



# Gemeinde Kirrweiler

## **Bebauungsplan "Am Holzweg 1. BA" 1. Änderung und Erweiterung**

**Endfassung  
14.12.2016**



---

Pröll - Miltner GmbH  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)



# Gemeinde Kirrweiler

## Bebauungsplan "Am Holzweg 1. BA"

1. Änderung und Erweiterung

Endfassung

14.12.2016

## Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



**Pröll - Miltner GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46

[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07PMK13140

Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA, 1. Änderung und Erweiterung“

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Mischgebiet (MI)**

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten und alle Einrichtungen mit sexuellem Hintergrund.
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe

#### **1.1.2 Gewerbegebiet (GE)**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (mit Ausnahme des Einzelhandels).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Eine Wohnung pro Grundstück. Hierbei wird festgesetzt, dass die Größe der Wohnung max. 1/3 der Grundfläche und max. 1/3 der Baumasse des gewerblichen Bauteils betragen darf.
- Es können auch zwei Wohnungen zugelassen werden, wenn das Betriebsgrundstück größer ist als 3000 m<sup>2</sup>.
- Bei Grundstücken unter 1500 m<sup>2</sup> kann die Größe der Wohnungen ausnahmsweise im Verhältnis zum gewerblichen Teil bis auf die Vorgaben der gesetzlichen Regelung nach § 8 Abs.3 BauNVO angehoben werden.

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten und alle Einrichtungen mit sexuellem Hintergrund.
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Autohandels.

- Tankstellen.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

### **1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störungsgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (mit Ausnahme des Einzelhandels).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Eine Wohnung pro Grundstück. Hierbei wird festgesetzt, dass die Größe der Wohnung max. 1/3 der Grundfläche und max. 1/3 der Baumasse des gewerblichen Bauteils betragen darf.
- Es können auch zwei Wohnungen zugelassen werden, wenn das Betriebsgrundstück größer ist als 3000 m<sup>2</sup>.
- Bei Grundstücken unter 1500 m<sup>2</sup> kann die Größe der Wohnungen ausnahmsweise im Verhältnis zum gewerblichen Teil bis auf die Vorgaben der gesetzlichen Regelung nach § 8 Abs.3 BauNVO angehoben werden.

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten und alle Einrichtungen mit sexuellem Hintergrund.
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Autohandels.
- Tankstellen.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

### **1.1.4 Sondergebiet (SO)** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben).
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Ereignisse mit Ausnahme der Viehhaltung.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Eine Wohnung pro Grundstück. Hierbei wird festgesetzt, dass die Größe der Wohnung max. 1/3 der Grundfläche und max. 1/3 der Baumasse des gewerblichen Bauteils betragen darf.
- Es können auch zwei Wohnungen zugelassen werden, wenn das Betriebsgrundstück größer ist als 3000 m<sup>2</sup>.
- Bei Grundstücken unter 1500 m<sup>2</sup> kann die Größe der Wohnungen ausnahmsweise im Verhältnis zum gewerblichen Teil bis auf die Vorgaben der gesetzlichen Regelung nach § 8 Abs.3 BauNVO angehoben werden.

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten und alle Einrichtungen mit sexuellem Hintergrund.
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Autohandels.
- Tankstellen.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

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

### **1.2.1 Wandhöhe, Firsthöhe**

Es wird eine Wandhöhe von 7,0 m festgesetzt. Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wandhöhen und Firsthöhen ist die Hinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (in Gebäudemitte).

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

Für Flachdächer gilt als max. zulässige Gebäudehöhe die auf 9,0 m festgesetzte Firsthöhe. Die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Fassade/Oberkante Flachdachattika.

Bei fallendem Gelände südlich und westlich der Erschließungsstraße (Raiffeisenstraße) ist ab einer Grundstückstiefe von mehr als 20 m das natürliche Gelände als Bezugspunkt maßgebend. Die Wandhöhe von 7,0 m gilt auch hier (Maß ebenfalls in Gebäudemitte). Das natürliche Gelände ist durch Geländeschnitte nachzuweisen.

Bei notwendigem Überhöhen durch spezielle Arbeitsabläufe und bei Aufbauten (Aufzugsschacht, Entlüftungen usw.) sind ausnahmsweise Wandhöhen bis 9,0 m zulässig.

Auf die Einschränkungen nach Ziff. 1.8 dieser Satzung wird verwiesen.

Die Firsthöhe wird auf 9,0 m beschränkt. Es gelten die Bezugspunkte / Fußpunkt der Wandhöhe.

## **1.3 Abweichende Bauweise** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit folgender Maßgabe festgesetzt:

- a 1: zulässig sind Gebäudelängen in der Größe von mehr als 50 m.
- a 2: zulässig ist die halboffene Bauweise mit der Maßgabe, dass an die im Plan gekennzeichnete Grundstücksgrenze angebaut werden muss.

## **1.4 Zahl der Wohnungen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

### **1.4.1 Mischgebiet (MI)**

Es sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

## **1.5 Garagen / Nebenanlagen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch nicht auf Grundstücks-  
teilen mit Pflanzgebot und Pflanzbindungen.

## **1.6 Mindestgröße der Grundstücke**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

#### **1.6.1 GE, GEE und SO-Gebiet:**

Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### **1.6.2 MI-Gebiet:**

Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Das Plangebiet grenzt anbaurechtlich an die freie Strecke der L 515. Der im Plan entlang  
der L 515 eingetragene von der Bebauung freizuhaltende Bereich gilt daher gemäß Landes-  
straßengesetz für Hochbauten aller Art (z.B. Garagen, Nebenanlagen).

An den Einmündungen in die L 515 werden in der Planzeichnung Sichtfelder festgesetzt.  
Die Sichtfelder sind gemäß § 27 (2) Landesstraßengesetz sowie RAL 2012 von ständigen  
Sichtbehinderungen jeglicher Art freizuhalten.

## **1.8 Versorgungsanlagen und -leitungen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Für die Schutzzone der bestehenden 20-KV-Freileitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-,  
Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte 20-KV-Freileitung kann Ab-  
weichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit  
auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Die Herstellung/Änderung von Verkehrsflächen und baulichen Anlagen, sowie Neuanpflanzungen  
innerhalb der ausgewiesenen Schutzzone der 20-KV-Freileitung ist in Bezug auf einzuhaltende Si-  
cherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu  
sind alle genehmigungsbedürftigen Z-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen.

## **1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo- den, Natur und Landschaft**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **1.9.1 Retentionsfläche**

Auf dem als Retentionsfläche ausgewiesenen Bereich ist eine Mulde zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers mit Überlauf in den Alsterbach auszubilden. Die Fläche ist mit einer Wiesenvegetation wieder zu begrünen und extensiv zu pflegen (2-malige Mahd, abräumen des Mähgutes). Diese Maßnahme dient dem Grundwasserschutz und der Biotopentwicklung.

### **1.9.2 Dächer**

Dachdeckungen mit nachteiligen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser (z. B. Zinkdächer, Kupferdächer) sind nicht zulässig.

### **1.9.3 Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten**

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen sowie LED-Lampen).

### **1.10 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht dient der Ableitung von Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken und der Verlegung von neuen Schmutz- und Trinkwasserleitungen. Begünstigt werden

- die jeweiligen Anlieger,
- die Gemeinde,
- die Verbandsgemeindewerke.

### **1.11 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind für alle Außenbauteile, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z. B. Aufenthaltsräume) befinden, bei Errichtung oder Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllt sind.

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Ebenso ist eine geringere Geräuscheinwirkung (z. B. durch abschirmende Bebauung) und eine damit verbundene mögliche Absenkung des Lärmpegelbereiches einzelfallbezogen rechnerisch nachzuweisen. Die ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen ist zu gewährleisten.

Innerhalb des Baugebietes werden die Mischgebietsflächen (nördlich der L 515) dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zugeordnet.

Wohn- und Bürogebäude innerhalb der Gewerbe- und Sondergebiete sind ebenfalls mit passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, Tab. 8 zuzuordnen.

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“<br><br>dB (A) | Bettenräume in<br>Krankenstationen<br>und Sanatorien | Aufenthalts-<br>räume in Woh-<br>nungen, Über-<br>nachtungsräume<br>in Beherber-<br>gungsstätten,<br>Unterrichts-<br>räume u.ä. | Büroräume <sup>1)</sup> und<br>ähnliches |
|------------------|---|--|---|--|
|                  |   | Erf. R'w, res des Außenbauteils in dB                |   |  |
| I                | Bis 55                                      | 35   | 30  | -  |
| II               | 56 bis 60                                   | 35   | 30  | 30                                       |
| III              | 61 bis 65                                   | 40   | 35  | 30                                       |
| IV               | 66 bis 70                                   | 45   | 40  | 35                                       |

- 1) Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

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

### 1.12.1 Vorflächen und Einfahrten

Die Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

In diesem Bereich

- **ist** die Verwendung als Lagerplatz unzulässig;
- **sind** Stellplätze zulässig;
- **können** Baumstandorte im Bereich des jeweiligen Grundstücks verschoben werden, wenn dies durch Einfahrten, Parkplätze oder Leitungstrassen bedingt ist;
- **können** öffentliche Grünflächen durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

### 1.12.2 Pflanzmaßnahmen

Die nicht überbauten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 750 m<sup>2</sup> ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

### 1.12.3 Private Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind so anzulegen, dass je zehn Stellplätze ein großkroniger Laubbaum unabhängig von der Festsetzung nach 1.10.2 zusätzlich gepflanzt wird. Die Stellplätze sind zu begrünen (Rasenpflaster, Schotterrassen o. ä.). Dies gilt, soweit keine anderen Vorschriften entgegenstehen.



#### **1.12.4 Pflanzarten und Pflanzplan**

Die im Bebauungsplan angegebenen Pflanzarten bzw. eine Auswahl dieser Arten sind verbindlich. Mit den Baugesuchen ist ein Pflanzplan zu erstellen, in dem die aufgeführten Pflanzarten zu berücksichtigen sind.

Die Bepflanzung ist in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgende Vegetationsperiode durchzuführen.

### **1.13 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

#### **1.13.1 Maßnahme 1**

Die Ausgleichsverpflichtung (für die unbebauten Erweiterungsbereiche) außerhalb des Plangebietes findet auf dem Flurstück 6751 im Gewinn „Im oberen Ried“, Gemeinde Kirrweiler statt. Vorgeesehen ist die Umwandlung von ca. 4.500 m<sup>2</sup> Ackerfläche in extensive Grünlandnutzung (nach den Grundsätzen und Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege). Das Grünland muss ohne Verwendung von Bioziden oder Düngemitteln gepflegt werden. Bei einer Wiesenutzung soll eine Mahd mind. einmal im Jahr (frühestens ab dem 15.06.) erfolgen.

#### **1.13.2 Zuordnungsfestsetzung**

Im Baugebiet werden Bauflächen von insgesamt 1.60 ha und Verkehrsflächen von 0.19 ha geschaffen. Den Verkehrsflächen werden dabei 10.61 % (0.19 ha neuversiegelte und befestigte Flächen) den Baugrundstücken 89.39 % (1.60 ha Baufläche) der Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 - 2 LBauO)**

**GE, GEe und SO-Gebiet:**

- Die an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen dürfen max. 1.5 m hoch sein und dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 6.50 m zulässig.
- Ebenfalls zulässig sind Fahnenstangen für Werbezwecke.
- Werbeanlagen müssen gemäß §§ 22-24 Landesstraßengesetz einen Abstand von mindestens 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 512 einhalten
- In einem Bereich von 20 m bis 40 m parallel zur L 512 bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

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

**GE, GEe und SO-Gebiet:**

Die Einfriedungen dürfen straßenseitig erst ab der Baugrenze vorgenommen werden.

## Anhang Pflanzenliste

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Bäume im Straßenraum        | Qualität: HST, STU14-16cm.  |
| Bäume für Gehölzpflanzungen | Qualität: Heister, 2 x v    |
| Aesculus x carnea           | Blut - Kastanie             |
| Acer platanoides            | Spitzahorn                  |
| Acer campestre              | Feldahorn                   |
| Alnus glutinosa             | Schwarzerle                 |
| Quercus petraea             | Traubeneiche                |
| Quercus robur               | Stiel - Eiche               |
| Fagus sylvatica             | Rot - Buche                 |
| Fraxinus excelsior          | Esche                       |
| Frangula alnus              | Faulbaum                    |
| Carpinus betulus            | Hainbuche                   |
| Sorbus torminalis           | Eisbeere                    |
| Sorbus aria                 | Mehlbeere                   |
| Prunus avium                | Vogelkirsche                |
| Sträucher                   | Qualität: 2 x v, 60 -100 cm |
| Cornus sanguinea            | Bluthartriegel              |
| Corylus avellana            | Haselnuss                   |
| Crataegus monogyna          | Eingrifflicher Weißdorn     |
| Euonymus europaeus          | Pfaffenhütchen              |
| Hex aquifolium              | Stechpalme                  |
| Ligustrum vulgare           | Liguster                    |
| Prunus spinosa              | Schlehe                     |
| Prunus padus                | Traubenkirsche              |
| Ribes nigrum                | Schwarze Johannisbeere      |
| Rosa canina                 | Hundsrose                   |
| Salix purpurea              | Purpurweide                 |
| Sambucus nigra              | Schwarzer Holunder          |
| Salix caprea                | Korbweide                   |
| Viburnum opulus             | Schneeball                  |

### 3 Hinweise

#### 3.1 Altlasten

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) zu informieren.

#### 3.2 Archäologische Denkmalpflege

in unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie - Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bau-träger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (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 sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmal-pflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Abspra-che mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenk-mäler (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 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Stra-ßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind diese

durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen.

### **3.4 Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

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

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

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.

### **3.5 Einfriedungen / Anpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen**

Zur Gewährleistung der landwirtschaftlichen / weinbaulichen Nutzung für den an das Plangebiet angrenzenden Bereich sind für Anpflanzungen oder Einfriedungen die Nachbarrechtsabstände einzuhalten.

### **3.6 Landespflege / Bodenschutz**

Auf die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist bei der Grünanlagenpflege zu verzichten.

Bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmassen sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten Abfälle anfallen, die keiner Wiederverwertung zugeführt werden können, sind diese in einer zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Verfüllungen und Auffüllungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen" mit den Zuordnungswerten Z1.1 für Boden sowohl als auch im Eluat nachweislich einzuhalten.

Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten gewonnen wurde, bei denen schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind.

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, Phacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken; Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

### **3.7      Niederschläge aus Gewerbeflächen mit besonderer Bodennutzung**

Niederschläge aus Gebieten mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Kläranlage zuzuführen. Fremdwasser (z. B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser) darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

### **3.8      Gasleitung / Glasfaserkabel**

In der Raiffeisenstraße liegen eine Gasleitung (von Westen kommend, bis zur Station der Pfalzgas) und ein Glasfaserkabel. Eine weitere Gasleitung liegt auf der südlichen Seite der L 515.

Bei Arbeiten im Bereich der Gasleitung und des Glasfaserkabels sind die Vorschriften des Versorgungsunternehmens zu beachten. Nach dem Arbeitsblatt G 462/1 sind Leitungstrassen grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Baumpflanzungen sind nur zulässig, wenn entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden oder die Betriebssicherheit bzw. Reparaturmöglichkeit der Gasleitung nicht beeinträchtigt wird.

Bei der Planung und Bauausführung sind die „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen“ bei Bauarbeiten zu beachten.

### **3.9      Ingenieurgeologie**

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 Neubau-Vorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden. Informationen hierzu sind auch auf der Internetseite des Landesamts für Geologie und Bergbau unter

[http://www.lgb-rip.de/ms\\_rutschungsdatenbank.html](http://www.lgb-rip.de/ms_rutschungsdatenbank.html)

und <http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html>

zu finden.

