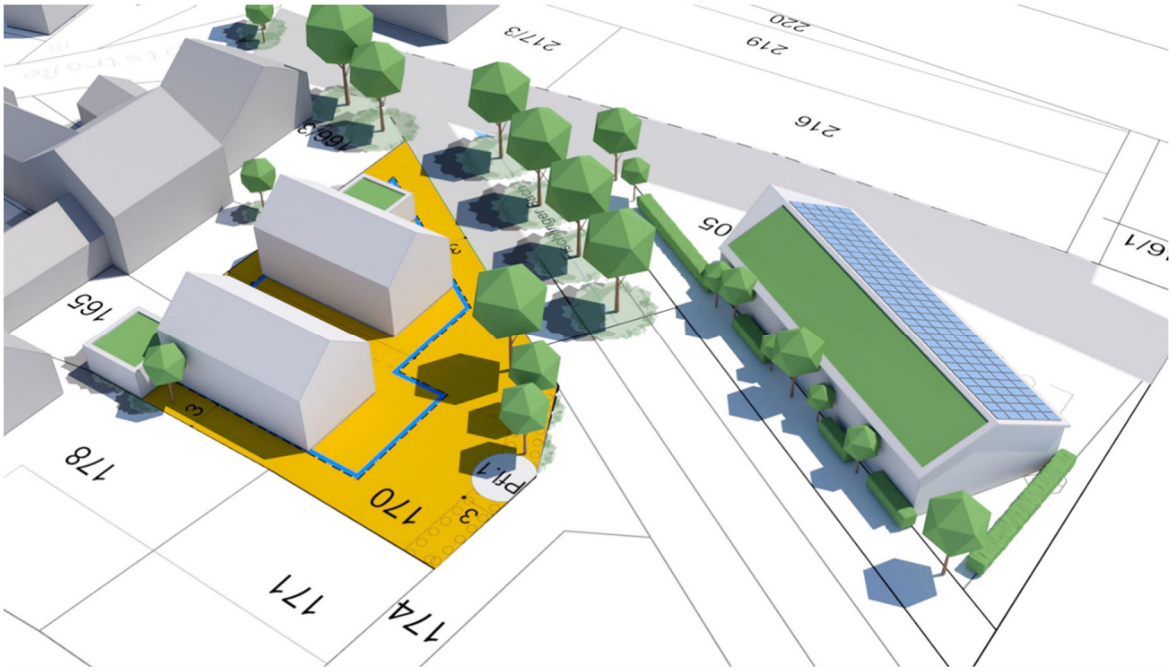


Bild 12: Visualisierung der zukünftigen Bebauung, Blick von Nordwesten

Bild 13: Visualisierung der zukünftigen Bebauung, Blick von Süden

Bild 14: Visualisierung der zukünftigen Bebauung, Blick von Nordosten

6.2 Erschließung Verkehr

Der Bauhof und das Feuerwehrgebäude können über die Großgasse erschlossen werden. Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung auf dem Grundstück Nr. 170 erfolgt über den südlich verlaufenden Wirtschaftsweg, der zu diesem Zweck im vorderen Bereich zur Straße ausgebaut wird.

6.3 Ver- und Entsorgung

6.3.1 Strom

Die Energieversorgung wird durch das vorhandene Ortsnetz gesichert. Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits eine Trafostation, sowie oberirische Stromversorgungseinrichtungen (0,4-KV-Niederspannungsfreileitungen).

6.3.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in die Kläranlage entsorgt. Die neuen Grundstücke können durch Erweiterung des Kanalsystems an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.

6.3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Erweiterung der vorhandenen Wasserhauptleitung sichergestellt werden.

6.4 Niederschlagswasserkonzept

Durch die Verbandsgemeindewerke Edenkoben wurde eine Prüfung der Regenwasserbewirtschaftung entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes von Rheinland-Pfalz durchgeführt.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde durch die VG-Werke Edenkoben am 24.08.2020 erstellt.

6.4.1 Planungsgrundlagen

Für die weitere Bearbeitung wurde bereits ein Artenschutzgutachten und ein Bodengutachten mit Versickerungsbetrachtung erstellt. Eine Geländevermessung steht noch aus.

Der B-Plan wurde erst nach Vorliegen des Entwässerungskonzepts weiterentwickelt, damit evtl. benötigte Flächen gleich von vornherein eingeplant werden können.

6.4.2 Verdunstung

Das Gebiet ist im nachfolgenden Plan näher dargestellt. Nachfolgend werden die Optionen zur Niederschlagswasserbewirtschaftungen geprüft und dokumentiert.

Durch Steigerung der Verdunstung von Regenwasser eignen sich z.B. begrünte Dächer oder Rückhaltemulden mit längerer Aufenthaltszeit.

Der Bauhof und das Feuerwehrhaus sind als ein kombiniertes Gebäude geplant. Die Gemeinde beabsichtigt dieses Gebäude mit einem begrünten Dach auszustatten. Da ebenfalls eine Ausrüstung des Dachs mit Photovoltaik geplant ist, wird zurzeit auch geprüft, ob sich beides kombinieren lässt.

Falls sich das geplante Gründach realisieren lässt, wird das Rückhaltevolumen entsprechend den Angaben des Herstellers bei der späteren Berechnung des Ausgleichs der Wasserführung berücksichtigt. Das Rückhaltevolumen, welches hier berücksichtigt werden kann, ist abhängig von der Stärke des Gründachaufbaus. Die höhere Last, hat aber auch erhebliche Auswirkung auf die Gebäudestatik. Hier muss von Architekt und Statiker die Wirtschaftlichkeit betrachtet werden. In diesem Fall ist ein leichteres, weniger mächtiges Gründach, welches auch weniger Rückhaltevolumen hat wirtschaftlicher. Im Umfeld der Gebäude können nämlich mit wenig Aufwand flache, kostengünstige Ruckhaltemulden erstellt werden, die insgesamt deutlich günstiger sind.

Die private Baufläche erhält die Auflage bei Nebengebäuden (Garagen) ebenfalls ein Gründach vorzusehen.

Zur weiteren Steigerung der Verdunstung werden im Bereich der Rückhaltung (siehe unten) für das Bauhof- / Feuerwehrgebäude flache Mulden vorgesehen, welche undrainiert sind und in denen das Wasser stehen bleiben und verdunsten kann.

6.4.3 Regenwassernutzung

Westlich des Bauhofes ist es vorgesehen einen liegenden Tank zum Auffangen von Dachwasser einzubauen. Das dort gesammelte Wasser wird vom Gemeindearbeiter für Gießzwecke in der Ortsgemeinde verwendet.

6.4.4 Vermeidung

Die Feuerwehrzufahrt, welche parallel zum vorhandenen Entwässerungsgraben erfolgt, erhält auf der gesamten Länge ein Gefälle in Richtung Norden, so dass kein Regenwasser zum Fortleiten gesammelt wird und breitflächig dem Grabensystem zugeführt wird. Eine Reinigung der Feuerwehrfahrzeuge darf auf dieser Fläche nicht erfolgen. Dies wird über entsprechende Hinweise sichergestellt. Alternativ wäre der Anschluss einer Reinigungsfläche an den Schmutzwasserkanal.

Es wird geprüft, ob die Zufahrt zum Gemeindebauhof als Schotterrasen hergestellt werden kann. Erfahrungsgemäß wäre es auch für den Bauhof gut, wenn dieser über eine Reinigungsfläche mit Anschluss an den Schmutzwasserkanal verfügen würde. Zur Vermeidung einer Niederschlagswasserableitung in den Schmutzwasserkanal sollte die Reinigungsfläche mit einem Schleppdach überdacht sein. Bei der weiteren Konzeption der Gebäude sollte daher geprüft werden, ob eine überdachte Reinigungsfläche hergestellt wird, die gleichzeitig von der Feuerwehr und der Gemeinde genutzt werden kann.

6.4.5 Versickerung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers wurde geprüft. Dabei wurde auch geprüft, ob in tieferen Lagen versickerungsfähige Schichten vorhanden sind. Laut Bodengutachten des Ingenieurbüro IBES ist keine Versickerung möglich. Dies entspricht auch den Erfahrungen von Ortsansässigen, die berichten, dass bei Aufbrüchen schnell „blauer Lehm“ angetroffen wird.

6.4.6 Ableitung des Niederschlagswassers über eine Rückhaltung ins Gewässer:

<u>Niederschlagswasser Bereich Bauhof- Feuerwehr</u>

Nachdem die befestigten Flächen feststehen, ergibt sich eine verbleibende Niederschlagswassermenge. Für die Berechnung des Volumens für den Ausgleich der Wasserführung wird das 20-jährige Regenereignis herangezogen. Davon wird das Nutzvolumen der Gründächer entsprechend der Herstellerangaben abgezogen. Die Gemeinde konnte westlich, im Anschluss an das Bebauungs-plangebiet weitere Fläche erwerben. Dort ist genügend Platz zur Realisierung der Rückhaltemaßnahmen. Die untenstehende Skizze stellt das geplante Prinzip für die Rückhaltungen dar. Es ist vorgesehen eine Mulde zu modulieren deren Tiefe 40 cm nicht überschreitet. Wasserflächen bis 40 cm sind auch auf Spielplätzen zulässig. Damit die Mulde nicht eingezäunt werden muss und für die Öffentlichkeit zugängig ist, soll diese Wassertiefe nicht überschritten werden.

Bild 15: Niederschlagswasserkonzept, Quelle: VG-Werke Edenkoben

Niederschlagswasserbeseitigung der Privatfläche:

Das Niederschlagswasser der Privatfläche wird über eine Rückhaltung von 3,5 m^3/100 m^2 befestigter Fläche dem Graben zugeleitet.

Die Rückhaltung kann über eine Mulde oder über eine Zisterne mit selbstentleerender Rückhaltung in den Graben erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigung der Straßenflächen**:**

Mittlerweile steht fest, dass die Straßenflächen nicht verändert werden. Diese entwässern teilweise bereits in den bestehenden Graben. Eine sehr kleine Fläche ist an das Mischwassersystem angeschlossen.

6.4.7 Wasserrecht

Dem Niederschlagswassersystem der Verbandsgemeindewerke wird kein Niederschlagswasser zugeführt. Die Genehmigung für die genannten Anlagen soll der Gemeinde Kleinfischlingen erteilt werden.

Die Unterhaltung erfolgt durch die Gemeinde Kleinfischlingen.

6.4.8 Information zum Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus den Gebäuden und der genannten Reinigungsfläche wird dem Mischwasserkanal zugeführt.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.2 Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Geltungsbereich.

7.3 Gewässer- und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.4 Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.5 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.6 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung. Der Umweltbericht wird zur Offenlage vorliegen.

9 Fachgutachten

9.1 Fachbeitrag Artenschutz

9.1.1 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind, unabhängig von der Wahl des Aufstellungsverfahrens, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Einer Abwägung unzugänglich sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen, die aus der Anwendung des § 44 BNatSchG resultieren. Danach werden verschiedene Verbotstatbestände definiert, die für eine Auswahl bestimmter Tier- und Pflanzenarten im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans relevant sein können. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG wären auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB anzuwenden

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

<u>Streng geschützte Arten</u>

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind.
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind.

<u>Besonders geschützte Arten</u>

1. Alle streng geschützten Arten.
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind.
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wildlebende Vogelarten).

Es wird insbesondere auf die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG verwiesen. Danach ist es verboten:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Ein Fachbeitrag Artenschutz wurde durch den Landschaftsarchitekten Kurt Garrecht im Mai 2020 erstellt. Dieser kam zu folgendem Ergebnis:

Vogelarten

Im Rahmen des Artenabgleichs der Rasterzelle 4405456 in LANIS RLP sind eine Vielzahl von Vogelarten angeführt, deren Brut-, Rast und Jagdreviere sich im strukturreicheren Offenland mit Gehölzbeständen befinden.

Da die Vorhabenfläche keine nennenswerten Vegetationsstrukturen aufweiset und aufgrund der Lage am Ortsrand und der geringen Größe sowie

- der Nähe (Unterschreitung der Fluchtdistanzen von Tieren) zur bestehenden Wohnbebauung (Fremdkörper, Störwirkung),
- der Nutzung als Lagerfläche und damit verbundenen Beeinträchtigungen

sind die Flächen der Funktion als Brutquartier und Rückzugsraum für heimische Vogelarten als wenig geeignet anzusprechen.

Dies gilt auch für die Funktion als Nahrungsraum für Vogelarten; es fehlen Blütenpflanzen, die Insekten Nahrung bieten und im Winter mit Sämereien und Früchten Nahrung für die Tierwelt anbieten.

Die bei den Begehungen festgestellten Arten, Haussperling, Kohlmeise, Amsel, Nachtigall und Grünfink könnten in der Strauch- und Baumschicht des Grabens Rast- und Nahrungsmöglichkeiten vorfinden. Auch Brutmöglichkeiten in den Sträuchern der Ufervegetation sind nicht auszuschließen, konnten jedoch bei den Begehungen nicht nachgewiesen werden. Die angetroffenen Arten sind als weitverbreitete, störungstolerante Kulturfolger anzusprechen, die sowohl im angrenzenden Siedlungsbereich Rast- und Brutmöglichkeiten als auch im weiteren Bereich des sich in die freie Landschaft hinziehenden Grabens vorfinden können. Eine Betroffenheit im Sinne von §44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Eine Bebauung des Plangebietes würde keine Verschlechterung der Situation bedeuten.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist nicht gegeben.

