



Gemeinde Maikammer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB "Gesundheitszentrum am Oberen Schnetzweg"

Endfassung vom 06.04.2021

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



Gemeinde Maikammer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB "Gesundheitszentrum am Oberen Schnetzweg"

Endfassung vom 06.04.2021

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

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

07ZSO19048

Gemeinde Maikammer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB,
„Gesundheitszentrum am Oberen Schnetzweg“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist:

- ein Gesundheitszentrum mit verschiedenen Arztpraxen und weiteren medizinische Einrichtungen, einschließlich der dazugehörigen erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen, sowie eine Stellplatzanlage mit entsprechenden Zufahrten, Zugängen und Wege.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil mit 0,6 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 0,8 zulässig. Private Grünflächen sind bei der GRZ-Ermittlung mit anzurechnen.

1.2.2 Gebäudehöhe

Es wird eine Gebäudehöhe von max. 13.50 m festgesetzt.

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Gebäudehöhen ist die Hinterkante der Straße „Oberer Schnetzweg“, von der aus die Erschließung des Grundstücks erfolgt (Maß in Gebäudemitte). Die Gebäudehöhe (Hochpunkt) wird definiert als der höchste Punkt der Dachhaut.

1.3 Bauweise

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

Nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. an die südliche und östliche Grundstücksgrenze kann angebaut werden. Zu den übrigen Grenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist von Baugrenzen laut Darstellung im zeichnerischen Teil umschlossen.

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Treppenanlagen) ist unter Beachtung des § 8 LBauO zulässig.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb dafür vorgesehener Flächen zulässig, jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Pflanzflächen.

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

1.6.1 Maßnahme 1: Gebäudeabriss und Entfernung von bestehenden Gehölzen

Ein Gebäudeabriss ist ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. Die Entfernung von Gehölzen muss ebenfalls außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

1.6.2 Maßnahme 2: Angepasste Beleuchtung

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

1.6.3 Maßnahme 3: Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub

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

1.6.4 Maßnahme 4: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

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

1.6.5 Maßnahme 5: Entwicklung einer extensiven Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Es ist eine extensive Dachbegrünung von insgesamt 380 m² Fläche mit einer Substratdicke von mind. 12 cm herzustellen.

1.6.6 Maßnahme 6: Schutzmaßnahme Eidechsen

Im Eingriffsbereich vorkommende Eidechsen sind im Zeitraum von Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September einzufangen und in das bereitgestellte Ersatzquartier auf Flurstück 2044/2 zu verbringen. Der Eingriffsbereich ist - soweit erforderlich - durch Reptilienschutzgitter vor einer Wiederbesiedlung zu schützen.

Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

1.6.7 Maßnahme 7: Schutzmaßnahme Fledermäuse

Vor dem Abriss hat ein Gutachter die Halle auf Fledermäuse und andere Tierarten zu untersuchen und bei Bedarf in Abstimmung mit der Kreisverwaltung die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Die Durchführung der Maßnahme hat dann unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und Anlagen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.1 Baumpflanzungen

Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 18 hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume hat mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe zu betragen. Es sind Bäume 1. und 2. Ordnung zu verwenden. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Anpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Standorte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen, können jedoch bei zwingendem Bedarf verschoben werden. Die Mindestanzahl von 18 Bäumen ist, ebenso wie der notwendige Grenzabstand, einzuhalten.

Die Baumgruben sind gemäß den FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen, d.h. Mindestgröße von 12 cbm unter Verwendung von geeignetem durchwurzelungsfähigem Baums substraten.

1.7.2 Gehölzpflanzung - Ortsrand

Entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen eine einreihige Gehölzhecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Gegenüber der westlichen Grenze ist die Anpflanzung 2-reihig. Der Pflanzabstand zur Grenze soll mindestens 1.5 m, besser 2 m betragen.

Pflanzabstand zwischen den Gehölzen 1-1,5 m. Mindestgröße der Sträucher: 2xv 60-100

Die Ortsrandhecke ist aus unterschiedlichen, heimischen Gehölzen herzustellen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Koniferen sind nicht zulässig.

Die Hecken sind möglichst freiwachsend zu entwickeln und dürfen nur alle 5-10 Jahre auf 1/3 ihrer Gesamtlänge auf den Stock gesetzt werden.

Entlang der Hecken, zu den Grenzen hin, sind Wiesensäume zu entwickeln, die extensiv zu pflegen sind. Ansaaten sind nur mit Regiosaatgut zulässig.

1.7.3 Innenbepflanzung

Die Pflanzflächen, die nicht an den Außenbereich angrenzen sind mit niedrigen Gehölzen, Stauden und Einsaaten herzustellen.

1.7.4 Grenzabstände von Pflanzungen

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

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

1.8.1 Eidechsen-Ersatzhabitat auf Flurstück 2044/2, CEF-Maßnahme

Für die Reptilien werden vor Beginn der Abrissarbeiten im östlichen Teil des Geltungsbereichs Strukturen angelegt, die potentiell vorkommenden Individuen als Rückzugsraum dienen (Lesesteinhaufen, Totholzhaufen, o.ä.). Sie sind während der Bauarbeiten zu schützen und dürfen auch später nicht beseitigt werden.

Anlegen von Landschaftsrasen (Regiosaatgut) auf der vorgesehenen Ersatzfläche im östlichen Grundstücksteil. Die Fläche ist extensiv zu pflegen.

Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Durchführung der Maßnahme hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°- 5° zulässig.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zulässig.

2.1.2 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grellen Farben (z. B. Neonfarben) für die Außenfassaden ist unzulässig. Alle baulichen Anlagen sind (im Hauptfarbton) in gedeckten, im Spektrum der Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen.

2.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Werbeanlagen sind zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 2,0 m nicht übersteigen und nicht über die Bauwerkshöhe hinausragen. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Bewegte, wechselnde oder grell leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

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

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

Die Verwendung von immergrünen Nadelgehölzen (Thuja o. ä.) ist unzulässig.

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

Zulässig sind Einfriedungen in Form von Zäunen, welche mit heimischen Pflanzen zu hinterpflanzen sind. Ebenso zulässig sind Hecken. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 2,0 m betragen.

Die vorgegebenen Abstände nach Landesnachbarrecht sind einzuhalten.

Anhang Empfehlungsliste

Bei Pflanzmaßnahmen sollen Pflanzen aus den nachfolgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflis-
tungen sind nicht abschließend und können mit standortgerechten Arten und Sorten ergänzt werden.
Grundlage der Empfehlung ist die Schrift „Klimawandeltolerante Pflanzen – Empfehlungen und Pflanzen-
listen“ gefördert durch das Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen Rheinland-Pfalz.

Es wird ergänzend auf die GALK-Liste hingewiesen.

Bäume und Sträucher sollen folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume I./II. Ordnung: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, StU 16-18 cm.
Sträucher: 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100 cm.

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Land-
schaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pfle-
gen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die ge-
pflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsent-
wicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

Bei Pflanzungen ist bezüglich der Sortenwahl auf Arten zu verzichten, die rote Früchte hervorbringen und
damit die Kirschessigfliege fördern.

