Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Obermühle 1. Änderung"

nach § 13 BauGB

Endfassung vom 29.09.2015

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Obermühle 1. Änderung"

nach § 13 BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise
Begründung

Endfassung vom 29.09.2015

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Obermühle 1. Änderung"

nach § 13 BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen

Endfassung vom 29.09.2015

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Plangebiet wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der baulichen Nutzung als Ausbildungsstätte mit Unterkunfts-, Sport- und Freizeitanlagen ausgewiesen.

Zulässig sind auch Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebspersonal.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Als besondere Bauweise wird die offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, das Gebäudelängen und Gebäudebreiten bis 100 m zulässig sind.

1.3 Landespflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und 1a BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)

Innerhalb der Flächen mit Pflanzbindungen sind entfallende Bäume und Sträucher durch Neuanpflanzungen zu ersetzen und zu ergänzen. Ansonsten sind Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie Gewässer zu erhalten und zu pflegen.

1.4 Gebäudehöhen

Die Firsthöhe aller Gebäudeteile darf max.12.50 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Gebäude in den überbaubaren Flächen mit Höhenbeschränkung darf max. 6,0 m betragen.

1.5 Oberirdische Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft eine 20-kV-Freileitung der Pfalzwerke Netz AG. In deren ausgewiesenen Schutzstreifen besteht für bauliche Anlagen dahingehend eine Höhenbeschränkung, dass die maximal zulässige Firsthöhe nicht zulässig ist. Es ist vorgesehen, dass diese Freileitung baulich geändert wird. Erst nach abgeschlossener Durchführung der Änderung der 20-kV-Freileitung ist die maximale Gebäudehöhe zulässig und kann baulich realisiert werden.

Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Schutzstreifen der 20 KV-Freileitung, ist in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen.

Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Obermühle 1. Änderung"

nach § 13 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

Endfassung vom 29.09.2015

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachform (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Als vorherrschende Dachform werden das Satteldach mit einer Neigung von 45° und das Flachdach festgesetzt. Abweichende Dachformen und Neigungen sind für einzelne untergeordnete Bauteile möglich.

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

Soweit Einfriedungen vorgesehen werden, sind diese nach außen abzupflanzen.

2.3 Begrünung

Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan einzureichen, dessen Vollzug ein Jahr nach Bauabnahme nachzuweisen ist.

Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Obermühle 1. Änderung"

nach § 13 BauGB

Hinweise

Endfassung vom 29.09.2015

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

3 Hinweise

3.1 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.2 Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig (spätestens eine Woche vorher) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen - in Absprache mit den ausführenden Firmen - planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.a. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund und Baugruben sind zu beachten.

3.4 Bodenschutz bei Bauvorhaben

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 (Erdaushubbörsen) 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 ist 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 u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

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 pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.5 Abstandsregelung

In Bezug auf Einfriedungen bzw. Pflanzabstände sind die Abstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten.

3.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.7 Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig auf dem eigenen Grundstück, über die belebte Bodenschicht, zu versickern und so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Auf § 28 LWG wird verwiesen. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in Zisternen für Brauch- und Gießwasser aufzufangen.

3.8 Ver- und Entsorgungsanlagen im Wurzelbereich von Bäumen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

3.9 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.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, sollte sich zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung gesetzt werden.

3.10 Klassifizierte Straßen

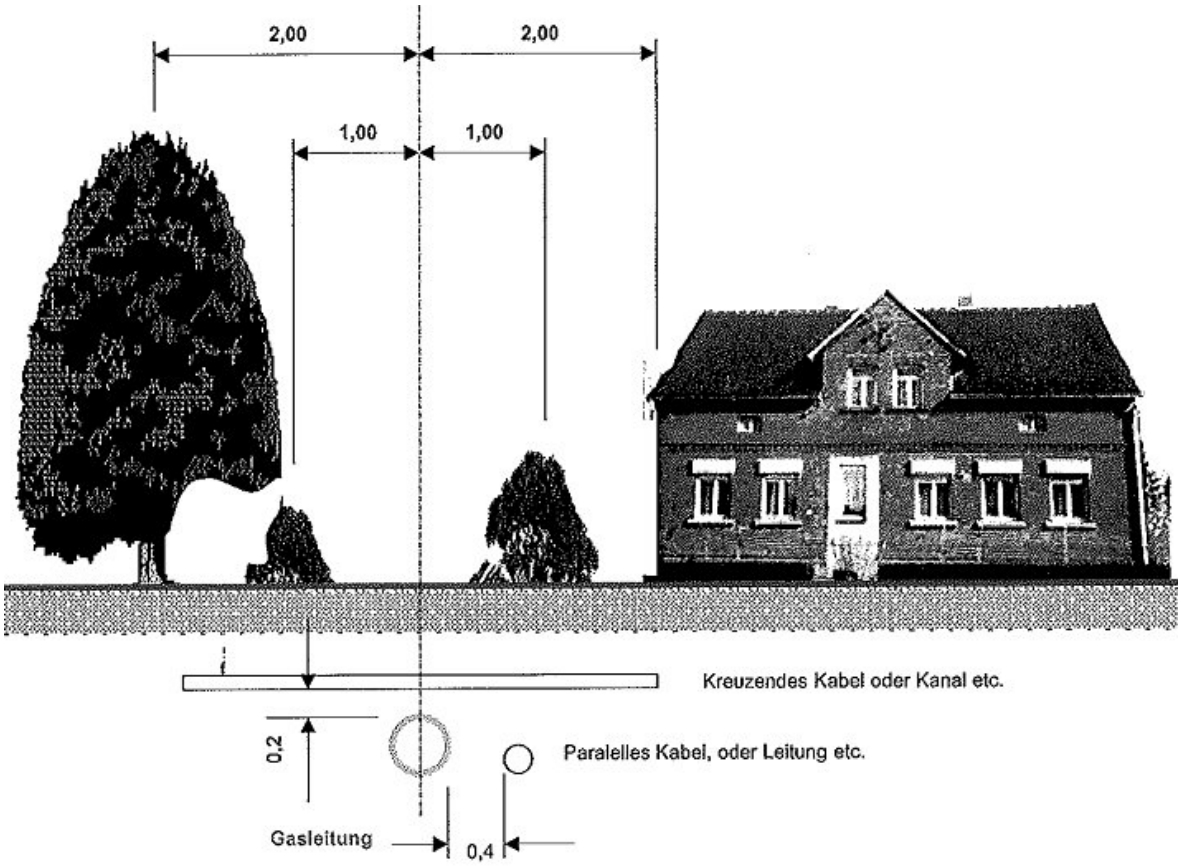
Das Lichtraumprofil von klassifizierten Straßen (hier: K 32) ist freizuhalten. Die klassifizierten Straßen dürfen auch während der Bebauung des Gebietes nicht verschmutzt werden. Sollten Verschmutzungen auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.

Der Kreisstraße 32 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Kreisstraße ist auch weiterhin zu gewährleisten.

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer (z.B. durch Solaranlagen) auf den klassifizierten Straßen ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen.

3.11 Gasleitung

Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten.



Flachwurzelnde Begrünung (Wurzeltiefe max. 0,3 m) über der Gasleitung ist erlaubt.

Abstand von Sträuchern rechts und links der Trasse	**1,0 m**
Abstand von Bäumen und Bauwerken jeder Art rechts und links der Trasse	**2,0m**
Bei einer Kreuzung zwischen einer Gasleitung und einer anderen Energieleitung ist der Mindestabstand	**0,2 m**
Bei einer Paralelleführung zwischen einer Gasleitung und einer anderen Energieleitung ist der Abstand mindestens	**0,4 m**

Weitere Maßnahmen:

- **Die genaue Lage der Gasleitung muß vor Baubeginn durch Suchschlitze ermittelt werden.**
- **In Leitungsnähe ist nur Handschachtung erlaubt.**
- **Beim Einsatz einer Bodendurchschlagrakete oder eines Erdbohrgerätes ist die Gasleitung im Kreuzungsbereich freizulegen.**
- **Schäden an der Gasleitung oder an der Isollerung sind vor dem Verfüllen unbedingt der Pfalzgas GmbH. zu melden.**
- **Bei einer Wiedereinfüllung der Baugrube ist die Gasleitung allseitig mit 10 cm Sand zu umhüllen. Bei PE-HD-Gasleitungen muß über dem Rohr 30 cm Sand eingefüllt werden.**

Quellen: GW 125, G 459, G 462 I, G 462 II, G 463 und G 472.

Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Obermühle 1. Änderung"

nach § 13 BauGB

Begründung

Endfassung vom 29.09.2015

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

Pröll Miltner

INHALTSVERZEICHNIS

1 Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung ... 4

2 Lage und Größe des Änderungsbereichs ... 4

3 Bestand ... 5

4 Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen ... 8

5 Verfahren ... 8

5.1 Einleitung des Änderungsverfahrens ... 8

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden ... 8

6 Derzeitiges Planungsrecht ... 9

6.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Obermühle“ ... 9

7 Änderungen ... 10

7.1 Zeichnerische Änderungen ... 10

7.1.1 Baugrenzen ... 10

7.1.2 Leitungsrecht und Wendebereich ... 11

7.1.3 Vorhandene Freileitung ... 12

7.2 Planungsrechtliche Änderungen ... 12

7.3 Örtliche Bauvorschriften ... 12

7.4 Hinweise ... 12

8 Schutzvorschriften und Restriktionen ... 13

8.1 Schutzgebiete ... 13

8.2 Biotope ... 13

8.3 Gewässerschutz ... 13

8.4 Hochwasserschutz ... 13

8.5 Denkmalschutz ... 13

8.6 Altlasten ... 13

9 Schallimmissionen ... 13

9.1 Verkehrslärm ... 13

10 Beschreibung der Umweltauswirkungen ... 15

11 Zustand der Schutzgüter und Auswirkungen bei Durchführung des Bebauungsplans im Wirkungsbereich ... 15

11.1 Schutzgut Mensch ... 15

11.2 Schutzgut Arten- und Biotopschutz ... 15

11.3 Schutzgut Boden ... 16

11.4 Schutzgut Wasser ... 16

11.5 Schutzgut Luft und Klima ... 16
11.6 Schutzgut Landschaft ... 17
11.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 17
11.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern ... 17
12 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ... 17
12.1 Bestehende Bodennutzungen ... 17
12.2 Zukünftige Bodennutzungen ... 19
12.3 Gegenüberstellung Bestand und Planung ... 21
12.4 Zusammenfassung ... 21
13 Abwägung ... 22
13.1 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) ... 22
13.2 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) ... 22
13.3 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ... 22

VORBEMERKUNGEN

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImschG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBI. I S.3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Die bisherige Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Obermühle“ wird um die Begründung zur 1. Änderung entsprechend ergänzt.

1 Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung

Das Schulungszentrum der Berufsgenossenschaft Rohstoffe und chemische Industrie (BG RCI), soll im Norden durch den Neubau eines Seminargebäudes mit Büros erweitert werden.

Der vorgesehene Neubau eines Seminargebäudes im nördlichen Bereich macht eine Änderung dieses Bebauungsplanes erforderlich, da die bisher festgesetzte Baugrenze ein solches Vorhaben nicht zulässt. Die Festsetzungen sind daher bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie eines entfallenden Gehrechts und dem Wegfall eines Wendebereichs anzupassen. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes wird dabei nicht verändert. Von der Änderung sind ausschließlich Flächen innerhalb des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes betroffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung wie auch zur Erstellung eines Umweltberichtes entfällt.

Bild 1: Lageplan mit vorhandener und geplanter Bebauung, freier Maßstab

2 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans entspricht aufgrund einer Neuordnung der Grundstücke nicht ganz dem des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Obermühle“. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Obermühle“ beinhaltete damals noch eine andere Hauptzufahrtsstraße zur K 32. Zwischenzeitlich wurde nun die Straßenführung der Kreisstraße K 32 geändert und das Gelände der BG RCI durch den neu errichteten Kreisel im Norden angebunden. Aufgrund der Grundstücksneuordnung hat sich die Katastergrundlage entsprechend verändert, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplanes auf einer neuen Katastergrundlage erstellt wurde, mit der Folge, dass sich der Geltungsbereich von ehemals 3,37 ha auf 2,88 ha reduzierte.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem nachfolgenden Katasterplan.

Die Größe des Plangebietes beträgt 2,88 ha.

Der Änderungsbereich umfasst vollumfänglich die Grundstücke Flst.-Nr. 8406/1, 8406/2, 8409, 8411 sowie teilumfänglich das Grundstück 8413.

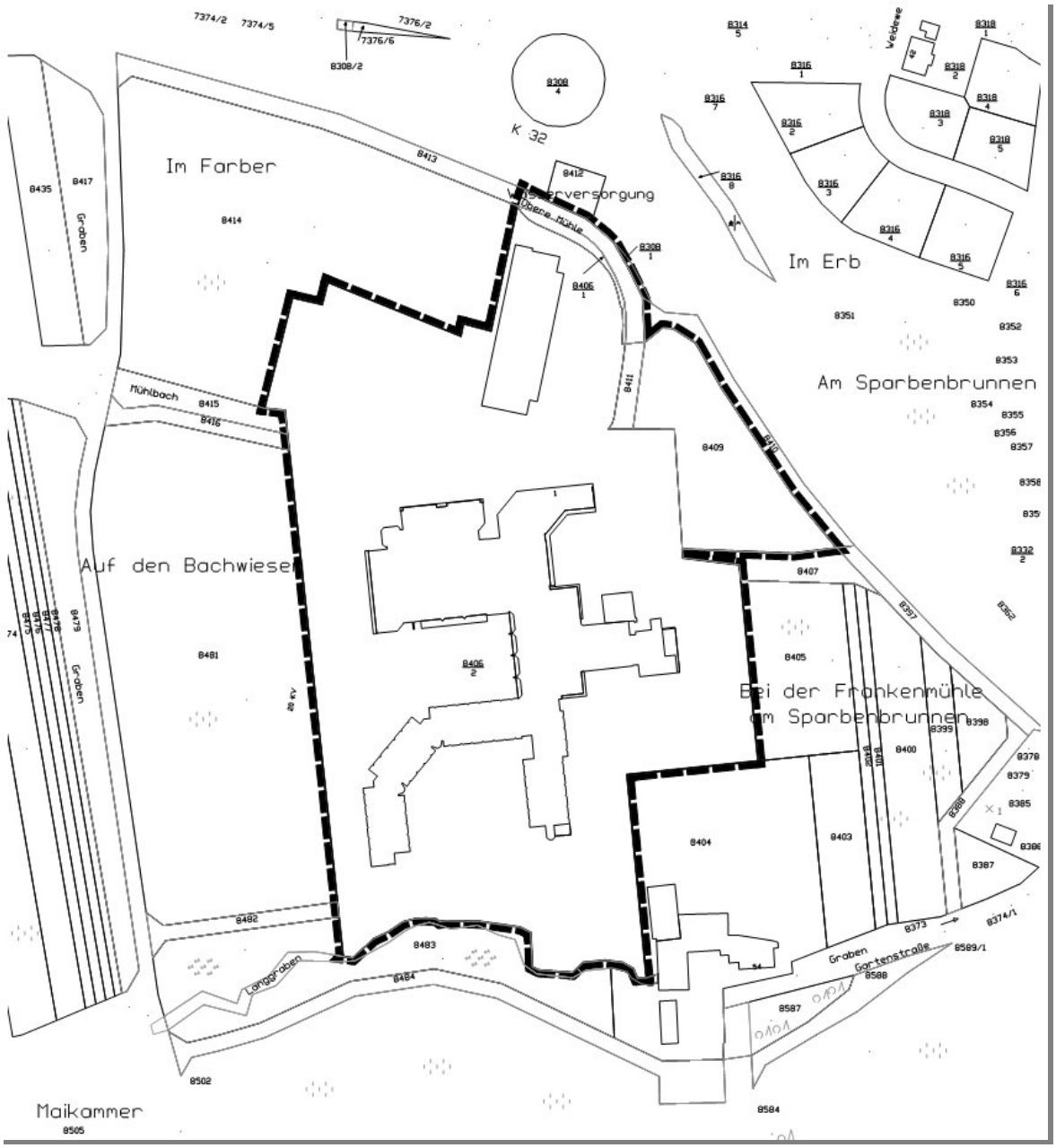


Bild 2: Katasterplan, freier Maßstab

3 Bestand

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage von Maikammer. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die K 32 sowie durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch den Langgraben und der Frankenmühle, sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Weiterhin grenzen im Osten und Westen geplante Landschaftsschutzgebiete an.

