



Verbandsgemeinde Maikammer

5. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich "Oberer Schnetzweg" Ortsgemeinde Maikammer

Genehmigungsfassung

18.02.2021

Begründung mit integriertem Umweltbericht

BIT | ARCHITEKTEN

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

07MAI19047

Verbandsgemeinde Maikammer, Ortsgemeinde Maikammer

5. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich „Oberer Schnetzweg“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abbildungsverzeichnis.....	2
Vorbemerkungen	3
1 Einleitung	5
2 Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	5
3 Änderungsbereich „Oberer Schnetzweg“	6
3.1 Städtebauliche Daten	6
3.2 Übergeordnete Planungsvorgaben (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar).....	7
3.3 Bestandssituation	8
3.4 Städtebauliche Bewertung	9
3.5 Erschließung und technische Infrastruktur.....	9
3.5.1 Verkehrliche Erschließung.....	9
3.5.2 Technische Infrastruktur	10
3.5.3 Niederschlagswasser	10
3.6 Schutzvorschriften und Restriktionen	10
4 Umweltbericht	11
4.1 Schutzgut Fläche	13
4.2 Schutzgut Luft, Klima	14
4.3 Schutzgut Boden	14
4.4 Schutzgut Wasser.....	15
4.5 Schutzgut Flora/Fauna	16
4.6 Schutzgut Landschaftsbild	16
4.7 Schutzgut Mensch.....	17
4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
4.9 Artenschutz.....	17
4.10 Zusammenfassung der Auswirkungen und Bewertung der Schutzgüter	18
4.11 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	18
4.12 Null-Variante.....	19
4.13 Belange des technischen Umweltschutzes.....	19
4.13.1 Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	19
4.13.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	19

4.13.3	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	19
4.14	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	19
4.15	Zusätzliche Angaben	19
4.16	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20

Abbildungsverzeichnis

Bild 1:	Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab.....	6
Bild 2:	Auszug aus der 5. Änderung, freier Maßstab.....	7
Bild 3:	Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, freier Maßstab.....	7
Bild 4:	Ausschnitt aus der Erläuterungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, freier Maßstab.....	8
Bild 5:	Luftbild, freier Maßstab.....	9

Vorbemerkungen

Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung sind:

- Flächennutzungsplan
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 16.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 30.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Genehmigung des Flächennutzungsplanes (§ 6 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Für Flächennutzungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1 Einleitung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Der Flächennutzungsplan stellt die erste Stufe der 2-stufigen gemeindlichen Bauleitplanung dar und bereitet die weitere städtebauliche Nutzung, rechtlich konkretisiert durch einen Bebauungsplan, vor. Zur Darstellung der Entwicklungsabsicht der Kommune genügt es, im Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung sowohl nach ihrer tatsächlichen Grundlage als auch nach ihrer Grundkonzeption in Grundzügen vorzuzeichnen.

Dem Flächennutzungsplan fehlt zwar grundsätzlich eine allgemein verbindliche Außenwirkung, die für eine Rechtsnormqualität ausschlaggebend ist, jedoch bindet sich die Gemeinde mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes selbst im Hinblick auf die spätere städtebauliche Entwicklung, die durch rechtsverbindliche Bebauungspläne normiert wird.

Der Flächennutzungsplan verleiht also kein individuelles Baurecht. Weder begründen sich aus seiner Darstellung Ansprüche Dritter auf Umsetzung seiner Darstellungen in einem Bebauungsplan noch eine Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren.

Die Bindung der Bebauungspläne an den Flächennutzungsplan wird durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB bewirkt.

2 Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum am Oberen Schnetzweg“ geschaffen werden.

Für die aus dem Jahr 2014 stammende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden zwischenzeitlich 3 Änderungsverfahren durchgeführt. Die 4. Änderung befindet sich noch im Verfahren.

Das nun anstehende 5. Änderungsverfahren behandelt einen Bereich nördlich der Marktstraße in der Gemeinde Maikammer. Dort soll im Anschluss an eine bestehende Mischbaufläche eine ca. 0,44 ha große Mischgebietsfläche für ein Gesundheitszentrum mit dazugehöriger Stellplatzanlage (ca. 80 Stellplätze) ausgewiesen werden. Der Vorhabenträger möchte ein mehrgeschossiges Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zur Unterbringung von Arztpraxen errichten. Bislang werden die westlich in Anspruch genommenen Flächen teilweise intensiv für den Weinbau genutzt. Östlich des Oberen Schnetzweges befindet sich auf einer Brachfläche, welche komplett versiegelt ist, ein altes ehemals gewerblich genutztes Nebengebäude. Parallel zum FNP-Änderungsverfahren wird ein entsprechender Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gesundheitszentrum am Oberen Schnetzweg“ ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer entwickelbar und macht daher dessen Änderung erforderlich.

Der Verbandsgemeinderat Maikammer hat daher in seiner Sitzung am 28.01.2020 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

3 Änderungsbereich „Oberer Schnetzweg“

3.1 Städtebauliche Daten

Größe: ca. 0,57 ha

Bisherige Nutzung: ca. 0,44 ha Landwirtschaftliche Fläche (Weinanbau) und 0,13 ha vorhandene Mischbaufläche.