Bäume (Stadtbäume)

Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Hainbuche	Carpinus betulus
Edelkastanie	Castanea sativa
Baumhasel	Corylus colurna
Blumenesche	Fraxinus ornus
Echte Walnuss	Juglans regia
Wollapfel	Malus tschonoskii
Europäische Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Ahornblättrige Platane	Platanus acerifolia
Zerreiche	Quercus cerris
Ungarische Eiche	Quercus frainetto
Winterlinde	Tilia cordata
Ungarische Silberlinde	Tilia tomentosa

Ortsrand-Hecke:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellane
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi
Ölweide	Elaeagnus

Ginster	Genista
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Liguster	Ligustrum vulgare
Holzapfel	Malus sylvestris
Deutsche Mispel	Mespilus germanica
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus
Flieder	Syringa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Innere Begrünung / Dachbegrünung:

Es wird die Verwendung trockenheitsresistender Stauden und Gehölze empfohlen. Es werden die gängigen und geprüften Staudenmischpflanzungen empfohlen.

Ansaaten:

Es wird die Verwendung artenreicher, standortgerechter Regio-Mischungen festgesetzt.

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Vorhaben und Erschließungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde auf Grundlage der Projektplanung des Büro Goos entwickelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine gemeinsame Planurkunde.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. § 12 Abs. 3 BauGB wird hiermit Rechnung getragen.

3.2 Altlasten und Altablagerungen

Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

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

3.3 Archäologische Denkmalpflege

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

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

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

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

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

3.4 Baugrund/Geologie

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

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

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

3.5 Bodenschutz

Erdaushub:

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

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

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

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

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

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

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

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

Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Da-

bei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

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

3.6 Abwasserbeseitigung

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

3.7 Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse frühzeitig mit der SGD Süd in Neustadt abzustimmen.

3.8 Starkregen/Hochwasserschutz

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

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

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

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

3.9 Wasserwirtschaft

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

3.10 Grundwasser

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

3.11 Trinkwasserversorgung

Es muss sichergestellt werden, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität, sowie mit den erforderlichen Druckverhältnissen erfolgt.

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

3.12 Löschwasserversorgung

Laut DVGW Regelwerk muss für Gebiete dieser Art eine Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden. Dabei muss ein Restdruck von 1,5 bar in der Wasserleitung gewährleistet sein. Die Forderung ist seitens der leitungsgebundenen Trinkwasserversorgung erfüllt, wenn die geforderte Wassermenge aus Hydranten in einem Umkreis von 300

m bereitgestellt werden kann. Der erste Löschangriff sollte aus einem Hydranten nicht weiter als 80 m vom Objekt entfernt erfolgen können.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die öffentliche Löschwasserversorgung gewährleistet ist.

3.13 Stellplätze

Auf dem Betriebsgelände sind ausreichend Stellplätze, auch für den Anlieferungsverkehr, vorzuhalten. Ebenfalls sollen sämtliche Be- und Entladetätigkeiten auf dem Grundstück stattfinden. Auf die geltende Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Maikammer wird verwiesen.

3.14 Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau 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 Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.15 Radonbelastung

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

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

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

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;

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

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

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

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

3.16 Beleuchtung

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

3.17 Kampfmittel

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

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

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

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

3.18 Klassifizierte Straßen

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

3.19 Fassadenbegrünung

Es wird eine Fassadenbegrünung zur Reduzierung von Oberflächentemperaturen an Gebäuden empfohlen. Aus dem gleichen Grund wird empfohlen für Fassaden und Pflaster helle Farbtöne zu verwenden.

3.20 Schutz von Versorgungseinrichtungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befindet sich eine oberirdische 0, 4-kV-Niederspannungsfreileitung, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

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

3.21 Hochwasservorsorgekonzept

Die VG Maikammer hat ein Hochwasservorsorgekonzept erstellt und wird im kommenden Jahr die Planung eines Hochwasserschutzkonzepts beauftragen.



Gemeinde Maikammer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB "Gesundheitszentrum am Oberen Schnetzweg"

Endfassung vom 06.04.2021

Begründung

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

07ZSO19048

Gemeinde Maikammer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB,

„Gesundheitszentrum am Oberen Schnetzweg“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abbildungsverzeichnis.....	3
Vorbemerkungen	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	6
2 Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes	6
3 Verfahren	7
4 Lage und Größe des Plangebietes.....	7
5 Bestand	8
6 Städtebauliches Konzept.....	9
6.1 Bebauungskonzept	9
6.2 Verkehrliche Erschließung	14
6.3 Technische Infrastruktur.....	15
6.3.1 Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung	15
6.3.2 Niederschlagswasser	15
6.3.3 Stromversorgung.....	16
7 Übergeordnete Planungen.....	16
7.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	16
7.2 Flächennutzungsplan	17
8 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	18
8.1 Natura 2000- Flächen, Naturschutzgebiete.....	18
8.2 Naturpark.....	18
8.3 Landschaftsschutzgebiet.....	19
8.4 Gewässerschutz	19
8.5 Denkmalschutz.....	19
8.6 Wald.....	19
8.7 Altlasten	19
8.8 Kampfmittel	20
9 Fachgutachten.....	20
9.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung	20
9.1.1 Artenschutzrechtliche Vorschriften	20
9.1.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung möglicher Vogelarten, Reptilien, Fledermäuse und weitere Säugetiere	21

9.1.3	Artenschutzrechtliche Untersuchung möglicher Fledermausvorkommen	23
9.2	Schalltechnische Untersuchung	24
10	Beschreibung der Umweltauswirkungen	25
10.1	Schutzgut Fläche	26
10.2	Schutzgut Boden	26
10.3	Schutzgut Wasser	27
10.4	Schutzgut Luft, Klima	27
10.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
10.6	Schutzgut Landschaft	28
10.7	Schutzgut Mensch	28
10.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften	29
11	Planungsrechtliche Festsetzungen	29
11.1	Art der baulichen Nutzung	29
11.2	Maß der baulichen Nutzung	29
11.2.1	Grundflächenzahl	29
11.2.2	Gebäudehöhen	29
11.3	Bauweise	30
11.4	Überbaubare Grundstücksflächen	30
11.5	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	30
11.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
11.6.1	Gebäudeabriss und Entfernung von Bestandsgehölzen	30
11.6.2	Angepasste Beleuchtung	30
11.6.3	Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub	31
11.6.4	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	31
11.6.5	Dachbegrünung	31
11.6.6	Schutzmaßnahmen Eidechsen und Fledermäuse	31
11.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
11.8	Dem Plangebiet zugeordnete Maßnahmen	31
	32	
12	Örtliche Bauvorschriften	34
12.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	34
12.2	Werbeanlagen	34
12.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	34
12.4	Einfriedungen	34
13	Städtebauliche Kenngrößen	34