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt von Norden über den Kreisel an der K 32. Über diese Haupterschließung werden ebenfalls die im Norden vorhandenen Stellplätze erschlossen. Im Anschluss an die Stellplätze befinden sich die Schulungsgebäude der Berufsgenossenschaft.

Im oberen Drittel des Grundstücks verläuft der Mühlgraben, welcher stellenweise durch Gebäude überbaut ist. Im Nordwesten und im Süden befinden sich größere zusammenhängende Grünbereiche. Besonders der südliche Grünbereich mit altem Baubestand entlang des Kropsbachs grünt das Gebiet gegenüber der freien Landschaft und der weiter südlich befindlichen Frankenmühle ein.

Am westlichen Gebietsrand verläuft eine 20 KV-Freileitung.

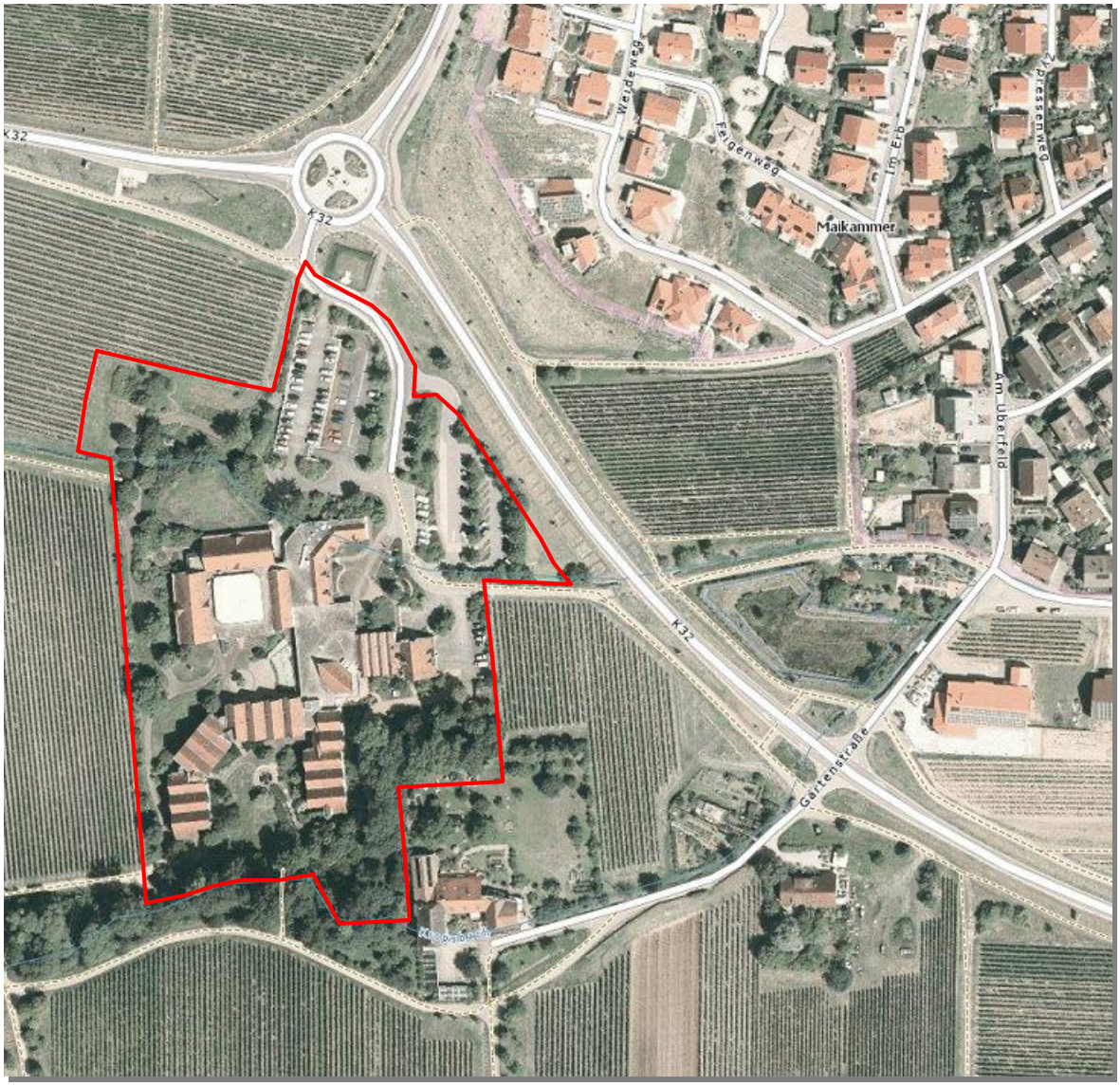


Bild 3: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes, freier Maßstab (Quelle: LANIS RLP)

Bild 4: Blick von Norden auf die Vorhabenfläche

Bild 5: Blick von Norden auf den westlichen Gebietsrand

Bild 6: Blick nach Süden auf den westl. Gebietsrand

Bild 7: Blick von Norden auf das nördliche Gebäude

Bild 8: Blick von Westen auf die nördlichen Gebäude

Bild 9: Blick auf die Vorhabenfläche

Bild 10: Blick von West nach Ost auf den Sitzbereich

Bild 11: Blick von Ost nach West auf den Sitzbereich

Bild 12: Blick von Ost nach West auf die Vorhabenfläche

4 Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen

Die Planung steht raumordnerischen Belangen nicht entgegen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Eine raumordnerische Relevanz ist aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht gegeben.

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer als „Sondergebiet Schulungszentrum“ dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht somit der Planungsabsicht.

Bild 13: Ausschnitt FNP VG Maikammer, freier Maßstab

5 Verfahren

5.1 Einleitung des Änderungsverfahrens

Der Gemeinderat Maikammer hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obermühle“ gefasst.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen.

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wird abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Eventuelle Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden. Ebenso wird die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

6 Derzeitiges Planungsrecht

6.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Obermühle“

Auszug aus dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Obermühle“ welcher am 30.07.1982 genehmigt, am 01.12.1992 ausgefertigt und am 04.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht wurde.