Reptilien

Bei den Begehungen konnten keine Zaun- oder Mauereidechsen festgestellt werden. Diese Arten sind gem. FFH Richtlinie streng geschützt. Aufgrund des großen Anteils offener oder wenig bewachsener Bodenflächen bei den beiden Grundstücken Nr. 1102 und 170, sowie Rückzugsmöglichkeiten unter Gehölzen oder Steinhaufwerken kann das Vorkommen von Eidechsen nicht ausgeschlossen werden.

Die Zauneidechse benötigt vornehmlich kurzgrasige, vegetationsarme Flächen zur Nahrungssuche in Verbindung mit dichter Vegetation und spalten- und nischenreichen Strukturen, die als Versteckplätze dienen, sowie Sonnenplätze mit schütterer Vegetation. Durch die geplante Bebauung werden diese Bereiche überplant und verändert.

Somit wäre eine vorhabenbedingte Betroffenheit gegeben, die durch den Eingriff der Bebauung mit den damit einhergehenden baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen als erheblich einzustufen ist.

Vor Beginn der Maßnahme ist zu prüfen, ob Tiere vorhanden sind bzw. es sollte durch geeignete Maßnahmen verhindert werden, dass keine Tiere auf die Fläche gelangen. Weiterhin sollte geprüft werden, ob dann durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf den angrenzenden, als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen, gem. §44 (5) die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist, sodass mögliche Verbotstatbestände auszuschließen sind.

Fledermäuse

Für Fledermäuse potentiell geeignete Strukturen wie Tagbäume (Rastmöglichkeit), Brutmöglichkeiten für Wochenstuben in natürlichen Baumhöhlen wären im Planungsgebiet im Bereich des Baumbestandes entlang des Grabens zu vermuten. Da der Bestand jedoch unberührt bleibt, könnten sich solche Strukturen mit zunehmendem Alter der Bäume entwickeln.

Zudem bildet die linear verlaufende Uferbepflanzung eine wichtige „Leitstruktur“ als Teil eines möglichen Jagdrevieres für die Tiere.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist deshalb nicht auszuschließen.

Neben dem Erhalt der Ufergehölze sollte vorab geprüft werden wie die Wirkungen durch den Eingriff der Bebauung (baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte) durch geeignete Maßnahmen minimiert werden können.

Vor Beginn der Maßnahme ist zu prüfen, ob gem. §44 (5) die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist, oder ob geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden müssen, um diese möglichen Verbotstatbestände auszuschließen.

Weitere Säugetiere

Aufgrund der geringen Größe der Flächen, der Nutzung und des Fehlens geeigneter Landschaftselemente sind streng geschützte Arten nicht zu erwarten.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist nicht gegeben.

Pflanzen

Aufgrund der Nutzung kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist nicht gegeben.

Fazit

Aufgrund der geringen Größe der Flächen, der Strukturarmut, der Lage am Ortsrand von Kleinfischlingen und damit einhergehender Störeinflüssen ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Vögeln nicht zu erwarten. Bei den Begehungen wurden häufig anzutreffende, störungstolerante Kulturfolger beobachtet, die auch im angrenzenden Siedlungsbereich sowie der angrenzenden offenen Landschaft Rast- und Brutmöglichkeiten vorfinden, sodass nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszugehen ist. Die Bauarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.

Aufgrund der schon beschriebenen Struktur des Planungsgebietes ist nicht auszuschließen, dass auch Zaun- oder Mauereidechsen Brut- Rückzugs- und Nahrungsraum hier vorfinden könnten, wenn auch bei den Begehungen keine Tiere nachgewiesen wurden. Dennoch ist von einer vorhabenbedingten Betroffenheit für die Reptilien auszugehen.

Es wird empfohlen, die Reptilienpopulation im Plangebiet genauer zu untersuchen und durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die o.g. Verbotstatbestände zu vermeiden. Es wird vorgeschlagen, auf den potentiellen, an das Planungsgebiet angrenzenden Ausgleichsflächen entsprechende Unterschlupfmöglichkeiten und Überwinterungsquartiere vorab einzurichten, um den möglicherweise vorkommenden Tieren hier Unterschlupf zu gewähren.

Weitere Informationen können dem Fachbeitrag Artenschutz vom Mai 2020 entnommen werden.

9.2 Immissionsschutzrechtliche Einschätzung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Gebiet zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit den vorhandenen umgebenden (schutzbedürftigen) Nutzungen verträglich sind. Innerhalb des Plangebietes ist die Unterbringung des Bauhofs und des Feuerwehrgerätehauses geplant. Das Gebäude dient der Unterbringung des Fahrzeugbestandes und der technischen Ausrüstung, sowie der persönlichen Ausrüstungsgegenstände der Feuerwehrleute, der Bewältigung anfallender Verwaltungstätigkeiten, Schulungs- und Ausbildungszwecken, sowie der Durchführung geselliger Veranstaltungen. Damit konzentriert das Feuerwehrhaus alle mit der Aufgabenerfüllung der Freiwilligen Feuerwehr zusammenhängenden Aktivitäten.

Derzeit besitzt die Ortsgemeinde ein Feuerwehrfahrzeug, sowie weitere Ausrüstungsgegenstände. Aufgrund der derzeit ca. 320 Einwohner und ca. 138 Wohngebäude kann man von weniger als 10 Einsätzen im Jahr ausgehen. Damit würde die Regelung für seltene Ereignisse nach TA-Lärm Anwendung finden. Die beim Einsatz des Martinshorns zu erwartenden Pegelwerte können zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten führen. Diese Überschreitungen sind regelmäßig als zumutbar zu betrachten, da der Einsatz des Martinshorns und des Blaulichts benutzt werden, um Menschenleben zu retten und Gefahren abzuwenden. Derzeit finden alle 14 Tage Übungen der

Bambini-Gruppe, der Jugendfeuerwehr und Übungen für die Erwachsenengruppe statt. Neben den Übungen werden auch regelmäßige Treffe zur Pflege der Gemeinschaft durchgeführt.

Durch die Feuerwehr sind insbesondere während der Notfalleinsätze Schalleistungspegel von bis zu 140 dB(A) zu erwarten. Diese werden jedoch nach Abschnitt 7.1 „Ausnahmeregelung für Notsituationen“ TA Lärm nicht bewertet, da zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 (der TA Lärm) überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, dass die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.

Der ebenfalls auf dem gemeindeeigenen Grundstück unterzubringende Bauhof besitzt einen Traktor, zwei große und einen kleinen Anhänger. Außerdem sind ein Häcksler, 2 Schlegelmulcher, ein Kombigerät, eine Motorsäge, sowie kleinere Gerätschaften wie Mäher und Scheren bzw. Schneidegeräte vorhanden.

Bei den Aktivitäten des Bauhofes fallen die Anfahrt der Mitarbeiter, die Ab- und Anfahrt von Betriebsfahrzeugen, sowie kleinere Reparaturarbeiten an. Aufgrund der Gemeindegröße und der geringen Anzahl an technischem Gerät, kann davon ausgegangen werden, dass der Betrieb des Bauhofes zur Tag- und Nachtzeit nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte führt. Das gleiche gilt auch für die Feuerwehr. Eine Ausnahme bilden hier die Noteinfallsätze, die jedoch nach TA Lärm als „Ausnahmeregelung für Notsituationen“ eingestuft werden.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet sollen sich der umgebenden Bestandsbebauung anpassen, um ein einheitliches Erscheinungsbild hinsichtlich Kubatur und Gebäudegestaltung zu erreichen. Nachfolgend werden die Festsetzungen für das geplante Gebiet beschrieben und begründet.

10.1 Art der baulichen Nutzung

10.1.1 Mischgebiet

Um das gewünschte Nutzungskonzept umzusetzen, sowie ein langfristig anwendbares Planungsrecht zu schaffen, wird ein Teil des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt. Hierdurch wird ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der im Süden angrenzenden Gemeinbedarfsfläche mit Bauhof/Feuerwehrhaus und des im Osten angrenzenden Mischgebietes geschaffen.

Um städtebauliche Spannungen bzw. eine Beeinträchtigung von der geplanten, sowie benachbarten Wohnnutzung zu vermeiden, wird das zulässige Nutzungsspektrum wie folgt eingeschränkt. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speiswirtschaften (§6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetrieb (§ 6 Abs. 2 Nr.6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), Vergnügungsstätten (§6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) – auch ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen. Somit sollen Fehlentwicklungen, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergehen, verhindert werden. Sie würden eine erhebliche Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung erzeugen und dadurch das Ortsbild deutlich entwerten.

10.1.2 Gemeinbedarfsfläche

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof/Feuerwehrhaus“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Mit dieser Ausweisung werden Nutzungen, die der Allgemeinheit dienen bzw. öffentliche Aufgaben erfüllen, planungsrechtlich gesichert bzw. Voraussetzungen hierfür geschaffen. Dabei erfordert die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ zwingend eine Zweckbestimmung, die Angaben zur Nutzung beinhaltet.

Aus den textlichen Festsetzungen gehen die mit den Zweckbestimmungen verbundenen zulässigen Nutzungen hervor. Diese dienen der Klarheit und Erkennbarkeit der mit der Feuerwehr und dem Bauhof verbundenen Aktivitäten einschließlich der von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionswirkungen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl GRZ) wird im Mischgebiet auf 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung dieses Wertes nach § 19 (4) BauNVO bis zu 0,6 durch Nebenanlagen, Garagen,

Stellplätze und Zufahrten ist zulässig. Damit wird eine zweckdienliche Verdichtung ermöglicht, die die gewünschten Gestaltungsspielräume im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben eröffnet.

Ein Feuerwehrgebäude ist nicht gleichzustellen mit einem Wohngebäude. Daher wird ihm bereits eine gewisse gestalterische Dominanz zuerkannt. Um eine entsprechende dominante und zweckgebundene Bebauung zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr/Bauhof benötigen größere Stellplatzflächen, die auch so angelegt sind, dass es zu keinen Gefährdungen der Feuerwehrleute im Einsatzfall kommt. Somit sind freizügige Zufahrten zu den Stellplätzen erforderlich. Um diesem Bedarf gerecht werden zu können, erfolgt die Festsetzung, dass bis zu 90 % des gesamten Grundstückes überbaut werden darf. Das sind 60 % für die baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO und weitere 30 % für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

10.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen durch Vorgabe einer maximal zulässigen Wandhöhe festgesetzt. Diese beträgt im Mischgebiet, aufgrund der Ortsrandlage, max. 5,30 m. Für das Feuerwehrhaus mit integriertem Bauhof ist eine max. Wandhöhe von 6,0 m festgesetzt. Bei Umsetzung eines Pultdaches ist eine maximale obere Wandhöhe von 7,00 m festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen werden die Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur an die bestehende Wohnbebauung angepasst und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

10.3 Bauweise

Innerhalb des Mischgebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass nur Einzelhäuser bis max. 15 m Gebäudelänge errichtet werden dürfen. Durch diese Festsetzung soll die Errichtung eines zu großen Baukörpers am Ortsrand vermieden werden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse vorgesehen das Gebäude an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen. Aus diesem Grund wird auch für diesen Bereich eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden darf.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan definiert die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan orientieren sich an den Anforderungen zur Errichtung eines Feuerwehrhauses mit Bauhof und eines Wohngebäudes. Der zukünftigen Bebauung wird dadurch ein möglichst großer Spielraum zur baulichen Nutzung eingeräumt.

10.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Im Bebauungsplan sind Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze nicht explizit festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität bei der Grundstücksnutzung einzuräumen.

10.6 Zahl der Wohnungen

Um einer allzu verdichteten Bebauung am Ortsrand entgegen zu wirken, wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

10.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.7.1 Regenrückhaltebecken

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts" bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Im Bebauungsplan wurde daher ein Regenrückhaltebecken, mit Überlauf an den Fischlinger Bach, ausgewiesen, um die Vorgaben des Landeswassergesetzes entsprechend zu berücksichtigen.

10.7.2 Extensive Streuobstwiese

Streuobstwiesen sind ein wichtiges Kulturgut und ein großer Beitrag zum Erhalt der Biodiversität. Aus diesem Grund soll die vorhandene Obstbauwiese ökologisch aufgewertet und zukünftig in eine extensive Streuobstwiese, umgewandelt werden.

10.7.3 Angepasste Beleuchtung

Nachtaktive Fluginsekten werden durch Lichtquellen mit weißem oder blauem Licht angezogen und durch das dauernde Umfliegen dieser Lichtquelle geschwächt, wodurch sie sterben oder zur leichten Beute für größere Tiere werden. Durch gelbes Licht (z.B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung nahezu vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Deshalb wurden insektenschonende Lampen vorgeschrieben.

10.7.4 Verwertung von Erdaushub

Um den Verlust an Boden durch Baumaßnahmen zu minimieren, wurde festgesetzt, dass der belebte Oberboden bei Baumaßnahmen zu sichern und fachgerecht zu lagern ist. Dies dient der Rekultivierung von Bodenflächen mit Funktionen als Filter und Puffer im Wasserhaushalt sowie als Standort für Vegetation.

10.7.5 Wasserdurchlässige Beläge

Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab, die Versickerung von nicht schädlich belastetem Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags zu ermöglichen. Dieses dient neben dem Schutz von Boden und Grundwasser auch der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems.

10.7.6 Baufeldräumung/Rodung

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollte die Entfernung bestehender Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Auch eine Überprüfung von Baumhöhlen sollte in diesem Zeitraum stattfinden.

10.7.7 Pflanzgebot

Zur Einbindung in die angrenzende offene Landschaft wird auf dem privaten Grundstück eine Ortsrandeingrünung, bestehend aus heimischen Gehölzarten, festgesetzt. Neben dieser Festsetzung ist auch eine Begrünung der nicht bebauten Flächen vorgesehen.