Für weitergehende Fragen steht das Landesamt für Geologie und Bergbau gerne zur Verfügung.

### **3.10     Pflanzmaßnahmen / Landwirtschaft**

Bei Pflanzungen im Übergangsbereich zu landwirtschaftlichen Nutzungen sind die Abstände des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen.

### 3.11 Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes 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).

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

Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

Bei der Errichtung von Neubauten werden auch bei niedrigen Radonkonzentrationen in der Bodenluft die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen empfohlen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen. Diese Forderung ist bei den meisten Neubauten schon heute Stand der Technik.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann. Auch dies entspricht heute dem Stand der Technik.
- Durchdringungen der erdberührten Kellerwände durch Leitungen oder Rohre sind sorgfältig und dauerhaft gegen Radon abzudichten.
- Wenn die Kellerwände außen mit einem nicht bindigem Material wie Kies oder Splitt hinterfüllt werden, kann das Radon schon dort an die Oberfläche treten und dringt nicht in den Keller ein. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird.

Besondere vorbeugende Maßnahmen, die bei einer nachgewiesenen Bodenluftkonzentration von über 100 000 Bq/m<sup>3</sup> ins Auge gefasst werden sollten, sind:

- Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte. Die Dichtheit dieser Folie muss gesondert nachgewiesen sein.
- In besonderen Fällen der Einbau einer Drainage unterhalb der Bodenplatte, die an eine künstliche Ventilation angeschlossen wird.

Diese Maßnahmen sollten in jedem Fall nur mit fachmännischer Unterstützung durchgeführt werden.

Sollte zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft weiterer Informationsbedarf bestehen, so steht die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz gerne zur Verfügung. Die Radoninformationsstelle führt auch Radon-Messungen durch oder nennt Ihnen Messstellen für Radon.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau - LGB steht den Kommunen bei Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet und für Informationen zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft gerne zur Verfügung.

Mit Fragen zu baulichen Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration in Innenräumen können Sie sich auch an die Architektenkammer Rheinland-Pfalz wenden. Die Architektenkammer kann Ihnen fachkundige Architekten nennen.

### **3.12 Werbeanlagen**

Sollen Werbeanlagen in einem Abstand von 20 m bis 40 m parallel zur Landesstraße errichtet werden, so bedarf es der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität in Speyer.

### **3.13 Wasserwirtschaft**

Seitens des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens muss sichergestellt werden, dass die Versorgung des geplanten Gebietes mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität, sowie mit den erforderlichen Druckverhältnissen erfolgt.



Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.

Das anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten. Fremdwasser, z.B. Drainagewasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

### **3.14 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 58 Abs. 2 LWG)**

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG RLP) ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherrn.

Werden zur Rückhaltung Zisternen verwendet, so sind diese mit integrierten gedrosseltem Abfluss sowie Notüberlauf zu verwenden. Sie sind so herzustellen, dass ein Leerlaufen sichergestellt und bei Regenereignissen ausreichend freier Speicherplatz zur Verfügung steht. Überschüssiges, nicht zurückhaltbares Niederschlagswasser ist per Notüberlauf in die in der Planzeichnung für die Rückhaltung und Versickerung dargestellten Flächen zuzuleiten. Eine Gefährdung der jeweiligen Unterliegergrundstücke durch die Rückhaltemaßnahme ist auszuschließen.

Aufgrund der Hanglage sollen die Versickerungs- und Teichanlagen auf den privaten Grundstücken fachgerecht ausgeführt werden, damit bei Starkregenereignissen die unterhalb liegenden Grundstücke nicht überschwemmt werden.

Der Nachweis über das gewählte Rückhaltesystem, dem Puffervolumen, sowie die Angabe wieviel Wasser auf dem Grundstück zurückgehalten wird, ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

Das Niederschlagswasser der bestehenden Gebäude im westlichen Bereich des Baugebietes wird derzeit unmittelbar in den Mischwasserkanal in der Raiffeisenstraße abgeleitet. An dieser Bestandsituation soll auch nichts verändert werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen (Hinweis: In der Regel wird dies die untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße sein).

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Verbandsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

Ein Grundwasseranschnitt ist bei der Errichtung des Regenrückhaltebeckens zwingend zu vermeiden. Das DWA-Merkblatt 153 ist zu berücksichtigen. Weiterhin wird auf die Erlaubnis (-änderung-)spflicht (neu angedachter Einleitung, Einleitung über bestehende Einleitung) hingewiesen.

### **3.15 Bahnanlagen**

Das Plangebiet grenzt an eine DB-Strecke. Vorsorglich wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) hingewiesen.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die parallel zur Gleisanlage geplanten Parkplätze sind in geeigneter Form gegenüber der DB Anlage abzugrenzen.

Für spätere Bauvorhaben gilt allgemein zu beachten:

- Die Standsicherheit des Bahnkörpers darf nicht beeinträchtigt und Böschungen nicht verändert werden.
- Bei der Umsetzung baulicher Einzelmaßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die Notwendigkeit ist vom Bauablauf und von der Entfernung zum Gleis abhängig und muss im Vorfeld abgestimmt werden.

Grundsätzlich gilt ein Mindestabstand von 6 m zur nächstgelegenen Gleismitte.

- Den Bahnanlagen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser/Abwasser zugeführt werden und die örtliche Entwässerungssituation nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden. Vorhandene Durchlässe dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben.
- Die Gewährleistung der Bahn für Schäden oder Beeinträchtigungen (Wasserdurchleitung, Lärm, Immission, Erschütterung usw.) wird ausgeschlossen. Die DB AG übernimmt keine Kosten für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen.
- Der Kreuzungsbereich des naheliegenden Bahnübergangs (beidseitig 25 m zur Gleisachse) darf nicht verändert werden. Unter anderem dürfen keine neuen Einfahrten geschaffen oder die Straße in der Lage oder Breite verändert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück der DB AG von jeglicher Vegetation freizuhalten ist und empfehlen, bahnseitig auf Hecken, wuchernde Gewächse und Bäume zu verzichten. Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach der Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Die DB AG übernimmt keine Kosten für Maßnahmen, die in Folge des Vorhabens durchgeführt werden müssen.

Im Bereich der Baumaßnahme befinden sich fernmeldetechnische Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG und der DB Kommunikationstechnik GmbH.

- Erdverlegtes Streckenfernmeldekabel F 4043
- LWL-Kabel F 7078 im U-Kanal

Im Zuge der Grundlagenermittlung/Vorplanung ist eine örtliche Einweisung durch einen Techniker der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich (Übergabe Kabelmerkblatt der DBAG). Die Forderungen des Kabelmerkblattes der DB AG sind einzuhalten.

Bitte teilen Sie der DB Kommunikationstechnik GmbH schriftlich (mindestens 7 Arbeitstage vorher und unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. Ka 1129-16 bzw. der o. g. Bahnstreckennummer und der Bahn-Kilometrierung) den Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mit.

DB Kommunikationstechnik GmbH, Netzadministration, Lammstraße 19, 76133 Karlsruhe

E-Mail: netzadministration-sw@deutschebahn.com

Falls für die Baumaßnahme Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der fernmeldetechnischen Anlagen/Kabel notwendig sind, empfehlen wir die baldige Beauftragung dieser Arbeiten zu dem zuständigen vertrieblichen Ansprechpartner:

DB Kommunikationstechnik GmbH, Kundenmanagement,

E-Mail: kundenmanagementwest@deutschebahn.com

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Nähe der Eisenbahnüberführung bei Bahn-km 5,831 eine Bachverdohlung unter dem Grundstück 2444/55. Der Fachdienst der DB Netz AG macht zur Auflage, dass dieser Bereich von der Gemeinde zu übernehmen ist.

### **3.16 Telekommunikationslinien**

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Straßenbaumaßnahmen berührt und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

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. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für das rechtzeitige sichern, ändern oder verlegen des Telekommunikationsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **3.17 Bergbau / Altbergbau**

Im Bereich des Bebauungsplanes "Am Holzweg – 1. Bauabschnitt, 1. Änderung" ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes für Erdwärme, Kohlenwasserstoffe und Sole "Speyerdorf": Die externe Ausgleichsfläche "A 1" liegt im Bereich des Erlaubnisfeldes für Kohlenwasserstoffe "Edenkoben".

Inhaberin der Aufsuchungserlaubnis "Speyerdorf" ist die Firma ENGIE E&P Deutschland GmbH, Waldstraße 39 in 49808 Lingen.

Die Inhaberin der Aufsuchungserlaubnis "Edenkoben" ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstr. 18 in .87346 Speyer.

Da über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse vorliegen, wird empfohlen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.

### **3.18 Richtfunkstrecken**

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation/Manet GmbH, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da durch die für das Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, keine Beeinflussungen der Richtfunkstrecken zu erwarten sind. Über diese Höhen hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollen, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecken ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

### **3.19 Landestraße 515**

Das Plangebiet grenzt anbaurechtlich an die freie Strecke der L 515. Der im Plan entlang der L 515 eingetragene von der Bebauung freizuhaltende Bereich gilt daher gemäß Landesstraßengesetz für Hochbauten aller Art (z.B. Garagen, Nebenanlagen).

Es ist mit geeigneten Maßnahmen sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer der L 515 / A 65 durch Auswirkungen des Baugebietes (z.B. Blendung, Rauch, Staub) nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.

Der L 515 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Landestraße ist auch weiterhin zu gewährleisten.

Sofern Leitungen im Straßenkörper oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (= innerhalb eines Bereiches von 40 m zur Landestraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertraglichen Regelung bzw. anbaurechtlichen Genehmigung.



# Gemeinde Kirrweiler

## Bebauungsplan "Am Holzweg 1. BA"

1. Änderung und Erweiterung

Endfassung

14.12.2016

## Begründung



**Pröll - Miltner GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46

[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07PMK13140

Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA, 1. Änderung und Erweiterung“

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Inhaltsverzeichnis .....   | 1  |
| Abbildungsverzeichnis .....  | 3  |
| Vorbemerkungen .....   | 4  |
| 1    Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....                                | 6  |
| 2    Lage und Größe des Plangebietes .....   | 6  |
| 3    Bedarfsabschätzung .....  | 7  |
| 4    Bestand .....   | 8  |
| 5    Bestehendes Bauplanungsrecht im Geltungsbereich und Verfahrensüberblick ..... | 8  |
| 6    Städtebauliches Konzept .....   | 12 |
| 6.1    Bebauungskonzept .....  | 12 |
| 6.1.1    Bereich rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Holzweg-1. BA“ .....            | 12 |
| 6.1.2    Bereich südwestlich der Raiffeisenstraße .....                            | 12 |
| 6.1.3    Bereich westliche Erweiterung .....                                       | 12 |
| 6.2    Verkehrliche Erschließung .....   | 13 |
| 6.3    Technische Infrastruktur .....  | 13 |
| 6.3.1    Regenwasserbewirtschaftung .....  | 13 |
| 6.3.2    Abwasserbeseitigung .....   | 14 |
| 6.3.3    Strom,- Gas- und Löschwasserversorgung .....                              | 14 |
| 6.4    Schallschutz .....  | 15 |
| 6.4.1    Verkehrslärm .....  | 15 |
| 6.4.2    Bahnverkehr .....   | 16 |
| 7    Übergeordnete Planungen .....   | 17 |
| 7.1    Regionalplan .....  | 17 |
| 7.2    Flächennutzungsplan .....   | 18 |
| 8    Schutzvorschriften und Restriktionen .....                                    | 19 |
| 8.1    Natura 2000 Gebiete, Vogelschutzgebiete .....                               | 19 |
| 8.2    Naturschutzgebiete .....  | 19 |
| 8.3    Gewässerschutz .....  | 19 |
| 8.4    Hochwasserschutz .....  | 19 |
| 8.5    Denkmalschutz .....   | 19 |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 8.6    | Altlasten .....   | 19 |
| 9      | Beschreibung der Umweltauswirkungen .....   | 19 |
| 9.1    | Schutzgut Luft und Klima .....  | 19 |
| 9.2    | Schutzgut Boden .....   | 19 |
| 9.3    | Schutzgut Flora und Fauna .....   | 20 |
| 9.4    | Schutzgut Wasser.....   | 20 |
| 9.5    | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholung .....  | 20 |
| 10     | Planungsrechtliche Festsetzungen.....   | 20 |
| 10.1   | Art der baulichen Nutzung.....  | 20 |
| 10.1.1 | Mischgebiet (MI) .....  | 20 |
| 10.1.2 | Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) und Gewerbegebiete (GE).....  | 21 |
| 10.1.3 | Sondergebiete für Gewerbe und Landwirtschaft.....   | 21 |
| 10.2   | Maß der baulichen Nutzung .....   | 22 |
| 10.3   | Garagen und Nebenanlagen .....  | 22 |
| 10.4   | Bauweise.....   | 22 |
| 10.5   | Zahl der Wohnungen .....  | 22 |
| 10.6   | Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....  | 22 |
| 10.7   | Versorgungsanlagen und -leitungen.....  | 22 |
| 10.8   | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur<br>und Landschaft..... | 22 |
| 10.9   | Leitungsrechte .....  | 23 |
| 10.10  | Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen<br>Umwelteinwirkungen. ....     | 23 |
| 10.11  | Pflanzgebote .....  | 23 |
| 10.12  | Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.....   | 23 |
| 11     | Örtliche Bauvorschriften .....  | 23 |
| 11.1   | Werbeanlagen.....   | 23 |
| 11.2   | Einfriedungen.....  | 23 |
| 12     | Städtebauliche Kenngrößen.....  | 24 |

## Abbildungsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich .....   | 7  |
| Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich.....  | 8  |
| Bild 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA.“ .....                            | 9  |
| Bild 4: Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA – 1. Änderung“, Satzungsbeschluss 13.11.2013 ..... | 10 |
| Bild 5: Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA – 1. Änderung“, Satzungsbeschluss 21.05.2014.....  | 11 |
| Bild 6: Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA – 1. Änderung und Erweiterung“ .....               | 11 |
| Bild 7: Übersichtsplan vorhandener und geplanter wasserrechtlicher Genehmigungen .....     | 14 |
| Bild 8: Ausschnitt aus Regionalplan.....   | 18 |
| Bild 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Maikammer .....                      | 18 |



## 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- 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 Zehnte Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2013 (BGBl. I S. 2749).
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. Nr. 11 vom 15.10.2015 S. 283).
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005.
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 20.03.2013 (GVBl. S. 35).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477).

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 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**

Die Lage am Bahnhof Kirrweiler – Maikammer ist auch heute noch als Standort für gewerbliche Entwicklungen besonders geeignet. Die schnelle Erreichbarkeit von der A 65 ohne Ortsdurchfahrten zu tangieren begünstigen den Standort ebenfalls. Nach den Ausführungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der VG Maikammer, soll der Bereich am Bahnhof als interkommunales Gewerbegebiet für die Verbandsgemeinde Maikammer ausgebaut werden.

Der Bereich um den Bahnhof ist geprägt durch eine Gemengelage von Gewerbebetrieben und im geringen Umfang auch durch Wohnbebauung. Die ersten betrieblichen Entwicklungen in diesem Gebiet sind mehr als 100 Jahre alt. Neuere Entwicklungen vollzogen sich nördlich der L 515 beiderseits der Bahnlinie.

In den letzten Jahren wurden in zwei Bereichen Bebauungspläne aufgestellt, die neue gewerbliche Baugrundstücke auf bisher landwirtschaftlichen Nutzflächen auswiesen. Neben dem Gebiet „Schafweide“ westlich der Bahnlinie entstand auch das Plangebiet „Am Holzweg – 1. Bauabschnitt“ östlich der Bahnlinie.