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich	7
Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich.....	8
Bild 3: Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan, freier Maßstab.....	9
Bild 4: Entwurf Grundriss EG, Quelle Vorhabenträger	10
Bild 5: Entwurf Grundriss 1. OG, Quelle Vorhabenträger	10
Bild 6: Entwurf Grundriss 2. OG, Quelle Vorhabenträger	11
Bild 7: Entwurf Grundriss DG, Quelle Vorhabenträger	11
Bild 8: Schnitt/Ansicht West, Quelle Vorhabenträger.....	12
Bild 9: Schnitt/Ansicht West, Quelle Vorhabenträger.....	12
Bild 10: Ansicht Norden, Quelle Vorhabenträger.....	12
Bild 11: Ansicht Osten, Quelle Vorhabenträger	13
Bild 12: Ansicht Süden, Quelle Vorhabenträger.....	13
Bild 13: Visualisierung, Blick von Nordwesten	13
Bild 14: Visualisierung, Blick von Nordwesten	14
Bild 15: Visualisierung, Blick von Nordosten	14
Bild 16: Schemaskizze Niederschlagswasserkonzept	16
Bild 17: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, freier Maßstab.....	17
Bild 18: Ausschnitt aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt des ERP, freier Maßstab ..	17
Bild 19: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, freier Maßstab	18
Bild 20: Anlage 7.1 des schalltechnischen Gutachtens, Gewerbelärm (Stellplatzanlage) innerhalb des Plangebietes	25
Bild 21: Lage der CEF-Maßnahme, Grundstück Nr. 2044/2, freier Maßstab	32
Bild 22: Fachbeitrag Naturschutz, Quelle Büro Bettina Krell, freier Maßstab	32
Bild 23: Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Quelle Büro Bettina Krell, freier Maßstab	33

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

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

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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 dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

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

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

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bund und Länder befassen sich seit geraumer Zeit mit potenziellen Lücken bei der ärztlichen Versorgung, insbesondere hat hier auch der ländliche Raum mit den Auswirkungen zu kämpfen. Zum Erhalt und zur Entwicklung der medizinischen Versorgung in Maikammer wird ein modernes und zukunftsorientiertes Ärzte- und Gesundheitszentrum dringend benötigt.

Ziel der Planung ist es, die Fläche eines ehemals gewerblich genutzten Grundstücks zu revitalisieren und die Anforderungen für die Ansiedlung eines Gesundheitszentrums mit Ärzten und Therapeuten und einer dazugehörigen Stellplatzanlage (Parkplatz) zu schaffen. Grundsätzlich besteht von Seiten der Gemeinde Maikammer das Ziel mit der Umsetzung des Vorhabens eine gestalterisch unbefriedigende Situation im rückwärtigen Bereich der „grünen Lunge“ vom Altortbereich Maikammer zu beseitigen und einen funktional, gestalterischen Beitrag zur Stärkung der Innentwicklung zu leisten.

Deshalb soll ein Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ insbesondere mit folgenden Zielen aufgestellt werden.

- Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse in einer gewachsenen Struktur.
- Stärkung der zentralen Funktion durch ein zukunftsorientiertes Ärzte- bzw. Gesundheitszentrum.
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Begrenzung der Flächenneuinanspruchnahme.
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung.

Da durch die geplante Nutzung ein wichtiger Beitrag zur Sicherung der medizinischen Versorgung in Maikammer entsteht, hat die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Gemeinde ihrer Daseinsfürsorgepflicht nachkommen.

2 Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan „Gesundheitszentrum am Oberen Schnetzweg“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem bestimmten Investor bzw. Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen. Zentrales Regelungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Plankarte in Form der Planzeichnung mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, die auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) erstellt werden. Im VEP werden die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen festgelegt. Demzufolge umschreibt der VEP das, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten muss. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als städtisches Satzungsinstrument greift folglich die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebenen Details auf und schafft damit die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung

des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Durchführungsvertrag ist ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In diesem verpflichtet sich der Träger des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB dazu, die im VEP festgehaltene Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen.

Der als Satzung zu beschließende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Projektes. Er besteht aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen etc.), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren gemäß §§ 2ff BauGB aufgestellt. Dies umfasst neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auch die Pflicht zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Da der Flächennutzungsplan für Teile des Gebietes noch landwirtschaftliche Nutzfläche ausweist, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

4 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Marktstraße von Maikammer und soll über den Wirtschaftsweg „Oberer Schnetzweg“ erschlossen werden.

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke Nr. 9000/2, 9001, 9002, 2118/4 und teilweise die Flurstücke Nr. 9009/1 (Oberer Schnetzweg) und 2044/2. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,57 ha.

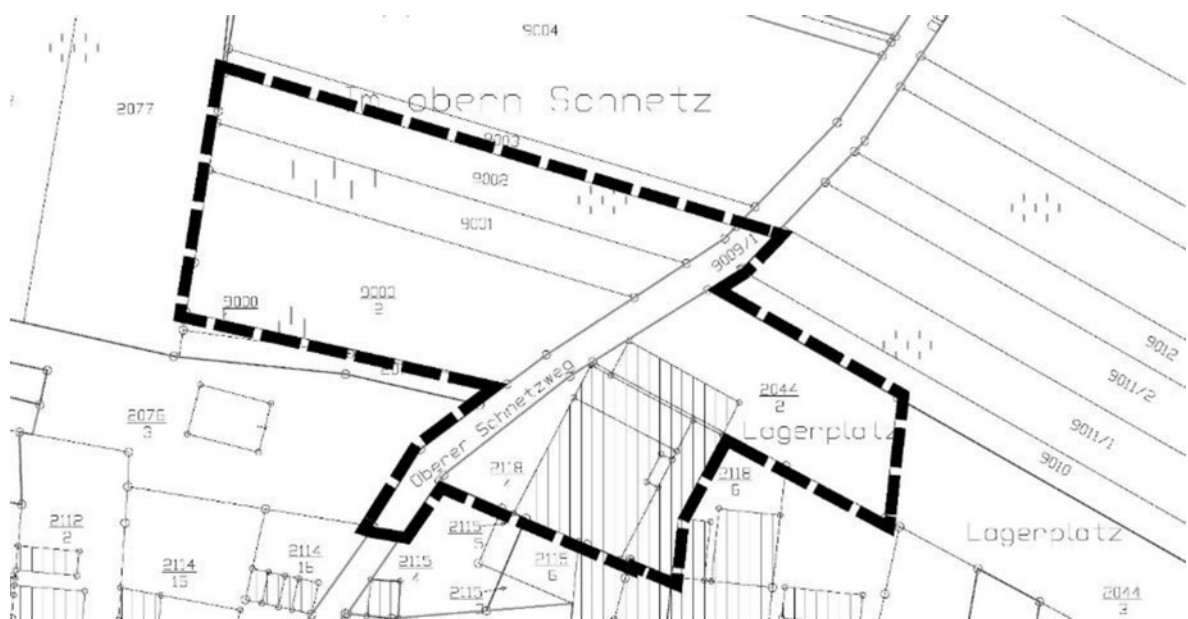


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

5 Bestand

Das Plangebiet 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 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. Weiterhin liegt ein Teil des Baugrundstücks im Randbereich des Geltungsbereichs der Ortsbausatzung der Gemeinde Maikammer. Aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich der Marktstraße ist das zukünftige Gebäude nicht einsehbar.

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 gleichmäßig 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. Die Neigung beträgt ca. 2 %.

Die Bestandsflächen teilen sich wie folgt auf:

Flächen	Größe
Oberer Schnetzweg (Wirtschaftsweg) unversiegelt	Ca. 496 m ² (8,7 %)
Weinbaufläche (westlich des Weges) unversiegelt	Ca. 3.109 m ² (55,0 %)
Gewerbliche Brachfläche (östlich des Weges) versiegelt	Ca. 2.050 m ² (36,3 %)
Gesamtfläche Geltungsbereich	Ca. 5.655 m ² (100,0 %)



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Bebauungskonzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

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 (4. Geschoss). Das Gebäude ist mit einem Flachdach, teilweise begrünt, geplant. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 12.80 m. In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude mit ähnlichen Höhen (z.B. Marktstraße 43 mit ca. 13.90 m). Das geplante Gebäude fügt sich somit höhenmäßig in die umgebende Bebauung ein.