Künftige Nutzung: ca. 0,44 ha geplante Mischbaufläche und 0,13 ha vorhandene Mischbaufläche.

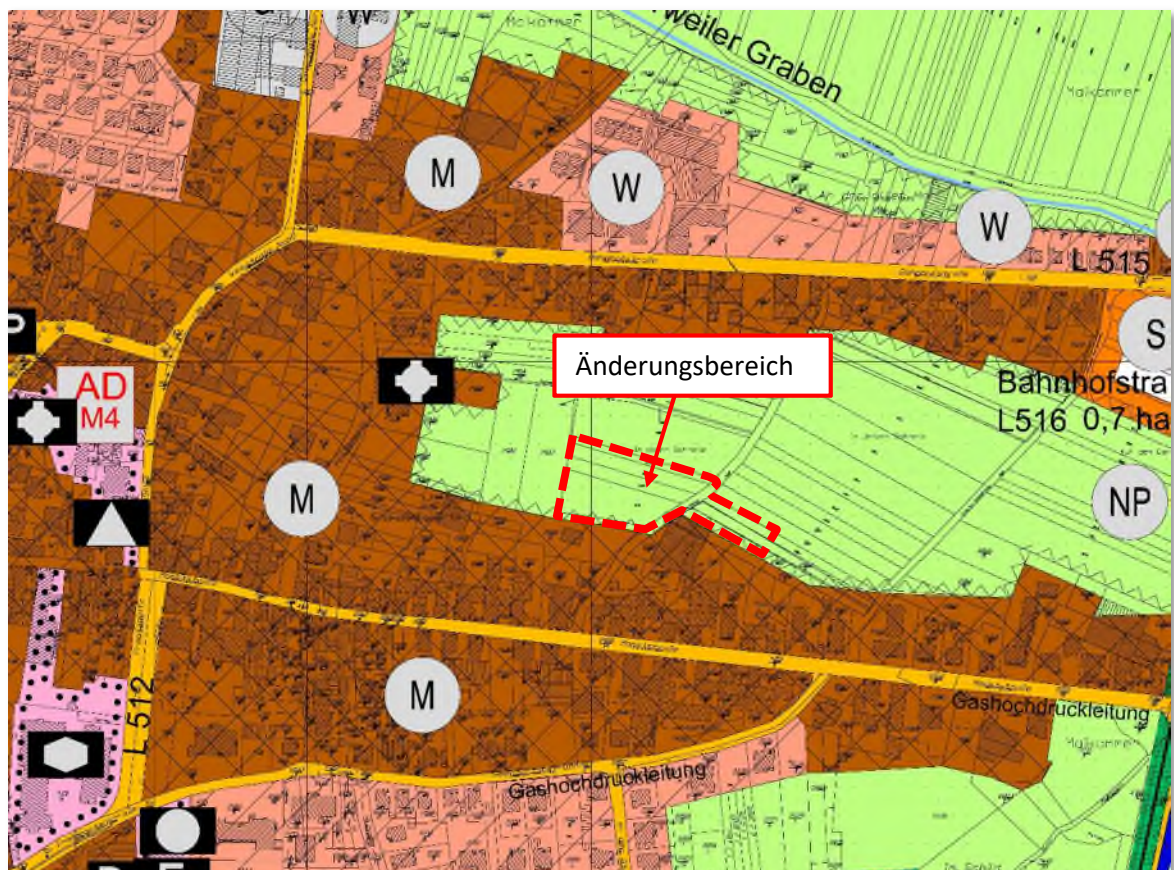


Bild 1: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer ist das Plangebiet östlich des „Oberen Schnetzweges“ als vorhandene Mischbaufläche und als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Der westliche Teil ist als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Weiterhin weist der Flächennutzungsplan für den Planbereich Flächen, die aus landschaftsverträglichen, ortsbildprägenden und klimatischen Gründen von Bebauung freizuhalten sind.

Da das Plangebiet nur für einen Teilbereich im Osten als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