Beide Gebiete sind inzwischen weitgehend bebaut. Freie Baugrundstücke sind hier käuflich nicht mehr verfügbar.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken durch ortsansässige Betriebe ist aber weiterhin vorhanden, so dass zunächst eine Gebietserweiterung nach Süden vorgenommen werden sollte für einen Teilbereich, der bisher im Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen war. Aufgrund der vielen Nachfragen hat sich die Gemeinde Kirrweiler jedoch auch dazu entschlossen das Gebiet in westlicher Richtung in den Bebauungsplan einzubeziehen, um besonders auch die in diesem Bereich vorhandene Gemengelage städtebaulich neu zu ordnen.

## **2 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt westlich der Bundesautobahn A 65 sowie östlich der Bahnlinie Landau / Neustadt. Südlich verläuft die Landesstraße L 515.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.24 ha, davon entfallen ca. 2,24 ha auf den Bestand (Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Holzweg – 1. BA“ vom 27.10.2004), ca. 1.04 ha auf die 1. Änderung südlich der Raiffeisenstraße und ca. 1.96 ha auf den westlichen Erweiterungsbereich.

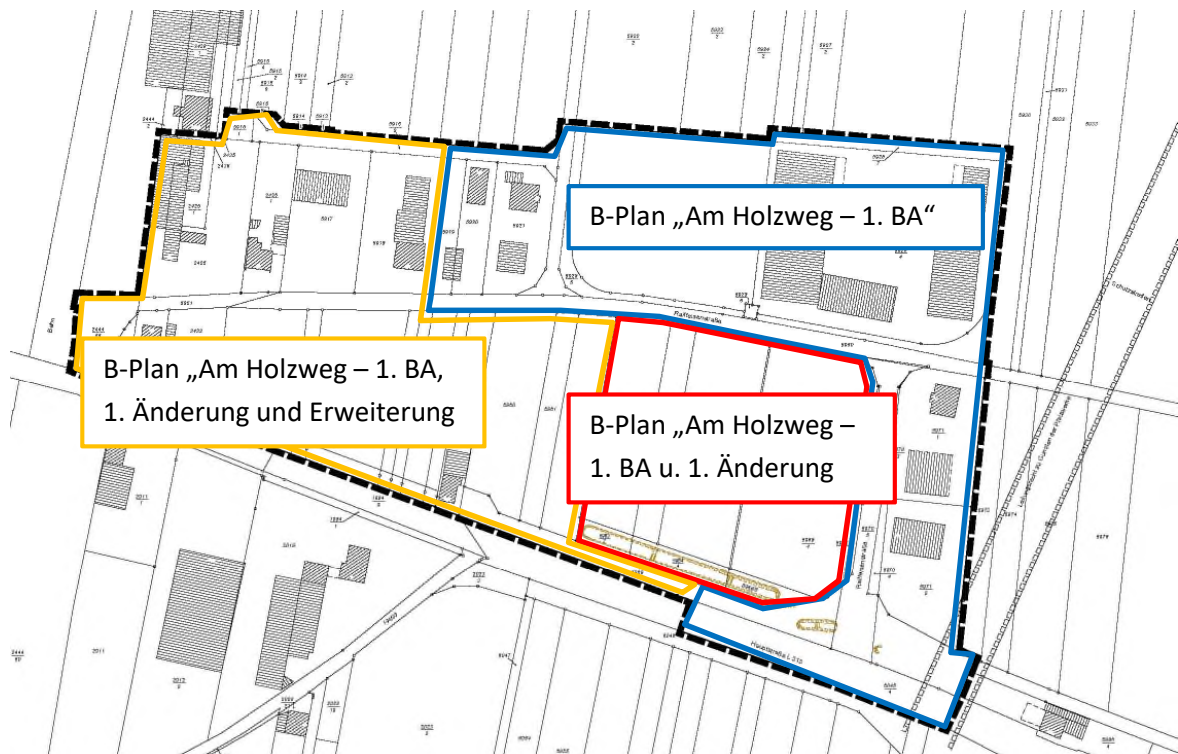


Bild 1: Katastrerauszug mit Geltungsbereich

### 3 Bedarfsabschätzung

In der Gemeinde Kirrweiler konzentriert sich das Flächenangebot für Gewerbe in der Verbandsgemeinde Maikammer. In den übrigen Gemeinden (Maikammer, St. Martin) stehen so gut wie keine oder nur geringe gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung.

In Kirrweiler erfolgte 2003 die Erschließung des Gewerbegebietes „Schafweide“ in der Größe von ca. 3 ha. Diese Flächenbereitstellung war bereits bei Erschließungsbeginn größtenteils an Gewerbetreibende vergeben worden. Derzeit besteht hier keine verfügbare Gewerbegebietsfläche.

Auch im bisher erschlossenen Bereich des Baugebietes „Am Holzweg – 1. Bauabschnitt“ sind keine freien Flächen verfügbar.

Innerhalb von 10 Jahren sind somit ca. 4,5 ha an Gewerbegebietsflächen (brutto) erschlossen und bebaut worden.

Der Flächennutzungsplan mit Ziel 2020 geht von einem Flächenbedarf für Gewerbe von 6 – 7 ha aus. Diese Flächen wurden nahezu ausnahmslos in Kirrweiler im Gebiet „Am Holzweg“ ausgewiesen.

Der südliche Erweiterungsbereich des Plangebietes beinhaltet eine Fläche von ca. 1,04 ha, die westliche Erweiterung hat eine Größenordnung von ca. 1,96 ha. Diese Flächen werden den derzeitigen absehbaren Bedarf der nächsten 3 - 5 Jahre abdecken können. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet auch teilweise landwirtschaftlichen Aussiedlungen zur Verfügung stehen könnte.

## 4 Bestand

Südlich des Gebietes verläuft die L 515 an deren nördliche Begrenzung der Alsterbach verläuft. Im Osten und Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an im äußersten Nordwesten befindet sich ein größerer Betrieb, welcher Flaschen und Gläser herstellt. Im Westen verläuft die Bahnlinie Karlsruhe – Neustadt. Im Osten verläuft außerdem eine 20 KV-Freileitung, welche das Plangebiet im Südosten tangiert.

Im Plangebiet ist der Bereich des 1. Bauabschnittes bereits überwiegend bebaut. Im Bereich der 1. Änderung ist die Umlegung vollzogen und die ersten Bauanträge gestellt. Das restliche Gebiet der geplanten Erweiterung stellt sich derzeit noch als Gemengelage mit unterschiedlicher Nutzung (Gewerbe und vereinzelt Wohnen) dar. Innerhalb des Gebietes befinden sich aber auch noch unbebaute Grundstücke, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich

## 5 Bestehendes Bauplanungsrecht im Geltungsbereich und Verfahrensüberblick

Der Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA“ wurde am 27.10.2004 rechtskräftig. Am 15.02.2012 fasste der Gemeinderat Kirrweiler den Beschluss den Bebauungsplan zu ändern um die weitere Gebietsentwicklung in die Wege zu leiten. Inhalt der Änderung war die Erschließung der südlich der Raiffeisenstraße liegenden Weinbergflächen zu Sondergebiet für Gewerbe und Landwirtschaft, sowie die Änderung der nördlich gelegenen Flächen ebenfalls zu Sonderbauflächen für Gewerbe und Landwirtschaft. Das Planungsverfahren wurde bis zum Satzungsbeschluss am 13.11.2013 fortgeführt.

Am 12.02.2014 wurde der Satzungsbeschluss, aufgrund einer Änderung im Bereich der südlich geplanten Erschließungsstraße aufgehoben und die erneute Offenlage beschlossen. Das Planverfahren wurde dann nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (03-04/2014) bis zum Satzungsbeschluss am 21.05.2014 fortgeführt.





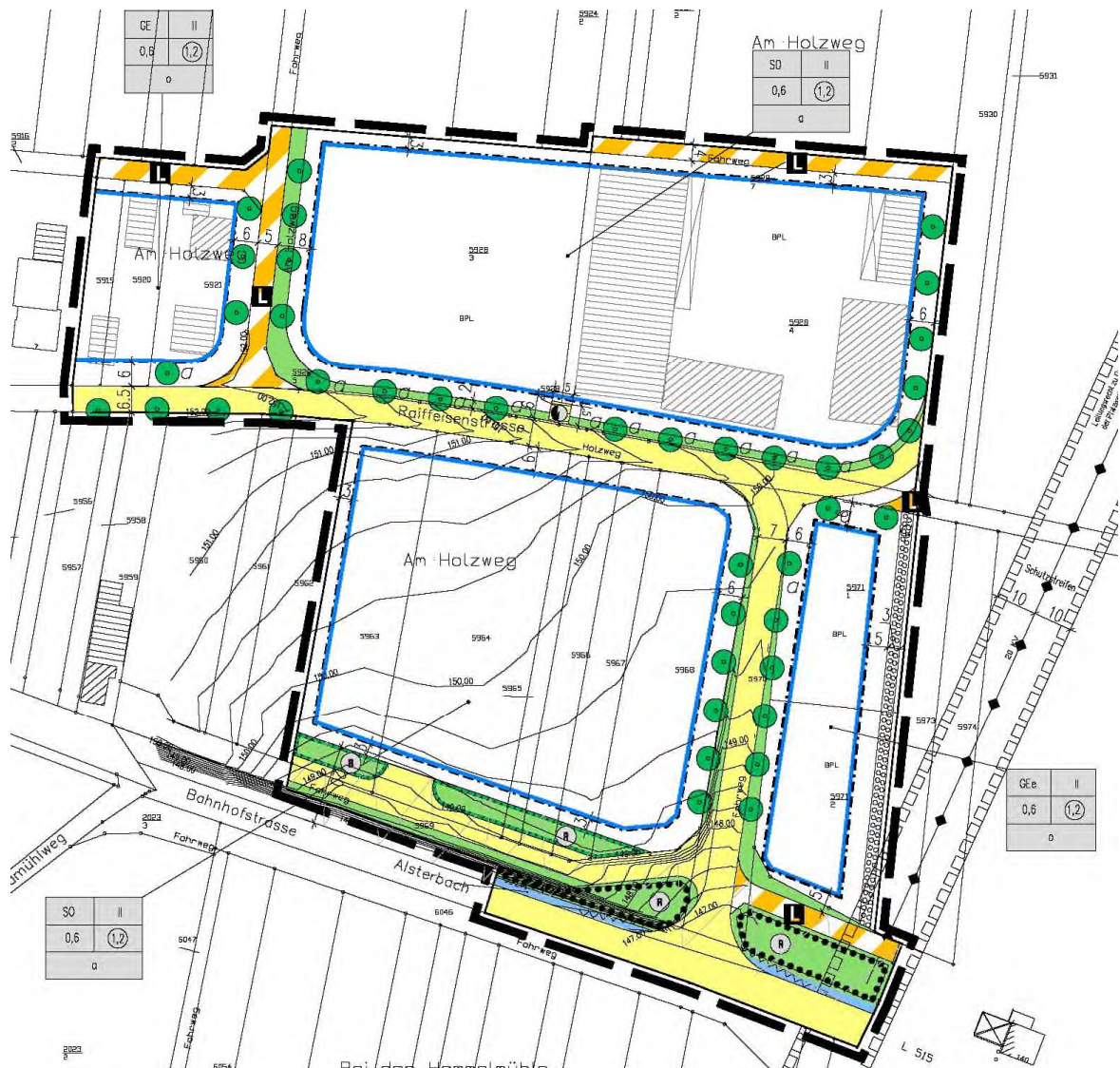


Bild 4: Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA – 1. Änderung“, Satzungsbeschluss 13.11.2013





Bild 5: Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA – 1. Änderung“, Satzungsbeschluss 21.05.2014



Bild 6: Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA – 1. Änderung und Erweiterung“



## 6 Städtebauliches Konzept

### 6.1 Bebauungskonzept

#### 6.1.1 Bereich rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Holzweg-1. BA“

Dieser bereits erschlossene Abschnitt enthält für den nordöstlichen Bereich der Raiffeisenstraße eine Änderung der Baugebietsfestsetzung. Anstelle vom Gewerbegebiet wird ein Sondergebiet eingetragen mit der Maßgabe, dass neben den bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen auch landwirtschaftliche Betriebe errichtet werden können. Hiermit wird einer Tendenz Rechnung getragen, nach der, landwirtschaftliche Betriebe die Möglichkeit nützen können, sich auch in einem Gewerbegebiet niederzulassen. Damit werden Aussiedlungen im Außenbereich vermieden. Die Vorteile einer guten Erschließung und der Problemlosigkeit von Betriebsemissionen auf die Umgebung wiegen zunehmend die Vorteile einer Aussiedlung auf landwirtschaftlichen Flächen auf. Es ergeben sich Vorteile, indem die häufig nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild unterbleiben. Allerdings wird die Viehhaltung ausgeschlossen, um die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander zu gewährleisten.

Der nördlich an das Plangebiet (westlicher Teil) angrenzende landwirtschaftliche Weg soll nicht zur Erschließung der gewerblichen Grundstücke herangezogen werden. Dieser Weg dient auch weiterhin der Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke und ermöglicht die Zufahrt zu einem Feuerlöschteich außerhalb des Plangebietes. Ebenso verhält es sich mit dem Siedlungsrandweg im Nordosten. Auch dieser Weg dient allein der Landwirtschaft.

#### 6.1.2 Bereich südwestlich der Raiffeisenstraße

Dieser Bereich war im bisherigen Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA“ als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine Änderung dieser Fläche wurde aufgrund der Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken notwendig. Umgewandelt wurde eine Fläche von ca. 1,04 ha von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Weinbau) in Sondergebiet für Landwirtschaft und Gewerbe, wie dies bereits im Gebietsteil nördlich der Raiffeisenstraße so vorgesehen wurde. Das Plangebiet ist bereits von Osten und Norden erschlossen.

Da die Nachfrage überwiegend mittlere bis kleinere Bauplätze betrifft, erfolgt die Erschließung der neuen Grundstücke über die Raiffeisenstraße.

#### 6.1.3 Bereich westliche Erweiterung

Die westliche Erweiterung beinhaltet die restlichen Grundstücke bis zum Bahnhof beiderseits der Raiffeisenstraße und soll hauptsächlich dazu dienen die hier bestehende Gemengelage einer städtebaulichen Neuordnung zu unterziehen und weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Von daher ist vorgesehen die bereits bebauten Grundstücke nördlich der verlängerten Raiffeisenstraße analog ihrer derzeitigen Nutzung als Gewerbegebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet als Übergang zum anschließenden Mischgebiet auszuweisen. Südlich der Raiffeisenstraße besteht auf dem Grundstück Nr. 5959 noch ein bestehendes Wohn- und Wirtschaftsgebäude, das derzeit noch eingeschränkt genutzt wird. Da das Anwesen sehr verfallen ist, ist das Nutzungsende jedoch absehbar. Solange hier allerdings kein Abriss vorgenommen werden kann, ist auch die Art der Erschließung in Abhängigkeit der nachgefragten Grundstücksgrößen noch zu klären. Aus diesem

Grund hat man für diesen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt und einen kleinen Stichweg zur Erschließung vorgesehen. Die im äußersten Westen vorhandene Bebauung wird ebenfalls entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung (Wohnen und Gewerbe) als Mischgebiet ausgewiesen. Die nördlich der L 515 vorhandene Bepflanzung auf privaten und öffentlichen Flächen soll erhalten und falls erforderlich ergänzt werden, da sie das Gebiet im Süden entsprechend eingrünzt.