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.

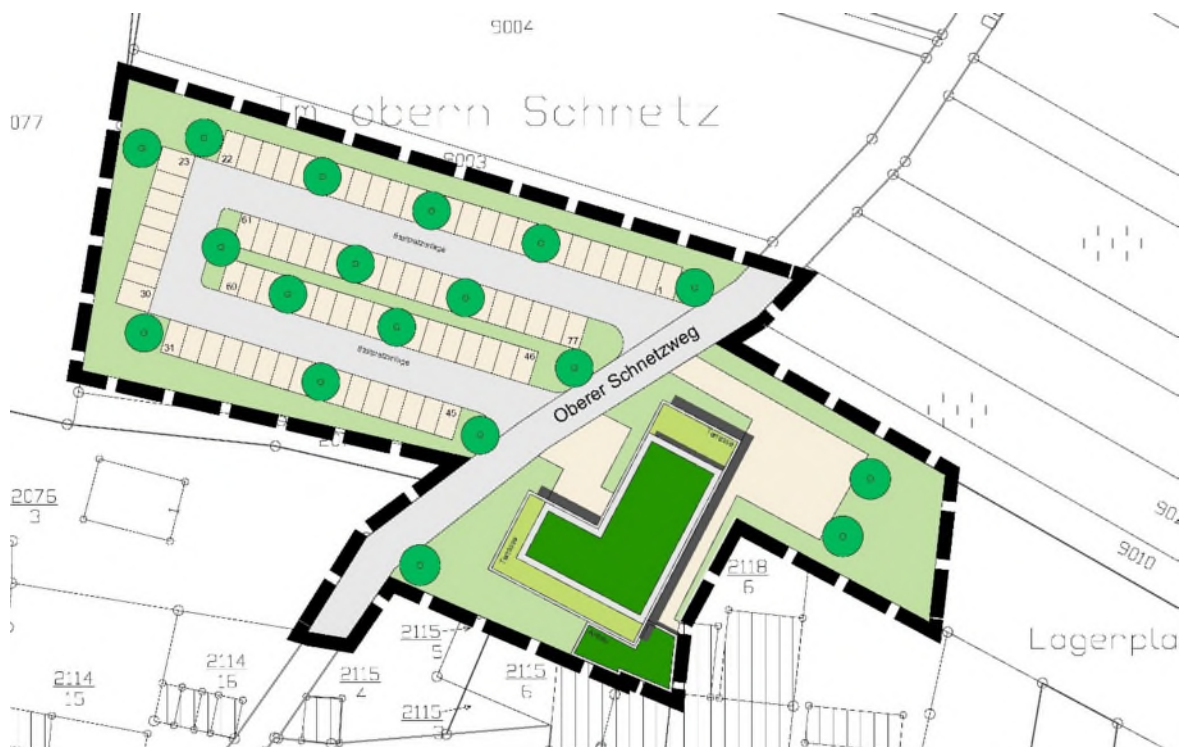


Bild 3: Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan, freier Maßstab

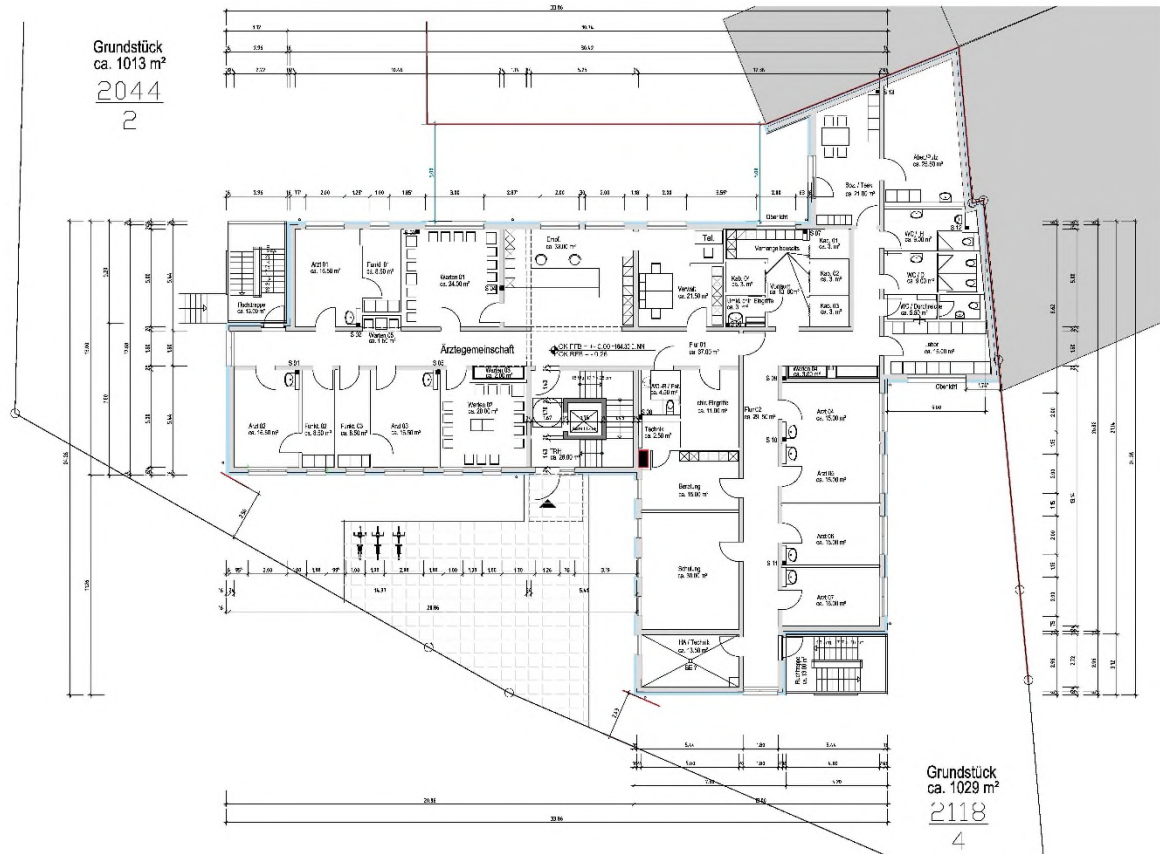


Bild 4: Entwurf Grundriss EG, Quelle Vorhabenträger

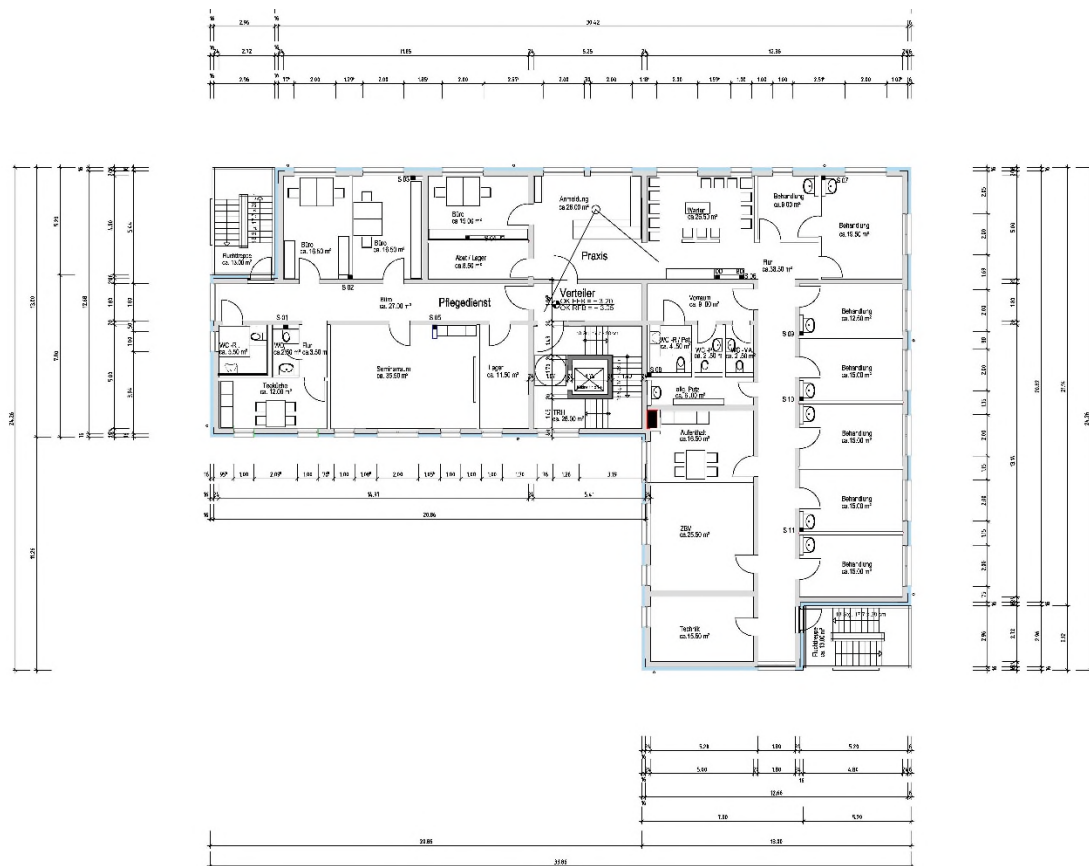
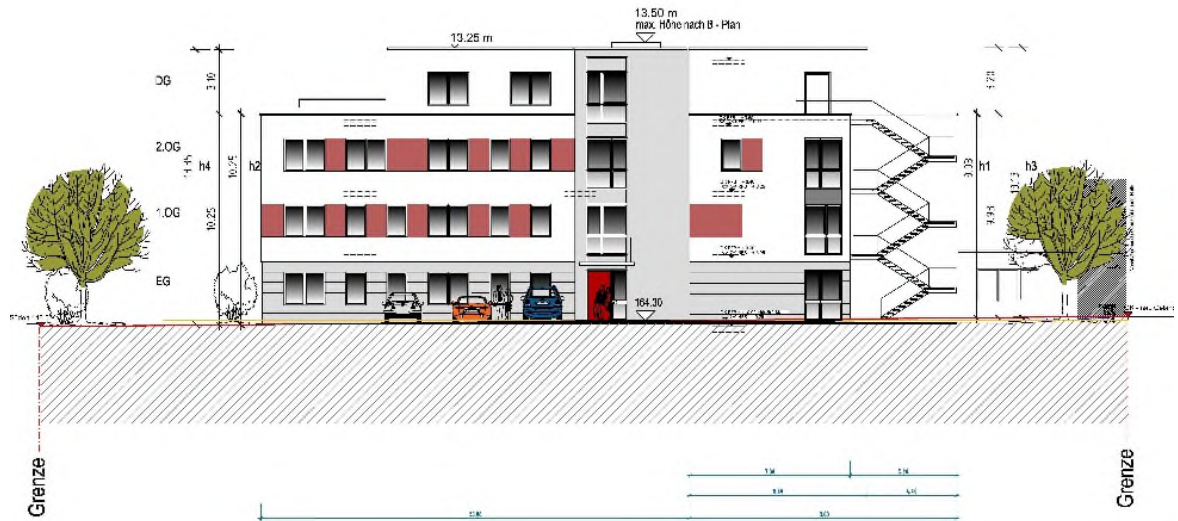


Bild 5: Entwurf Grundriss 1. OG, Quelle Vorhabenträger

The floor plan illustrates a children's hospital ward (Kinderarzt) with various rooms and dimensions. The plan includes a central corridor (Flur) and several treatment rooms (Behandlung) for different age groups. Key areas include:

- Behandlung 21:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 22:** ca. 10,50 m²
- Behandlung 23:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 24:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 25:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 26:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 27:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 28:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 29:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 30:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 31:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 32:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 33:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 34:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 35:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 36:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 37:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 38:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 39:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 40:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 41:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 42:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 43:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 44:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 45:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 46:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 47:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 48:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 49:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 50:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 51:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 52:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 53:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 54:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 55:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 56:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 57:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 58:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 59:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 60:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 61:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 62:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 63:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 64:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 65:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 66:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 67:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 68:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 69:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 70:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 71:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 72:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 73:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 74:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 75:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 76:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 77:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 78:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 79:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 80:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 81:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 82:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 83:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 84:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 85:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 86:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 87:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 88:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 89:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 90:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 91:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 92:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 93:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 94:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 95:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 96:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 97:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 98:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 99:** ca. 10,00 m²
- Behandlung 100:** ca. 10,00 m²

The plan also shows a central staircase (Treppenhaus) and a reception area (Empfang). The overall dimensions of the ward are 23,96 m by 11,11 m.