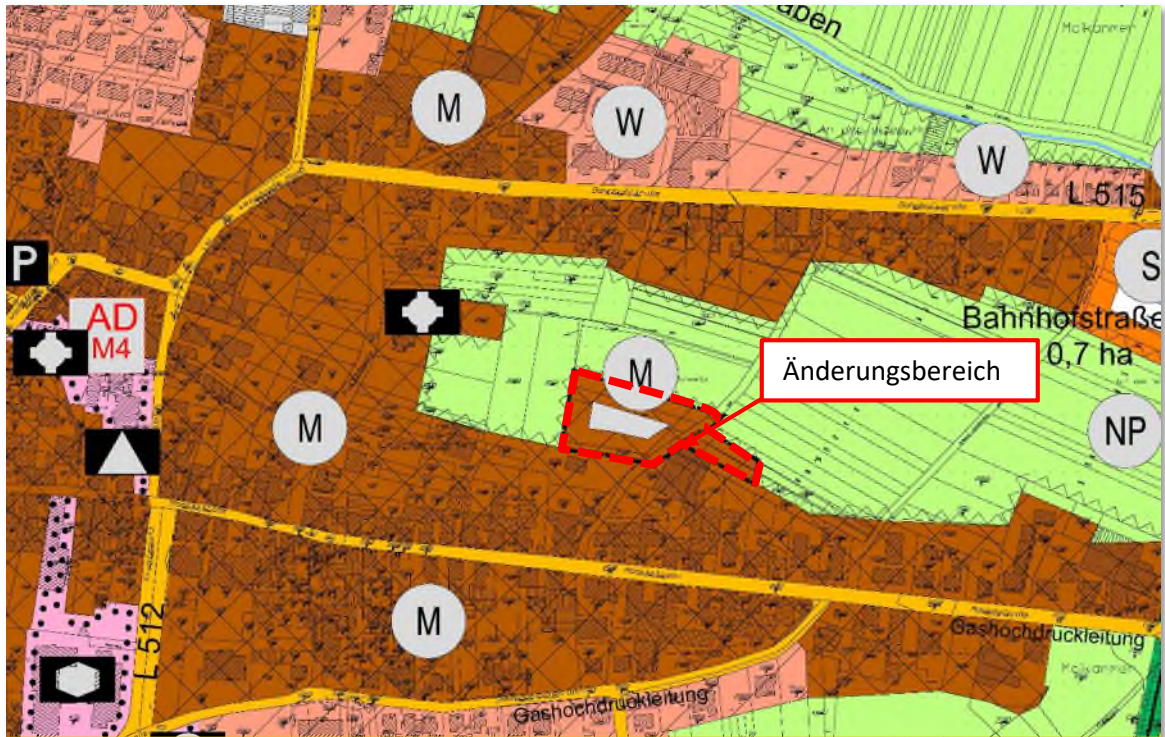


Bild 2: Auszug aus der 5. Änderung, freier Maßstab

3.2 Übergeordnete Planungsvorgaben (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Planbereich als Siedlungsfläche Wohnen und als sonstige Flächen ausgewiesen.