## **6.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des neu hinzukommenden westlichen Bereichs erfolgt über die bestehende Raiffeisenstraße. Diese wird in westlicher Richtung erweitert und an deren Ende eine Wendeanlage vorgesehen. Somit wird ein Durchfahren in Richtung Bahnhof vermieden und einer zusätzlichen Belastung der Zu- und Abfahrt am Bahnhof vorgebeugt. Weiterhin wird zur Erschließung der südlich der Raiffeisenstraße gelegenen Grundstücke ein kleiner Stichweg vorgesehen. Dieser dient hauptsächlich zur Erschließung des vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes und der angrenzenden rückwärtigen Grundstücke.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

### **6.3.1 Regenwasserbewirtschaftung**

Eine größere Versickerung der Oberflächenwasser auf den Grundstücken selbst ist aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse kaum möglich. Die im Bereich des Baugebietes anstehenden Böden (vorwiegend Lößlehme und Lößablagerungen mit schlechten Versickerungsbeiwerten) sind hierfür ungeeignet. Das Plangebiet wird deshalb, mit Ausnahme der bestehenden Bebauung im Westen, im Trennsystem entwässert. Dafür muss der in der Raiffeisenstraße vorhandene Regenwasserkanal erweitert werden.

Das Regenwasser wird zunächst auf den Baugrundstücken in Zisternen oder Mulden zurückgehalten und verzögert in den in der Raiffeisenstraße verlaufenden Regenwasserkanal oder in die nördlich der L 515 vorgesehenen Regenrückhaltebecken abgeleitet. Der Überlauf der Becken entwässert dann gedrosselt in den Alsterbach, welcher entlang der Bahnhofstrasse verläuft und im Süden des Plangebietes in Richtung auf den Kirrweilerer See abzweigt. Der Alsterbach wird als Vorfluter genutzt, hierfür wurde von der SGD Süd am 30.01.2007 eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers erteilt (siehe Bild Nr. 7 - rote Flächen). Da die wasserrechtliche Genehmigung nicht die neuen Erweiterungsflächen beinhaltet (siehe Bild Nr. 7 - blaue Flächen) muss für diese eine neue wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung in den Alsterbach beantragt werden.

Das Oberflächenwasser der Straße wird über Leitungen dem Regenrückhaltebecken nördlich der L 515 zugeleitet, einmal über die öffentliche Grünfläche (Ost-West-Achse), einmal über ein Leitungsrecht (Nord-Süd-Achse). Eine Verlängerung (Erweiterung) des Regenwasserkanals ist nicht notwendig.

Um die Ableitung der geplanten Regenwasserüberläufe aus den Zisternen und Mulden in die geplanten Regenrückhalteflächen zu gewährleisten wurden im Plan entsprechende Leitungsrechte eingetragen.

Für die neue Regenrückhaltefläche nördlich der L 515 im Bereich des Baugebietes „A“ muss eine neue Einleitstelle zur gedrosselten Einleitung in den Alsterbach beantragt werden.

Bei der Errichtung des Regenrückhaltebeckens ist ein Grundwasseranschnitt zwingend zu vermeiden. Das DWA-Merkblatt 153 ist zu berücksichtigen. Weiterhin wird auf die Erlaubnis (-änderungs-) pflicht (neu angedachter Einleitung, Einleitung über bestehende Einleitung) hingewiesen.

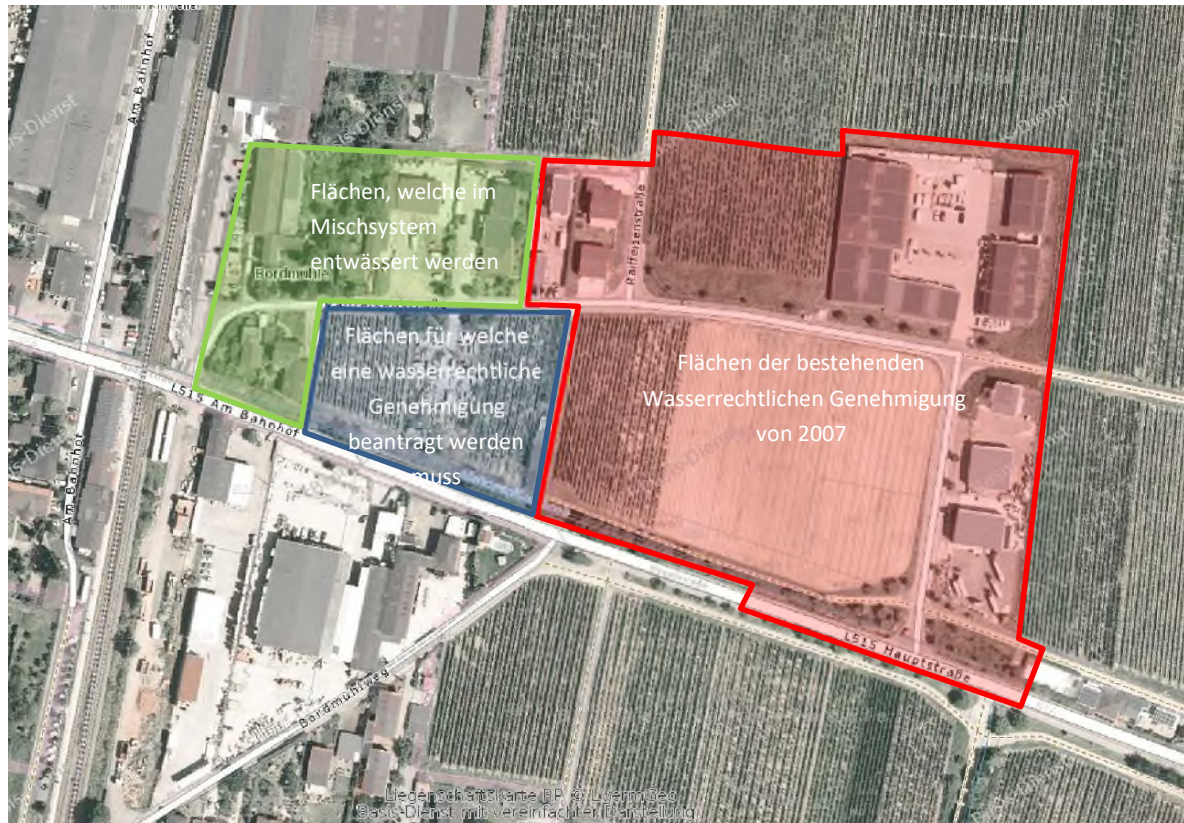


Bild 7: Übersichtsplan vorhandener und geplanter wasserrechtlicher Genehmigungen

### 6.3.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutz- und Regenwasser der Bestandsgebäude im Westen wird über den in der Raiffeisenstraße vorhandenen Mischwasserkanal abgeführt. An dieser bestehenden Situation wird nichts verändert. Das Schmutzwasser der neu hinzukommenden Grundstücke kann an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Hierfür können SW-Hebeanlagen erforderlich werden. Die vorhandene SW- Kanalisation muss nicht erweitert werden.

### 6.3.3 Strom,- Gas- und Löschwasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG:

- 20-kV-Starkstromfreileitung, Pos. 049-00 Leitungsabschnitt Mast Nr. 100129 — Mast Nr. 100131
- 20-kV-Starkstromkabelleitung, Pos. 049-05
- 0,4-kV-Starkstromfreileitungen, Ortsnetz Kirrweiler

- 0,4-kV-Starkstromkabelleitungen, Ortsnetz Kirrweiler
- Transformatorstation „UP Kirrweiler Am Holzweg“
- Richtfunkstrecke

Das erweiterte Plangebiet soll weiterhin mit Strom (Erdkabel) und Gas versorgt werden.

Gas und ein Glasfaserkabel liegen bereits in der Raiffeisenstraße. Die bereitzustellende Löschwassermenge wurde durch Umbaumaßnahmen im Bereich des Bahnhofs Maikammer / Kirrweiler bei Erschließung des 1. Bauabschnitts sichergestellt. Da die Löschwasserversorgung über das öffentliche Netz nur den Grundschatz abdeckt, ist die Löschwasserversorgung, welche über den Grundschatz hinausgeht, im Zuge der Baugenehmigung, je nach Bauweise und Nutzungsart, auf dem Grundstück nachzuweisen.

## **6.4 Schallschutz**

### **6.4.1 Verkehrslärm**

Das Plangebiet grenzt an die L 515 (Bahnhofstraße) an. Lärmimmissionen können daher sowohl im Plangebiet zulässige Wohnungen wie auch ruhige Arbeitsplätze betreffen. Für die L 515 ist eine Verkehrszählung<sup>1</sup> auf Höhe der Autobahnüberführung im Jahr 2005 durchgeführt worden, die auch weitgehend für den Bereich „Holzweg“ zutreffend ist. Geringfügige Änderungen durch Anliegerstraßen können hier vernachlässigt werden. Die Zählungen ergaben eine DTV von 4.048 Fahrzeugen. Eine Hochrechnung auf das Jahr 2020 ergibt eine tägliche Verkehrsmenge (DTV) von ca. 4.500 Fahrzeugen.

Aus diesem Grund erfolgte eine überschlägige Ermittlung des Mittelungspegels unter Anwendung des db-Rechners des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur.

Als Rechtsgrundlage für Verkehrslärm fungiert die DIN 18005 mit Lärmrichtwerten sowie die 16. BImSchV mit Lärmgrenzwerten, die zwingend einzuhalten sind. Zur Vermeidung von Überschreitungen besteht bei Verkehrslärm die Möglichkeit von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Für die Berechnung des Mittelungspegels der L 515 im Bereich der Mischgebietsnutzung wurden folgende Parameter angenommen:

- DTV: 4.500 Fahrzeuge
- Straßengattung: Landesstraße
- Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h
- Straßenoberfläche: Asphalt
- Steigung/Gefälle: 0 %
- Abstand Immissionsort zur Straßenmitte: 10 m
- Höhe des Immissionsortes: 4 m

Die Berechnung (MI-Gebiet) ergibt folgendes Ergebnis:

---

<sup>1</sup> Quelle: LBM, Speyer

|                           | Orientierungswert<br>DIN 18005 | Grenzwert<br>16. BImSchV | Ermittlung gem.<br>dB-Rechner | Ergebnis<br>(vgl. Grenzwert) |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Mittelungspegel<br>tags   | 60 dB(A)                       | 64 dB(A)                 | 67,7 dB(A)                    | + 3,7 dB(A)                  |
| Mittelungspegel<br>nachts | 50 dB(A)                       | 54 dB(A)                 | 56,7 dB(A)                    | + 2,7 dB(A)                  |

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 wie auch die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV im Bereich der Mischgebiete deutlich überschritten. Zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen im Bereich des Mischgebietes werden passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109, Tabelle 8) festgesetzt.

Für die Berechnung des Mittelungspegels der L 515 im Bereich der Gewerbegebiete wurden folgende Parameter angenommen:

- DTV: 4.500 Fahrzeuge
- Straßengattung: Landesstraße
- Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h
- Straßenoberfläche: Asphalt
- Steigung/Gefälle: 0 %
- Abstand Immissionsort zur Straßenmitte: 20 m
- Höhe des Immissionsortes: 4 m

Die Berechnung (GE- und SO-Gebiet) ergibt folgendes Ergebnis:

|                           | Orientierungswert<br>DIN 18005 | Grenzwert<br>16. BImSchV | Ermittlung gem.<br>dB-Rechner | Ergebnis<br>(vgl. Grenzwert) |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Mittelungspegel<br>tags   | 65 dB(A)                       | 69 dB(A)                 | 63,9 dB(A)                    | - 5,1 dB(A)                  |
| Mittelungspegel<br>nachts | 55 dB(A)                       | 59 dB(A)                 | 52,9 dB(A)                    | - 6,1 dB(A)                  |

Die Orientierungswerte der DIN 18005 wie auch die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Bereich der Gewerbegebiete unterschritten. Für Wohngebäude und Betriebswohnungen (zulässig im Zusammenhang mit gewerblichen Anlagen) sowie für Bürogebäude sind Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen, welche sich nach den im Gewerbegebiet zulässigen Grenzwerten nach DIN 18005 richten.

Dies bedeutet, dass diese baulichen Anlagen den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 Tab.8 zuzuordnen sind.

#### 6.4.2 Bahnverkehr

Das Plangebiet liegt direkt an der Bahnlinie Karlsruhe – Landau. Lärmimmissionen können daher sowohl im Plangebiet zulässige Wohnungen wie auch ruhige Arbeitsplätze betreffen.

Die Lärmpegelermittlung erfolgt nach DIN 18005.



Die Zugfrequenz im Bereich des Plangebietes beträgt ca. 115 Züge am Tag (nachts besteht kaum Zugverkehr). Die Züge fahren mit einer Durchschnittsgeschwindigkeit von bis zu max. 120 km/h, haben eine Länge von ca. 45 m und sind scheibengebremst (Güterzüge verkehren kaum und können daher hier in der Lärmbilanz vernachlässigt werden).

Für die Berechnung des Mittelungspegels der Bahn wurden folgende Parameter angenommen:

- Mittl. Zugzahl einer Klasse je Stunde: 8
- Anteil scheibengebremsster Fahrzeuge: 100 %
- Zuglänge: 45 m
- Geschwindigkeit: 120 km/h
- Fahrzeugart: Fahrzeuge mit Radscheibenbremsen
- Fahrbahn: Schotterbett, Betonschwelle
- Abstand zur Achse des Gleises: 20 m
- Höhe des Immissionsortes über Schienenoberkante: 4 m

Die Berechnung (MI-Gebiet) ergibt folgendes Ergebnis:

|                         | Orientierungswert<br>DIN 18005 | Grenzwert<br>16. BImSchV | Ermittlung gem.<br>dB-Rechner | Ergebnis<br>(vgl. Grenzwert) |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Mittelungspegel<br>tags | 60 dB(A)                       | 64 dB(A)                 | 59,5 dB(A)                    | - 4,5 dB(A)                  |

Die Orientierungswerte der DIN 18005 wie auch die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden eingehalten bzw. unterschritten.

## 7 Übergeordnete Planungen

### 7.1 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung) und als sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen dargestellt.



Bild 8: Ausschnitt aus Regionalplan

## 7.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer ist das Plangebiet als Sondergebiet für Gewerbe und Landwirtschaft sowie als Gewerbegebiet und gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet entspricht somit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes.



Bild 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Maikammer

## **8 Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **8.1 Natura 2000 Gebiete, Vogelschutzgebiete**

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

### **8.2 Naturschutzgebiete**

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

### **8.3 Gewässerschutz**

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert. In einem Abstand von ca. 150 m südlich des Plangebietes beginnen die Wasserschutzgebiete im Einzugsbereich des Kropsbaches.

### **8.4 Hochwasserschutz**

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

### **8.5 Denkmalschutz**

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG (RLP) / § 20 DSchG (BW) wird hingewiesen.

### **8.6 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

## **9 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

### **9.1 Schutzgut Luft und Klima**

Die klimatische Situation des Gebietes wird sich durch die Versiegelung geringfügig ändern. Die Funktion der Flächen als Kaltluftentstehungsgebiete entfällt teilweise im Bereich der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen. Dies ist allerdings keine nachteilige Auswirkung, da Siedlungsflächen von dieser Kaltluftentstehung nicht berührt werden.

Die klimatischen Beeinträchtigungen (Erhöhung der Temperatur, Reduzierung der Verdunstungsrate) können durch die zu erhaltenden Grünflächen und die vorgesehenen Bepflanzungen weitgehend kompensiert werden, so dass für das Schutzgut Klima kaum Ausgleichsdefizite entstehen.