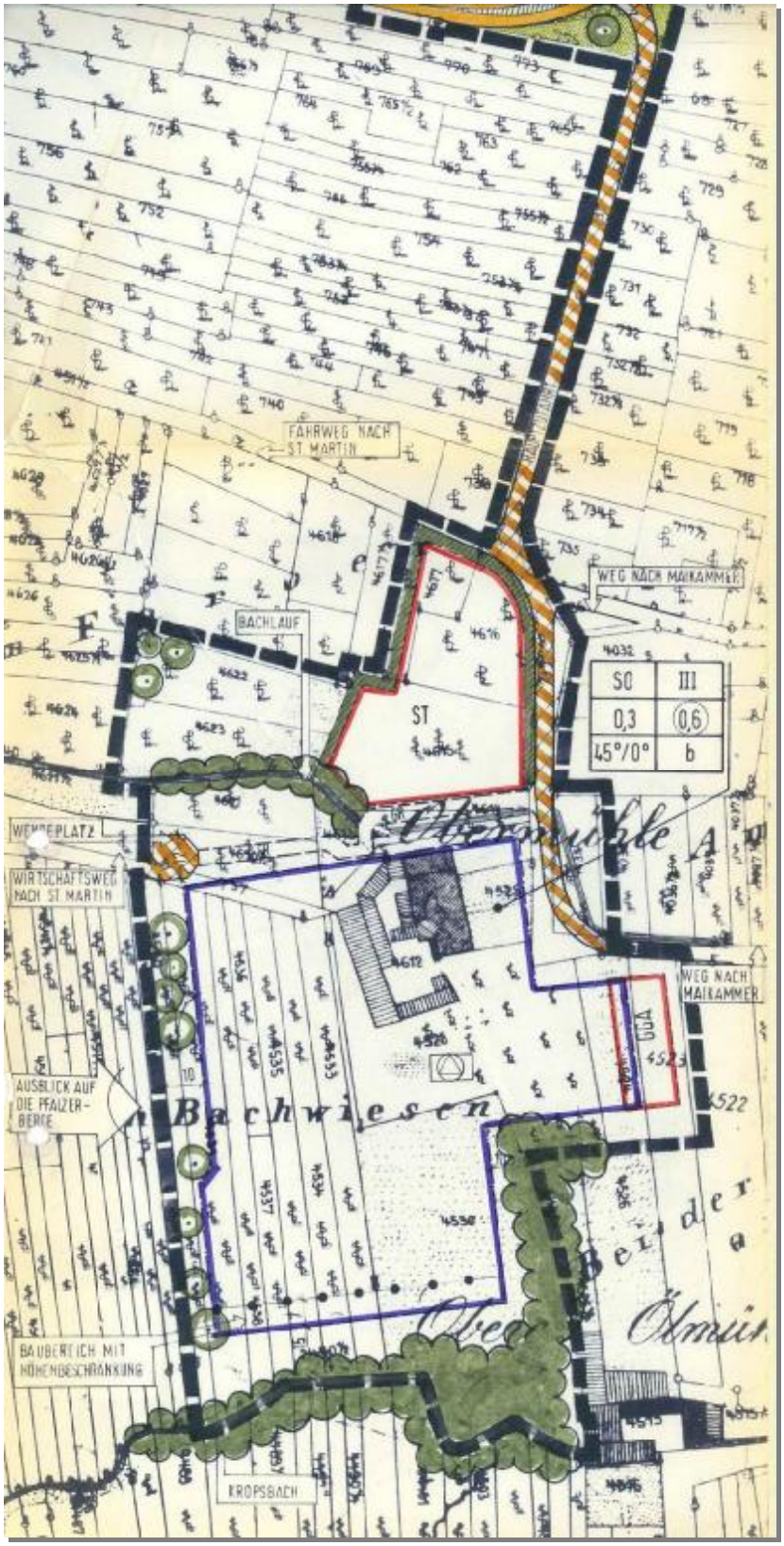


Bild 14: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Obermühle“, freier Maßstab

7 Änderungen

7.1 Zeichnerische Änderungen

7.1.1 Baugrenzen

Um den Neubau des Seminargebäudes zu ermöglichen, wird die Baugrenze nach Norden (30 m x 21 m) vergrößert. Außerdem werden die Baugrenzen insgesamt, aufgrund der neuen Katastergrundlagen, moderat angepasst.

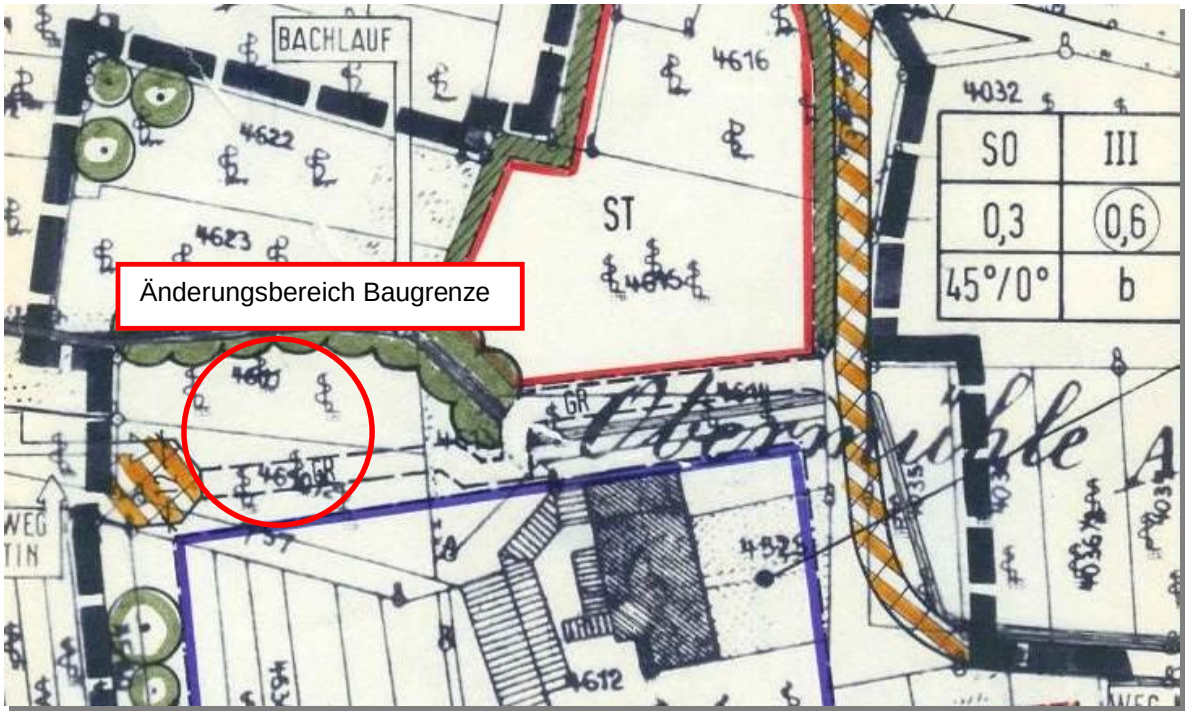


Bild 15: Planausschnitt Änderungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan

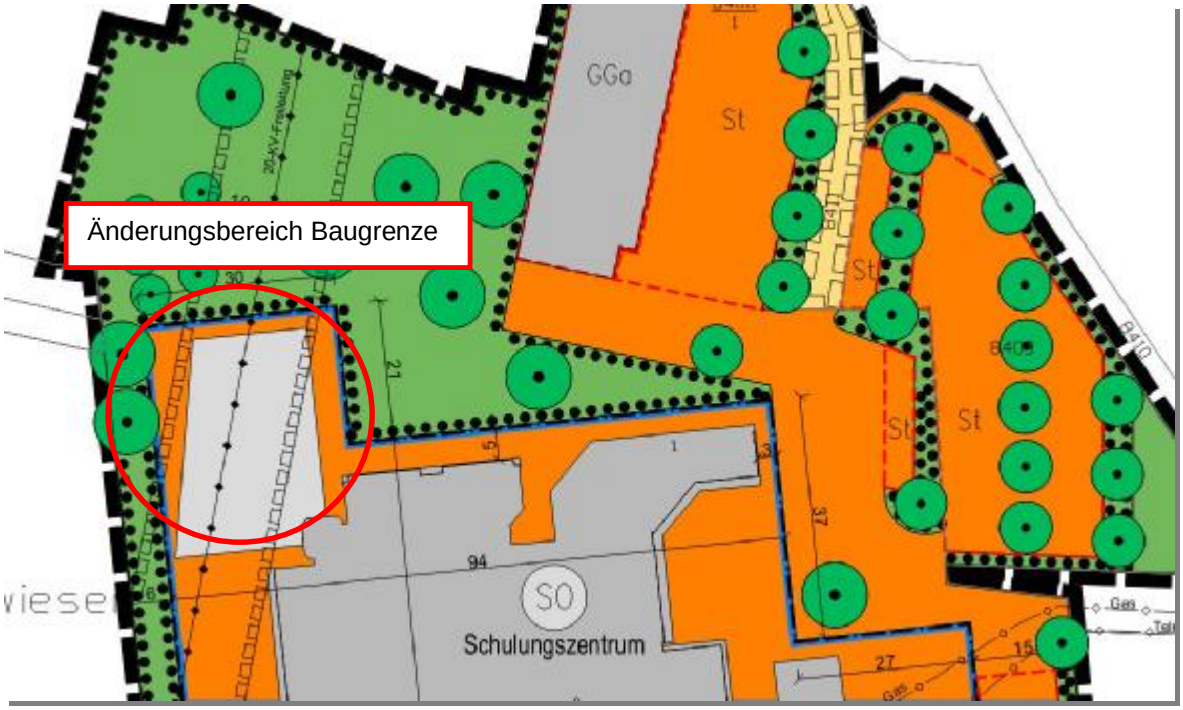


Bild 16: Planausschnitt Änderungsbereich 1. Änderung

7.1.2 Leitungsrecht und Wendebereich

Im rechtskräftigen Bebauungsplan verlief im nördlichen Bereich ein Gehrecht, welches am Ende in einen kleinen Wendebereich mündete. Der Wendebereich sollte dem von Westen kommenden landwirtschaftlichen Weg eine Wendemöglichkeit für die Nutzfahrzeuge bieten.