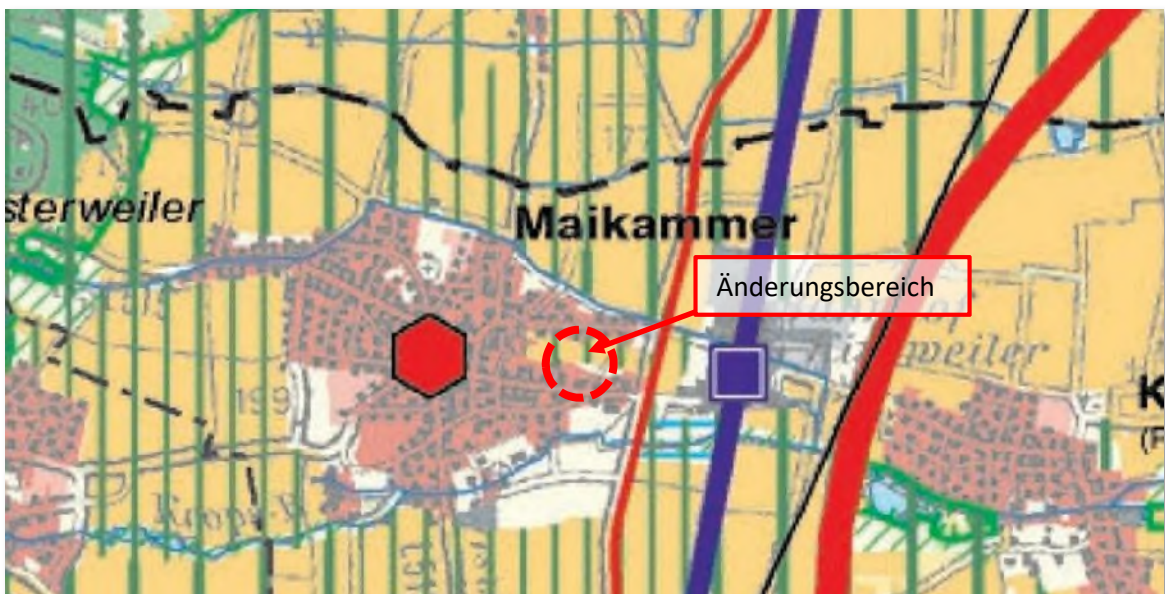


Bild 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, freier Maßstab

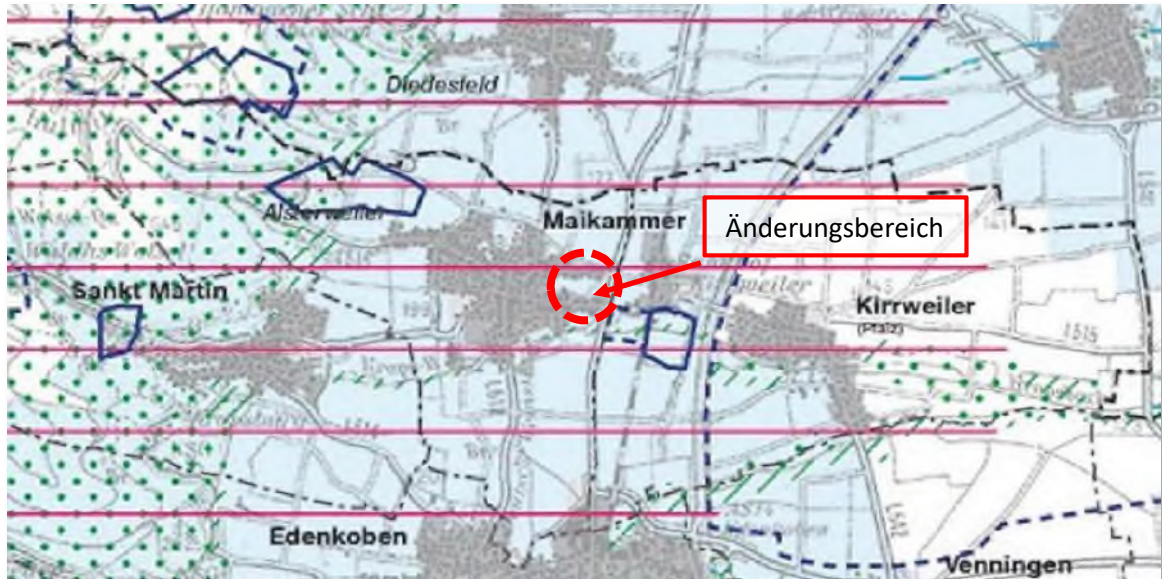


Bild 4: Ausschnitt aus der Erläuterungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, freier Maßstab

Aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt, deren Darstellungen einen nachrichtlichen Charakter haben und keine verbindlichen Ziele und Grundsätze darstellen, geht hervor, dass es sich bei dem Änderungsbereich um Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung handelt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung.

3.3 Bestandssituation

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der vorhandenen Bebauung entlang der Marktstraße im Bereich des Weges „Oberer Schnetzweg“. Die Umgebung ist durch eine historisch gewachsene gemischte Bebauung geprägt. Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Weinberge) begrenzt. Diese innerörtlichen Freiflächen, die überwiegend als Rebflächen genutzt werden, liegen zwischen der Bahnhofstraße im Norden und der Marktstraße im Süden und stellen einen Teilbereich der „grünen Lunge“ dar.

Die südliche Begrenzung bilden die rückwärtigen Grundstücksbereiche der vorhandenen Bebauung entlang der Marktstraße. Der „Obere Schnetzweg“ führt zentral durch das Plangebiet und fungiert als Verbindungsweg zwischen Markt- und Bahnhofstraße. Der westlich des „Oberen Schnetzweges“ befindliche Teil wird derzeit noch zum Weinanbau genutzt. Auf dem östlichen Teil befindet sich ein altes ehemals gewerblich genutztes Nebengebäude (Halle). Die Halle ist in einem schlechten Bauzustand und aus gestalterischer Sicht negativ auf das Ortsbild zu bewerten. Diese gewerbliche Brachfläche ist komplett versiegelt.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten. Im Bereich des Parkplatzes von 165 m ü. NN bis zum Oberen Schnetzweg auf 163 m ü. NN und von dort zum östlichen Rand des Geltungsbereichs auf 161 m ü. NN.

Südlich des Plangebietes grenzt ein Weinbaubetrieb an, von welchem potenziell Lärmimmissionen ausgehen.



Bild 5: Luftbild, freier Maßstab

3.4 Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet schließt an bestehende Mischbauflächen an. Die verkehrliche Erschließung ist durch die Zuwegung „Oberer Schnetzweg“ geplant. Daher sind diese öffentlichen Verkehrsflächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Voraussetzung für die Herstellung von Erschließungsmaßnahmen einbezogen worden.

Geplant ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes welches zur Unterbringung von Arztpraxen dienen soll. Vorgesehen sind 3 Vollgeschosse und ein zurückversetztes Staffelgeschoss. Das Gebäude ist mit einem Flachdach, teilweise begrünt, geplant.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist westlich des Weges „Oberer Schnetzweg“ eine Stellplatzanlage mit ca. 80 Stellplätze geplant. Zur Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum soll eine intensive Eingrünung und Begrünung der Stellplatzflächen erfolgen.

Da die Umgebung ausschließlich durch „Mischnutzungen“ bauleitplanerisch und real bestimmt ist, sind nachbarschaftliche Konflikte auszuschließen.

3.5 Erschließung und technische Infrastruktur

3.5.1 Verkehrliche Erschließung

Der „Obere Schnetzweg“ der als Verbindung zwischen der Markt- und Bahnhofstraße fungiert, dient derzeit überwiegend der Erschließung und Bewirtschaftung der rückwärtigen Weinberggrundstücke und ist daher noch in großen Teilen als nicht öffentlicher Wirtschaftsweg ausgewiesen. Zur Sicherstellung einer ordentlichen Erschließung ist vorgesehen, den innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen Teilbereich des Weges auszubauen und öffentlich zu widmen. Mit dieser Ausdehnung der Widmung sollen die zukünftigen Grundstückszufahrten (Stellplatzanlage

und Gesundheitszentrum) sowie die Verlegung der technischen Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom) im öffentlichen Raum rechtlich nachhaltig abgesichert werden.