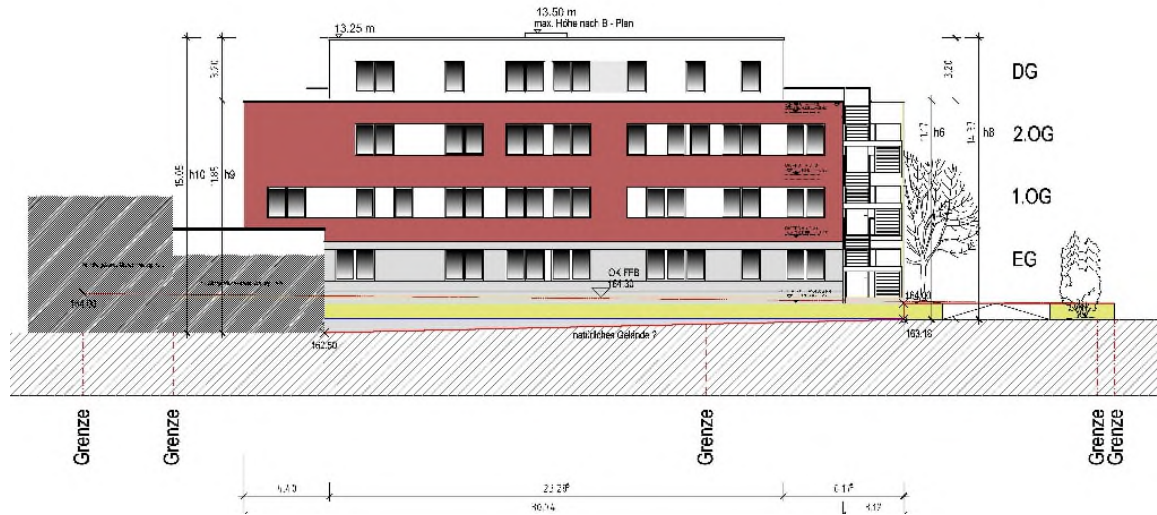


Bild 11: Ansicht Osten, Quelle Vorhabenträger

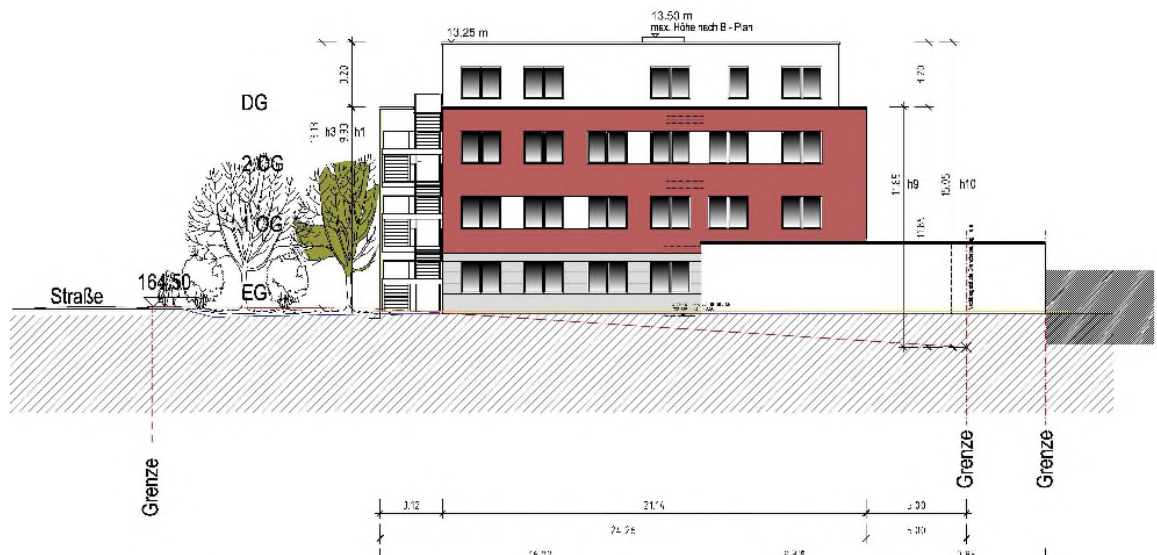


Bild 12: Ansicht Süden, Quelle Vorhabenträger

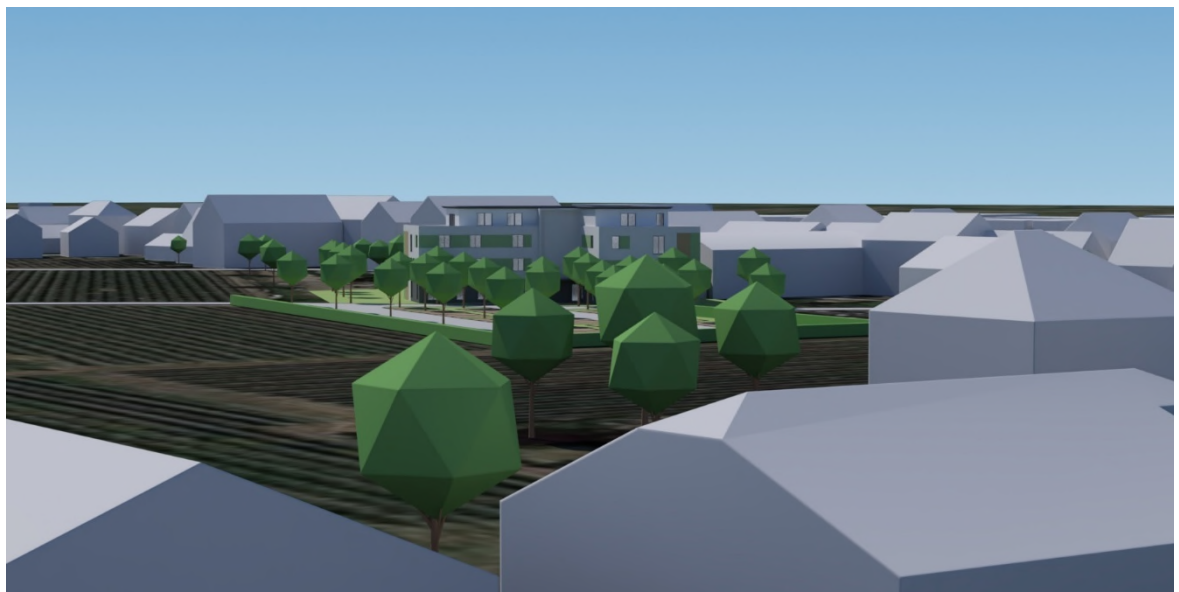


Bild 13: Visualisierung, Blick von Nordwesten



Bild 14: Visualisierung, Blick von Nordwesten

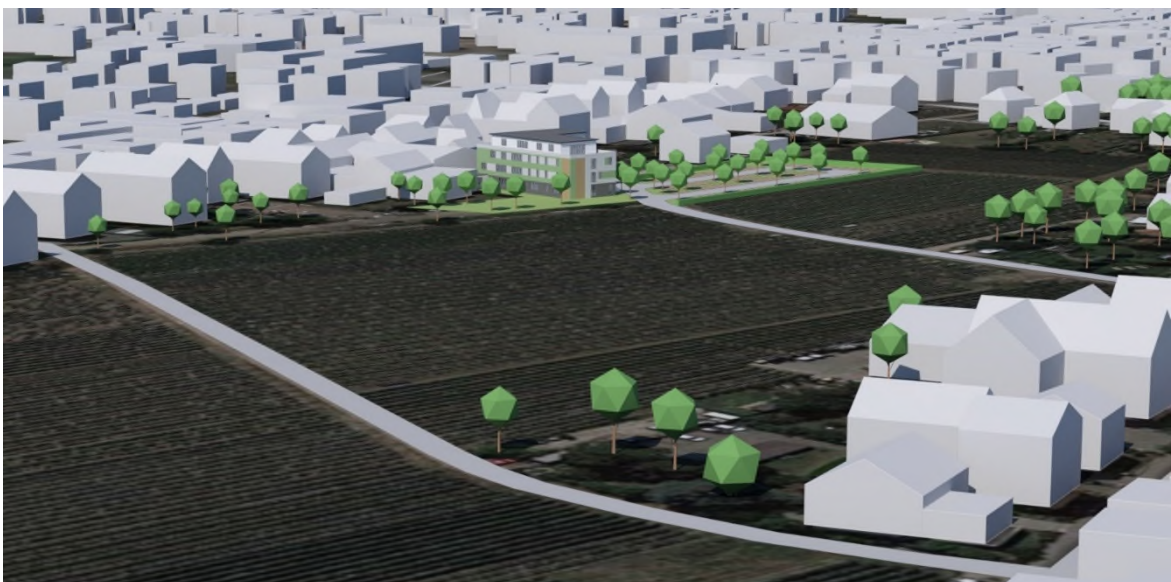


Bild 15: Visualisierung, Blick von Nordosten

6.2 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.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung

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. Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden der Kläranlage Kirrweiler zugeführt.