10.8 Pflanzbindung

Entlang des Fischlinger Bachs hat sich eine erhaltenswerte, bachbegleitende Vegetation entwickelt. Zum Schutz und zur Weiterentwicklung diese Bestandspflanzung ist es erforderlich eine Pflanzbindung festzusetzen.

10.9 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Ein Teil der Ausgleichsverpflichtungen kann voraussichtlich innerhalb des Plangebietes untergebracht werden. Die außerhalb des Geltungsbereichs auszuweisenden Ausgleichsmaßnahmen werden nach Erstellung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Umweltberichts im weiteren Verfahren noch benannt.

11 Begründung der Örtliche Bauvorschriften

Der Gemeinde Kleinfischlingen ist an der Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes gelegen. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand unweit zum dörflichen Ortskern. Deshalb sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich, damit sich die neue Bebauung an den Bestand anpasst und sich in die angrenzende offene Landschaft entsprechend einfügt. Im Einzelnen werden nachfolgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen.

11.1 Fassadengestaltung

Für Fassaden baulicher Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien bzw. Farbgebung zugelassen. Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab. Die zulässigen Materialien und Farbgebung sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

11.2 Dächer und Dachaufbauten

Im Plangebiet werden geneigte Dächer mit beidseits gleicher Dachneigung festgesetzt. Die Festsetzung der Dachform soll die gewachsenen Strukturen der bestehenden Bebauungen bewahren und ein weitestgehend harmonisches Ortsbild erhalten. Im Mischgebiet werden daher Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die

Errichtung eines flach geneigten Satteldaches oder eines Pultdaches vorgesehen. Die Umsetzung eines begrünten, flach geneigten Daches ist möglich. Das Spektrum der Dachfarben umfasst die ortstypischen rot bis rotbraunen Farbtöne.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dienen der Belichtung von Aufenthalts- und Wohnräumen im Dachraum. Damit die Dachaufbauten keine zu starke Dominanz in der Dachfläche besitzen, wurde ihre Summe auf max. 1/3 der Dachlänge begrenzt. Durch diese Vorgaben soll die Errichtung von Dachaufbauten ein verträgliches Maß erhalten.

11.3 Einfriedungen

Festgesetzt ist eine Höhenbeschränkung der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen von max. 0,80 m über dem jeweiligen Straßenniveau. Bei einer Höhe von 0,80 m bleibt gewährleistet, dass über die Einfriedung hinweggeschaut werden kann und dahinterliegende Gebäude und Grundstücksbegrünungen sichtbar bleiben. Ein „Einmauerungseffekt“ wird auf diese Weise vermieden. Die zulässigen Höhen von Einfriedungen und Hecken entlang Nachbargrenzen regelt die LBauO. An den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen kleintierfreundlich zu gestalten, um eine potentielle Barriere-Wirkung abzumildern.

11.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren und den Lebensraum der heimischen Flora und Fauna nicht zu stark zu beeinträchtigen, sind auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen heimische Pflanzen zu verwenden.

Soweit betriebsbedingt nicht anderweitig erforderlich, sind unbebaute Flächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Nur ein geringer Anteil darf für modische Gestaltungsvarianten mit Stein-, Kies-, Split- oder Schottergarten angelegt werden, um die Freiflächen als Teil des Naturhaushalts zu erhalten.

11.5 Stellplätze

In vielen Gemeinden hat sich „eingebürgert“, dass die Anwohner im öffentlichen Straßenraum parken und den Platz für Besucher vorenthalten. Sind nicht ausreichend Parkplätze im öffentlichen Raum bereitgestellt, werden die Straßenflächen selber zugeparkt. Die Folge sind Verkehrsbehinderungen. Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Haushalte i.d.R. über mindestens 2 Pkw verfügen, um die Anwohner in die Pflicht zu nehmen, ihre Privatfahrzeuge auf privatem Grund abzustellen und um den öffentlichen Straßenraum zu entlasten, ist die Zahl der bereitzustellenden Stellplätze auf privatem Grund auf 2 je Wohneinheit festgesetzt.

12 Hinweise

Nach § 9 Abs. 6 BauGB ist bestimmt, dass nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht, soweit zum Verständnis der Planung oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind, in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen sind. Für den Bebauungsplan werden daher entsprechende Hinweise formuliert.

13 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,46 ha	100,0 %
Gemischte Baufläche	0,11 ha	23,9 %
Gemeinbedarfsfläche	0,09 ha	19,6 %
Verkehrsfläche	0,11 ha	23,9 %
Öffentliche Grünfläche – Straßen-begleitgrün	0,01 ha	2,2 %
Öffentliche Grünfläche - Fischlinger Bach mit Begleitgrün	0,03 ha	6,5 %
Öffentliche Grünfläche - Maßnahmenfläche extensive Streuobstwiese	0,03 ha	6,5 %
Öffentliche Grünfläche - Maßnahmenfläche mit Regenrückhaltung	0,04 ha	8,7 %
Landwirtschaftliche Wege	0,04 ha	8,7 %

14 Quellenangaben

- Lanis rlp
- Artenschutzgutachten Büro Kurt Garrecht
- Niederschlagswasserkonzept VG-Werke Edenkoben
- FNP VG Edenkoben

Gemeinde Kleinfischlingen

Bebauungsplan "Bauhof/Feuerwehrhaus"

Endfassung
26.10.2021

Umweltbericht

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07EDK20031

07EDK20031
Gemeinde Kleinfischlingen
Bebauungsplan „Bauhof/Feuerwehrhaus“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
1 Einleitung 3
1.1 Allgemeine Vorbemerkungen – Rechtliche Grundlagen 3
1.2 Zusammenfassung des Inhalts und wichtigste Ziele 4
1.2.1 Kurzdarstellung der relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 5
1.3 Ergebnis Scopingverfahren 5
1.4 Bedarf an Grund, Boden und Fläche 5
1.5 Darstellung der Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen 6
1.5.1 Fachgesetze 7
1.5.2 Fachplanungen 8
Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 8
Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben 8
Gutachten zum Artenschutz 8
2 Bestandsaufnahme und Bewertung 9
2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung 9
2.1.1 Schutzgut Boden / Geologie /Fläche 9
2.1.2 Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer / Grundwasser 10
2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt) / Arten- und Biotope 10
2.1.4 Schutzgut Klima / Luft 12
2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung 13
2.1.6 Schutzgut Mensch 13
2.1.7 Schutzgut Kulturgut und sonstige Sachgüter 14
2.2 Wirkfaktoren 14
2.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren 14
2.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren 15
2.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren 15
2.2.4 Wechselwirkungen - Wirkungsgefüge 15
2.3 Wirkungsprognose 16
2.3.1 Prognose für die Schutzgüter Boden / Geologie /Fläche 16

2.3.2 Prognose für die Schutzgüter Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer / Grundwasser . 17
2.3.3 Prognose für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt) / Arten- und Biotope ... 17
2.3.4 Prognose für die Schutzgüter Klima und Luft ... 18
2.3.5 Prognose für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung ... 18
2.3.6 Prognose für das Schutzgut Mensch ... 18
2.4 Prognose bei nicht Durchführung der Planung ... 19
2.5 Auswirkungen anderweitig in Betracht kommender Planungen ... 19
2.6 Krisenfälle ... 19
3 Maßnahmen und Textliche Festsetzungen ... 19
3.1 Maßnahme 1: Regenrückhaltebecken (Flurstück 1103 und 1104) ... 19
3.2 Maßnahme 2: Extensive Streuobstwiese (Flurstück 1102) ... 20
3.3 Maßnahme 3: Angepasste Beleuchtung ... 20
3.4 Maßnahme 4: Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub ... 20
3.5 Maßnahme 5: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ... 20
3.6 Maßnahme 6: Baufeldräumung/Rodungsarbeiten ... 20
3.7 Maßnahme 7: Pflanzgebote Privates Grundstück Flur 170, ... 20
3.8 Maßnahme 8: Pflanzbindungen ... 20
3.9 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ... 21
4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ... 21
5 Zusätzliche Angaben ... 23
5.1 Methodik und Kenntnislücken ... 23
5.2 Monitoring ... 23
5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung zum Umweltbericht ... 24
5.4 Fazit ... 24

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Vorbemerkungen – Rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), hat gegenüber der Fassung aus dem Jahr 2004 in Bezug auf den Umweltbericht, hier insbesondere in Bezug auf die Anlage 1, diverse Änderungen erfahren.

Nach wie vor gilt, dass im Umweltbericht nur die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben sind. (§2Abs 4 BauGB). Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung (vgl. § 2a BauGB). Er wird im Laufe des Verfahrens jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Der Umweltbericht besteht, gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch, aus einer Einleitung (Kapitel 1), mit Angaben zu den Inhalten und wichtigsten Zielen des Bauleitplans sowie den festgelegten, für den Bauleitplan bedeutsamen Zielen des Umweltschutzes, wie sie in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargestellt sind. Einschließlich der Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im zentralen Teil des Umweltberichts (Kapitel 2), erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, wie sie in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden. Enthalten sind Angaben zum derzeitigen Umweltzustand, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Die Einfügung des Einschubs „soweit möglich“ wirkt sich insbesondere im Hinblick auf Angebotsbebauungspläne positiv aus, da unter Hinweis auf die noch fehlende Detaillierung eine nicht sachgerechte Ausweitung des Umweltberichts bei Angebotsbebauungsplänen vermieden werden kann.

Darüber hinaus behandelt der Umweltbericht eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung. Weiterhin sind die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen aufgeführt.

Für die Aussagen und Bewertungen des Umweltberichts werden die Ergebnisse verschiedener landespflegerischer Gutachten herangezogen; es handelt sich i.d.R. um den Fachbeitrag Artenschutz, der die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß §§ 44ff. BNatSchG berücksichtigt, je nach Bedarf die Umweltverträglichkeitsvorprüfung, u.a. Herangezogen werden auch Bodengutachten, Radongutachten oder sonstige vorliegende Untersuchungen.

In Kapitel 3 werden Maßnahmen aufgezeigt, die als landschaftspflegerische bzw. grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert werden sollen. Diese werden in den Umweltbericht integriert, damit dieser wiederum den zuständigen Gremien zur Abwägung dienen kann.

Daraufhin folgt die konkrete Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen (Kapitel 4). Es werden der Zustand des Bestands und der potenzielle Zustand der Planung mithilfe eines Punktesystems miteinander verglichen. Das Ergebnis dieser Bilanzierung soll Aufschlüsse darüber geben, ob und inwieweit Ökokonto-/Ausgleichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Unter Kapitel 5 werden die Prüfverfahren zur Umweltprüfung, sowie Schwierigkeiten und Lücken beschrieben. Das BauGB sieht außerdem ein Monitoring vor; dabei werden die Gemeinden nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Über Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren der Überwachung entscheiden die Gemeinden selbst. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht ist auch Grundlage für die zusammenfassende Erklärung der Kommune, die dem Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 4 BauGB nach dessen Bekanntmachung beizufügen ist.

1.2 Zusammenfassung des Inhalts und wichtigste Ziele

In der Begründung wurden die Erfordernisse und Ziele des Bebauungsplanes (Kapitel 1 der Begründung des Bebauungsplans) sowie die städtebauliche Konzeption (Kapitel 6 der Begründung des Bebauungsplanes) bereits dargelegt. Nachfolgend werden die umweltrelevanten Punkte erläutert und zusammengestellt.

Durch das Plangebiet verläuft der Fischlinger Bach mit seiner Ufervegetation beiderseits. Das Flurstück 1105, dass innerhalb des Plangebietes südwestlich an den Bachgraben angrenzt wird derzeit als geschotterter Lagerplatz und Stellplatz genutzt. Westlich davon befinden sich noch grüne Freiflächen die innerhalb des Bebauungsplan gelegen sind. Nördlich des Bachlaufes befindet sich das Flurstück 170. Diese ist eine private unbefestigte Fläche mit einer gepflegten niedrigen Graskrautkultur und teilweise offenen Rohbodenflächen.

Die bisher als Lagerplatz genutzte Fläche (Flurstück 1105) soll für die Errichtung des Bauhofes/Feuerwehrhauses umgewidmet werden. Die derzeitige Planung sieht einen langgezogenen Baukörper (ca. 30 m x 13 m) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vor. Es ist geplant das Gebäude mit einem flachgeneigten Satteldach, welches nach Norden eine extensive Dachbegrünung und nach Süden eine Photovoltaikanlage erhalten soll, umzusetzen. Alternativ könnte auch ein flach geneigtes Pultdach errichtet werden. Die Bereiche südlich und östlich des Gebäudes sollen als Zufahrts- und Stellplatzfläche genutzt werden. Die Flächen westlich des Gemeinbedarfsgrundstücks dienen der Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens und einer zukünftig extensiv genutzten Streuobstwiese.

Die private Fläche (Flurstück 170) soll als Mischgebietsfläche ausgewiesen werden. Dort ist der Bau von zwei maximal zweigeschossigen Wohngebäuden vorgesehen.

Im Fachbeitrag Artenschutz sind die artenschutzrechtlichen Belange und Vorgaben beschrieben.