Weder das Gehrecht noch der Wendebereich wurden nach der Planung umgesetzt. Aus diesem Grund soll beides im Rahmen der 1. Änderung entfallen.

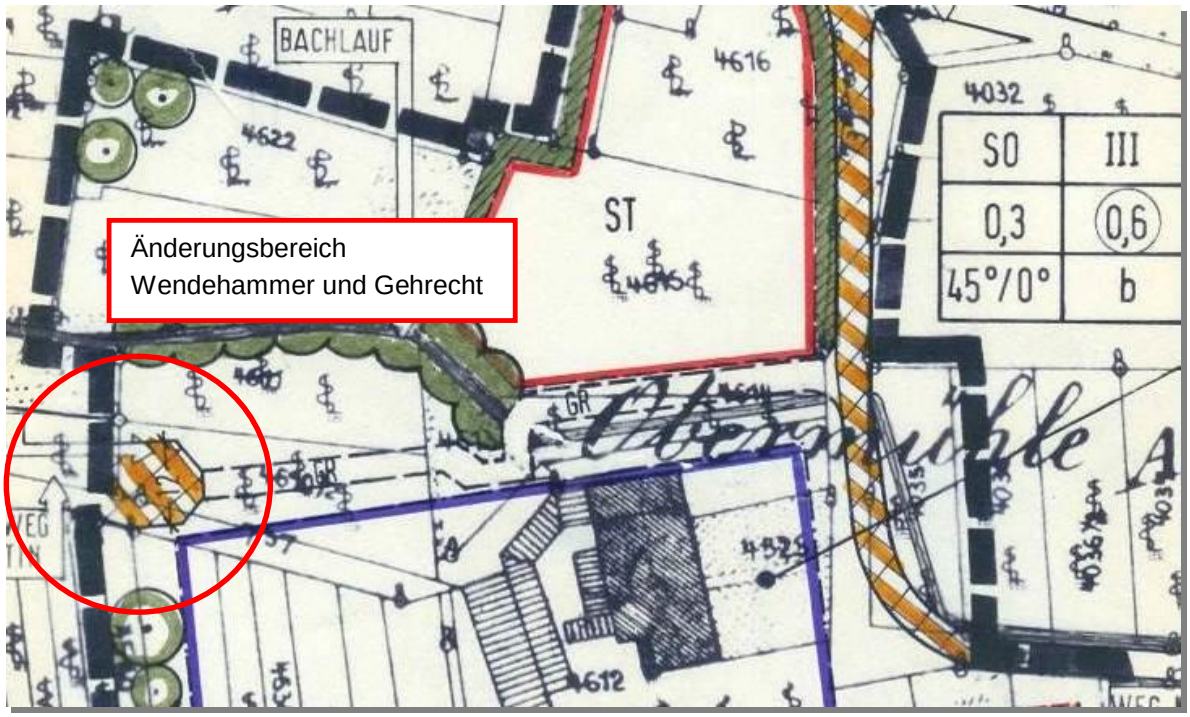


Bild 17: Planausschnitt Änderungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan

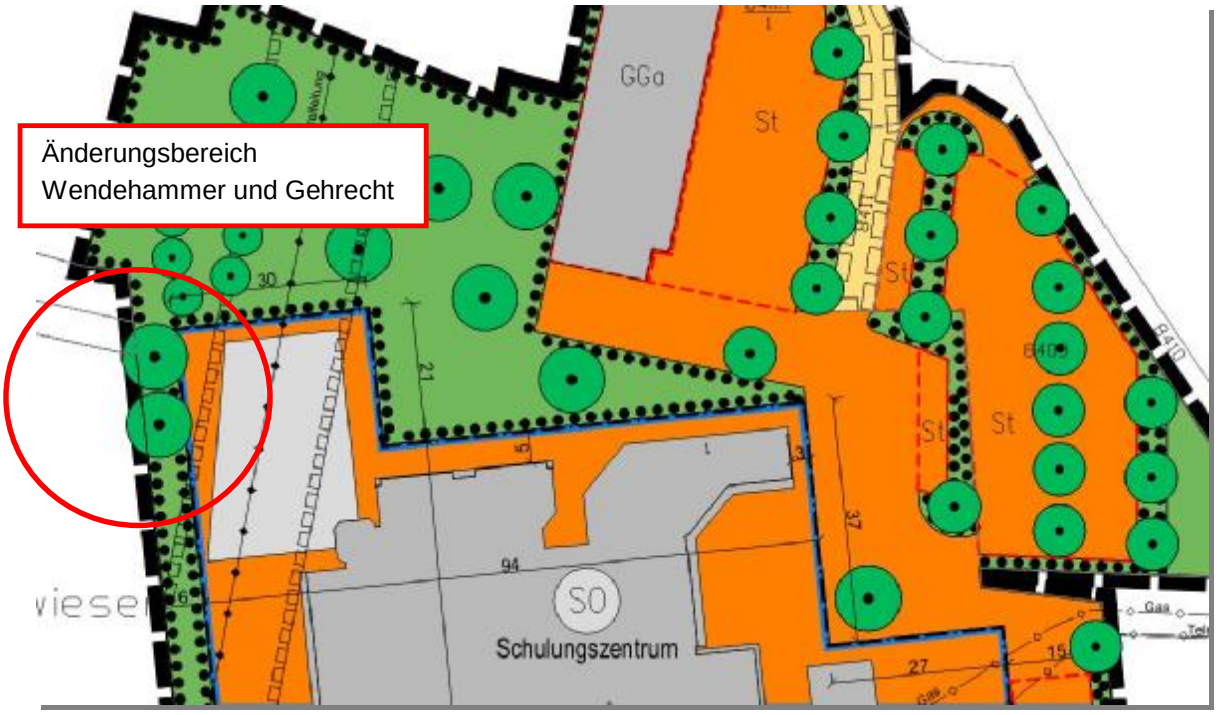


Bild 18: Planausschnitt Änderungsbereich 1. Änderung

7.1.3 Vorhandene Freileitung

Im Zuge der Änderungsplanung wird auch die bestehende 20 KV-Freileitung mit beidseits verlaufendem 10 m breitem Schutzstreifen nachgetragen.