3.5.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet besitzt derzeit keine ordentliche Erschließung. Die Straße „Oberer Schnetzweg“, die von der Marktstraße abzweigt, ist ab dieser Einmündung nur bis zu einer Tiefe von ca. 50 m asphaltiert und auch als Gemeindestraße öffentlich gewidmet. Im Bereich des Plangebietes ist der Weg unbefestigt und als Wirtschaftsweg ausgewiesen. Aufgrund der aktuellen baulichen Nutzung (Halle) ist der Bereich an die technische Infrastruktur angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung und die Trinkwasserversorgung können durch Erweiterung des Versorgungsnetzes sichergestellt werden.

3.5.3 Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser (Regenwasser) muss gemäß des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) auf dem Grundstück verwertet oder versickert werden. Entsprechende Rückhaltungen sind daher innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

3.6 Schutzvorschriften und Restriktionen

Im Folgenden wird die Betroffenheit von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, artenschutzrechtlichen Belangen sowie Belange des Boden- und Immissionsschutzes dargelegt

Natura 2000-Gebiete	Keine Natura 2000-Gebiete in oder angrenzend an das Plangebiet.
Naturpark	Pfälzerwald, Entwicklungszone (Zone für dauerhaft umweltgerechte Entwicklungen und Nutzungen); besonderer Schutzzweck ist es, modellhafte Projekte der Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms und der UNESCO zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Stillebereichs. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	Keine geschützten Gebiete innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.
Geschützte Biotope	Keine geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.
geschützte Tiere und Pflanzen	Eine artenschutzrechtliche Untersuchung folgt auf Ebene des Bebauungsplans.
Wasserschutzgebiete	Keine Wasserschutzgebiete innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.
Überschwemmungsgebiete	Keine Gefährdung bei HQ ₁₀₀ oder HQ _{Extrem}
Immissionsschutz	Das Plangebiet grenzt an vorhandene Mischbauflächen an. Die geplanten Nutzungen sind in einem Mischgebiet zulässig.
Wald	Keine Betroffenheit.
Altlasten	Vorkommen von Altlasten sind nicht bekannt.

4 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbs. 1 BauGB für die „Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen, wird im Rahmen der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die bei der Realisierung dieser Flächennutzungsplanänderung und des darauf basierenden Bebauungsplanes voraussichtlich auftretenden Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Es ist zunächst festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Umweltprüfung bzw. Abwägung erforderlich ist. Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Äußerungen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgefordert und berücksichtigt. Die Ermittlungsergebnisse werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Der aufzustellende Umweltbericht, der in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung übernommen werden wird, enthält eine Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet und dessen Umgebung sowie eine Darstellung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zur Ermittlung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft im Änderungsbereich erfolgte eine Bestandsaufnahme. Gemäß dieser Bestandsaufnahme handelt es sich bei der zu überplanenden Fläche mit einer Größe von ca. 0,44 ha ausschließlich um intensiv genutzte Weinbergflächen und versiegelten Brachflächen ohne besondere Bedeutung für den Natur-, Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild. Wesentliche, das Orts- und Landschaftsbild prägende und aus Sicht des Natur- und Artenschutzes bedeutsame Grünstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Da, mit der beabsichtigten neuen Flächennutzung Eingriffe in Natur und Landschaft unumgänglich sein werden, ergibt sich trotz der aus Sicht des Natur-, Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes geringwertigen Rebflächen ein entsprechender Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Auf Grundlage dieser Bestandsbeschreibung in Gegenüberstellung mit den Auswirkungen der Planung wird im Rahmen des Umweltberichtes in der auf der Ebene des Flächennutzungsplanes hinreichenden Konkretisierung der sich aus der Planung ergebende Eingriff in Natur und Landschaft bilanziert und dieser Eingriff durch angemessene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Eine genaue Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung mit Darstellung des Umfangs und des Ortes der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene des parallel verlaufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum am Oberen Schnetzweg“.

Die Ergebnisse des Umweltberichts werden durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes deckungsgleich ist, soll eine Mehrfachprüfung vermieden werden. Aus diesem Grund wird im Verlauf des weiteren Verfahrens der Umweltbericht zum Bebauungsplan (erstellt durch das Büro Bettina Krell, Oberotterbach) „Gesundheitszentrum am Oberen Schnetzweg“ im Rahmen der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung als Beurteilungsgrundlage herangezogen.

Das Schutzgut Boden kann in einer flächenbezogenen Bewertung allerdings nicht adäquat berücksichtigt werden. Eine unterschiedliche Wertigkeit von Böden aus ökologischer Sicht lässt sich nur schwer begründen, da sie unabhängig von ihrem Ertragspotential vielfältige ökologische Funktionen erfüllen. Die getroffenen Einschätzungen sind daher nur als relative Anhaltswerte zu verstehen.

Bei der Beurteilung der Baufläche werden Vermeidungs-, Minimierungs- und mögliche Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Angesichts der Tatsache, dass Grund und Boden nicht vermehrbar sind, sollte vorrangig geprüft werden, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden können.