Es wird festgestellt, dass der Eingriff in die Naturpotentiale im Gebiet selbst ausgeglichen werden kann. Externe Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

1.2.1 Kurzdarstellung der relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Größe Plangebiet	4.604 m^2
Gebietsfestsetzung	MI und Gemeinbedarfsfläche
GRZ	MI: 0,5 Gemeinbedarfsfläche: 0,6
Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO	MI: bis zu einer GRZ von 0,6 Gemeinbedarfsfläche: bis zu einer GRZ von 0,9
Wandhöhe	MI: max. 5,30 m Gemeinbedarfsfläche: max. 6,00 m
Unterer Bezugspunkt	Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wandhöhen ist die Hinterkante der Straße (Straßenbegrenzungslinie) von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte.
Anzahl der Vollgeschosse	MI: II Gemeinbedarfsfläche: II
Anzahl der Wohneinheiten	MI: 2 WE/Wohngebäude
Dachform/Dachneigung	MI: SD/WD/KWD 30° - 45° Gemeinbedarfsfläche: SD 5° - 30°
Grünflächen	Private Grünfläche: 422 m^2 (1.055 x 0,4) Öffentliche Grünflächen: 1.147 m^2 + 87 m^2 (872 x 0,1)
Dachflächen	Flachdachgaragen sind zu begrünen
Straßenverkehrsflächen	Die Gemeinbedarfsfläche wird über die vorhandene Großgasse erschlossen. Die Erschließung der geplanten rückwärtige Bebauung erfolgt durch einen Teilausbau des vorhandenen Landwirtschaftsweges

1.3 Ergebnis Scopingverfahren

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über den geplanten Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung unterrichtet. Zudem wurden die TöB in diesem Rahmen dazu aufgefordert nach § 4 (1) BauGB über den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).

Das Scopingverfahren hat ergeben, dass der dargestellte Umfang der Umweltprüfung und ein relativ geringer Detaillierungsgrad für das Bebauungsplanverfahren gerechtfertigt sind. Es wurden, neben der Aufforderung eine weitere Ortsbegehung bezüglich der Zauneidechsen durchzuführen, keine Vorschläge zu ergänzenden oder zusätzlichen Themenbereichen eingebracht.

1.4 Bedarf an Grund, Boden und Fläche

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke Nr. 170, 1102, 1103, 1104, 1105 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 216/1 (Großgasse), 1107, 1108, 1109, 1110.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,46 ha.

Flächenkategorie	Bestand in m²	Bestand in %	Planung in m²	Planung in %
überbaute Flächen (versiegelt)	0	0	1.055x0,5=528 872x0,6=523 Summe = 1.051	22,8
Überbaute Flächen (teilversiegelt)	0	0	1.055x0,1=106 872x0,3=262 Summe = 368	8,0
öffentliche Verkehrsfläche (versiegelt)	1.064	23,1	1.051	22,8
Landwirtschaftswege (teilverseigelt)	568	12,3	478	10,4
geschotterte Lagerfläche (teilversiegelt)	770	16,8	0	0
öffentliche Grünflächen	1.147	24,9	1.234	26,8
private Grünfläche	1.055	22,9	422	9,2
Summe	4.604	100	4.604	100

Hinweis: Die Flächenanteile für sich genommen, treffen keine Aussage in Bezug auf die ökologische Qualität einer Fläche.

1.5 Darstellung der Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Als allgemeine Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und "Technischen Anleitungen" zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Planfeststellungsverfahren anzuwenden sind.

Die EU-Schutzziele finden sich im Wesentlichen umgesetzt:

- im Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG - Arten-, Landschafts- und Biotopschutz),
- im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG- Bodenschutz, Schutz vor bzw. Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen) und seiner Verordnung,
- im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG, Luftreinhalteplanung, Lärmminderung) und seinen Verordnungen,
- im Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- im Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Auf Landesebene greifen weitere Regelungen wie z.B. das Landeswassergesetz, Landesnaturschutzgesetz, Regionale Raumordnungspläne.

Auf kommunaler Ebene werden u.a. der Flächennutzungsplan berücksichtigt und deren für das Gebiet relevanten Ziele dargestellt.

1.5.1 Fachgesetze

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Pfälzerwald, innerhalb der Entwicklungszone. Der Naturpark Pfälzerwald ist Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen.

Biotopkataster

Im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen sind keine besonders geschützten Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG vorhanden. Es gibt keine schützenwerten Biotopkomplexe und Strukturen.

Bodendenkmäler / Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Erkenntnisse zu Bodendenkmalen von Seiten der Direktion Landesarchäologie Speyer vor.

Altablagerungen/ Altlastenverdachtsfläche/ Bodenbelastungs- und Bodenschutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht als Bodenbelastungsgebiet bzw. als Bodenschutzgebiet nach § 8 Landesbodenschutzgesetz festgesetzt. Es gibt keine Informationen zu Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben

Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den Planbereich nicht berührt. Überschwemmungsgebiete sind im Planbereich nicht vorhanden.

Mit dem Fischlinger Bach befindet sich ein kleines Fließgewässer im Planbereich. Dieser führt jedoch seit Jahren kein Wasser. Sonstige Gewässer sind nicht vorhanden.

Luftqualität / Lärm

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind die Immissionsgrenzwerte (Schadstoffe/Lärm) des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die landesrechtlichen Vorgaben maßgebend.

Historische Kulturlandschaften/ -landschaftsteile sowie Kultur- und Baudenkmäler

Entsprechende Flächen oder Objekte kommen im Plangebiet selbst nicht vor.

Radonprognose

Das Plangebiet liegt demnach in einem Bereich mit einem lokal hohen Radonpotential (>100 kBq/cbm). Bereits bei mäßigem Radonpotential wird ein der Radonsituation angepasstes Bauen und orientierende Radonmessungen empfohlen.

1.5.2 Fachplanungen

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte liegt das Planungsgebiet genau am Rand und damit zwischen einer Siedlungsfläche Wohnen im Südosten und einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Diese landwirtschaftlichen Flächen sind außerdem als Grünzäsur gekennzeichnet.

In der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt wird für den Bereich folgende Aussage getroffen:

Klima - Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung.

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben sind einzelne Teilbereich des Plangebietes als Sonderbaufläche, gemischte Baufläche und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im Rahmen der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Edenkoben soll die Sondergebietsfläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf umgewidmet werden.

Flurstück 170 die öffentliche Verkehrsfläche, sowie der Bereich des Baches sind als Mischgebiet ausgewiesen. Flurstück 1105 – auf dem das Feuerwehrhaus errichtet werden soll – wird nach der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Flurstücke 1102, 1103 und 1104 sind aktuell Flächen für die Landwirtschaft.

Gutachten zum Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung nach § 44 BNatSchG durchgeführt (K. Garrecht, Stand Mai 2020 und Mai 2021). Das Gebiet wurde an 2 Tagen Anfang Mai 2020 und 2021 begangen und die Ergebnisse ausgewertet.

Aufgrund der geringen Größe der Flächen, der Strukturarmut, der Lage am Ortsrand von Kleinfischlingen und damit einhergehender Störeinflüssen ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Vögeln nicht zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen waren Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen nicht auszuschließen. Jedoch wurde bei einer nochmaligen Begehung und Befragung im Mai 2021 keine Zaun- oder Mauereidechsen vorgefunden.

Auch Vorkommen von Fledermäusen sind nicht auszuschließen. Da der Bestand der Bäume (Rastmöglichkeiten) jedoch unberührt bleiben soll, könnten sich solche Strukturen mit zunehmendem Alter der Bäume entwickeln.

Zudem bildet die linear verlaufende Uferbepflanzung, die erhalten bleiben soll, eine wichtige Struktur die als Teil eines möglichen Jagdrevieres für die Tiere dienen kann.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bauhof/Feuerwehrhaus“. Die Untersuchung bezieht sich explizit auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sowie das nähere Umfeld.

Es wird geprüft, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können. Es wird geprüft, welchen Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich von negativen Auswirkungen festzusetzen sind.

2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Boden / Geologie /Fläche

Im Plangebiet selbst kommen überwiegend Lehmböden vor, welche eine sehr geringe Bodenerosionsgefährdung aufweisen und das Ertragspotenzial hoch bis sehr hoch ist.

Folgende versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen sind im Bestand vorhanden:

Verkehrsfläche (Großgasse), versiegelt	ca. 1.064 m^2 (23,1 %)
Landwirtschaftsweg, teilversiegelt	ca. 568 m^2 (12,3 %)
Geschotterte Lagerfläche, teilversiegelt	ca. 770 m^2 (16,8 %)

Dies entspricht einer Versiegelung bzw. Teilversiegelung des Geltungsbereiches durch den Bestand von ca. 52,2 %. Nach Umsetzung der Planung ergibt sich eine Versiegelung bzw. Teilversiegelung von ca. 63,3 % wie sich anhand nachfolgender Tabelle zeigt.

Verkehrsfläche (Großgasse), versiegelt	ca. 1.051 m^2 (22,8 %)
Landwirtschaftswege, teilversiegelt	ca. 478 m^2 (10,4 %)
Gebäude (Feuerwehr/Bauhof, Wohnbebauung), versiegelt	ca. 1.051 m^2 (22,8 %)
Zufahrten/Garagen/Stellfläche teilversiegelt	ca. 368 m^2 (7,3 %)

Durch die vorhandene Versiegelung bzw. Teilversiegelung liegen bereits Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden vor.

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen bleiben erhalten und erfahren teilweise eine Aufwertung. Die private Grünfläche nördlich des Fischlinger Bachs wird zu 60% versiegelt bzw. teilversiegelt und die wassergebundene Schotterfläche, der zukünftige Standort des Feuerwehrhauses/Bauhofs wird zu 90% versiegelt bzw. teilversiegelt.

Das Gelände steigt leicht gleichmäßig von Südosten nach Nordwest. Im Bereich des Landwirtschaftswegs von 132 m ü. NN bis zur Erschließungsstraße im Südosten auf 130 m ü. NN (Koordinaten aus dem LANIS); die Neigung beträgt ca. 2%.

Bewertung

Die Wertigkeit des Bodens in Bezug auf das Biotoppotential ist im Bereich der unbebauten Flächen aufgrund der Bodenfruchtbarkeit und Ertragspotentials als mittel bis hoch zu bewerten. Es besteht jedoch eine Vorbelastung aufgrund der angrenzenden intensiven Landwirtschaft (Düngung, Störung des Bodengefüges), die auf den Ackerflächen betrieben werden.

Die wassergebundene Schotterfläche ist aufgrund ihres Versiegelungsgrades von geringer Wertigkeit.

2.1.2 Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer / Grundwasser

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich verläuft der Fischlinger Bach zwischen der Landstraße Großfischlingen – Essingen und der Ortsbebauung. Dieser Bach führt schon seit mehreren Jahrzehnten kein Wasser mehr. Er wurde bei der Flurbereinigung 1972 zu Zwecken der Entwässerung angelegt. Diese spielt in den Jahren der immer geringer werdenden Niederschläge in Kleinfischlingen keine Rolle mehr. Es waren Jahressummen von 400 — 500 zu beklagen. Deshalb, sind die Grundwasserstände gesunken.

Bewertung

Es sind durch die Planung keine bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiete betroffen. Es liegen keine Grundwasserentnahmen vor. Durch die bereits vorhandenen Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen besteht bereits eine Beeinträchtigung der Wasserversickerung. Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit der vorhandenen Lehme nicht zu empfehlen. Aus ökologischer Sicht ist die Versickerung von Wasser grundsätzlich erwünscht, deshalb wird im Westen des Plangebietes eine Regenrückhaltefläche mit Überlauf an den Fischlinger Bach vorgesehen.

Dem Schutzgut kann im unversiegelten Bereich eine mittlere Wertigkeit zugeordnet werden. Auf den befestigten und teilbefestigen Flächen ist die Wertigkeit gering bis sehr gering.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt) / Arten- und Biotope

Pflanzen

Das Flurstück 170 ist eine unbefestigte Fläche mit einer gepflegten niedrigen Graskrautkultur und teilweise offenen Rohbodenflächen im Privatbesitz. Zum Zeitpunkt der Begehung fand sich auf der Fläche ein Haufwerk Sandsteinmauersteine. Das Flurstück ist eingezäunt und grenzt östlich an die Traufseite eines größeren Gebäudes an. Das Flurstück 1102 wird derzeit als geschotterter Lagerplatz genutzt, zum Zeitpunkt der Begehung fanden sich kleinere Haufwerke mit Kies und Sand am Rand der Lagerfläche, sowie kleinere Mengen Stammholz. Beide Flächen sind weitgehend vegetationsfrei, am westlichen Rand der Lagerfläche entstand eine schmale Hecke aus spontan angesiedelten Gehölzen wie Schwarzer Hollunder, Strauchweiden, Brombeere und Hartriegel.

Die Ufervegetation des Fischlinger Bachs wird beidseits dominiert von einer durchgehenden Baum-Strauchschicht, bestehend überwiegend aus Säulenpappeln, Walnußbäumen und Haselnuß,

Schlehe, Wildrosen, Hartriegel, Strauchweiden und Jungbäumen in der Strauchschicht. Ein Krautsaum ist nur schwach ausgebildet, es überwiegen typische nitrophile Saumarten wie Kälberkropf, Brennessel, Knoblauchsrauke, Knaulgrass und Taubnessel. Dieser Graben zieht weiter Richtung Westen, ein Grassweg trennt den genannten Uferbewuchs und die angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen der offenen Landschaft. Auf dem Grundstück Nr. 1102 befindet sich eine intensiv genutzte Streuobstwiese.

Bewertung Pflanzen

Eine aus naturschutzfachlicher Sicht beachtenswerten Vegetation besteht nur entlang des Fischlinger Bachs. Weitere Pflanzenarten mit einer hohen Bedeutung für die Sicherung der biologischen Vielfalt sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bestehende Grünflächen bieten Lebens- und Nahrungsraum für Tiere des angrenzenden Siedlungsraumes. Daher ist der Faktor der biologischen Vielfalt als Mittel zu bewerten.

Tiere

Hier wird auf die Ausführung der Artenschutzprüfung verwiesen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden nachfolgend verkürzt dargestellt.

Amphibien

Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Arten existieren innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht.