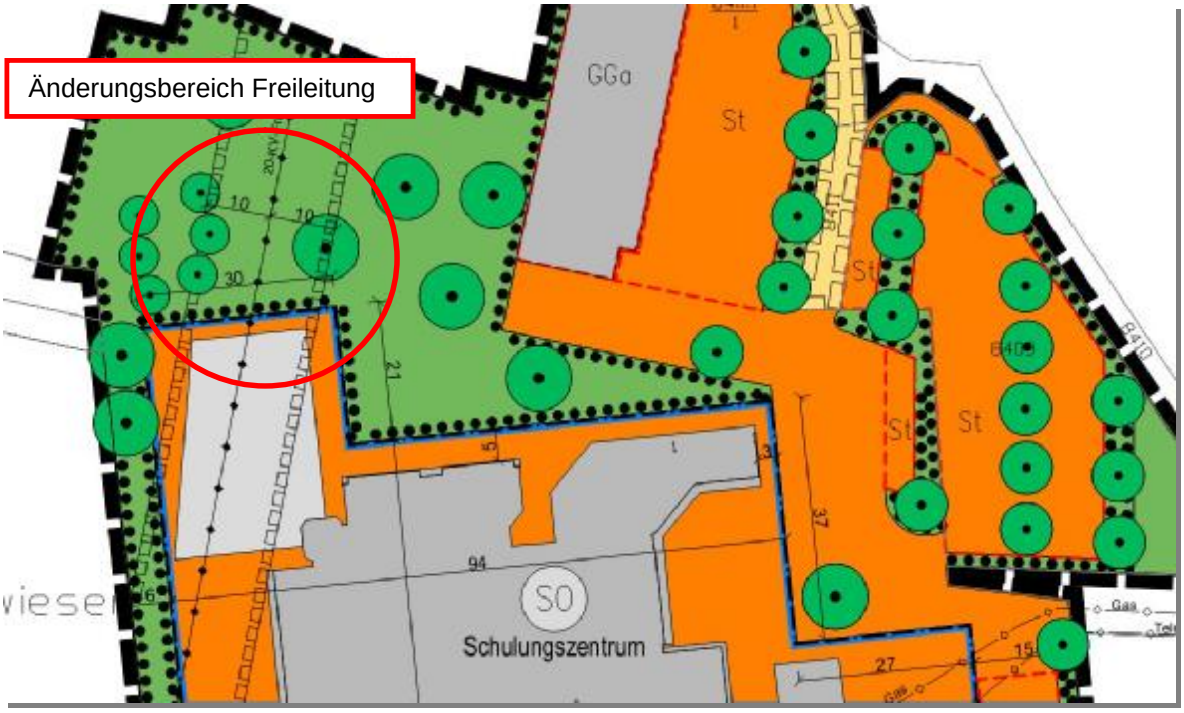


Bild 19: Planausschnitt Änderungsbereich 1. Änderung

7.2 Planungsrechtliche Änderungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden um die Ziffern 1.3 Landespflegerische Maßnahmen sowie um die Festsetzungen 1.4 Gebäudehöhen und 1.5 Oberirdische Versorgungsleitung ergänzt. Ansonsten werden die Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Obermühle“ unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

Die Ergänzung um Ziffer 1.3 ist notwendig, um den Erhalt der bestehenden Bepflanzung zu gewährleisten und bei Rodung von Bäumen und Sträuchern eine Ersatzpflanzung zu sichern.

Ziffer 1.4 war in der rechtskräftigen Fassung unter den örtlichen Bauvorschriften aufgeführt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe zählt zum Maß der baulichen Nutzung und ist daher den planungsrechtlichen Festsetzungen zuzuordnen.

In Ziffer 1.5 ist die spätere Bebaubarkeit in Bezug auf die vorhandene Freileitung geregelt.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obermühle“ werden – bis auf die Festsetzung der Gebäudehöhen – unverändert für die vorliegende 1. Änderung übernommen.

7.4 Hinweise

Für den Bebauungsplan „Obermühle“ waren bisher keine Hinweise formuliert. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die wichtigsten Hinweise aufgenommen.

8 Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert. Im Osten und Westen grenzen jeweils geplante Landschaftsschutzgebiete an das Plangebiet an.

8.2 Biotope

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

8.3 Gewässerschutz

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

8.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungsflächen eines 100-jährlichen Hochwassers.

8.5 Denkmalschutz

Im oder angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale.

8.6 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch außerhalb angrenzend bekannt.

9 Schallimmissionen

9.1 Verkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verläuft die K 32, als Querverbindung zur L 516.

Für das Jahr 2015 liegt für die K 32 eine Verkehrsprognose von DTV_{2015} von 4.900 Kfz/Tag und einem LKW-Anteil von 5 % vor.

Hochgerechnet auf das Prognosejahr 2023 ergibt sich eine durchschnittliche, tägliche Verkehrsmenge von

DTV_{2023} = 5.306 Kfz/Tag

Der LKW-Anteil im Tag- bzw. Nachtraum beträgt unter Beachtung der RLS-90

Tags = 5,46 %

Nachts = 2,73 %

Es wird eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zugrunde gelegt.

Nach der RLS-90 ergeben sich folgende Belastungen (vereinfachtes Verfahren für lange, gerade Fahrstreifen).

Maßgebende Verkehrsmenge:

Tags	=	0,06	x	5.306	=	ca.	318 Kfz/h
nachts	=	0,008	x	5.306	=	ca.	42 Kfz/h

Berechnung Mittelungspegel Tag

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	318	63.8 dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	5 %	
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-4.9 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone	i	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	95 m	-4.8 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	3 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.3 dB(A)
	Mittelungspegel	49.8 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 327 m einsehen können!		

Berechnung Mittelungspegel Nacht

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	42	54.5 dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	3 %	
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-5.3 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone	i	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	95 m	-4.8 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	3 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.3 dB(A)
	Mittelungspegel	40 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 327 m einsehen können!		

Daraus ergibt sich folgender Mittelungspegel:

tags Lm = 49,8 dB(A)

nachts Lm = 40,0 dB(A)

Die DIN 18005 nennt explizit keine schalltechnischen Orientierungswerte für Schulungszentren. Für Sondergebiete werden Orientierungswerte in Höhe von 45-65 dB(A) tags und 35-65 dB(A) nachts genannt. Werden der Beurteilung der schalltechnischen Situation die strengen Orientierungswerte in Höhe von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts zugrunde gelegt, so zeigt sich folgende Situation:

Während der Tageszeit wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) um 4,8 dB(A) überschritten. Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert von 35 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Die 16. BImSchV setzt für Krankenhäuser, **Schulen**, Kurheimen und Altenheime Immissionsgrenzwerte von tagsüber 57 dB(A) und nachts 47 dB(A) fest, als Indiz dafür ob schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Orientierungswerte tags um 7,2 dB(A) und nachts um 7 dB(A) unterschritten werden.

Nach Tabelle 8 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau- würde sich aufgrund des errechneten maßgeblichen Außenlärmpegels von tags 49,8 dB(A) die Zuordnung zum Lärmpegelbereich I ergeben. Im vorliegenden Fall ergeben sich somit nach Tabelle 8 der DIN 4109 keine erhöhten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Auszug DIN 4109 Tabelle 8

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume1) und ähnliches
	dB (A)	Erf. R´w,res des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

10 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und separatem Umweltbericht aufgestellt.

Gemäß § 13 (3) BauGB i. V. m. § 1a (3) Satz 6 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

11 Zustand der Schutzgüter und Auswirkungen bei Durchführung des Bebauungsplans im Wirkungsbereich

11.1 Schutzgut Mensch

Da das Gebiet in Bezug auf die Erholung ohne Bedeutung ist, sind keine negativen Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu erwarten. Das Landschaftsbild als Faktor für die Erholungsfunktion wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, sodass keine negativen Auswirkungen entstehen.
Während der Bautätigkeit sind die angrenzenden Siedlungsgebiete höherer Belastung durch Baulärm, Staub, Verkehr, Abgase ausgesetzt. Diese Belastung ist allerdings nur temporär.

11.2 Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Durch die Planung werden bestehende Gehölze gerodet und bisher unversiegelte Flächen versiegelt. Hier wirkt sich der Eingriff am stärksten aus, da Lebensraum für Tiere und Pflanzen teilweise

verloren geht. Durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern und die neue Anlage von Grünstreifen wird der Eingriff entsprechend kompensiert.

Im Zuge der Bestandsaufnahme konnten im Gebiet keine potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der festgestellten europäischen Vogelarten festgestellt werden.

Zum Schutz potenzieller Brutplätze wurden die Gehölze bereits vor dem 28. Februar beseitigt. Eine Gefährdung von Nestern während der Brutzeit wurde damit grundsätzlich ausgeschlossen.

Die nächtliche Beleuchtung von Gebäuden bzw. Verkehrsanlagen zieht bei gewissen Lichtspektren eine Vielzahl nachtaktiver Insekten an und wirkt dadurch als tödliche Falle. Dies kann durch eine entsprechende Wahl des Lichtspektrums verhindert werden. Bei der Auswahl der Beleuchtungsanlagen, sind daher insektenschonende und energiesparende Leuchten zu verwenden.