6.3.2 Niederschlagswasser

Gemäß des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) ist das Oberflächenwasser (Regenwasser) auf dem Grundstück zu verwerten oder zu versickern.

Für die Dachflächen ist daher eine extensive Dachbegrünung mit einer 12 cm mächtigen Substratschicht vorgesehen. Dadurch wird eine Erhöhung des Verdunstungsanteils, eine Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses, sowie eine Dämpfung der Abflussspitzen erreicht.

Der Regenabfluss von den Gründächern soll einer Versickerungsmulde, die im Bereich der privaten Grünflächen angeordnet ist, zugeführt werden und dort versickern. In Abhängigkeit von der Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens, ist für stärkere Regenereignisse zusätzlich ein Ablauf in die öffentliche Kanalisation notwendig. Dabei sind im Rahmen der Erschließung getrennte Anschlussleitungen für Schmutz- und Regenwasser zu verlegen.

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden im Bereich des Plangebiets ist gemäß den Daten des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz mäßig bis gering ($k_f = 1 \cdot 10^{-6}$ bis $1 \cdot 10^{-4}$ m/s). Im Plangebiet kommen Sandlehme (Slu) bis Lehmschluffe (Uls) vor. Der natürliche Boden ist im Bereich der vorhandenen Bebauung nicht mehr vorhanden, die offenen Flächen sind überbaut und teilversiegelt. Die Lagerflächen sind geschottert und verdichtet. Nur die Fläche, die als Weinberg genutzt wird und die Randbereiche um die Lagerfläche verfügen über unversiegelten Boden.

Für eine detailliertere Bewertung ist ein Bodengutachten zu erstellen, um das Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung entsprechend an die örtlichen Bedingungen anzupassen.

Im Bereich der Stellplatzanlage sind ebenfalls Versickerungsmulden mit einem Überlauf in die öffentliche Kanalisation geplant. Die Versickerung erfolgt über die belebte Bodenzone, sodass Schadstoffe zurückgehalten werden. Die Befestigung der Parkflächen erfolgt mit wasserdurchlässigen Belägen, sodass die Flächendurchlässigkeit möglichst weitgehend erhalten wird.

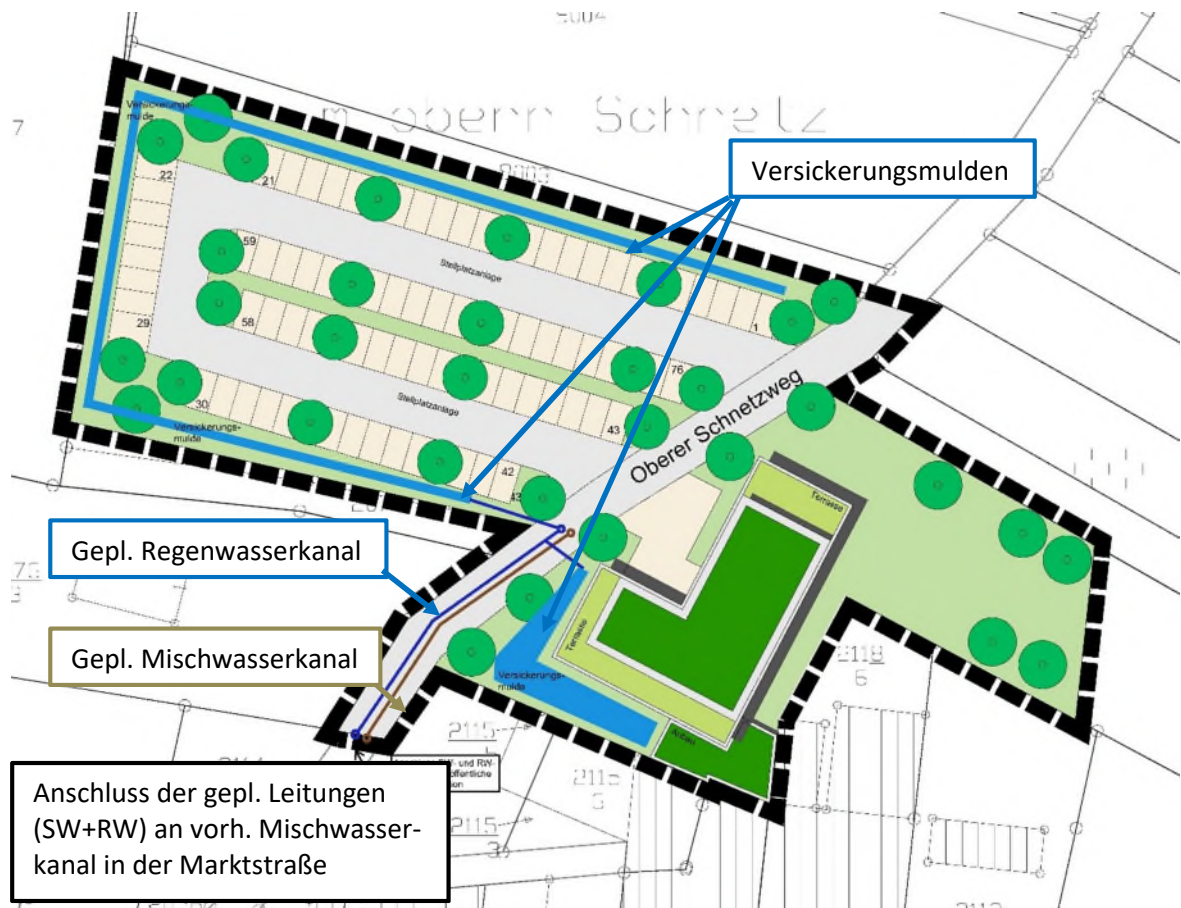


Bild 16: Schemaskizze Niederschlagswasserkonzept

6.3.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch den Anschluss und den Ausbau der bestehenden Netze sichergestellt werden.