Wildkatze / Haselmaus / Feldhamster

Das Plangebiet ist für die Wildkatze ohne Bedeutung; weder für die Haselmaus noch für den Feldhamster konnten Vorkommen festgestellt werden.

Vögel

Im Rahmen des Artenabgleichs der Rasterzelle 4405456 in LANIS RLP sind eine Vielzahl von Vogelarten angeführt, deren Brut-, Rast und Jagdreviere sich im strukturreicheren Offenland mit Gehölzbeständen befinden.

Da die Vorhabenfläche keine nennenswerten Vegetationsstrukturen aufweist und aufgrund der Lage am Ortsrand, der geringen Größe sowie der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung, sind die Flächen der Funktion als Brutquartier und Rückzugsraum für heimische Vogelarten als wenig geeignet anzusehen.

Diese Bewertung gilt auch für die Funktion als Nahrungsraum für Vogelarten. Blütenpflanzen, die Insekten Nahrung bieten und im Winter mit Sämereien und Früchten Nahrung für die Tierwelt anbieten, sind kaum vorhanden.

Die bei den Begehungen festgestellten Arten, Haussperling, Kohlmeise, Amsel, Nachtigall und Grünfink könnten in der Strauch- und Baumschicht des Grabens Rast- und Nahrungsmöglichkeiten vorfinden. Auch Brutmöglichkeiten in den Sträuchern der Ufervegetation sind nicht auszuschließen, konnten jedoch bei den Begehungen nicht nachgewiesen werden. Die angetroffenen Arten sind als weitverbreitete, störungstolerante Kulturfolger anzusprechen, die sowohl im angrenzenden Siedlungsbereich als auch im weiteren Bereich des sich in die freie Landschaft hinziehenden Grabens,

Rast- und Brutmöglichkeiten vorfinden können. Eine Betroffenheit im Sinne von §44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Eine Bebauung des Plangebietes würde keine Verschlechterung der Situation bedeuten.

Mauereidechse / Zauneidechse

Es wurden keine Tiere bei den Kartierungen festgestellt. Diese Arten sind gemäß FFH-Richtlinie streng geschützt. Aufgrund des großen Anteils offener oder wenig bewachsener Bodenflächen bei den beiden Flurstücke Nr. 1102 und 170, sowie Rückzugsmöglichkeiten unter Gehölzen oder Steinhaufwerken kann das Vorkommen von Eidechsen nicht ausgeschlossen werden. Durch das vorliegende Bebauungskonzept werden die Bereiche, in denen die Mauereidechse vorkommen könnte, vollständig überplant. Somit ist eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG möglich.

Vor Beginn der Maßnahme ist nochmals zu prüfen, ob Tiere vorhanden sind bzw. es sollte durch geeignete Maßnahmen verhindert werden, dass keine Tiere auf die Fläche gelangen. Weiterhin sollte geprüft werden, ob dann durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf den angrenzenden, als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen, gem. §44 Abs. 5 die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist, sodass mögliche Verbotstatbestände auszuschließen sind.

Fledermäuse

Potentiell geeignete Strukturen wie Tagbäume (Rastmöglichkeit), Brutmöglichkeiten für Wochenstuben in natürlichen Baumhöhlen wären im Planungsgebiet im Bereich des Baumbestandes entlang des Grabens zu vermuten. Da der Bestand an Bäume jedoch unberührt bleibt, könnten sich solche Strukturen mit zunehmendem Alter der Bäume weiterentwickeln. Zudem bildet die linear verlaufende Uferbepflanzung, die erhalten bleibt, eine wichtige „Leitstruktur“ als Teil eines möglichen Jagdrevieres für die Tiere.

Bewertung Tiere

Aufgrund der geringen Größe der Flächen, der Strukturarmut, der Lage am Ortsrand von Kleinfischlingen und damit einhergehender Störeinflüssen ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Vögeln nicht zu erwarten.

Aufgrund der schon beschriebenen Struktur des Planungsgebietes ist nicht auszuschließen, dass auch Zaun- oder Mauereidechsen Brut- Rückzugs- und Nahrungsraum hier vorfinden könnten, wenn auch bei den Begehungen keine Tiere nachgewiesen wurden. Dennoch ist von einer vorhabenbedingten Betroffenheit für die Reptilien auszugehen.

In Bezug auf die Tierarten ist das Schutzgut aufgrund des möglichen Vorkommens von FFH-Tierarten als mittel zu bewerten. Eine Vernetzung mit einem lokalen Biotopverbund liegt jedoch nicht vor.

2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima des Oberrheingrabens zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus. Die Durchschnittstemperatur beträgt in der Rheinebene knapp über 10 °C, auf den Höhen nicht ganz 8

°C. Die Monatsmittel liegen im Januar in der Ebene im positiven Bereich. Die Sommermittel betragen im Juli 16 °C auf den Höhen bis 19 °C in der Ebene. Die Differenzen der monatlichen Temperaturextreme sind in der Ebene deutlich stärker als in höheren Lagen.

Durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand in direkter Nachbarschaft zur Bestandsbebauung ergeben sich keine beachtenswerten klimatischen Gegebenheiten wie z.B. Frischluftschneisen. Durch die vorhandenen Grünflächen und Gehölze ist aber von einer gewissen klimatischen Ausgleichswirkung auszugehen.

Bewertung

Das Planungsgebiet weist eine geringe bis mittlere Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Frischluftentstehung auf. Vorhandene Grünflächen und die bachbegleitende Vegetation des Fischlinger Bachs tragen zum Luftaustausch und zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Vorhandene angrenzende Bebauung und Versieglung belasten jedoch das Schutzgut. Dem Schutzgut wird daher eine geringe Wertigkeit zugeordnet.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Kriterien Eigenart und Vielfalt der Landschaft, sowie den subjektiven Begriff der Schönheit der Landschaft. Für den Erholungs- und Erlebniswert greift zudem das Kriterium der Naturnähe. Die vorgenannten Kriterien werden im Plangebiet allesamt nicht ausreichend erfüllt. Das Landschaftsbild für den Geltungsbereich wird durch die Ortsrandlage geprägt. Westlich des Geltungsbereiches liegen teils intensiv genutzte Ackerflächen, östlich beginnt der Siedlungsbereich der Ortsgemeinde.

Die bachbegleitenden Gehölzstrukturen lassen den Verlauf des Fischlinger Bachs klar erkennen und sorgen für eine entsprechende Begrünung im Randbereich zur freien Landschaft. Weitere Gliederungselemente sind neben der vorhandenen Hecke im Anschluss an die Schotterfläche, auch die bestehenden Obstbäume im Westen des Plangebietes.

Durch die vorhandenen Wirtschaftswege entlang des Fischlinger Bachs kann der angrenzende Landschaftsraum zur Naherholung schnell erreicht werden.

Bewertung

Durch die Lage am Ortsrand und die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des Fischlinger Bachs kann die Landschaftsbildqualität als mittel bewertet werden.

Ebenso verfügt der Geltungsbereich insgesamt über ein mittleres Erholungspotenzial.

2.1.6 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut steht in enger Verbindung und Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern, weshalb hier Querverweise zu diesen angeführt werden.

Von besonderer Relevanz ist die Sicherung gesunder Lebensverhältnisse (Gesundheit) und die Sicherung von Lebensqualität (Wohlbefinden).

Durch die Lage am Ortsrand sind derzeit bis auf den landwirtschaftlichen Verkehr, keine erheblichen Lärmimmissionen vorhanden.

Bewertung

Siedlungsnahe Gebiete, die von Menschen genutzt werden, sind allgemein mit Mittel für das Schutzgut zu bewerten.

2.1.7 Schutzgut Kulturgut und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Zeugnisse menschlichen Handelns von ideeller, geistiger und materieller Natur, die für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind oder waren. Im Gebiet sind keine Güter dieser Art bekannt.

2.2 Wirkfaktoren

Wirkfaktoren werden unterschieden in baubedingte (temporäre), anlagebedingte (dauerhafte) und betriebsbedingte (durch Nutzung) Auswirkungen.

Unter Beeinträchtigungen werden negativ zu bewertende Veränderungen der Naturpotentiale und Schutzgüter verstanden. Erheblich sind Beeinträchtigungen, wenn sie sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren der Naturpotentiale und ihre Wechselwirkungen auswirken und ihre Funktionen wesentlich stören. Nachhaltig sind Beeinträchtigungen, wenn sie länger als 5 Jahre wirken.

Neben den Zielvorstellungen dienen auch die Vorschläge zur Kompensation dem Abwägungsprozess. Es werden die Maßnahmen aufgezeigt, die notwendig sind, um Konflikte mit bzw. Beeinträchtigungen von Schutzgütern und Naturpotentialen auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren.

2.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Bei baubedingten Wirkfaktoren handelt es sich um während der Bauphase auftretende Auswirkungen von Baumaßnahmen, die sich zum Zeitpunkt der Planung meist nur qualitativ abschätzen lassen. Ihre quantitative Größenordnung kann nur überschlägig dargestellt werden.

Zu den Wirkfaktoren zählen temporäre Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, Lagerflächen. Hinzu kommen Lärm, Erschütterungen und Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.

Auswirkungen:

- Bodenverdichtung,
- gestörter Wasserabfluss,
- Störung von Lebensräumen für Flora und Fauna,
- Störung des Landschaftsbildes,
- Gefahr von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser,
- Belastung von Luft und Klima.

2.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Bei anlagebedingten Auswirkungen handelt es sich um dauerhaft auftretende Wirkfaktoren, die spezifisch durch die Bebauung selbst und durch die zugehörigen technischen Anlagen bedingt sind.

Zu den Wirkfaktoren zählen Bodenabtrag, Bodenumschichtungen, Versiegelung durch Gebäude, Zufahrten und Stellflächen, Reduzierung von Lebensräumen, Flächenverbrauch und Umnutzung, Zerschneidung von Sichtachsen.

Auswirkungen:

- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen,
- Verdichtung und Umlagerung von Boden,
- Erwärmung bezogen auf das Lokalklima,
- Beschleunigter Wasserabfluss,
- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate,
- Verlust von Lebensraum, Nahrungs- und Bruthabitaten,
- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen,
- Verlust versickerungsfähiger Flächen,
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

2.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Im Unterschied zu den bau - und anlagebedingten Auswirkungen beschränken sich die betriebsbedingten Auswirkungen auf diejenigen Wirkfaktoren, die direkt auf die Nutzung zurückzuführen sind. Zu den Wirkfaktoren zählen Lärm- und Lichtemissionen, Schadstoffemissionen durch Verkehr, Heizung und die technischen Anlagen, der Betriebe selbst.

Auswirkungen:

- Störung angrenzender Lebensräume von Pflanzen und Tieren,
- Störung von Bewohnern angrenzender Wohnbereiche,
- Störung anderer Arbeiter im Gebiet,
- Belastung von Luft/ Klima.

2.2.4 Wechselwirkungen - Wirkungsgefüge

Zwischen den Naturpotentialen besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Potentials negative Wirkungen auf andere Potentiale entfalten, aber auch positive Effekte bewirken.

Es bestehen zum Beispiel enge Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Natürliche Versickerung und Wasserspeicherung im Boden kann sich positiv auf die Vegetation und Fauna auswirken, kann jedoch unter Umständen auch negativ wirken.

Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation und Tierwelt. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung die Erholungseignung verringert.

2.3 Wirkungsprognose

Gemäß BauGB sind im Umweltbericht insbesondere die erheblichen Auswirkungen der Planung auf den Umweltzustand darzustellen. Es werden die Beeinträchtigungen und Auswirkungen und Kompensationsmaßnahmen auf die Naturpotentiale betrachtet und hier wiedergegeben.

Soweit möglich sollen insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen, während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben, auf die Belange nach BauGB § 1(6) Nr.7 a bis i beschrieben werden.

Mögliche, erhebliche Auswirkungen können sein, direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende, sowie positive und negative Auswirkungen der geplanten Vorhaben sein (BauGB).

Wechselwirkungen im Sinne des UVPG werden wie folgt definiert:

„Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern … sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.“

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, hat dies keine Auswirkungen auf die Schutzgüter und Naturpotentiale. Es kommt weder zu einer Verschlechterung noch zu einer Verbesserung. Der gegenwärtige Zustand bliebe erhalten.

2.3.1 Prognose für die Schutzgüter Boden / Geologie /Fläche

Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Plangebietes kommt es auf dem Flurstück 1105 (Bauhof/Feuerwehrhaus) zu einer Voll- bzw. Teilversiegelung von mindestens 90% der Fläche durch Gebäude, Stellflächen und Zufahrten. Im Mischgebiet werden maximal 60% der Freifläche für Gebäude, Garagen und Zufahrten beansprucht.

Versiegelung bewirkt einen Verlust aller Bodenfunktionen. Überschüssiges Bodenmaterial wird sehr wahrscheinlich aus dem Gebiet abgefahren und geht dauerhaft verloren. Nur in diesem Bereich ist die Beeinträchtigung für das Schutzgut erheblich. Die neue Bebauung des Bauhofs/Feuerwehrhauses findet auf überwiegend geschottetem funktionsarmen Boden statt. Auch die Zugänge und Stellplätze beanspruchen vor allem befestigte oder teilversiegelte Flächen.

Der Bebauungsplan sieht vor, die Versiegelung auf die notwendige Menge zu reduzieren. Alle Flächen, die nicht überbaut werden sollen, sind aktiv zu begrünen. Vorgaben zur baulichen Ausführung der Stellplätze (wasserdurchlässig) mindern die Auswirkungen. Da eine Versieglung kaum auszugleichen ist, dienen alle Bepflanzungsmaßnahmen, die unter dem Schutzgut Arten und Biotope aufgeführt werden, indirekt dem Ausgleich für das Schutzgut Boden.