11.3 Schutzgut Boden

In Bezug auf das Schutzgut Boden sind insbesondere die Regulationsfunktion, die Produktionsfunktion im Sinne natürlicher Bodenfruchtbarkeit, die Lebensraumfunktion im Sinne von Biotopentwicklungspotential und die Informationsfunktion des Boden von Bedeutung.

Durch die Neubebauung kommt es zu Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtungen und vor allem zu Versiegelungen bisher unversiegelter Bodenbereiche. Während der Bauphase werden auch die später nicht bebauten Flächen baubedingt in Mitleidenschaft gezogen, da sie in der Regel von den Baufahrzeugen überfahren und damit Verdichtungen bis in tiefe Zonen entstehen können.

Diese Eingriffe bewirken den Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. In Anbetracht der Tatsache, dass es sich bei dem Eingriff um eine geringe Maßnahme handelt ist der Eingriff in das Schutzgut Boden geringer zu bewerten.

11.4 Schutzgut Wasser

Durch die Neuversiegelung im Gebiet wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Gleichzeitig wird die Zwischenspeicherfunktion des natürlichen Bodens reduziert, so dass von einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser auszugehen ist.

Durch die Umsetzung einer Dachbegrünung auf dem Erweiterungsbau (Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation) wird sich jedoch der Niederschlagswasserabfluss reduzieren und sich positiv auf die Ökobilanz auswirken.

11.5 Schutzgut Luft und Klima

In Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft ist die Lebensraumfunktion, die Regulationsfunktion sowie die bioklimatischen Wirkungen zu beachten. Beeinträchtigungen sind dann erheblich, wenn durch Überbauung, Beseitigung der Vegetationsdecke und sonstige Standortveränderungen, insbesondere durch Versiegelung, die meso- und mikroklimatischen Funktionen beseitigt bzw. wesentlich verschlechtert werden.

Mit der Umsetzung der Planung werden zwar bisher unversiegelte Flächen im Plangebiet versiegelt, jedoch wird durch die Umsetzung einer Dachbegrünung, sowie der Anlage von kleinklimatischen Strukturen wie Grün- und Freiflächen die bioklimatischen Wirkungen kompensiert werden.

Da im Planungsgebiet keine besonders zu schützenden Mikroklimastandorte betroffen sind, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Mesoklima sowie nachhaltige Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten.

11.6 Schutzgut Landschaft

Funktions- und Wertträger des Landschaftsbildes sind alle landschaftsbildrelevanten natur- und strukturraumtypischen Erscheinungen. Da landschaftsästhetische Beeinträchtigungen kaum kompensierbar sind, kommen Vermeidungsmaßnahmen entscheidende Bedeutung zu. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes korreliert eng mit seiner Transparenz: Je transparenter ein Raum, desto geringer seine Absorptionskraft gegenüber potentiellen Beeinträchtigungen und desto höher deren Intensität.

Der Erweiterungsbau fügt sich harmonisch in die Bestandssituation ein. Durch die Neuanpflanzungen von heimischen und regionaltypischen Pflanzenarten werden die regionalen Aspekte gestärkt und der Baukörper in die Landschaft eingebunden.

11.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind kein Kultur- und Schutzgüter vorhanden. Es gibt keine Auswirkungen.

11.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken. Es bestehen Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen wiederum das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert.

12 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Für den geplanten Neubau eines Seminargebäudes mit Büros als Erweiterung des Schulungszentrums wird eine Bewertung der bestehenden und zukünftigen Bodennutzungen vorgenommen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt durch das geplante Gebäude soll durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung und Neupflanzung von Feldgehölzen) ausgeglichen werden. In den folgenden Plänen und Bilanzen wird der heutige Bestandszustand mit dem zukünftigen Zustand verglichen.

Für die Bilanzierung wurde die Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg verwendet.

12.1 Bestehende Bodennutzungen

Die bestehenden Grünstrukturen im Bereich der Neubebauung sind überwiegend Gebüsche aus nicht heimischen Arten, Zierrasen sowie einem stark ausgebauten Bachlauf. Diese Strukturen bieten größtenteils keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten oder sonstige besondere Tiere und Pflanzen. Ein Teil der vorhandenen Grünflächen bieten Lebensräume insbesondere für häufig vorkommende Brutvögel.

Der Bilanzwert der bestehenden Bodennutzungen beträgt 18.164.

In Bild 18 und in Tabelle 1 sind die aktuellen Bodennutzungen bzw. deren Bewertung aufgeführt.

Abb 1 Darstellung der aktuellen Bodennutzungen mit Biotoptypen nach Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg

Legende

12.22	Stark ausgebauter Bach
33.80	Zierrasen
44.12	Gebüsch nicht heimischer Arten
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz

Einzelbäume		Gattung / Art	StU cm
1	45.30 b	Prunus avium	80
2	45.30 b	Fagus sylvatica	60
3	45.30 b	Acer platanoid.	87
4	45.30 b	Acer tat. ginnala	60
5	45.30 b	Acer tat. ginnala	50
6	45.30 b	Acer tat. ginnala	45
7	45.30 b	Corylus colurna	82
8	45.30 b	Carpinus betulus	78
9	45.30 b	Carpinus betulus	75
10	45.30 b	Carpinus betulus	53
11	45.30 b	Carpinus betulus	70
12	45.30 b	Carpinus betulus	53
13	45.30 b	Carpinus betulus	75
14	45.30 b	Carpinus betulus	52

Bild 18: Bestandserhebung der aktuellen Bodennutzungen

Bewertung der aktuellen Bodennutzungen

Nr.	Biotop-typ Nr.	Biotoptyp	Grund-wert	Wert-spanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale		Biotop-wert	Fläche in m²	Bilanz-wert
	12.22	Stark ausgebauter Bachabschnitt	8	-	-	-	8	30	240
	33.80	Zierrasen	4	4-12	-	-	4	1.665	6.660
	44.12	Gebüsch nicht heimischer Arten	6	6-9	-	-	6	1.118	6.708
1	45.30 b	Einzelbaum	5	3-5	-	x 80	400		400
2	45.30 b	Einzelbaum	5	3-5	-	x 60	300		300
3	45.30 b	Einzelbaum	5	3-5	-	x 87	435		435
4	45.30 b	Einzelbaum	5	3-5	x 0,6	x 60	180		180
5	45.30 b	Einzelbaum	5	3-5	x 0,6	x 50	150		150
6	45.30 b	Einzelbaum	5	3-5	x 0,6	x 45	135		135
7	45.30 b	Einzelbaum	5	3-5	x 0,6	x 82	246		246
8	45.30 b	Einzelbaum	5	3-5	-	x 78	390		390
9	45.30 b	Einzelbaum	5	3-5	-	x 75	375		375
10	45.30 b	Einzelbaum	5	3-5	-	x 53	265		265
11	45.30 b	Einzelbaum	5	3-5	-	x 70	350		350
12	45.30 b	Einzelbaum	5	3-5	-	x 53	265		265
13	45.30 b	Einzelbaum	5	3-5	-	x 75	375		375
14	45.30 b	Einzelbaum	5	3-5	-	x 52	260		260
	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	-	-	-	1	46	46
	60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	1	1-2	-	-	1	384	384
Gesamt								**3.243**	**18.164**

Tabelle 1 Bewertung der aktuellen Bodennutzungen

12.2 Zukünftige Bodennutzungen

Durch Umsetzung der Planung wird es in der Summe zu keiner Verschlechterung der Bodenfunktion kommen. Geplant ist die Neuanlage von Feldgehölzen, sowie großflächige Dachbegrünung.

Durch die Umsetzung der Planung ergibt sich ein Bilanzwert von 19.106.

In Bild 19 und Tabelle 2 sind die künftigen Bodennutzungen bzw. deren Bewertung aufgeführt.