Weitere Vorgaben umfassen grundsätzliche beurteilungsrelevante Aussagen und müssen auf Ebene des Bebauungsplans im Umweltbericht entsprechen vertieft und ergänzt werden.

Der nachfolgende Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Er trifft Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen und macht Vorschläge zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus einer Vielzahl von Fachgesetzen und Richtlinien sowie aus Vorgaben übergeordneter Planungen. Die wichtigsten Ziele des Umweltschutzes lassen sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen.

Schutzgut	Ziel
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung einer hohen Luftqualität und Minimierung von Belastungen durch <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schadstoff- und Staubimmissionen, ▪ Gerüche, ▪ Sicherung lufthygienisch wirksamer d.h. zur Luftreinhaltung maßgeblich beitragender Vegetationsbestände, ▪ Sicherung von Luftaustauschsystemen in Ortslagen zur Erneuerung von belasteten Luftmassen und zur Sicherung eines thermischen Ausgleichs.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des Bodens und seiner vielfältigen ökologischen Funktionen auch in qualitativer Hinsicht, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> ▪ als Lebensgrundlage für die Vegetation und damit Grundlage der Landwirtschaft und Lebensgrundlage für den Menschen,

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wegen seiner Grundwasserneubildungsrate- und Reinigungsfunktion, ▪ Wegen seines Wasseraufnahme- und damit auch Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, ▪ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, ▪ Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Entwicklung naturnaher Gewässerläufe und Auen, ▪ Sicherung bzw. Anstreben einer hohen Gewässergüte, ▪ Sicherung der natürlichen Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer, ▪ Sicherung der Grundwasservorräte, ▪ Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)
Flora und Fauna	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der wildlebenden Pflanzen und Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt ▪ Sicherung bzw. Entwicklung von Lebensräumen, ▪ Aufrechterhaltung von Wechselbeziehungen zwischen verschiedenen Teillebensräumen, ▪ Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Naturschutz, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete usw.).
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen, hierzu unter anderem Erhalt historischer Kulturlandschaften <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Landschaft und ihrer Erholungseignung vor Qualitätsverlust durch Zersiedelung und Zerschneidung, ▪ Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark usw.)
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (einschließlich Erholung) insbesondere Schutz vor <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm ▪ Gerüchen ▪ Schadstoff- und Staubimmissionen.
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenentwicklung vor Außenentwicklung ▪ Minimierung des Flächenverbrauchs
Kultur-und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des kulturellen Erbes, insbesondere Baudenkmäler, Historische Fundstellen und Ortsbilder

4.1 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an bebaute Siedlungsflächen. Das Gebäude des Gesundheitszentrums wird auf einer bereits voll versiegelten Fläche (ca. 2.050 m²) errichtet. Von diesen 2.050 m² bereits versiegelter Fläche werden ca. 700 m² fürs neue Gebäude und ca. 120 m² für die Zuwegung erforderlich. Dies bedeutet, dass ca. 1.230 m² entsiegelt werden.

Die geplante Stellplatzanlage wird einen Flächenbedarf von ca. 1.982 m² haben (Fahrgassen und Stellplätze). Von diesen ca. 1.982 m² werden ca. 1.065 m² Pflasterfläche (wasserdurchlässig) sein. Innerhalb des Plangebietes werden ca. 1.127 m² Grün- bzw. Pflanzflächen neu ausgewiesen.

Die Auswirkungen der Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln im Einzelnen beschrieben.

4.2 Schutzgut Luft, Klima

Bestand: Der Bereich der Änderung ist teilweise Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes. Auf den Rebflächen erfolgt tagsüber eine Erwärmung der Luftmassen, die mit Ende des Tages abkühlen und dann nachts zur Kaltluftentstehung beitragen. Durch die angrenzenden Nutzungen ist das Gebiet bereits vorbelastet (vorhandenes Mischgebiet).

Eingriff: Gering

Das Plangebiet ist durch die benachbarte gemischte Nutzung (Gewerbe/Wohnen) in unmittelbarer Nähe vorbelastet. Durch die Überbauung und Versiegelung von Vegetationsflächen wird der Wärme- und Wasserhaushalt im Gebiet nachteilig verändert. Die Kaltluftproduktion der Weinbergflächen entfällt.

Durch neuen Verkehr erhöhen sich die CO₂ - und Feinstaub-Emissionen, die aufgrund der Vorbelastung als mittel einzustufen sind.

**Vermeidung/
Minimierung/**

Ausgleich: Aufgrund der geringen Größe und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Weinanbau) ist der Eingriff unter folgenden Voraussetzungen ausgleichbar:

- Vermeidung von Versiegelungen zur Minderung der Erwärmung (V).
- Errichtung von Gründächern (M)
- Sparsame und effiziente Nutzung von Energie (M)
- Pflanzung von luftfilternden Gehölzen (M)

Die Beeinträchtigung der Temperatur ist aufgrund der Flächengröße als gering zu bewerten. Sie kann durch Grünflächen, private Pflanzgebote am Rande der Bauflächen und Dachbegrünungen ausgeglichen werden.

4.3 Schutzgut Boden

Bestand: Sandlößlehmböden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener erhöhtes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Nach Osten schließt sich ein Bereich mit intensiver Bruchtektonik an, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden.