2.3.2 Prognose für die Schutzgüter Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer / Grundwasser

Durch die Versiegelung des Bodens durch die geplanten Gebäude und die Teilversiegelung durch Zufahrten und Stellplätzen wird die Versickerung von Niederschlagswasser erschwert. Das Wasserrückhaltevermögen wird vermindert. Der Oberflächenabfluss erhöht sich und die Grundwasserneubildungsrate verringert sich.

Die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser entsprechen weitgehend denen des Bodenpotentials. Beschränkung der Versieglung, Verwendung wasserdurchlässiger Aufbauten und Beläge. Sammlung und Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers durch Rückhaltung in einer dafür vorgesehenen Regenrückhaltefläche im Westen des Plangebietes. Die Rückhaltefläche in Form einer begrünten Mulde erhält einen Überlauf in den nördlich verlaufenden Fischlinger Bach.

Es wird zwingend die Herstellung von Dachbegrünung empfohlen. Dies hat positive Auswirkungen auf das Wasserpotential: Wasserrückhalt, Entlastung der Kanalisation, Erhöhung der Verdunstungsrate, u.a.

2.3.3 Prognose für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt) / Arten- und Biotope

Durch die geplanten Maßnahmen werden Teile der vorhandenen privaten Grünflächen, sowie die teilversiegelte Schotterfläche entfallen. Somit entfällt auch ein Teil des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen. Durch den Erhalt von Gehölzen (entlang Fischlinger Bach, Streuobstwiese) und die Sicherung von privaten und öffentlichen Grünflächen, sowie der Randeingrünung des Gebietes, wird gewährleistet, dass auch weiterhin – wenn auch in reduzierter Größe – Lebensräume für Pflanzen und Tiere erhalten bleiben. Auch durch die Anlage einer Regenrückhaltefläche mit neuer Bepflanzung in den Randbereichen wird neuer Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen und die Artenvielfalt unterstützt. Streuobstwiesen sind ein wichtiges Kulturgut und ein großer Beitrag zum Erhalt der Biodiversität. Aus diesem Grund soll die vorhandene Obstbauwiese ökologisch aufgewertet und zukünftig in eine extensive Streuobstwiese, umgewandelt werden.

Die Eingriffe sind nicht vermeidbar, können aber durch die vorgesehenen Maßnahmen kompensiert und ausgeglichen werden.

In der Verträglichkeitsprüfung von K. Garrecht werden die Auswirkungen auf relevante Tierarten dargestellt. Eidechsen wurden zwar nicht gesichtet; Vorkommen sind im Plangebiet jedoch potenziell möglich und können daher nicht generell ausgeschlossen werden. Die Flächen bieten Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Reptilien an. Ihr Verlust durch Überbauung und Versiegelung sollen durch die Festsetzungen zur Bepflanzung und Maßnahmen in Verbindung mit den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Es wird vorgeschlagen, auf den potentiellen, innerhalb des Planungsgebietes ausgewiesenen Ausgleichsflächen entsprechende Unterschlupfmöglichkeiten und Überwinterungsquartiere vorab einzurichten, um möglicherweise vorkommenden Tieren hier Unterschlupf und Lebensraum zu gewähren.

2.3.4 Prognose für die Schutzgüter Klima und Luft

Durch die geplanten Maßnahmen ist von einer Reduzierung der klimatischen Ausgleichswirkung des Gebietes auszugehen. Diese wird sich voraussichtlich durch eine geringfügige Erhöhung der Wärmebelastung im Gebiet selbst und in der näheren Umgebung bemerkbar machen.

Gebäude und befestigte Flächen heizen sich stärker auf als Vegetationsflächen und erhöhen die Umgebungstemperatur. Bäume und Grünflächen senken die Umgebungstemperaturen und Tragen zur Frischluftproduktion bei. Sie reduzieren und puffern die Staubbelastung durch Verkehr, Landwirtschaft und Betriebe.

Durch den Erhalt von situationsprägenden Gehölzen, entlang des Fischlinger Bachs, im Westen im Bereich der Streuobstwiesen, sowie durch die Anlage einer Regenrückhaltefläche ist eine Reduzierung der Eingriffe in das Klima gewährleistet. Neben der Dachbegrünung, die ganz besonders wirksam gegen Aufheizung ist, wird auch die Verwendung von Fassadenbegrünungen zur Reduzierung von Oberflächentemperaturen an Gebäuden empfohlen.

Die verbleibenden klimatischen Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung sind nicht vermeidbar und können nicht ausgeglichen werden.

2.3.5 Prognose für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild wird in erster Linie durch Gebäude beeinträchtigt, insbesondere dann, wenn die Landschaft offen und von hoher Transparenz ist. An den Ortsrändern wirken sich vor allem hohe Fassaden, untypische Dachformen und Gebäude mit abweichender Kubatur im Vergleich zur Umgebungsbebauung negativ aus. Landschaftsuntypische Materialien und Farben wirken sich zusätzlich beeinträchtigend aus. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen (Begrenzung der Bauhöhe, Material, Eingrünung, …) gibt es keine erheblichen Auswirkungen.

Durch Lärmbelästigungen während der Bauphase ist eine Beeinträchtigung des Erholungspotentials in dieser Zeit unumgänglich. Die Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und es kann davon ausgegangen werden, dass ein übliches Maß nicht überschritten wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Erholungspotentials kann nicht abgeleitet werden.

2.3.6 Prognose für das Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind vor allem durch die Zunahme von Lärm zu erwarten. Dies betrifft die Zeiten während der Bauphase, aber auch die resultierenden Lärmemissionen aus der Nachverdichtung und durch den Einsatz/Übungen der Feuerwehr (Martinshorn), sowie die Tätigkeiten des Bauhofs. Die Lärmbelästigungen aus der Bauphase betreffend ist zu erwarten, dass hier keine über das übliche Maß hinausgehenden Belästigungen eintreten werden. Zudem sind die Belästigungen lediglich temporär. Die zusätzliche Lärmbelastung durch den Bau des Bauhofs/Feuerwehrgebäudes kann als nicht erheblich eingestuft werden, da Einsätze und Übungen der Feuerwehr nicht oft stattfinden. Außerdem ist durch die Ortsrandlage und die Stellung des Gebäudes die vorhandene Bebauung weitestgehend geschützt. Durch zusätzlichen Kfz-Verkehr werden die angrenzenden Gebiete zwar höher belastet, jedoch kann hier davon ausgegangen werden, dass ein Maß, welches üblicherweise in einem Mischgebiet vorherrscht, nicht überschritten wird.

Durch die Nachverdichtung und den Bau des Bauhofs/Feuerwehrgebäudes wird sich eine Veränderung des Ortsbildes ergeben. Durch die festgesetzten Regelungen im Bebauungsplan, die die Gestaltung betreffen ist jedoch gewährleistet, dass eine neue Bebauung sich in die nähere Umgebung einfügt. Es kann davon ausgegangen werden, dass Veränderungen der Ausblicke aus den angrenzenden Gebieten, sowie mögliche Verminderungen des Lichteinfalls nur in einem nicht erheblichen Maße eintreten werden.

2.4 Prognose bei nicht Durchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung dieser Maßnahme kann davon ausgegangen werden, dass die geschilderten Beeinträchtigungen kurz- bis eventuell mittelfristig nicht eintreten würden. In diesem Zeitrahmen würde der bestehende Umweltzustand aller Wahrscheinlichkeit nach bestehen bleiben.

2.5 Auswirkungen anderweitig in Betracht kommender Planungen

Aufgrund der Lage am Ortsrand bestehen keine Standortalternativen. Zum einen stehen keine anderen Flächen zur Verfügung, zum anderen würde die Nutzung anderer Flächen auch die Umsiedlung der bereits bestehenden Nutzungen notwendig machen, da für die Gemeinde die Bündelung an einem Standort unabdingbare Voraussetzung war. Die Nachverdichtung der Flächen innerhalb des Ortszusammenhangs ist sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch als sinnvoll zu betrachten, insbesondere durch die Schonung des Schutzgutes Boden. Durch die Nachverdichtung kann im Vergleich zu einer Erschließung von neuem Baugelände, eine umweltschonende Planung umgesetzt werden. Es bestehen keine grundsätzlichen Planungsalternativen zur vorliegenden Bauleitplanung.

2.6 Krisenfälle

Die nach BauGB und UVP bezeichneten Krisenfälle sind für den aktuellen Bebauungsplan und den Umweltbericht nicht relevant.

3 Maßnahmen und Textliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden. Es handelt sich um grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen für die öffentlichen und privaten Flächen. Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen, sind grundsätzlich und zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

3.1 Maßnahme 1: Regenrückhaltebecken (Flurstück 1103 und 1104)

Im westlichen Bereich ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen (Größe nach Volumen- und Flächenermittlung). Das Becken ist natürlich und organisch zu formen. Mindestens die Hälfte der Böschungen soll flacher als 1:3 geneigt sein. Diese Böschungen sind mit sandig-kiesigem Material zu erstellen; ohne Ansaat. Die Flächen außerhalb des Beckens sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, Verwendung von mindestens 5 verschiedene Gehölzarten gemäß Empfehlungsliste.

Hinweis: Die Fläche (Muldenbereich) nur extensiv, einschürig und sehr spät im Jahr (September) mähen. 20% der Vegetation, räumlich versetzt, über den Winter stehen lassen. Die übrigen Flächen

sind 2 schürig zu pflegen. Auch hier räumlich versetzt ca. 30% der Fläche stehen lassen und erst mit der nächsten Mahd entfernen.

3.2 Maßnahme 2: Extensive Streuobstwiese (Flurstück 1102)

Auf dem Grundstück Nr. 1102 soll die derzeit noch intensiv genutzte Obstbaumwiese in eine extensive Streuobstwiese umgewandelt werden. Die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Die Fläche ist als Magerwiese anzulegen und extensiv zu pflegen.

3.3 Maßnahme 3: Angepasste Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Streulicht in das Umland soll nach Möglichkeit vermieden werden. Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, LED).

3.4 Maßnahme 4: Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub

Auf Flächen, die zur Erschließung und Bebauung abgegraben werden, ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschieben und zu lagern (§ 202 BauGB). Auf nicht bebauten Flächen wird der Oberboden im Anschluss an die geplanten Abgrabungen wieder aufgebracht und gelockert.

3.5 Maßnahme 5: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Flächen von unmittelbar mit dem Erdboden verbundenen Stellplätzen werden dauerhaft mit einem wasserdurchlässigen Oberbau und Belag in Form von Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigem Pflaster befestigt.

3.6 Maßnahme 6: Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Durch Rodungen im Wirkbereich können Vögel getötet und verletzt werden. Um dem vorzubeugen, ist eine zeitliche Regelung für Gehölzentfernungen einzuhalten. Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 01.Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (§39 (5) BNatSchG).

3.7 Maßnahme 7: Pflanzgebote Privates Grundstück Flur 170,

Ein Teilbereich der künftigen grünen Freifläche des Flurstückes 170 erhält ein Pflanzgebot im Westen des Grundstücks. D.h. auf dieser Fläche werden gebietsheimische Bäume und Sträucher verpflichtend angepflanzt und sollen dann erhalten bleiben.

3.8 Maßnahme 8: Pflanzbindungen

Innerhalb der Flächen für Pflanzbindungen sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

3.9 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

Für die Reptilien werden vor Beginn der Baumaßnahme auf der Maßnahmenfläche M2 (extensive Streuobstwiese) Strukturen angelegt, die potentiell vorkommenden Individuen als Rückzugsraum dienen. (Lesesteinhaufen, Totholzhaufen, o.ä.). Sie sind während der Bauarbeiten zu schützen und dürfen auch später nicht beseitigt werden.

Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird in Rheinland-Pfalz überwiegend verbal-argumentativ vorgenommen. Dabei orientieren sich die Bewertungskriterien für die Naturpotentiale (Schutzgüter) nach wie vor vorrangig an den Vorgaben der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“, (HVE) des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht von 1998.

Um die verbal-argumentative Argumentation zu untermauern und insbesondere um die Größe ggf. notwendiger, externer Ausgleichsflächen zu quantifizieren erfolgt die Beurteilung und Bewertung auch über die Fläche. Hierbei werden in der Regel nur die Potentiale Boden, Wasser und Biotope erfasst, während die Potentiale Klima, Landschaft und Erholung vorrangig verbal-argumentativ abgearbeitet werden.

2018 ist die Landeskompensationsverordnung in Kraft getreten, die sich an der Bundeskompensationsverordnung von 2013 orientierte, aber noch keine Richtlinien in Bezug auf die Bewertung der Schutzgüter, außer Landschaftsbild, vorgab. Dies wurde mit einen Praxisleitfaden vom Mai 2021 nachgeholt.

Die Landeskompensationsverordnung gilt nicht für die Vorhaben der Bauleitplanung, gleichwohl empfiehlt die UNB sich zukünftig an diesen Leitfaden auch im Bauleitplanverfahren zu orientieren. Für laufende Verfahren ist die Anwendung nur sehr eingeschränkt möglich.

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter orientiert sich hier dennoch schon weitgehend an den Vorgaben des Praxisleitfadens zur Landeskompensationsverordnung (LKompVO).

Die Bilanzierung erfolgt weiterhin über die Flächen und Wertstufen der Rote Liste Arten. Da diese Art der Punktebewertungen mit relativ wenigen Biotoptypen auch deutliche Schwächen aufzeigt, ist es sinnvoll individuelle Anpassungen vorzunehmen, um einzelne Flächen, ihrer tatsächlichen Wertigkeit entsprechend, höher oder niedriger zu bewerten. Dabei wurden u.a. Kriterien der Landeskompensationsverordnung herangezogen.