### **9.2 Schutzgut Boden**

Weitere Flächenversiegelungen führen zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen als Lebensraum und als Filter und Puffer für Schadstoffe und zum Verlust von landwirtschaftlichen Kulturflächen.



Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Defizit, da Boden zu den nicht regenerierbaren und nicht ersetzbaren Naturfaktoren gehört.

### **9.3 Schutzgut Flora und Fauna**

Der Lebensraumverlust durch Versiegelung stellt eine Beeinträchtigung des kaum vorhandenen Schutzgutes, Arten und Biotope dar. Dieser Verlust wird durch die Ausweisung von Retentionsflächen teilweise vermieden. Der Verlust der übrigen Weinbauflächen ist nur gering zu bewerten, da die Monokulturen für die Fauna nur geringwertig sind. Außerdem besteht durch die intensive Nutzung eine nicht unerhebliche Vorbelastung.

Der Verlust der Weinbauflächen kann durch die Baumpflanzungen, die privaten Pflanzgebote und die Anlage von Retentionsflächen weitgehend ausgeglichen werden, da die geplanten Pflanzgebote ökologisch hochwertigere Biotopstrukturen darstellen. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Gehölzvegetation wird weitgehend vermieden. Es verbleibt jedoch ein geringes Defizit durch den Lebensraumverlust, der nicht vollständig kompensiert werden kann.

### **9.4 Schutzgut Wasser**

Der Verlust an Grundwasserneubildung wird durch die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung weitgehend ausgeglichen. Es besteht nur eine geringe Gefahr von Versickerung wassergefährdender Stoffe aus den Verkehrsflächen. Durch die vorgesehene Regenrückhaltung können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser weitgehend ausgeglichen werden.

### **9.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholung**

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der umgebenden Bebauung nur als gering einzustufen. Durch die Begrenzung der Geschosshöhe werden die Beeinträchtigungen weiter minimiert. Für das Schutzgut Landschaftsbild verbleibt kaum ein Defizit, da das Planungsgebiet in einer für das Landschaftsbild und die Erholung nur geringwertigen Fläche zwischen landwirtschaftlichen Flächen, Autobahn, Eisenbahnlinie und Landesstraße im Bereich vorhandener Gewerbeflächen liegt.

## **10 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **10.1.1 Mischgebiet (MI)**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Baugebietes wird der westliche Erweiterungsbereich als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Dabei wird der Katalog der zulässigen Nutzungen zur Vermeidung von städtebaulichen Konflikten jedoch eingeschränkt. Im Mischgebiet sind dies Vergnügungsstätten und alle Einrichtungen mit sexuellem Hintergrund sowie Tankstellen da sie zu einer negativen Entwicklung des Gebietes führen können und städtebaulich unerwünscht sind. Die mit Vergnügungsstätten und Tankstellen verbundenen Wirkungen hinsichtlich Verkehr, Nutzungszeiten, Kundenpotenzialen, etc. sind mit diesen Zielen nicht vereinbar.

Um den Ortskern von Agglomeration von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben im Gebiet vorzubeugen wird die Ansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen.

### **10.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) und Gewerbegebiete (GE)**

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechend den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Kirrweiler sowie den gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, wonach auch die Belange der Wirtschaft im Interesse der Bevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen sind. Die zulässigen Nutzungen im Bereich des Gewerbegebietes gem. § 8 (2) Nr. 3 (Tankstellen) und 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sind innerhalb des Bebauungsplanes auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Bereich des Gewerbegebietes gem. § 8 (3) Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO. Zu begründen ist dies mit den gemeindlichen Nutzungsvorstellungen. Die Gewerbegebiete sollen vorwiegend der Ansiedlung expandierender Firmen in der Gemeinde oder Neugründungen dienen. Ebenso wird der Einzelhandel mit Ausnahme des Autohandels ausgeschlossen. Die Ausweisung der eingeschränkten Gewerbegebiete im westlichen Gebietsteil im Anschluss an die Mischgebietsflächen, erfolgte aufgrund der vorhandenen Gemengelage, in welcher u.a. auch das Wohnen untergebracht ist. Um hier in direkter Nachbarschaft zum Mischgebiet eine Verträglichkeit der vorhandenen und künftigen Nutzungen zu gewährleisten, ist eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung unabdingbar. Innerhalb des Gebietes sind somit nur solche Gewerbebetriebe zulässig die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören und auch innerhalb eines Mischgebietes zulässig wären. Das eingeschränkte Gewerbegebiet am östlichen Gebietsrand war schon im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Holzweg - 1. BA“ als solches festgesetzt. In der 1. Änderung und Erweiterung soll dies auch so beibehalten werden, da dieser Bereich zwischenzeitlich vollständig bebaut ist.

### **10.1.3 Sondergebiete für Gewerbe und Landwirtschaft**

Innerhalb des Sondergebietes für Gewerbe und Landwirtschaft sollen neben Gewerbebetrieben auch Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse mit Ausnahme der Viehhaltung untergebracht werden können. Damit wird einer Tendenz Rechnung getragen, nach der, landwirtschaftliche Betriebe die Möglichkeit nützen können, sich auch in einem Gewerbegebiet niederzulassen. Aussiedlungen werden somit im Außenbereich vermieden. Die Vorteile einer guten Erschließung und der Problemlosigkeit von Betriebsemissionen auf die Umgebung wiegen zunehmend die Vorteile einer Aussiedlung auf landwirtschaftlichen Flächen auf. Es ergeben sich Vorteile, indem die häufig nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild unterbleiben. Allerdings wird die Viehhaltung ausgeschlossen, um die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander zu gewährleisten.

Auch im Sondergebiet sollen aufgrund gemeindlicher Nutzungsvorstellungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialer, gesundheitlicher und sportlicher Zwecke, Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen werden. Ebenso wird der Einzelhandel mit Ausnahme des Autohandels ausgeschlossen.

## **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für eine effiziente Ausnutzung der Bauflächen wird für das gesamte Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Zur Begrenzung der Gebäudekubatur wird zusätzlich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Aufgrund der Lage am Ortsrand wird zur Vermeidung einer übermäßigen Fernwirkung die zulässige Wandhöhe auf 7,00 m und die zulässige Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe der baulichen Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zusätzlich wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Gebiet auf zwei begrenzt.

## **10.3 Garagen und Nebenanlagen**

Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig nur nicht innerhalb von Flächen mit Pflanzgebot und Pflanzbindung. Durch diese Regelung besteht die Möglichkeit Garagen und Nebenanlagen auch im rückwärtigen Bereich oder in den seitlichen Abstandsflächen unterzubringen.

## **10.4 Bauweise**

Um Betrieben ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen, wird für die Sondergebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Somit sind innerhalb der Baugrenzen auch Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig. Für die Gewerbegebiete und Teile des Mischgebietes wird aufgrund der kleineren Grundstücksgrößen eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes bestehen Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung. Für diese sieht der Bebauungsplan eine entsprechende Bauweise vor.

## **10.5 Zahl der Wohnungen**

Für Wohngebäude innerhalb des Mischgebietes wird die Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen begrenzt um ein Übermaß an Wohnnutzung zu vermeiden.

## **10.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Im Plan ist zur Landesstraße 515 eine Fläche eingetragen die von Bebauung freizuhalten ist.

## **10.7 Versorgungsanlagen und -leitungen**

Im Südosten verläuft eine 20 KV-Freileitung zu deren Sicherstellung ein Leitungsrecht eingetragen wurde.

## **10.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.**

Um den Eingriff zu minimieren, sind die innergebietlichen Rückhalteflächen landschaftspflegerisch (naturnah) anzulegen, des Weiteren werden die Regelungen zur Bepflanzung entlang der südlichen Gebietsgrenze getroffen.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen muss ein Teilbereich der Baugrundstücke unbebaut bleiben. Diese Flächen können auch für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gehölzpflanzungen herangezogen werden. Somit sind keine erheblichen Nachteile für den privaten Nutzer mit den Festsetzungen verbunden.

### **10.9 Leitungsrechte**

Im Plan sind Leitungsrechte zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und für die Verlegung neuer Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen eingetragen. Begünstigt werden die jeweiligen Anlieger, die Gemeinde, sowie die Verbandsgemeindewerke.

### **10.10 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Bürogebäude) die Umfassungsbauteile in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109, Tab. 8 (Schallschutz im Hochbau) herzustellen.

### **10.11 Pflanzgebote**

Die Eingrünung des Gebietes ist in der ausgeräumten Landschaft besonders bedeutsam. Daher werden nicht nur im öffentlichen Straßenraum, sondern auch auf den privaten Baugrundstücken entsprechende Pflanzgebote festgesetzt.

### **10.12 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.**

Da die Ausgleichsverpflichtung nicht komplett innerhalb des Plangebietes untergebracht werden kann, sind planexterne Maßnahmen erforderlich. Diese sollen im Gewann „Im oberen Ried“ in der Gemeinde Kirrweiler vorgesehen werden.

## **11 Örtliche Bauvorschriften**

### **11.1 Werbeanlagen**

Damit Werbeanlagen im Gebiet nicht negativ auffallen werden sie bezüglich ihrer Art und Größe entsprechend festgesetzt. Weiterhin müssen Werbeanlagen zur Landesstraße 512 einen Mindestabstand einhalten und bedürfen je nach Lage der Baugenehmigung.

### **11.2 Einfriedungen**

Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich der Gewerbegebiete und Sondergebiete Einfriedungen straßenseitig erst ab der Baugrenze zulässig. Dadurch besteht im Bereich zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze die Möglichkeit die Grundstücksflächen für Stellplätze oder zur Begrünung zu nutzen.

## 12 Städtebauliche Kenngrößen

|                                       |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches    | 5,24 ha | 100,0 % |
| davon vorhanden:                      |         |         |
| Verkehrsflächen                       | 0.32 ha | 6.11 %  |
| Gewerbliche Bauflächen                | 0.54 ha | 10.31 % |
| Gemischte Bauflächen                  | 0.45 ha | 8.59 %  |
| Sonderbauflächen                      | 1.06 ha | 20.23 % |
| Grünflächen (inkl. Retentionsflächen) | 0.20 ha | 3.82 %  |
| Landwirtschaftswege                   | 0.16 ha | 3.05 %  |
| Davon geplant:                        |         |         |
| Verkehrsflächen                       | 0.19 ha | 3.63 %  |
| Gewerbliche Bauflächen                | 0.62 ha | 11.83 % |
| Gemischte Bauflächen                  | 0.13 ha | 2.48 %  |
| Sonderbauflächen                      | 1.20 ha | 22.90 % |
| Grünflächen (inkl. Retentionsflächen) | 0.37 ha | 7.05 %  |



# Gemeinde Kirrweiler

## Bebauungsplan "Am Holzweg 1. BA" 1. Änderung und Erweiterung

Endfassung

14.12.2016

## Umweltbericht



**Pröll - Miltner GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46

[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07PMK 13140

Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA, 1. Änderung und Erweiterung“

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Inhaltsverzeichnis .....  | 1  |
| Abbildungsverzeichnis .....                                       | 3  |
| Vorbemerkungen .....  | 4  |
| 1 Planungsanlass .....  | 5  |
| 2 Lage und Größe des Plangebietes .....                           | 5  |
| 3 Planinhalt .....  | 5  |
| 4 Übergeordnete Planungen .....                                   | 6  |
| 4.1 Regionalplan .....  | 6  |
| 4.2 Flächennutzungsplan .....                                     | 6  |
| 4.3 Landschaftsplan .....   | 6  |
| 5 Schutzgebiete und Restriktionen .....                           | 7  |
| 5.1 Natura 2000 - Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) ..... | 7  |
| 5.2 Naturschutzgebiete .....                                      | 7  |
| 5.3 Landschaftsschutzgebiete .....                                | 8  |
| 5.4 Naturdenkmale .....   | 8  |
| 5.5 Geschützte Biotope .....                                      | 8  |
| 5.6 Artenschutz .....   | 8  |
| 5.7 Gewässerschutz .....  | 8  |
| 5.7.1 Wasserschutzgebiete .....                                   | 8  |
| 5.7.2 Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz .....             | 8  |
| 5.8 Wald .....  | 8  |
| 5.9 Denkmalschutz .....   | 8  |
| 5.10 Altlasten .....  | 9  |
| 6 Allgemeine Umweltschutzziele .....                              | 9  |
| 7 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang .....               | 10 |
| 8 Räumliche Vorgaben .....  | 10 |
| 8.1 Naturräumliche Gegebenheiten .....                            | 10 |
| 8.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung .....       | 10 |
| 9 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen .....       | 11 |
| 9.1 Schutzgut Mensch .....  | 11 |

|      |  |    |
|------|--|----|
| 9.2  | Schutzgut Tiere und Pflanzen .....   | 11 |
| 9.3  | Schutzgut Boden .....  | 12 |
| 9.4  | Schutzgut Wasser.....  | 13 |
| 9.5  | Schutzgut Klima und Luft .....   | 14 |
| 9.6  | Schutzgut Landschaft und Erholung .....                                    | 15 |
| 9.7  | Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....                                      | 16 |
| 9.8  | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....                           | 16 |
| 9.9  | Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante) .....         | 17 |
| 9.10 | Alternative Planungsmöglichkeiten .....                                    | 17 |
| 10   | Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....                                     | 17 |
| 10.1 | Schutzgut Tiere und Pflanzen .....   | 17 |
| 10.2 | Schutzgut Boden .....  | 18 |
| 10.3 | Schutzgut Wasser.....  | 19 |
| 10.4 | Schutzgut Klima und Luft .....   | 19 |
| 10.5 | Schutzgut Landschaft und Erholung .....                                    | 19 |
| 10.6 | Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges nach Biotoptypen ..... | 20 |
| 10.7 | Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs .....                            | 21 |
| 11   | Maßnahmenkonzeption.....   | 22 |
| 11.1 | Planexterne, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 .....              | 22 |
| 12   | Vorschläge zur textlichen Festsetzung und Hinweisen im Bebauungsplan ..... | 24 |
| 12.1 | Retentionsfläche .....   | 24 |
| 12.2 | Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten.....                          | 24 |
| 12.3 | Pflanzmaßnahmen .....  | 24 |
| 12.4 | Schutzmaßnahmen für Boden und Oberboden.....                               | 24 |
| 13   | Zusätzliche Angaben .....  | 24 |
| 13.1 | Lücken und Defizite der Umweltprüfung.....                                 | 24 |
| 13.2 | Maßnahmen zur Überwachung .....  | 24 |
| 14   | Allgemein verständliche Zusammenfassung.....                               | 24 |
| 15   | <b>Anhang 1: Bewertungsrahmen Biotoptypen</b> .....                        | 26 |



## Abbildungsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich .....  | 5  |
| Bild 2: Standortfotos .....   | 12 |
| Bild 3: Standortfotos .....   | 14 |
| Bild 4: Standortfotos .....   | 15 |
| Bild 5: Standortfotos .....   | 16 |
| Bild 6: Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Plan Nr. 6751 im Gewinn „Im oberen Ried“ ..... | 23 |

## **Vorbemerkungen**

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

Zu den Umweltauswirkungen gehören die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Daraus ist ersichtlich, dass auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Gegenstand der Umweltprüfung ist. Zu den Umweltbelangen gehören darüber hinaus Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit die Auswirkungen jeweils umweltbezogen sind. Regelungen zu den Anforderungen des Umweltberichts enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt wird.