Eingriff: Gering

Durch die Bebauung entfällt Oberboden für die landwirtschaftliche Nutzung. Die Flächenversiegelungen führen zudem zum dauerhaften Verlust aller Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser und Puffer von Schadstoffen.

Vermeidung/
Minimierung/
Ausgleich:

Der Eingriff lässt sich unter folgenden Voraussetzungen minimieren.

- schonender Umgang mit Boden während der Bautätigkeit (M).
- Wiederverwendung von Boden (M).
- Anlage von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Form (M).
- Vermeidung von unnötigen Versiegelungen (V).
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen (V).

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung trägt ebenfalls dazu bei, den Verlust von Boden durch Versiegelung auszugleichen, da die Flächen u.a. als Standort für Pflanzen und zur Wasserrückhaltung dienen.

4.4 Schutzgut Wasser

Bestand: Das Grundwasser liegt mehr als 35 m unter der Geländeoberfläche. Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering.

Eingriff: Gering

Die Versiegelungen offener Bodenflächen führen zur Verringerung der Versickerungsquote und der Grundwasseranreicherung bzw. der -neubildung. Der Oberflächenabfluss erhöht sich, womit die Belastung des Kanalsystems zunimmt.

Vermeidung/
Minimierung/
Ausgleich:

Der Eingriff ist minimierbar unter folgenden Voraussetzungen:

- Vermeidung von unnötigen Versiegelungen (V)
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers (z.B. von Hof- und Dachflächen) innerhalb des Plangebietes (M).
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, sofern eine Verschmutzung des Grundwassers auszuschließen ist (M).
- Dachbegrünungen (M)

Die unvermeidbare Beeinträchtigung aufgrund des Verlustes der Grundwasserneubildungsrate, wird durch die vorgesehene naturnahe Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung weitgehend minimiert. Dies hat positive Auswirkungen auf das Wasserpotenzial: Wasserrückhaltung, Entlastung Kanalisation, Erhöhung Verdunstungsrate.

4.5 Schutzgut Flora/Fauna

Bestand: Das Plangebiet wird teilweise noch intensiv für den Weinbau genutzt und ist deshalb für den Arten-/Biotopschutz von geringer Bedeutung.

Eingriff: Gering

Die Überbauung des Gebietes führt zum Verlust von Rebflächen, was aus Sicht des Artenschutzes lediglich als geringe Beeinträchtigung zu bewerten ist (vorausgesetzt, hier wird kein ökologischer Weinbau betrieben), da dieses Biotop für den Arten- und Biotopschutz nur von geringer Bedeutung ist.

Vermeidung/
Minimierung/
Ausgleich:

Der Eingriff kann durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes bzw. des neu entstehenden Siedlungsrandes nach Norden, Osten und Westen zur freien Landschaft (A).
- Sämtliche Festsetzungen zur Bepflanzung (Baumpflanzungen, Ortsrandhecken, Dachbegrünung) dienen nicht nur der Verbesserung dieses Schutzgutes, sondern auch zum Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch Versiegelungen. Auch die Schutzgüter Wasser- und Klima werden positiv beeinflusst.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand: Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird geprägt durch vorhandene gemischte Bebauung (Gewerbe und Wohnen) und Rebflächen. Gliedernde Landschaftselemente bestehen nicht.

Eingriff: Mittel

Die geplante Bebauung setzt den baulichen Bestand in nördlicher Richtung fort und verändert somit das Orts- und Landschaftsbild.

Vermeidung/
Minimierung/
Ausgleich:

Zum Ausgleich des Eingriffs sind folgende Maßnahmen anzustreben:

- Durch- und Eingrünung des Gebietes (A).
- Abpflanzung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden, Westen und Süden (A).
- Verbesserung des Ortsrandes durch Eingrünung im östlichen Teil des Geltungsbereichs (Zielvorgabe des aktuellen Landschaftsplanes) (M).
- Begrenzung der Gebäudehöhen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (M).

Für das Orts- und Landschaftsbild verbleiben insgesamt keine Defizite, da sich die neue Bebauung in den umgebenden Bestand (vorhandene Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen) einfügen kann, Wegeverbindungen beibehalten, Bauhöhen berücksichtigt werden können und das Gebiet durch Neupflanzungen wirksam eingegrünt werden kann.

4.7 Schutzgut Mensch

Es ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf den Menschen durch das Vorhaben ausgelöst werden. Durch das Vorhaben wird die ärztliche Versorgung in der Gemeinde gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Gebietes sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt. Westlich des Plangebietes befindet sich das Kulturdenkmal „Protestantische Pfarrkirche“. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

4.9 Artenschutz

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

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

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

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen konnte eine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch den Landschaftsarchitekt Kurt Garrecht erstellt und im Mai 2020 vorgelegt.

Im Zuge der Untersuchungen wurden Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse und weitere Säugetiere tiefergehend betrachtet.