Da es sich zu großen Teilen um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, kann nicht abschließend festgestellt werden, wie groß die Gebäude tatsächlich werden; wie hoch der Anteil an Gebäude und Zufahrten, Stellplätze tatsächlich ist. Aus diesem Grund wird der Flächenanteil der über die GRZ von 0,6 (Mischgebiet) und 0,9 (Fläche des Gemeinbedarfs) errechnet wird, zu Gänze angesetzt.

Bestand

	Flächenkategorien	Wertstufe	m²	Wertäquivalent
Flurstück 170	Private Grünfläche in Mischgebiet	4	1.055	4.220
Flurstück 1105	wassergebundene Decke	1	770	770
öffentliche Grünflächen	Bach	8	31	248
	Bachbegleitende Vegetation	8	220	1.760
	öffentliche Grünfläche	5	586	2.930
	intensive genutzte Obstbaumwiese	6	311	1.866
Verkehrsflächen	LW, wassergebunden	1	567	567
	Straße, versiegelt	0	1.064	0
Summen			**4.604**	**11.649**

Planung

	Flächenkategorien	Wertstufe	m²	Wertäquivalent
Flurstück 170	überbaute Fläche, versiegelt (1.055x0,6)	0	633	0
	Private Grünfläche in Mischgebiet	4	358	1.432
	Pflanzgebot	6	64	384
Flurstück 1105	überbaute Fläche, versiegelt	0	785	0
	öffentliche Grünfläche	5	87	435
öffentliche Grünflächen	Bach	8	31	248
	Bachbegleitende Vegetation	8	220	1.760
	Regenrückhaltefläche	8	426	3.408
	extensiv genutzte Streuobstwiese	9	311	2.799
	öffentliche Grünfläche	5	160	800
Verkehrsflächen	LW, wassergebunden	1	478	478
	Straße, versiegelt	0	1.153	0
Summen			**4.604**	**11.744**
Differenz - Ausgleich				**+95**

Die Flächen wurden mittels CAD ermittelt und können gegenüber der Örtlichkeit geringfügig abweichen. Die Gegenüberstellung zwischen Bestand und Planung ergibt eine Differenz von +45 im Geltungsbereich.

Nach Zustandserhebung und Bewertung der Schutzgüter (siehe Kapitel 2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung) kann festgestellt werden, dass der Eingriff unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen auf das unvermeidliche Maß reduziert wird. Die durch die Bebauung hervorgerufenen, unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch öffentliche und private Pflanzmaßnahmen minimiert.

Es wird festgestellt, dass der Eingriff in die Naturpotentiale im Gebiet selbst ausgeglichen werden kann. Externe Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Methodik und Kenntnislücken

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird in Rheinland-Pfalz überwiegend verbal-argumentativ vorgenommen. Dabei orientieren sich die Bewertungskriterien für die Schutzgüter vorrangig an den Vorgaben der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“, (HVE) des Landeamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht von 1998. Danach sollen in erster Linie die erheblichen und nachhaltig andauernden Auswirkungen beschreiben und bewerten werden. Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation sind darauf aufbauend festzulegen.

Neben den vorgenannten HVE werden auch die Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (2018) sowie die Verordnung über die Vermeidung und die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Zuständigkeitsbereich der Bundesverwaltung (2020) zur Orientierung und Einschätzung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleiches herangezogen.

Dabei gilt in der Rechtspraxis ein Eingriff bereits dann als ausgeglichen, wenn alle erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt worden sind.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ersatz und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen und Auswirkungen sollen zum Bebauungsplan aufgezeigt werden, die nach Kenntnisnahme und Abwägung in den zuständigen Gremien in den Bebauungsplan als Festsetzung oder als Hinweis aufgenommen werden sollen. Diese Vorschläge bilden die Grundlage für die landschaftspflegerischen bzw. grünordnerischen Festsetzungen, die in den Bebauungsplan integriert werden sollen.

Erkenntnisse, die aufgrund der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung gewonnen wurden sowie Ergänzungen, die im Rahmen der Erörterung und Abwägung im Rat getroffen werden, werden sukzessive in den Umweltbericht eingearbeitet.

5.2 Monitoring

Nach §4c BauGB sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe

ergreifen zu können. Das Monitoring dient nicht allein dazu die Umsetzung von Festsetzungen zu überprüfen.

Die geplanten Vorhaben lassen nicht erwarten, dass unvorhergesehene, erhebliche Auswirkungen eintreten. Eine Überwachung und Beobachtung, die über das übliche Maß im Gemeindegebiet hinausgehen, erscheinen nicht erforderlich. Es kann daher auf ein speziell darauf ausgerichtetes Monitoring verzichtet werden.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung zum Umweltbericht

Der hier vorliegende Umweltbericht erläutert und beschreibt die Ergebnisse der Umweltprüfung, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauhof/Feuerwehrhaus“ erforderlich wurden.

Um die Umweltauswirkungen ausreichend bewerten zu können sind die maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargelegt. Zudem sind die relevanten Ziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne aufgeführt.

Es ist der derzeitige Zustand des Plangebietes beschrieben und bewertet, da dieser die Grundlage für die Prognose von Umweltauswirkungen darstellt.

Es folgt die Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere, Landschaftsbild/Erholung, und Mensch.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt den zu erwartenden Eingriff in die Umwelt und legt dar, dass diese innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können.

5.4 Fazit

Die Versiegelung durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze erhöht sich von bisher 2.402 m^2 um 546 m^2 auf 2.948 m^2. Wobei die Stellplätze nicht vollversiegelt, sondern wasserdurchlässig angelegt werden. Zum Ausgleich dieser Versieglung tragen nachfolgende Maßnahmen bei.

- Anlegen einer Regenrückhaltefläche im Westen des Plangebietes.
- Umwandlung einer intensiv genutzten Obstbaumwiese in eine extensive Streuobstwiese.
- Ausweisung einer Pflanzgebotsfläche als Ortsrandeingrünung auf dem Flurstück 170.
- Erhalt der bachbegleitenden Bepflanzung entlang des Fischlinger Bachs.
- Festsetzung von weiteren Maßnahmen wie Beschränkung der überbaubaren Flächen, Dachbegrünung bei Flachdachgaragen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Zwischenlagerung und Verwertung des Erdaushubs.
- Durchführung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen für das Schutzgut Tiere. Für Reptilien (Mauereidechsen / Zauneidechsen) sind Rückzugsbereiche anzulegen und auf Dauer zu belassen. Diese europarechtlich geschützten FFH-Tierarten wurden bisher nicht gesichtet, könnten aber vorkommen, weshalb diese vorsorglichen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen sind.

Ein Großteil – maximal 60% - der privaten Grünfläche des Flurstücks 170 wird durch die Bebauung von zwei Wohngebäuden mit Zufahrten und Garagen/Stellplätze verloren gehen.

Das gesamte Plangebiet gilt als klimatisch vorbelastet. Das Planungsgebiet weist eine geringe bis höchstens mittlere Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Frischluftentstehung aus. Bebauung und Versieglung belasten die klimatischen Faktoren zusätzlich.

Für das Schutzgut Mensch wird auf die Ausführungen zur Radonbelastung hingewiesen, wonach bei der Bauausführung geeignete Maßnahmen getroffen werden sollten. Weiterhin wird auf Lärmimmissionen in Bezug auf die Feuerwehreinsätze und die Tätigkeiten des Bauhofs hingewiesen.

Für das Schutzgut Kulturgüter wird auf die Informationspflicht gegenüber den zuständigen Behörden hingewiesen. Zurzeit sind keine Güter dieser Art im Geltungsbereich bekannt.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die Durchführung der Bauleitplanung „Bauhof/Feuerwehrhaus“ umweltverträglich ist. Hinsichtlich der Planungen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Gemeinde Kleinfischlingen

Bebauungsplan "Bauhof/Feuerwehrhaus"

Endfassung
26.10.2021

Artenschutz-Voruntersuchung nach § 44 BNatSchG

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

Umnutzung einer gemeindeeigenen Fläche für Bauhof und Feuerwehr und Ausweisung einer privaten Fläche als Bauland an der Großgasse in Kleinfischlingen

Artenschutz-

Voruntersuchung

nach § 44 BNatSchG

Kurt Garrecht
Freier Landschaftsarchitekt
Robert Schuman Strasse 32
76863 Herxheim

Mai 2020/2021

1. Anlass der Voruntersuchung

Die Gemeinde Kleinfischlingen plant die Umnutzung einer gemeindeeigenen Lagerfläche (Flurstück 1105) an der Großgasse in einen Bauhof sowie ein Feuerwehrhaus.
Gleichzeitig soll das Flurstück 170 bebaut werden. Zwischen beiden Vorhaben verläuft ein Graben.
Da das Vorkommen von geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden kann, ist im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erforderlich.

2. Rechtliche Grundlagen

Mit der Neufassung der §§ 44 und 45 BNAtSchG wurden die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben umgesetzt.
Dabei wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem § 44 (1) BNatSchG wie folgt definiert:

„Es ist verboten,

1. *Wild lebenden Tieren der **besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzten oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*
2. *Wild lebende Tiere der **streng geschützten Arten** und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich z stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art sich verschlechtert.*
3. *Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der **besonders geschützten Arten** der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. ***Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)“*

3. Beschreibung des Planungsbereiches und der Umgebung

Lage

Das Untersuchungsgebiet liegt am Westende der Ortslage Kleinfischlingen; es geht im
• Westen in die freie Landschaft über mit Grabeland und Ackerland, es wird begrenzt
• im Süden, Osten und Norden durch die Ortslage Kleinfischlingen (s. Luftbild Bestand).

Bestand

Das Flurstück 1105 wird derzeit als geschotterter Lagerplatz genutzt, zum Zeitpunkt der Begehung fanden sich kleinere Haufwerke mit Kies und Sand am Rand der Lagerfläche sowie kleinere Mengen Stammholz.
Der Großteil der Fläche dient dem Rangieren von Fahrzeugen oder als Stellplatz.
Entlang der Nordseite verläuft ein Graben, der derzeit kein Wasser führt.
Die Ufervegetation wird beidseits dominiert von einer durchgehenden Baum- Strauchschicht, bestehend überwiegend aus Säulenpappeln, Walnußbäumen und Haselnuß, Schlehe, Wildrosen, Hartriegel, Strauchweiden und Jungbäumen in der Strauchschicht. Ein Krautsaum ist nur schwach ausgebildet, es überwiegen typische nitrophile Saumarten wie Kälberkropf, Brennessel, Knoblauchsrauke, Knaulgrass und Taubnessel. Dieser Graben zieht weiter Richtung Westen, ein Grassweg trennt den genannten Uferbewuchs und die angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen der offenen Landschaft.
Im Bereich des Planungsgebietes wurden keine natürlichen Höhlen an den betroffenen Bäumen festgestellt.
Das Flurstück 170 ist eine unbefestigte Fläche mit einer gepflegten niedrigen Grass Kraut flur und teilweise offenen Rohbodenflächen im Privatbesitz. Zum Zeitpunkt der Begehung fand sich auf der Fläche ein Haufwerk Sandsteinmauersteine. Das Flurstück ist eingezäunt

und grenzt östlich an die Traufseite eines größeren Gebäudes an. Beide Flächen sind weitgehend vegetationsfrei, am westlichen Rand der Lagerfläche entstand eine schmale Hecke aus spontan angesiedelten Gehölzen wie Schwarzer Hollunder, Strauchweiden, Brombeere und Hartriegel.

Planungsgebiet (rot umrandet)

Bestand

4. Wirkungsprognose und Ausschluss nicht betroffener Arten

Methodik
Angaben zu möglichen Vorkommen zu schützender Arten im Planungsgebiet wurden alle Daten aus dem LANIS Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis) ausgewertet. Das Plangebiet wurde am 04.05.2020 nachmittags sowie am 08.05.2020 bei sonnigem Wetter und ca. 22° C untersucht.

Vogelarten
Im Rahmen des Artenabgleichs der Rasterzelle 4405456 in **LANIS RLP** sind eine Vielzahl von Vogelarten angeführt, deren Brut-, Rast und Jagdreviere sich im strukturreicheren Offenland mit Gehölzbeständen befinden.
Da beide Flurstücke keine nennenswerten Vegetationsstrukturen aufweisen und aufgrund der oben beschriebenen Lage innerhalb des Ortes, der geringen Größe sowie
- der Nähe (Unterschreitung der Fluchtdistanzen von Tieren) zur bestehenden Wohnbebauung (Fremdkörper, Störwirkung),
- der Nutzung als Lagerfläche und damit verbundener Beeinträchtigungen

Sind die Flächen der Funktion als **Brutquartier und Rückzugsraum** für heimische Vogelarten als **wenig geeignet** anzusprechen.
Dies gilt auch für die Funktion als **Nahrungsraum** für Vogelarten; es fehlen Blütenpflanzen, die Insekten Nahrung bieten und im Winter mit Sämereien und Früchten Nahrung für die Tierwelt anbieten.
Die bei den Begehungen festgestellten Arten Haussperling, Kohlmeise, Amsel, Nachtigall, Grünfink könnten in der Strauch- und Baumschicht des Grabens Rast- und Nahrungsmöglichkeiten vorfinden. Auch Brutmöglichkeiten in den Sträuchern der Ufervegetation sind nicht auszuschließen, konnten jedoch bei den Begehungen nicht nachgewiesen werden. Die angetroffenen Arten sind als weitverbreitete, störungstolerante Kulturfolger anzusprechen, die sowohl im angrenzenden Siedlungsbereich Rast- und Brutmöglichkeiten als auch im weiteren Bereich des sich in die freie Landschaft hinziehenden Grabens vorfinden können. **Eine Betroffenheit im Sinne von §44 BNAtSchG kann ausgeschlossen werden.**
Eine Bebauung des Plangebietes würde keine Verschlechterung der Situation bedeuten.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist nicht gegeben.