## 1 Planungsanlass

Das Plangebiet liegt westlich von Kirrweiler im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Schafweide“. Die Lage am Bahnhof Kirrweiler – Maikammer ist auch heute noch als Standort für gewerbliche Entwicklungen besonders geeignet, da hier eine schnelle Erreichbarkeit zur A 65 gewährleistet ist. Im Plangebiet sind sowohl Gewerbeansiedlungen als auch die Unterbringung von landwirtschaftlichen Aussiedlungen vorgesehen. Im Bereich der westlichen Erweiterung befindet sich eine Gemengelage aus Gewerbebetrieben und im geringen Umfang auch Wohnbebauung. Um hier eine geordnete städtebauliche Situation zu schaffen hat die Gemeinde Kirrweiler die Änderung und die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Holzweg 1. Bauabschnitt beschlossen.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.24 ha, davon entfallen ca. 2,24 ha auf den Bestand (Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Holzweg – 1. BA“ vom 27.10.2004), ca. 1.04 ha auf die Erweiterung südlich der Raiffeisenstraße (B-Plan „Am Holzweg – 1. BA und 1. Änderung“) sowie ca. 1.96 ha auf den westlichen Erweiterungsbereich.

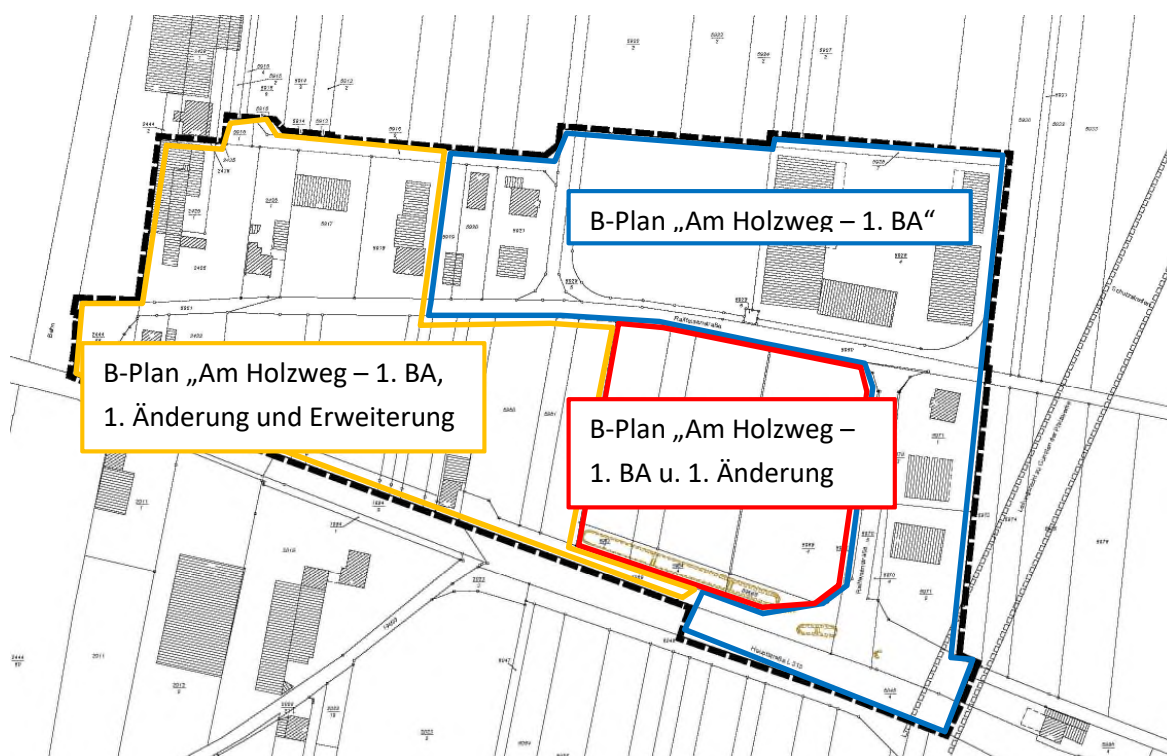


Bild 1: Katastralauszug mit Geltungsbereich

## 3 Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes ist die Ausweisung von Sondergebietsflächen für Gewerbe und landwirtschaftliche Aussiedlungen, Gewerbeflächen sowie gemischte Bauflächen vorgesehen. Geplant ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Wandhöhen von bis zu 7.00 m sowie eine Begrenzung der Firsthöhen auf max. 9.00 m. Die Grundflächenzahl ist auf 0.6 beschränkt, im Bereich der Sondergebietsflächen und der Gewerbeflächen ist eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei den gemischten Bauflächen beträgt die Mindestgröße der Grundstücke 600 m<sup>2</sup>. Erschlossen wird die westliche Erweiterung über die Raiffeisenstraße die dafür weiter ausgebaut

wird und am Ende eine Wendemöglichkeit erhält. Eine Durchfahrtsmöglichkeit in Richtung Bahnhof soll es nicht mehr geben, da der Einmündungsbereich am Bahnhof verkehrstechnisch nicht so ausgelegt ist um größere Verkehrsmengen aufzunehmen. Eine fußläufige Verbindung ist jedoch vorgesehen.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung) dargestellt.

In der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt ist das Plangebiet als Bereich

- mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer ist das Plangebiet als Sondergebiet für Gewerbe und Landwirtschaft sowie als Gewerbegebiet und gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet entspricht somit den Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

### 4.3 Landschaftsplan

Im Rahmen der zugehörigen Landschaftsplanung (Fachplanung) sind folgende Hinweise zu dem Plangebiet enthalten.

| <b>Kirrweiler 6      Vorhaben: Neuaufnahme Gewerbegebiet</b><br>„Am Holzweg – 1. Bauabschnitt“, 1. Änderung |   |
|---|---|
| <b>Planerische Vorgaben</b>   |   |
| LEP IV  | Schwerpunktraum für den Freiraumschutz  |
| ERP Rhein-Neckar  | Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung)<br>Beikarte Landespflege:<br>Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung                            |
| LProgr / LRP  | -   |
| Schutzgebiete   | -   |
| Biotopkataster  | -   |
| VBS   | Biotoptypenverträgliche Nutzung   |
| LP  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche für Weinbau; Entwicklung einer Mindeststrukturierung</li> <li>• Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes erforderlich</li> </ul> |
| <b>Situation: Vorhandene Biotop- und Nutzungsstrukturen</b>   |   |
| Baufläche   | Mischgebiet und Weinberge, am Südrand Grünstreifen mit Graben (Unterlauf eines von Maikammer kommenden Bachlaufs)   |
| Umgebung  | Südlich : L 515, jenseits Weinberg<br>Nördlich : Weinberg   |

|  |  |
|--|--|
|  | Östlich : Weinberg<br>Westlich : Bahnlinie Karlsruhe-Landau-Neustadt |
|--|--|

| Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter gemäß UVPG                                  |  |                       |
|--|--|-----------------------|
| Schutzgut  | Auswirkungen des Vorhabens   | Bewertung             |
| <b>Boden</b>   | Böden mit hohem Ertragspotential (Eignung für Weinbau)   | --                    |
| <b>Wasser</b>  | Keine oberflächennahen Grundwasservorkommen bekannt. Der Graben am Südrand ist mit ausreichend breitem Grünstreifen (auch zur Sicherung der Option einer Aufwertung des Gewässers) freizuhalten.   | ++<br>Südrand: -<br>- |
| <b>Klima</b>   | Keine erheblichen Beeinträchtigungen klimatischer Wirkungsgefüge zu erwarten.  | ++                    |
| <b>Pflanzen- und Tierwelt</b>  | Ausschließlich Biotopstrukturen geringer Bedeutung betroffen. Der Graben am Südrand ist mit ausreichend breitem Grünstreifen (auch zur Sicherung der Option einer Aufwertung des Gewässers) freizuhalten.  | ++<br>Südrand: -<br>- |
| <b>Landschafts- und Ortsbild /Erholung</b>   | Es handelt sich um einen Bereich, der bereits von siedlungsbezogenen Strukturen umgeben ist und Zersiedlungerscheinungen aufweist. Insbesondere das nördlich benachbarte Sondergebiet hat die Ortsausdehnung der Fläche vorgezeichnet. Der Standort selbst hat keine besondere Bedeutung für Erholung. Der Graben am Südrand ist mit ausreichend breitem Grünstreifen (auch zur Sicherung der Option einer Aufwertung des Gewässers) freizuhalten. | ++<br>Südrand: -<br>- |
| <b>Mensch</b>  | Keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnqualität von Wohngebieten zu erwarten.  | ++                    |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>   | Keine erdgeschichtlich bzw. historisch bedeutsamen Kulturgüter bekannt.  | ++                    |
| <b>Gesamteinschätzung Umwelt</b>   | Der Standort ist gut geeignet. Der Graben am Südrand ist mit ausreichend breitem Grünstreifen (auch zur Sicherung der Option einer Aufwertung des Gewässers) freizuhalten.   | ++<br>Südrand: -<br>- |
| <b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V/M) über die Mindestanforderungen</b>          |  |                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>keine besonderen Erfordernisse erkennbar</li> </ul> |  |                       |

## 5 Schutzgebiete und Restriktionen

### 5.1 Natura 2000 - Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Natura 2000-Flächen oder FFH-Gebiete befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

### 5.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

### **5.3 Landschaftsschutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiete sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

### **5.4 Naturdenkmale**

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

### **5.5 Geschützte Biotope**

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 28 LNatSchG befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

### **5.6 Artenschutz**

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Zwar kann es erst durch Verwirklichung konkreter Vorhaben zu Verstößen gegen diese Verbote kommen, jedoch kann ein Bebauungsplan, welcher die planungsrechtliche Grundlage für solche Vorhaben bildet, keine Rechtsgültigkeit erlangen. Aus diesem Grund sind artenschutzrechtliche Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu beachten.

Im Plangebiet wurde anhand der Biotopausstattung eine vorläufige Einschätzung hinsichtlich des potenziellen Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten vorgenommen.

### **5.7 Gewässerschutz**

#### **5.7.1 Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert. Südlich des Planungsgebietes liegt ein Wasserschutzgebiet der Zone III.

#### **5.7.2 Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz**

Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

### **5.8 Wald**

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

### **5.9 Denkmalschutz**

Innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

## 5.10 Altlasten

Innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 6 Allgemeine Umweltschutzziele

Bei den allgemeinen Umweltschutzzielen handelt es sich um grundsätzliche Zielsetzungen, die unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung, aufgrund übergeordneter Zielvorgaben sowie der Bestandserhebung und Bewertung, zu verfolgen sind.

### Tiere und Pflanzen

- Schutz, Erhalt und Entwicklung der natürlichen Lebensräume und ihrer Lebensgemeinschaften.
- Vermeidung und Minimierung von Baumaßnahmen.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Pflanzen.
- Vernetzung von Lebensräumen.

### Boden

- Erhalt und Schutz sowie sparsamer Umgang mit Boden zum Erhalt der Regulationsfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Lebensraumfunktion im Sinne des Biotopentwicklungspotenzials.
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Begrünung aller nichtüberbauten Flächen.

### Wasser

- Erhalt und Schutz des Grundwassers und Oberflächengewässer.
- Sicherung der Grundwasserneubildung sowie der natürlichen Abflussverhältnisse.
- Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch Vermeidung und Minimierung der Versiegelung.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

### Klima und Luft

- Erhalt der klimatischen Verhältnisse.
- Schutz vor Schadstoffen.
- Reduzierung der Erwärmung durch Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Anpflanzung von Hecken als Pufferfläche gegen Schadstoffe.
- Durchgrünung von Bauflächen.

### Landschaft und Erholung

- Erhalt und Entwicklung eines harmonischen Landschaftsbildes unter Berücksichtigung ortstypischer, kultureller Eigenarten.
- Sicherung des Erholungspotenzials.
- Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.
- Gestalterische Vorgaben.
- Herstellung strukturreicher Ortsrandhecken.



- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.

## 7 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang

Das Untersuchungsgebiet umfasst insbesondere den Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes sowie die daran angrenzenden Flächen, soweit sie von der Planung betroffen sein könnten.

Die Ausdehnung des westlichen Erweiterungsbereichs beläuft sich in Nord-Süd-Richtung auf ca. 135 m, in Ost-West-Richtung auf ca. 185 m. Der südliche Erweiterungsbereich dehnt sich in Nord-Süd-Richtung auf ca. 105 m, in Ost-West-Richtung auf ca. 104 m aus.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotopkartierung auf Grundlage mehrerer Begehungen im August bis Dezember 2015 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie, Böden und Klima.

## 8 Räumliche Vorgaben

### 8.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der „Schwegenheimer Lößplatte“ im Vorderpfälzer Tiefland direkt an der Grenze des „Nördlicher Oberhaardt“. Der Haardtrand verzahnt sich im Osten ohne morphologisch, klima- oder vegetationsgeographisch klar ausgeprägte Grenze mit der Ebene. Im Westteil der „Schwegenheimer Lößplatte“, zu der das Plangebiet gehört, sind Höhenunterschiede bis zu 6 m vorhanden.

Hier ist der Weinbau noch stark vertreten. Die 3 – 6 m mächtige Lößplatte wird durch westöstlich ziehende Täler gegliedert. Hier finden sich als Gley- und Auenböden ausgebildete Talalluvionen (Sand bis lehmiger, Sand bzw. toniger Lehm und Schluff). Das Grundwasser stellt sich im Schotter unter dem Löß erst in größeren Tiefen ein.

Das Plangebiet liegt am Alsterweiler Bach (parallel zur Bahnhofstraße). Dieser Bach bzw. Graben im Bereich des Plangebietes läuft parallel zum Kropsbach, als Eintalung südlich von Maikammer und Kirrweiler.

Von hieraus steigt nach Norden die Lößplatten an. So ist auch der Rand des Plangebietes durch einen 2 – 3 m großen Geländesprung gegenüber dem Alsterweiler Bach deutlich abgegrenzt und kann damit noch eindeutig dem Lößgebiet zugeordnet werden.

### 8.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist der Perlgras-Buchenwald. Die noch unbebauten Flächen des Erweiterungsgebietes werden bisher noch als Weinbergfläche genutzt. Die Weinbauflächen sind potenziell mit Düngemitteln und Pestiziden belastet. Der Unterwuchs ist spärlich und besteht aus Hackfrucht-Unkrautgesellschaften (Chenopodietea).

Die Wiesenwege, bzw. die Randbereiche der landwirtschaftlichen Flächen bestehen aus Arten der nitrophytischen Saumgesellschaften bzw. Trittrasengesellschaften.

Seltene oder schützenswerte Arten sind aufgrund der Bestandssituation nicht vorhanden.

## 9 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

### 9.1 Schutzgut Mensch

#### Bestand

Das Plangebiet ist bereits in verschiedenen Bereichen durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägt. Zwischen bebauten Grundstücken befinden sich teilweise noch bewirtschaftete Rebflächen. Im westlichen Teil des Plangebietes besteht eine Gemengelage aus gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung. Diese Entwicklung hat sich entlang eines ehemaligen landwirtschaftlichen Weges weitgehend ohne Plankonzeption vollzogen.

Durch die im Westen verlaufende Bahnlinie Karlsruhe – Landau – Neustadt, sowie die südlich verlaufende Landesstraße 515 ist das Gebiet bereits durch Lärmimmissionen vorbelastet. Zur Erholungsfunktion eignet sich das Gebiet nur bedingt da es von Siedlungs- und Verkehrsflächen eingegrenzt wird. Die landwirtschaftlichen Wege werden nur wenig als Rad- und Wanderwege genutzt.

#### Prognose

Durch die Planung werden Teile der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauflächen und Verkehrsflächen umgewandelt. Die eingeschränkte Erholungsfunktion der Landwirtschaftsflächen geht damit verloren.