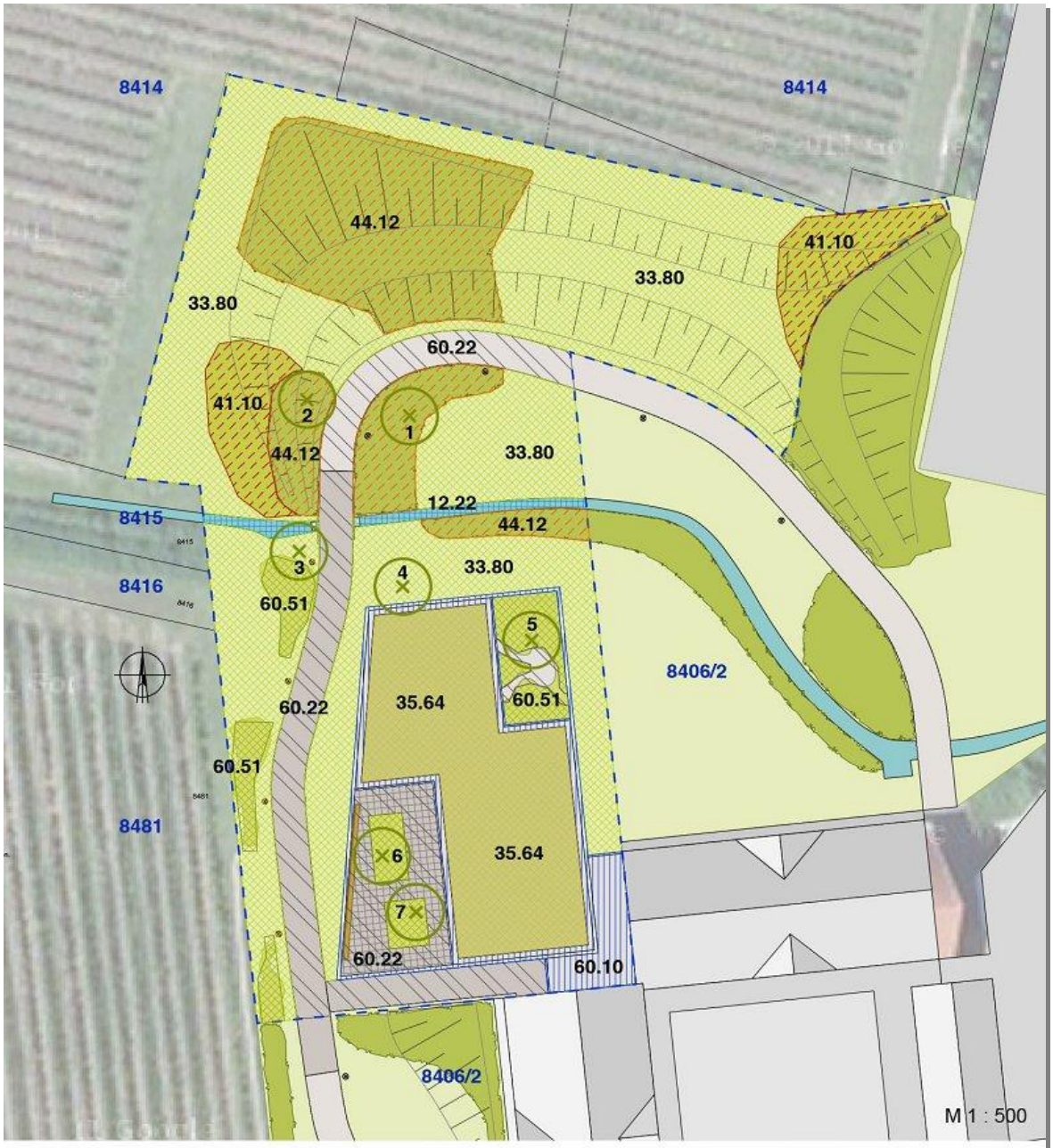


Abb 2 Darstellung der zukünftigen Bodennutzungen mit Biotoptypen nach Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg

Legende

12.22	Stark ausgebauter Bach	33.80	Von Gebäuden bestandene Fläche		
33.80	Zierrasen	44.12	Gepflasterte Straße oder Platz		
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	60.10	Blumenbeet oder Rabatte		
41.10	Feldgehölz				
44.12	Gebüsch nicht heimischer Arten				

Einzelbäume		Gattung / Art	StU cm
1	45.30 b	Prunus avium	80
2	45.30 b	Fagus sylvatica	60
3	45.30 b	Acer campestre	80
4	45.30 b	Acer campestre	80
5	45.30 b	Acer spec.	80
6	45.30 b	Prunus spec.	60
7	45.30 b	Prunus spec.	60

Bild 19: Planung der künftigen Bodennutzungen

Bewertung der zukünftigen Bodennutzungen

Nr.	Biotop-typ Nr.	Biotoptyp	Grund-wert	Faktoren zutreffen-der Prüf-merkmale	Biotop -wert	Fläche in m²	Bilanz-wert
	12.22	Stark ausgebauter Bachabschnitt	8	-	8	30	240
	33.80	Zierrasen	4	-	4	1.457	5.828
	35.64	Dachbegrünung Neubau = Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	-	11	378	4.158
	41.10	Feldgehölz	15	-	15	168	2.520
	44.12	Gebüsch nicht heimischer Arten	6	-	6	520	3.120
1	45.30 b	Einzelbaum	5	x 80	400		400
2	45.30 b	Einzelbaum	5	x 60	300		300
3	45.30 b	Einzelbaum	5	x 80	400		400
4	45.30 b	Einzelbaum	5	x 80	400		400
5	45.30 b	Einzelbaum	3	x 80	240		240
6	45.30 b	Einzelbaum	3	x 60	180		180
7	45.30 b	Einzelbaum	3	x 60	180		180
	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	-	1	140	140
	60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	1	-	1	400	400
	60.51	Blumenbeet oder Rabatte	4	-	4	150	600
Gesamt						**3.243**	**19.106**

Tabelle 2 Bewertung der künftigen Bodennutzungen

12.3 Gegenüberstellung Bestand und Planung

Bei der Gegenüberstellung der bilanzierten Flächen des aktuellen und geplanten Zustands ist erkennbar, dass es zu keiner Verschlechterung der Bodenfunktion in der Summe kommt. Der Eingriff durch den Neubau des Gebäudes wird vor allem durch eine großflächige Dachbegrünung sowie durch die Neuanlage von Feldgehölzen mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten kompensiert.

Der Eingriff kann somit als ausgeglichen angesehen werden.

12.4 Zusammenfassung

Die Planung sieht als Art der baulichen Nutzung weiterhin ein „Sondergebiet Schulungszentrum“ vor.

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung nicht betroffen.

Die bestehenden Grünstrukturen auf den Grundstücken bieten keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten oder sonstige besondere Tiere und Pflanzen. Ein Teil der vorhandenen Grünflächen bieten Lebensräume insbesondere für häufig vorkommende Brutvögel.

Durch Umsetzung der Planung ist gegenüber dem derzeitigen Zustand von einem leicht erhöhten Versiegelungsgrad auszugehen, die Schutzgüter Boden und Wasser sind somit nur gering betroffen. Aufgrund der Planung sind auch keine klimatischen Veränderungen zu befürchten.

Weiterhin sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten, da die entfallende Bepflanzung durch heimische und regionaltypische Pflanzarten ersetzt wird.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Änderung wäre die Umsetzung des Vorhabens nicht möglich.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und separatem Umweltbericht aufgestellt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens unter Ziffer 12 ausführlich dargelegt wurden und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen geplant sind.

13 Abwägung

Durch die beabsichtigten Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird die geplante bauliche Nutzung im Hinblick auf eigentumsrechtliche Belange und die nachfolgend genannten Belange abwägungsbeachtlich.

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a Abs. 1 BauGB die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglichen. Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

13.1 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

13.2 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Belange des Landschaftsbildes werden nicht beeinträchtigt, da sich der eingeschossige Erweiterungsbau gut in die Landschaft einfügt.

In den Bebauungsplan wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie Hinweise getroffen.

13.3 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zu Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13 BauGB nicht durchgeführt werden. Im Zuge der Neuplanung wurde durch das Büro SNOW aus Karlsruhe eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Der Eingriff in den Naturhaushalt durch das geplante Gebäude wird durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung und Neupflanzung) ausgeglichen.

Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Obermühle 1. Änderung"

nach § 13 BauGB

Bebauungsplan

Endfassung vom 29.09.2015

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de