Reptilien
Bei den Begehungen konnten keine Zaun- oder Mauereidechsen festgestellt werden. Diese Arten sind gem FFH Richtlinie **streng geschützt**.
Aufgrund des großen Anteils offener oder wenig bewachsener Bodenflächen bei beiden Flächen 1102 und 107 sowie Rückzugsmöglichkeiten unter Gehölzen oder Steinhaufwerken kann das Vorkommen von Eidechsen **nicht** ausgeschlossen werden.

Die Zauneidechse benötigt vornehmlich kurzgrasige, vegetationsarme Flächen zur Nahrungssuche in Verbindung mit dichter Vegetation und spalten- und nischenreichen Strukturen, die als Versteckplätze dienen, sowie Sonnenplätze mit schütterer Vegetation.

Durch die geplante Bebauung (s. Planskizze) werden diese Bereiche überplant und verändert.
Somit wäre eine vorhabenbedingte Betroffenheit gegeben, die durch den Eingriff der Bebauung mit den damit einhergehenden baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen als **erheblich** einzustufen ist.
Vor Beginn der Maßnahme ist zu prüfen, ob Tiere vorhanden sind bzw. es sollte verhindert werden durch geeignete Maßnahmen, dass keine Tiere auf die Fläche gelangen.

Weiterhin sollte geprüft werden, ob dann durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf den angrenzenden, als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen, gem §44 (5) die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist, sodass mögliche Verbotstatbestände auszuschliessen sind.

Fledermäuse
Für Fledermäuse potentiell geeignete Strukturen wie Tagbäume (Rastmöglichkeit), Brutmöglichkeiten für Wochenstuben in natürlichen Baumhöhlen wären im Planungsgebiet im Bereich des Baumbestandes entlang des Grabens zu vermuten.
Da der Bestand jedoch unberührt bleibt, könnten sich solche Strukturen mit zunehmendem Alter der Bäume entwickeln.
Zudem bildet die linear verlaufende Uferbepflanzung eine wichtige „Leitstruktur" als Teil eines möglichen Jagdrevieres für die Tiere.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist deshalb nicht auszuschließen.

Neben dem Erhalt der Ufergehölze sollte vorab geprüft werden wie die Wirkungen durch den Eingriff der Bebauung (baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte) durch geeignete Maßnahmen minimiert werden können.
Vor Beginn der Maßnahme ist zu prüfen, ob gem §44 (5) die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist, oder ob geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden müssen, um diese möglichen Verbotstatbestände auszuschliessen.

Weitere Säugetiere
Aufgrund der geringen Größe der Flächen, der Nutzung und des Fehlens geeigneter Landschaftselemente sind streng geschützte Arten nicht zu erwarten.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist nicht gegeben.

Pflanzen
Aufgrund der Nutzung kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist nicht gegeben.

Fazit
Aufgrund der geringen Größe der Flächen, der Strukturarmut, der Lage am Ortsrand von Kleinfischlingen und damit einhergehender Störeinflüssen ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Vögeln nicht zu erwarten. Bei den Begehungen wurden häufig anzutreffende, störungstolerante Kulturfolger beobachtet, die auch im angrenzenden Siedlungsbereich sowie der angrenzenden offenen Landschaft Rast- und Brutmöglichkeiten vorfinden, sodass nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszugehen ist .
Die Bauarbeiten sind ausserhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.

Aufgrund der schon beschriebenen Struktur des Planungsgebietes ist nicht auszuschließen, dass auch Zaun- oder Mauereidechsen Brut- Rückzugs- und Nahrungsraum hier vorfinden könnten, wenn auch bei den Begehungen keine Tiere nachgewiesen wurden.
Weitere Begehungen erfolgten im Sommer 2020 mit dem gleichen Ergebnis, dass keine Tiere vorgefunden wurden. Weiterhin wurden Anwohner sowie die Eigentümer der angrenzenden Acker- und Gartengrundstücke befragt, die ebenfalls keine Tiere bemerkt

hatten. Weitere Befragungen ergaben, dass auch im nordöstlichen Ortsbereich keine Tiere beobachtet werden konnten, während hingegen im südlichen Teil von Kleinfischlingen in der Nähe der Sportanlagen Tiere beobachtet wurden. Aufgrund der sich ergebenden Verbreitungsschwerpunkte der Tiere im Bereich der Ortslage sowie den Beobachtungen von Nachbarn und Nutzern der Gartengrundstücke ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet kein Verbreitungsschwerpunkt der Tiere vorhanden ist.
Somit ist davon auszugehen, dass keine vorhabenbedingte Betroffenheit für die Reptilien besteht.
Dennoch wird empfohlen auf an das Planungsgebiet angrenzenden Ausgleichsflächen entsprechende Unterschlupfmöglichkeiten und Überwinterungsquartiere vorab einzurichten. Dies fördert den Strukturreichtum in diesem Bereich.

Bewuchs Graben Südufer

Lagerplatz Blickrichtung Westen

Bewuchs Graben Nordufer; rechts Flrstück 107 (eingezäunt)

Gemeinde Kleinfischlingen

Bebauungsplan "Bauhof/Feuerwehrhaus"

Endfassung
26.10.2021

Zusammenfassende Erklärung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07EDK20031
Gemeinde Kleinfischlingen
Bebauungsplan „Bauhof/Feuerwehrhaus“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Vorbemerkungen 2
1 Verfahrensablauf 2
2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes 2
3 Berücksichtigung der Umweltbelange 3
4 Eingegangene Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund 3
4.1 Frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) 3
4.2 Öffentliche Auslegung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) 4
5 Planungsalternativen 5

Vorbemerkungen

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der die Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Planung sowie die Behandlung von Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund dargelegt wird.

1 Verfahrensablauf

Die Gemeinde Kleinfischlingen hat am 17.12.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und diesen am 07.01.2021 im Nachrichtenblatt öffentlich bekannt gemacht.

Die am 07.01.2021 öffentlich bekannt gemachte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 15.01.2021 bis zum 15.02.2021 in Form einer Auslegung der Planunterlagen statt. Mit Schreiben vom 21.12.2020 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 15.02.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Über die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 17.06.2021 beraten und die Annahme des Planentwurfs beschlossen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 10.08.2021 das Ergebnis des Ratsbeschlusses mitgeteilt.

In der Gemeinderatssitzung am 17.06.2021 wurde auch der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Auslegung erfolgte nach Veröffentlichung am 12.08.2021 vom 20.08.2021 bis zum 20.09.2021. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.08.2021 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 20.09.2021. Über die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 26.10.2021 beraten und nach § 10 Abs. 1 BauGB den Satzungsbeschluss gefasst.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan Rechtswirksamkeit.

2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes und die Unterbringung des Bauhofes geschaffen werden. Die Entwicklung eines neuen Feuerwehrstandortes ist erforderlich, da die Anforderungen an die Ausstattung der Feuerwehrgerätehäuser gestiegen sind. Ferner soll mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Bauhofes geschaffen werden, der ebenfalls auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Feuerwehrgebäudes untergebracht werden soll. Durch die räumliche Zusammenfassung sollen Doppelnutzungen und –Einrichtungen vermieden und die sich aus dem Betrieb der Nutzungen ergebenden Synergien genutzt und gefördert werden. Zur Umsetzung des Vorhabens wurde daher das im Gemeindeeigentum befindliche Grundstück Nr. 1105 als möglicher neuer Standort ausgewählt. Das derzeit als Lagerplatz genutzte Grundstück befindet sich nördlich der Großgasse im Westen der Gemeinde.

Neben der geplanten Umsetzung der Gemeinbedarfseinrichtungen, soll auch einem privaten Grundstückseigentümer die Möglichkeit gegeben werden, im rückwärtigen Grundstücksbereich

eine Wohnbebauung zu verwirklichen. Durch die Einbeziehung dieses Grundstücks kann die Gemeinde weitere innerörtliche Wohnbaupotenziale schaffen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau 2004) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für grundsätzlich alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, einem gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan, dokumentiert.

Durch das Plangebiet verläuft der Fischlinger Bach mit seiner Ufervegetation beiderseits. Das Flurstück 1105, dass innerhalb des Plangebietes südwestlich an den Bachgraben angrenzt wird derzeit als geschotterter Lagerplatz und Stellplatz genutzt. Westlich davon befinden sich noch grüne Freiflächen die innerhalb des Bebauungsplan gelegen sind. Nördlich des Bachlaufes befindet sich das Flurstück 170. Diese ist eine private unbefestigte Fläche mit einer gepflegten niedrigen Graskrautkultur und teilweise offenen Rohbodenflächen.

Die bisher als Lagerplatz genutzte Fläche (Flurstück 1105) soll für die Errichtung des Bauhofes/Feuerwehrhauses umgewidmet werden. Die derzeitige Planung sieht einen langgezogenen Baukörper (ca. 30 m x 13 m) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vor. Es ist geplant das Gebäude mit einem flachgeneigten Satteldach, welches nach Norden eine extensive Dachbegrünung und nach Süden eine Photovoltaikanlage erhalten soll, umzusetzen. Alternativ könnte auch ein flach geneigtes Pultdach errichtet werden. Die Bereiche südlich und östlich des Gebäudes sollen als Zufahrts- und Stellplatzfläche genutzt werden. Die Flächen westlich des Gemeinbedarfsgrundstücks dienen der Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens und einer zukünftig extensiv genutzten Streuobstwiese.

Die private Fläche (Flurstück 170) soll als Mischgebietsfläche ausgewiesen werden. Dort ist der Bau von zwei maximal zweigeschossigen Wohngebäuden vorgesehen.

Im Fachbeitrag Artenschutz sind die artenschutzrechtlichen Belange und Vorgaben beschrieben.

Nach Zustandserhebung und Bewertung der Schutzgüter kann festgestellt werden, dass der Eingriff unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen auf das unvermeidliche Maß reduziert wird. Die durch die Bebauung hervorgerufenen, unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch öffentliche und private Pflanzmaßnahmen minimiert.

Es wird festgestellt, dass der Eingriff in die Naturpotentiale im Gebiet selbst ausgeglichen werden kann. Externe Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz liegen nicht vor.

4 Eingegangene Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund

4.1 Frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Seitens der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund ein:

- Anregung ein Entwässerungskonzept zu erstellen

- Verweis auf das Niederschlagswasserkonzept der VG Edenkoben
- Hinweis, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in den Fischlinger Bach einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde bedarf
- Hinweis, dass Versickerungsanlagen fachgerecht ausgeführt werden sollen
- Hinweis auf mögliche Vorkommen von Reptilien (Zauneidechse/Mauereidechse)
- Hinweis, dass die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb der 10 m-Zone des Fischlinger Baches einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG bedürfen
- Hinweis auf Starkregen/Hochwasserschutz
- Hinweis auf Geothermische Nutzung
- Hinweis auf mögliche erhöhte Radonkonzentrationen im Plangebiet.

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund ein.

In seiner öffentlichen Sitzung am 17.06.2021 hat der Gemeinderat diese Stellungnahmen wie folgt behandelt:

- Ein Niederschlagswasserkonzept für den Bereich existiert bereits und muss nicht neu erstellt werden
- Hinweise betreffend des Niederschlagwassers und deren Versickerungsanlagen werden im Bebauungsplan ergänzt
- Hinweis, dass eine Untersuchung nach möglichen Vorkommen von Reptilien bereits stattgefunden hat und eine nochmalige Untersuchung noch erfolgt – die Ergebnisse werden in den Rechtsplan mitaufgenommen
- Hinweis, dass einer wasserrechtlichen Genehmigung von Bauanlagen innerhalb einer 10 m-Zone des Fischlinger Baches zusätzlich erfolgen muss
- Auf die möglichen erhöhten Radonkonzentrationen im Plangebiet wird bereits hingewiesen
- Ergänzung der Hinweise in Bezug auf:
  - Starkregen/Hochwasserschutz
  - Geothermische Nutzung

4.2 Öffentliche Auslegung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Seitens der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden gingen im Zuge der öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund ein:

- Forderung zur Freihaltung eines 5 m- Korridors beidseits zum Fischlinger Bach
- Niederschlagswasserkonzept bedarf einer näheren Betrachtung und Abstimmung

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Zuge der ersten öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund ein.

In seiner öffentlichen Sitzung am 26.10.2021 hat der Gemeinderat diese Stellungnahmen wie folgt behandelt:

- Anregung zur Festlegung eines 5 m- Korridors um den Fischlinger Bach wird berücksichtigt und im Bebauungsplan ergänzt
- Feststellung, dass das Niederschlagswasserkonzept im seinen Detailierungsgrad auf Ebene der Bauleitplanung genüge

5 Planungsalternativen

Es bestehen keine grundsätzlichen Planungsalternativen zur vorliegenden Bauleitplanung. Zum einen stehen keine anderen Flächen zur Verfügung, zum anderen würde die Nutzung anderer Flächen auch die Umsiedlung der bereits bestehenden Nutzungen notwendig machen, da für die Gemeinde die Bündelung an einem Standort unabdingbare Voraussetzung war. Die Nachverdichtung der Flächen innerhalb des Ortszusammenhangs ist sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch als sinnvoll zu betrachten, insbesondere durch die Schonung des Schutzgutes Boden. Durch die Nachverdichtung kann im Vergleich zu einer Erschließung von neuem Baugelände, eine umweltschonende Planung umgesetzt werden.