Die Wegeverbindungen in die angrenzenden Freiräume werden durch die Planung nicht verändert, die bestehenden Wirtschaftswege bleiben bestehen. Die sich daran anschließenden Feldwege bleiben weiterhin erreichbar. Durch die geplante Neubebauung wird sich der Verkehr innerhalb des Gebietes leicht erhöhen und damit auch die Lärmimmissionen.

Durch die zusätzliche Fläche wird die Erweiterung vorhandener Betriebe ermöglicht. Es werden voraussichtlich neue Arbeitsplätze entstehen.

#### Ergebnis

Durch die Planung ist das Schutzgut in **geringem** Maß betroffen. Von der Schaffung neuer Arbeitsplätze profitieren die Menschen vor Ort.

### 9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Bestand

Die zum Zweck der Gebietserweiterung überplanten Ackerflächen sind potentiell mit Düngemitteln und Pestiziden belastet. Es ist von einer geringen Artenvielfalt auszugehen. Die Landwirtschaftsflächen werden von mehr oder weniger breiten Grünstreifen eingefasst. Nähere Angaben zu Tiervorkommen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Die Lebensraumeignung der

intensiv genutzten Rebflächen ist für die Tierwelt als gering einzuschätzen. Die Lebensraumeignung des Grünlandteils wird durch eine geringe Größe und die dominanten Randeffekte (Straße und Gewerbe) eingeschränkt.

Eine höhere Bedeutung für die Tierwelt haben die Obstbäume und die Feldgehölze am Alsterbach, die vielfältige Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten, insbesondere für Vögel und Wirbellose bieten. Ohne bioökologische Bedeutung sind die versiegelten Flächen.

Im großräumigen Zusammenhang betrachtet dient das Planungsgebiet aufgrund seiner mäßigen Strukturausstattung und nur ansatzweise vorhandenen Biotopverbundstrukturen (v. a. Feldgehölze am Bach) auch kaum als Puffer- und Vernetzungsraum für Biotopverbände in der Umgebung.

Die Vielfältigkeit, die Natürlichkeit, die Repräsentanz und die strukturell - visuelle Vielfalt sind gering. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Gebietes als gering einzustufen, sofern die Randbereiche am Alsterbach nicht beeinträchtigt werden.



Bild 2: Standortfotos

### Prognose

Durch die Umsetzung der Planung werden die bestehenden Landwirtschaftsflächen innerhalb der Plangebietsänderung- und Erweiterung in Bauflächen umgewandelt. Dabei gehen Lebensräume für im Gebiet vorhandene Tierarten verloren. Weiterhin ist eine Zunahme der Störwirkungen durch die geplante Nutzung und eine Beeinträchtigung der Tierwelt durch Lärm und Licht zu erwarten. Dadurch wird die Lebens- und Nahrungsraumfunktion der Flächen für Tierarten im Plangebiet selbst eingeschränkt. Die vorhandenen Tierarten werden sich in die angrenzenden Bereiche zurückziehen und es werden die siedlungstypischen Arten stärker vertreten sein. Der südlich verlaufende Alsterbach bietet durch seine Obstbäume und Feldgehölze daher entsprechende Rückzugsmöglichkeiten. Auch die Anlage weiterer Regenrückhaltebecken trägt dazu bei, dass wichtige Lebensräume insbesondere für Vögel und Wirbellose geschaffen werden.

### Ergebnis

Durch die Planung ist das Schutzgut in **mittlerem** Maß betroffen.

## 9.3 Schutzgut Boden

### Bestand

Im Planungsgebiet befinden sich tiefgründige Böden, mit hohem bis mittlerem natürlichen Basen- und Nährstoffvorrat, meist im Untergrund kalkhaltig und kiesig - sandig. Bei den lehmigen -

sandigen Ablagerungen handelt es sich um ältere pleistozäne Gerölle. Vorwiegend entwickelten sich Braunerden hoher und mittlerer Sättigung sowie basenreiche Ranker und Pedosole.

Die im Planungsgebiet anstehenden Lößlehmböden weisen ein sehr hohes Filter- und Pufferungsvermögen für Schadstoffe auf und sind gut geeignet als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Über die aktuelle Nähr- und Schadstoffbelastung des Bodens liegen keine detaillierten Angaben vor.

Die nutzbare Feldkapazität (Speicherfähigkeit des Bodens für pflanzenverfügbares Wasser) und die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet für die ackerbauliche Nutzung sind hoch. Die Bewertung der Böden als Standort für natürliche Vegetation ist dementsprechend gering. Naturnahe Extremstandorte und Sonderstandorte (hinsichtlich Wasserhaushalt, Nährstoffversorgung und / oder Bodenreaktion), auf deren Vorhandensein spezialisierte und häufig gefährdete Tiere und Pflanzen angewiesen sind, existieren im Planungsgebiet nicht, ebenso wenig Böden, die als naturgeschichtliche Urkunde (seltene, natürliche Böden mit geringer Reproduzierbarkeit wie beispielsweise Niedermoore oder Dünen) gelten können. Die Erosionsempfindlichkeit der Böden ist durch den Löß gegeben und wird durch die Bewirtschaftung in Nord – Süd – Richtung noch verstärkt. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist gering bis sehr gering. Die Bodenstruktur ist durch die landwirtschaftliche Nutzung (Weinbau) geprägt.

### **Prognose**

Durch die geplante Bebauung und die Neuanlage von Straßenflächen erfolgt im Gebiet eine weitere Versiegelung des Bodens. Auf den versiegelten Flächen gehen die beschriebenen Bodenfunktionen vollständig verloren. Weitergehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich während der Bauphase durch Befahrung mit Baumaschinen sowie Ablagerungen. Hinzu kommen Veränderungen der Bodenmorphologie.

Überschüssiges Bodenmaterial wird gegebenenfalls aus dem Gebiet abgefahren und geht damit verloren. Bodenverlust kann selten durch Entsiegelung an anderer Stelle kompensiert oder ausgeglichen werden.

### **Ergebnis**

Durch die Planung ist das Schutzgut in **hohem** Maß betroffen.

## **9.4 Schutzgut Wasser**

### **Bestand**

Die östliche Vorhügelzone und die höher gelegenen Lößplatten liegen im Bereich der Grundwasserzone III (knappe Grundwasser in Schottern unter Löß). Die Grundwasserhöflichkeit beträgt  $< 1 \text{ l/sec}$ .

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffen ist aufgrund der bindigen Deckschichten und der Grundwasserflurabstände als gering zu bewerten. Das Grundwasser als standortprägendes Element für die natürliche Vegetation sowie als Lebensraum von Tieren kommt insbesondere in Bereichen mit oberflächennahem Grundwasser zum tragen ( $< 2 \text{ m}$ ). Hier ist davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand tiefer liegt. Nördlich der Bahnhofstraße (L 515) verläuft der Alsterbach in einem begradigten Bachbett. Daran schließt sich

eine Böschung in der Höhe von 2 – 3 m an, die mit Bäumen und Sträuchern eine deutliche Grünzäsur bildet. Südlich des Planungsgebietes liegt ein Wasserschutzgebiet der Zone III.



Bild 3: Standortfotos

### Prognose

Durch die zusätzlichen Versiegelungsflächen bei Umsetzung der Planung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit die Grundwasserneubildung weiter reduziert. Gleichzeitig geht die Zwischenspeicherfunktion des natürlichen Bodens verloren, so dass von einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser auszugehen ist. Durch die Baumaßnahme sowie die Nutzung der Bauflächen wie auch durch den Kraftfahrzeugverkehr kann es zu Bodeneinträgen und damit zu Grundwasserverschmutzungen kommen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem, wobei das Niederschlagswasser teilweise über den bestehenden Regenwasserkanal oder direkt in die südlich des Plangebietes vorhandenen Regenrückhalteflächen geleitet wird. Von dort aus wird durch einen Überlauf überschüssiges Wasser in den Alsterbach weitergeleitet.

Die Entwässerung der bestehenden Baugrundstücke wird nicht verändert.

### Ergebnis

Durch die Planung ist das Schutzgut in **mittlerem** Maß betroffen.

## 9.5 Schutzgut Klima und Luft

### Bestand

Kirrweiler gehört zum Klimabezirk des Nördlichen Oberrheintieflandes. Es herrscht ein ausgesprochenes Weinbauklima vor: Trockenwarme Witterung von Mai - Juli, geringe jährliche Niederschläge (600 – 650 mm) und eine mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur von 8,5°- 9,0°C. Es herrschen West- und Südwestwinde vor.

Für die Grünordnungsplanung sind vor allem kleinräumlich wirksame gelände- und bioklimatische Überprägungen des überörtlichen Klimas von Bedeutung.

Die Rebflächen stellen wirksame Kaltluftproduzenten dar. Die auf ihnen entstehende Kaltluft ist in austauscharmen Strahlungswetterlagen (Windstille, klarer Himmel und starke nächtliche Abkühlung) allgemein wichtig für die Luftzufuhr und damit für den Austausch belasteter, aufgeheizter Luft in den Ortschaften.



Der Bereich des bestehenden Gewerbegebietes ist durch die hohe Versiegelung stärker klimatisch, mit erhöhter Wärmeabstrahlung und mit reduzierter Verdunstung belastet, als die direkte Umgebung.

Auf den bisher noch landwirtschaftlich genutzten Flächen kann die Kaltluft nach Süden in Richtung auf die Autobahn abfließen. Die Barriere der Autobahn mit Lärmschutzwänden und Abgrabungen verhindert allerdings einen weiteren Abfluss nach Kirrweiler, so dass diese Kaltluft für das Ortsgebiet Kirrweiler nicht mehr wirksam werden kann.

Für den Weinbau ergeben sich daher frostgefährdete Lagen vor der A 65. Die Lage des Gebietes auf einem Höhenrücken zwischen Maikammer und Kirrweiler bewirkt eine gute Durchlüftung der Flächen.



Bild 4: Standortfotos

### Prognose

Mit einer Umsetzung der Planung werden bisher unversiegelte Flächen im Untersuchungsbereich versiegelt. Dies führt am Tag zu einer zusätzlichen Aufheizung, was sich insbesondere an feuchtwarmen Sommertagen bemerkbar machen kann. Dagegen wird die Kaltluftentstehung auf die unversiegelten Flächen beschränkt und damit gebremst.

Die klimatischen Entlastungs- und Ausgleichsfunktionen der Freiflächen des Planungsgebietes für die angrenzenden bebauten Bereiche werden allerdings aufgrund der Topographie und Lage zum Ortsgebiet Kirrweiler nicht wirksam. Der Wegfall der Entlastungsfunktion wirkt sich daher auch nicht nennenswert aus.

Die Zunahme des Kfz-Verkehrs führt zu zusätzlichen Schadstoffbelastungen.

### Ergebnis

Durch die Planung ist das Schutzgut in **geringem** Maß betroffen.

## 9.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

### Bestand

Das Landschaftsbild ist durch die Weinbaunutzung und stärker noch durch die gewerbliche Nutzung im Osten und die Gemengelage im Westen geprägt.

Die Weinbauflächen zeigen sich als ausgeräumte Monokulturen. Für das Landschaftsbild und die Erholung hat das Gebiet keine Bedeutung, da es von Siedlungs- und Verkehrsflächen eingegrenzt

wird. Die landwirtschaftlichen Wege werden nur wenig als Rad- und Wanderwege genutzt. Die Gehölze entlang des Alsterbaches grünen das Gebiet im Süden ein.

Insgesamt ist das Plangebiet eingebunden in eine gewerbliche Entwicklungszone zwischen Maikammer und Kirrweiler. Daher ergeben sich hier wenig Potenziale für das Landschaftsbild oder auch die Naherholung.



Bild 5: Standortfotos

### Prognose

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Erholungsfunktion sind als gering einzustufen. Durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken und die Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße wird eine wirkungsvolle optische Einbindung des Plangebietes stattfinden. Zusätzlich wird die Gebäudehöhe begrenzt.

### Ergebnis

Durch die Planung ist das Schutzgut in **geringem** Maß betroffen.

## 9.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Vorhandensein von Kultur- und Sachgüter innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet ist nicht bekannt.

## 9.8 Wechselwirkungen 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.



## 9.9 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung würden die zur Überbauung vorgesehenen Flächen auch weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt werden. Bezüglich der Umweltbelange würde sich keine relevante Veränderung gegenüber der in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen ergeben.

## 9.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Die Vergrößerung des Geltungsbereiches erfolgt insbesondere aufgrund der Nachfrage von ansässigen Betriebe. Diese möchten ihre Betriebsgelände in unmittelbarer räumlicher Nähe erweitern.

Bei einer Ausweisung an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde Kirrweiler müssten ebenfalls Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden.

## 10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Arbeitsschritte zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung lauten:

- Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter
- Schritt 2: Bewertung der Eingriffsintensität
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs
- Schritt 4: Auswahl und Beschreibung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als maßgebend sind bei der vorliegenden Planung gemäß verbaler Beschreibung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden einzustufen. Aus diesem Grund wird für diese Schutzgüter eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisiertem Bewertungsverfahren durchgeführt. Die Bilanzierung der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft / Erholung erfolgt im Folgenden verbal-argumentativ.

### 10.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung aufgrund des Wegfalls landwirtschaftlich genutzter Flächen betroffen.

#### **Vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

- Durch die Vorgabe zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können auch auf den baulich intensiv genutzten Grundstücken Lebensräume für Tiere geschaffen werden.
- Mit der Festsetzung von flächenhaften Pflanzgeboten werden Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen und Heckenstrukturen gemacht. Diese können vielfältige Lebensräume für verschiedene Tierarten darstellen.
- Die Verwendung von standortgerechten und gebietsheimischen Pflanzen sichert die Nahrungsgrundlage insbesondere für Insekten und Vögel.
- Durch die Verwendung von insektenschonender Beleuchtung wird die Lockwirkung auf Insekten, aber auch auf Insektenjäger wie z.B. Fledermäuse deutlich reduziert.
- Durch die naturnahe Gestaltung weiterer Regenrückhalteflächen mit entsprechender Bepflanzung erfahren diese Flächen insgesamt eine ökologische Aufwertung die vor allen Dingen wieder Lebensräume für verschiedene Tierarten darstellen.

#### **Ergebnis**

Durch die Festsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen teilweise ausgeglichen werden. Zum vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleich wie auch zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

### **10.2 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden ist aufgrund der unvermeidbaren zusätzlichen Versiegelung der Bauflächen in hohem Maß betroffen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden hierdurch zerstört, auch auf unversiegelten Flächen werden Bodenstrukturen aufgrund der Bautätigkeit gestört.

#### **Vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

- Der Versiegelungsgrad sollte soweit möglich begrenzt werden. Versiegelungen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.
- Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen kann der Versiegelungsgrad begrenzt und damit die Bodenfunktion zumindest in Teilen erhalten werden.
- Vorhandenes Bodenmaterial ist soweit möglich zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen und zu lagern. Nach Möglichkeit sollte ein Einbau vor Ort erfolgen.
- Durch die Festsetzung von Pflanzgebots- und Maßnahmenflächen werden Flächen von der Versiegelung ausgenommen.

#### **Ergebnis**

Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Bodenversiegelungen deutlich begrenzt werden. Dennoch ergeben sich aus der Planung zusätzliche Bodenversiegelungen. Aus diesem Grund sind zur Kompensation des Eingriffs planinterne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

### 10.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung von bisher unbebauten Flächen betroffen. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss. Zudem besteht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen insbesondere in der Bauphase.

#### Vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird eine Versickerung von Oberflächenwasser zumindest zum Teil auch in Zukunft gewährleistet.
- Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades sowie die Gestaltung von nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen bleiben Flächenanteile innerhalb der Bauflächen auch in Zukunft wasserdurchlässig und tragen damit zur Grundwasserneubildung bei.
- Anfallendes Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit vor Ort versickern oder über den Regenwasserkanal in die Regenrückhalteflächen von dort aus in den südlich verlaufenden Alsterbach geleitet werden. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- Durch die Festsetzung von Grün- und Maßnahmenflächen bleiben erhebliche Flächenanteile innerhalb der Bauflächen auch in Zukunft wasserdurchlässig und tragen damit zur Grundwasserneubildung bei.

#### Ergebnis

Durch Umsetzung der Planung ist eine teilweise Versiegelung und damit die Störung der Grundwasserneubildung unvermeidlich. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen können negative Beeinträchtigungen jedoch reduziert werden.

### 10.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft wird durch die Planung insbesondere durch Zunahme von Versiegelungsflächen und der damit verbundenen verstärkten Aufheizung tangiert.

#### Vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Die Durchgrünung des Baugebietes durch flächenhafte Pflanzgebote führt durch die Schattenwirkung zu einer Reduzierung der Oberflächenaufheizung.
- Durch die Grüngestaltung von nichtüberbauten Grundstücksflächen wird der Versiegelungsgrad begrenzt und damit ebenfalls die Aufheizung an Sonnentagen reduziert.

#### Ergebnis

Durch die mit der Planung verbundene Versiegelung kommt es unvermeidlich zu einer verstärkten Aufheizung der Oberfläche, welche jedoch durch Bepflanzungsmaßnahmen vermindert werden kann. Insgesamt ist jedoch von keinen erheblichen Auswirkungen auf den Klimahaushalt auszugehen.

### 10.5 Schutzgut Landschaft und Erholung

Das Schutzgut Landschaft ist von der Planung durch Wegfall bisheriger Freiflächen betroffen. Darüber hinaus erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes.

### Vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Durch die innere Durchgrünung des Baugebietes durch Einzelpflanzgebote sowie die Randeingrünung durch flächenhafte Pflanzgebote kann das Plangebiet besser in den Landschaftsraum integriert werden.
- Die Begrenzung der Gebäudekubatur sichert eine ortsbildverträgliche Bebauung.
- Vorhandene Wegebeziehungen werden durch die Anlage von neuen Wegen ersetzt.

### Ergebnis

Bei Einhaltung der o.g. Maßnahmen ist durch die Planung von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

## 10.6 Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges nach Biotoptypen

### Bestand (1. Änderung und Erweiterung)

| Biotoptyp                      | Wertfaktor | Fläche                      | Wertpunkte       |
|--------------------------------|------------|-----------------------------|------------------|
| Weinbergflächen                | 3          | 17.066 m <sup>2</sup>       | 51.198 WP        |
| Lagerplatz                     | 1          | 1.808 m <sup>2</sup>        | 1.808 WP         |
| Wiesenweg                      | 3          | 761 m <sup>2</sup>          | 2.283 WP         |
| Straßenfläche                  | 0          | 1.321 m <sup>2</sup>        | 0 WP             |
| Graben mit Gehölzstrukturen    | 7          | 585 m <sup>2</sup>          | 4.095 WP         |
| Regenrückhaltefläche           | 7          | 487 m <sup>2</sup>          | 3.409 WP         |
| Gemischte Bebauung vorhanden   |            |                             |                  |
| Bebauung 4.545 x 0.6           | 0          | 2.727 m <sup>2</sup>        | 0 WP             |
| Grünflächen 4.545 x 0.4        | 4          | 1.819 m <sup>2</sup>        | 7.276 WP         |
| Gewerbliche Bebauung vorhanden |            |                             |                  |
| Bebauung 3.130 x 0.6           | 0          | 1.878 m <sup>2</sup>        | 0 WP             |
| Grünflächen 3.130 x 0.4        | 3          | 1.252 m <sup>2</sup>        | 3.756 WP         |
| Öffentliche Grünfläche         | 4          | 110 m <sup>2</sup>          | 440 WP           |
| <b>Summe</b>                   |            | <b>29.813 m<sup>2</sup></b> | <b>74.265 WP</b> |

### Planung (1. Änderung und Erweiterung)

| Biotoptyp                                    | Wertfaktor | Fläche               | Wertpunkte |
|--|------------|----------------------|------------|
| Straße, asphaltiert                          | 0          | 1.943 m <sup>2</sup> | 0 WP       |
| Gemischte Bebauung vorhanden                 |            |                      |            |
| Bebauung 4.545 x 0.6                         | 0          | 2.727 m <sup>2</sup> | 0 WP       |
| Grünflächen 4.545 x 0.4                      | 4          | 1.818 m <sup>2</sup> | 7.272 WP   |
| Geplantes Sondergebiet 12.045 m <sup>2</sup> |            |                      |            |

|  |   |                             |                  |
|--|---|-----------------------------|------------------|
| Bebauung 12.045 x 0.6                        | 0 | 7.227 m <sup>2</sup>        | 0 WP             |
| Grünflächen 12.045 x 0.4                     | 3 | 4.818 m <sup>2</sup>        | 14.454 WP        |
| Geplantes Mischgebiet 1.310 m <sup>2</sup>   |   |                             |                  |
| Bebauung 1.310 x 0.6                         | 0 | 786 m <sup>2</sup>          | 0 WP             |
| Grünflächen 1.310 x 0.4                      | 4 | 524 m <sup>2</sup>          | 2.096 WP         |
| Gewerbliche Bebauung vorhanden               |   |                             |                  |
| Bebauung 3.130 x 0.6                         | 0 | 1.878 m <sup>2</sup>        | 0 WP             |
| Grünflächen 3.130 x 0.4                      | 3 | 1.252 m <sup>2</sup>        | 3.756 WP         |
| Geplantes Gewerbegebiet 3.060 m <sup>2</sup> |   |                             |                  |
| Bebauung 3.060 x 0.6                         | 0 | 1.836 m <sup>2</sup>        | 0 WP             |
| Grünflächen 3.060 x 0.4                      | 3 | 1.224 m <sup>2</sup>        | 3.672 WP         |
| Geplante Grünflächen                         | 4 | 316 m <sup>2</sup>          | 1.264 WP         |
| Vorhandene Grünflächen                       | 4 | 110 m <sup>2</sup>          | 440 WP           |
| Geplante Regenrückhalteflächen               | 7 | 1.554 m <sup>2</sup>        | 10.878 WP        |
| Vorhandene Regenrückhalteflächen             | 7 | 487 m <sup>2</sup>          | 3.409 WP         |
| Graben mit Gehölzstrukturen                  | 7 | 1.313 m <sup>2</sup>        | 9.191 WP         |
| <b>Summe</b>                                 |   | <b>29.813 m<sup>2</sup></b> | <b>56.432 WP</b> |

## Ergebnis

| Planungsstand   | Fläche                | Wertpunkte         |
|-----------------|-----------------------|--------------------|
| Bestand         | 29.813 m <sup>2</sup> | 74.265 WP          |
| Planung         | 29.813 m <sup>2</sup> | 56.432 WP          |
| <b>Ergebnis</b> |                       | <b>- 17.833 WP</b> |

Die Planung weist ein Defizit von 17.833 Wertpunkten gegenüber dem Bestand auf.

## 10.7 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

| Schutzgut                  | Ausgleichsmaßnahme  |
|----------------------------|---|
| Tiere und Pflanzen         | Muss zusammen mit dem Schutzgut Boden durch planexterne Maßnahmen ausgeglichen werden.              |
| Boden                      | Muss zusammen mit dem Schutzgut Tiere und Pflanzen durch planexterne Maßnahmen ausgeglichen werden. |
| Wasser                     | Kann durch planinterne Maßnahmen ausreichend minimiert werden.                                      |
| Klima und Luft             | Kann durch planinterne Maßnahmen ausreichend minimiert werden.                                      |
| Landschaftsbild / Erholung | Kann durch planinterne Maßnahmen ausreichend minimiert werden.                                      |

|       |                    |
|-------|--------------------|
| Summe | Defizit: 17.833 WP |
|-------|--------------------|

## 11 Maßnahmenkonzeption

Folgende Maßnahmen sollten zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe in den Naturhaushalt im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Flächen sollten nur im absolut erforderlichen Umfang versiegelt oder befestigt werden. Soweit möglich sollten notwendige Befestigungen wasserdurchlässig ausgeführt werden (z. B. Drainpflaster, Schotterrasen, o. ä.)
- Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Soweit möglich ist dieser zur Wiederverwendung vorzusehen.
- Die Kubatur der zulässigen Gebäude ist auf ein orts- und landschaftsbildverträgliches Maß zu begrenzen.
- Zur besseren landschaftlichen Einbindung ist das Baugebiet an seinen einsehbaren Rändern einzugrünen. Hierzu sollten gebietsheimische Bäume und Sträucher vorgesehen werden.
- Zur Beleuchtung von Verkehrsflächen sollten Insekten schonende Leuchtmittel verwendet werden.

Nach Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt insbesondere aufgrund der Versiegelung weiterhin eine erhebliche Beeinträchtigung. Somit sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### Ergebnis

Das durch die Planung entstehende Defizit von 17.833 WP muss durch eine planexterne Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen werden.

#### 11.1 Planexterne, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1

Gemäß Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bestehen durch die Planung insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, und Boden. Diese resultieren vordergründig aus der zusätzlichen Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen bei Umsetzung des Gebietes.

Für den vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt wird folgende planexterne Kompensationsmaßnahme durchgeführt:

Die Maßnahme betrifft die Umwandlung einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche in extensives Grünland.

##### A 1: Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland

Auf dem Flurstück Nr. 6751 im Gewann „Im oberen Ried“, Gemeinde Kirrweiler ist eine von der Gemeinde verpachtete Ackerfläche. Die Gesamtfläche beträgt 49.164 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück wurden bisher schon Ausgleichsflächen angelegt (Umwandlung Ackerfläche in Grünland). Für die Maßnahme werden nun weitere ca. 4.500 m<sup>2</sup> für die Umwandlung von Ackerfläche in extensives Grünland (nach den Grundsätzen und Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege) vorgesehen. Das Grünland muss ohne Verwendung von Bioziden oder Düngemitteln gepflegt



werden. Bei einer Wiesennutzung soll eine Mahd mind. einmal im Jahr (frühestens ab dem 15.06.) erfolgen.

### Bestand

| Biotoptyp    | Wertfaktor | Fläche               | Wertpunkte |
|--------------|------------|----------------------|------------|
| Ackerflächen | 3          | 4.500 m <sup>2</sup> | 13.500 WP  |
| Summe        |            | 4.500 m <sup>2</sup> | 13.500 WP  |

### Planung

| Biotoptyp       | Wertfaktor | Fläche               | Wertpunkte |
|-----------------|------------|----------------------|------------|
| Grünlandnutzung | 7          | 4.500 m <sup>2</sup> | 31.500 WP  |
| Summe           |            | 4.500 m <sup>2</sup> | 31.500 WP  |

Ergebnis der externen Ausgleichsmaßnahmen:

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich:

$$31.500 \text{ WP} - 13.500 \text{ WP} = 18.000 \text{ WP}$$

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung auf den externen Ausgleichsflächen kann das durch den Bebauungsplan verursachte Defizit von 17.833 WP ausgeglichen werden.



Bild 6: Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Plan Nr. 6751 im Gewann „Im oberen Ried“

## **12 Vorschläge zur textlichen Festsetzung und Hinweisen im Bebauungsplan**

### **12.1 Retentionsfläche**

Auf dem als Retentionsfläche ausgewiesenen Bereich ist eine Mulde zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers mit Überlauf in den Alsterbach auszubilden. Die Fläche ist mit einer Wiesenvegetation wieder zu begrünen und extensiv zu pflegen (2-malige Mahd, abräumen des Mähgutes). Diese Maßnahme dient dem Grundwasserschutz und der Biotopentwicklung.

### **12.2 Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten**

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen sowie LED-Lampen).

### **12.3 Pflanzmaßnahmen**

Die nicht überbauten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 750 m<sup>2</sup> ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

### **12.4 Schutzmaßnahmen für Boden und Oberboden**

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.

## **13 Zusätzliche Angaben**

### **13.1 Lücken und Defizite der Umweltprüfung**

Bei Durchführung der Umweltprüfung wurden keine Lücken oder Defizite bekannt.

### **13.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme und dann erneut nach drei Jahren den Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

## **14 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Kirrweiler plant die Bebauung des Gewanns „Am Holzweg - 1. Bauabschnitt, 1. Änderung und Erweiterung“. Derzeit werden die zur Änderung bzw. Erweiterung anstehenden Flächen noch weinbaulich genutzt.

Mit Ausnahme des Bodens, der eine besondere funktionale Bedeutung für den Naturhaushalt hat (Schutzfunktion des Bodens für das Grundwasser, Lebensraum für Flora und Fauna, hochwertige Produktionsfläche, klimatische Ausgleichsfunktion durch Kaltluftentstehung auf den Weinbauflächen), ist die Bedeutung der Schutzgüter, Wasser, Natur- und Landschaft, Arten- und Biotope und Tierwelt nur mäßig bis gering zu bewerten, da es sich bei der zur Umnutzung bestimmten Flächen um ökologisch geringwertige Weinbauflächen handelt. Gesetzlich geschützte

Flächen oder Biotop werden nicht betroffen. Durch die Bebauung des Untersuchungsgebietes werden keine erheblichen Nachteile für das Gebiet entstehen. Für den Menschen ergeben sich Vorteile durch das neue Angebot an Arbeitsplätzen in der Nähe zu den Wohngebieten in der VG Maikammer. Bei Nichtdurchführung der Bebauung würden die intensiven Weinbauflächen bestehen bleiben mit ihren nachteiligen Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und den Arten- und Biotopschutz auf Grund der Veränderung des natürlichen Bodengefüges, der Monokultur und der Schadstoffeinträge durch Spritzmittel und Düngung.

Die Berücksichtigung der Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung bezieht sich im Wesentlichen auf die Minimierung der Grundwasserbeeinträchtigung.

Aufgrund der daraus resultierenden Flächenversiegelung besteht ein Kompensationsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6751 wird eine 4.500 m<sup>2</sup> große Ackerfläche in eine extensive Grünlandnutzung umgewandelt.

Gemäß Bilanzierung kann durch diese Maßnahme der Eingriff vollumfänglich ausgeglichen werden.

## 15 Anhang 1: Bewertungsrahmen Biotoptypen

| Biotoptypen   | Wertfaktor |
|---|------------|
| 1. Versiegelte Flächen  | 0          |
| 2. Wassergebundene Decken, Pflasterflächen  | 1          |
| 3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen   | 2          |
| 4. intensiv bewirtschaftete Acker-/Rebflächen   | 3          |
| 5. Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern   | 8          |
| 6. Gartenflächen/Private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten  | 3          |
| 7. Gartenflächen/Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)  | 4          |
| 8. Kleingartenanlagen   | 4          |
| 9. Öffentliche Grünfläche   | 5          |
| 10. Öffentliche Grünfläche/Parkanlage mit altem Baum-Bestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald                                      | 8          |
| 11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1), 20 und 25 BauGB) | 6          |
| 12. Intensive Grünlandnutzung   | 4          |
| 13. Extensive Grünlandnutzung   | 7          |
| 14. Baumschulen, Obstplantagen  | 4          |
| 15. Streuobstwiesen   | 9          |
| 16. Brachflächen / Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24  | 7          |
| 17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs  | 9          |
| 18. Laub- Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald   | 8          |
| 19. Nadelwald   | 5          |
| 20. Feldgehölze/ Hecken/ stufige Waldränder   | 7          |
| 21. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen  | 8          |
| 22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum   | 8          |
| 23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer   | 4          |
| 24. Biotoptypen nach § 24 LPflG   | 10         |