Aufgrund des Anteils befestigter bzw. überbauter Flächen und intensiv genutzter Weinberge, sowie der Lage des Planungsgebietes innerhalb der Ortslage und damit einhergehender Störeinflüssen ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Vögeln weitgehend auszuschließen, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Reduzierung bau- und betriebsbedingter Betroffenheit eingehalten werden. Bei den Begehungen wurden häufig anzutreffende, störungstolerante

Kulturfolger beobachtet, die auch im angrenzenden Siedlungs- und Weinbergbereich Nahrungs- und Brutmöglichkeiten vorfinden, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nur gering oder gar nicht verschlechtern wird.

Da nicht auszuschließen ist, dass sich auf dem Bestandsgelände Eidechsen und im Bestandsgebäude Fledermäuse befinden, muss vor der Baumaßnahme ein Ersatzhabitat für eventuell vorkommende Eidechsen errichtet werden. Das Gebäude ist vor Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Diese Maßnahmen sind erforderlich um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

4.10 Zusammenfassung der Auswirkungen und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastung	Zu erwartende Auswirkungen	Bewertung
Fläche	Weinanbau	Zusätzlicher Flächenverbrauch durch neue Siedlungsfläche.	Gering
Luft, Klima	Kaltluftentstehungsgebiet	Erhöhung der kleinklimatisch thermischen Belastung.	Gering
Boden	Das Gebiet ist derzeit teilweise noch unversiegelt.	Flächen sind aufgrund ihrer Bebauung und Versiegelung von geringer Wertigkeit	Gering
Wasser	Kein offenes Gewässer vorhanden.	Verminderung der Grundwasserneubildung.	Gering
Flora, Fauna	Das Gebiet wird intensiv weinbaulich genutzt.	Kein erkennbarer Verlust. Aufwertung durch neue Grün- und Pflanzmaßnahmen.	Gering
Landschaftsbild	Siedlungsrand und ausgeräumte Landschaft, keine gliedernden Elemente vorhanden.	Veränderung des Landschaftsbildes durch weitere Baukörper.	Mittel
Mensch	Gebiet dient nicht der Naherholung.	Sicherung der ärztlichen Versorgung im Ort. Schaffung neuer Arbeitsplätze.	Mittel bis Hoch
Kultur- und Sachgüter	Nicht vorhanden	Nicht erkennbar.	Gering

4.11 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

4.12 Null-Variante

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die intensive Nutzung als Rebfläche, sowie die gewerbliche Brachfläche mit Halle weiterhin bestehen bleiben.

4.13 Belange des technischen Umweltschutzes

4.13.1 Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des Betriebsverkehrs ist nicht vermeidbar.

4.13.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist soweit möglich vor Ort zu versickern. Schmutzwasser muss der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden.

4.13.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Änderungsbereich verfügt mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von über 1600 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich.

4.14 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs für das geplante Vorhaben erfolgte im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens „Gesundheitszentrum am Oberen Schnetzweg“. Aufgrund verschiedener grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen wie:

- Dachbegrünung,
- Begrünung aller nicht überbauten Flächen,
- Festsetzung von heimischen Gehölzhecken an den Gebietsgrenzen,
- Anpflanzung von 18 Laubbäumen

und artenschutzrechtlicher Festsetzungen wie

- Herstellen von Rückzugsquartieren für Reptilien vor Abriss der Halle,

kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.15 Zusätzliche Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor.

4.16 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden im überplanten Bereich eine gemischte Baufläche dargestellt. Der Änderungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 0,44 ha auf derzeit unbebauter Fläche und ca. 0,13 ha auf bisher bebauter Fläche auf, davon werden ca. 81 % für das Gesundheitszentrum mit dazugehöriger Stellplatzanlage in Anspruch genommen. Die restlichen 19 % sollen für Begrünungsmaßnahmen herangezogen werden.

Der Änderungsbereich weist eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Unter Beachtung der weiteren für die verbindliche Bauleitplanung empfohlenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt gering.

Vor dem Abriss der Lagerhalle sind zwingend artenschutzrechtliche Maßnahmen für das Schutzgut Arten und Biotope durchzuführen. Für Reptilien (Eidechsen) sind Rückzugsbereiche - Lesesteinhaufen in Verbindung mit mageren Wiesenflächen- im östlichen Teil des Geltungsbereichs anzulegen und auf Dauer zu belassen. Diese europarechtlich geschützten FFH-Tierarten wurden bisher nicht gesichtet, könnten aber vorkommen, weshalb diese vorsorglichen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen.

Die Halle und die Umgebung wurde im Juli 2020 auf Fledermausvorkommen und mögliche Quartiere untersucht. Die Untersuchung ergab, dass Fledermäuse von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

Die Versiegelung durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze erhöht sich um 1.350 m² auf 3.595 m². Wobei die Stellplätze nicht vollversiegelt, sondern wasserdurchlässig angelegt werden.

Zum Ausgleich dieser Versiegelung tragen diverse Bepflanzungsmaßnahmen bei. Dies sind Festsetzungen zu Dachbegrünung, Herstellung einer Ortsrandeingrünung und Anpflanzung von 18 Laubbäumen.

Diese vorgenannten Festsetzungen dienen gleichzeitig zur besseren Einfügung des Vorhabens in das Ortsbild, zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen (weniger Aufheizung) und zum Ausgleich und Verbesserung des Lebensraumangebots für Tierarten (insbesondere Vögel).