7 Übergeordnete Planungen

7.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

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

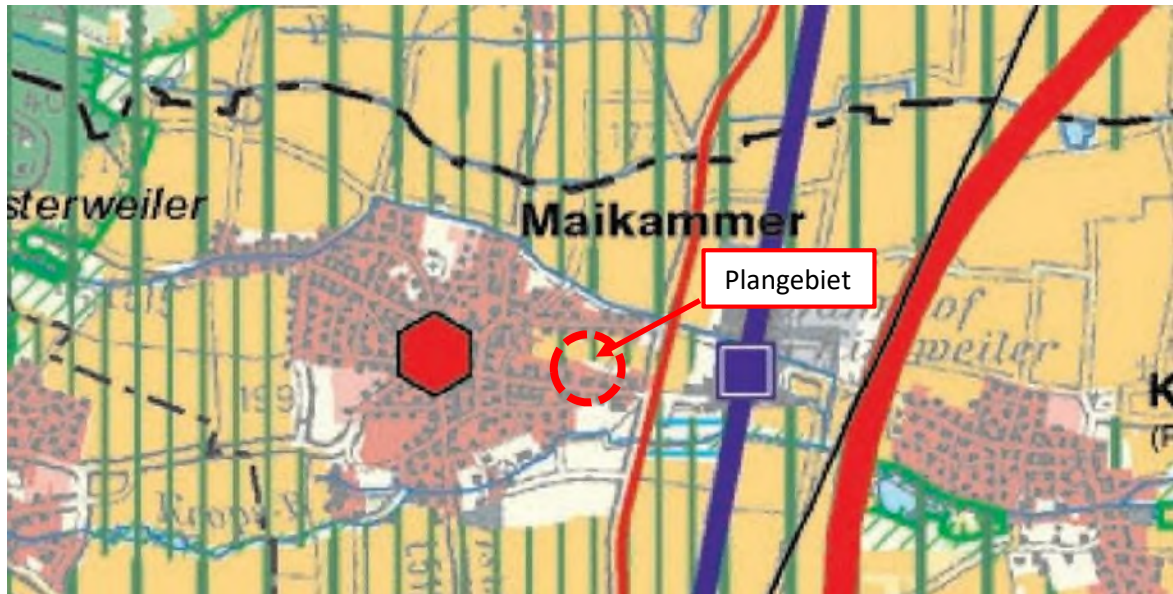


Bild 17: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, freier Maßstab

In der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt liegt die Vorhabenfläche innerhalb eines Bereichs mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung, sowie innerhalb von Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung.

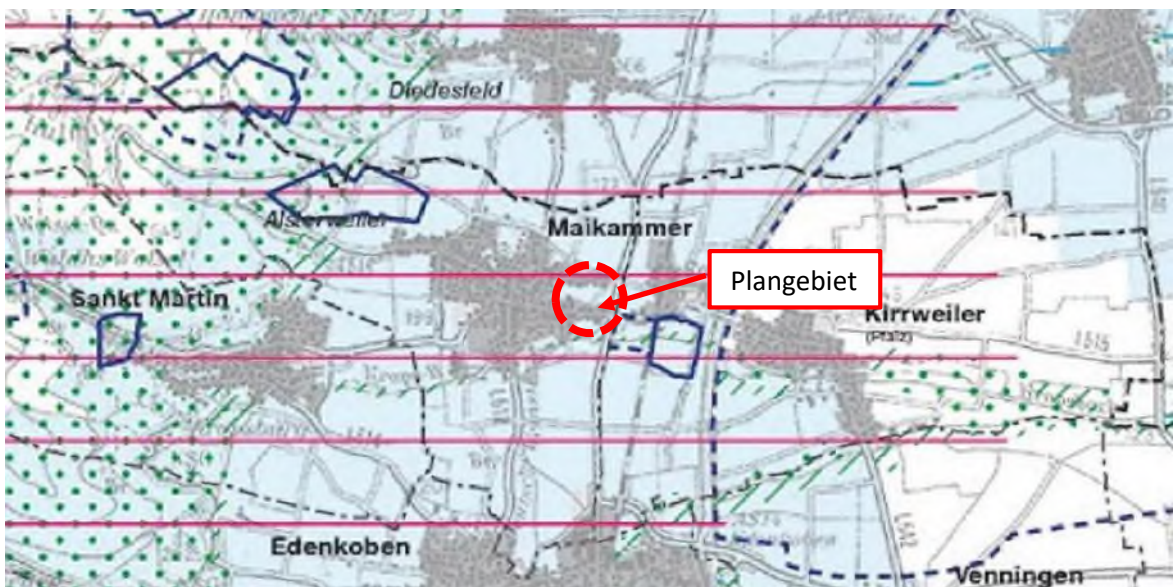


Bild 18: Ausschnitt aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt des ERP, freier Maßstab

7.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer ist das Plangebiet östlich des „Oberen Schnetzweges“ als vorhandene Mischbaufläche 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 den östlichen Teil als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, muss parallel zur Bauordnungsplanung auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

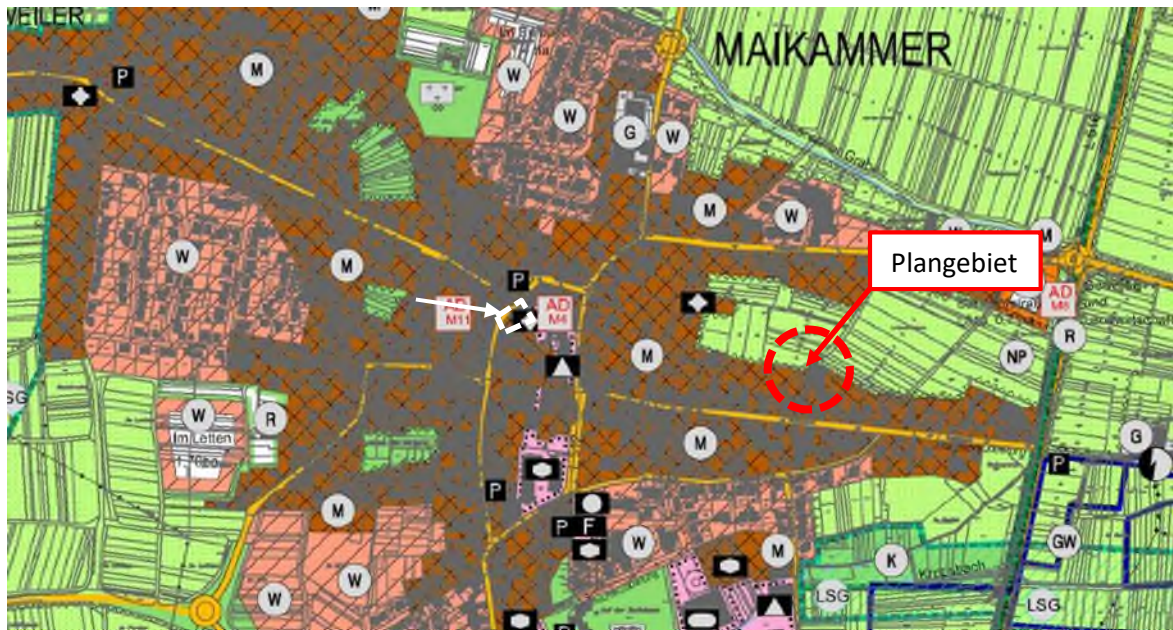


Bild 19: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, freier Maßstab

8 Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Natura 2000- Flächen, Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an Natura 2000-Flächen oder ein Naturschutzgebiet.

8.2 Naturpark

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Pfälzerwald (NTP-073-056) innerhalb der Entwicklungszone. Der Naturpark Pfälzerwald ist Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen (Verordnung vom 22.01.2007).

(1) Schutzzweck für den gesamten "Naturpark Pfälzerwald" ist

1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Pfälzerwaldes mit seinen ausgedehnten, unzerschnittenen, störungsarmen Räumen, Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bachtälern, seinen Felsregionen, dem Wasgau, der Gebirgskette der Haardt mit dem vorgelagerten Hügelland und den Weinberglagen, mit seiner Biotop- und Artenvielfalt und seinem naturnahen Charakter sowie seinen Bestandteilen traditioneller Kulturlandschaften,
2. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seines Reichtums an Pflanzen- und Tierarten als wesentliche Voraussetzung hierfür,
3. die Sicherung und Entwicklung dieser Mittelgebirgslandschaft für die Erholung größerer Bevölkerungsteile, für das landschaftsbezogene Naturerleben, für die Förderung des Naturverständnisses und für einen landschaftsgerechten Fremdenverkehr,
4. die Erhaltung der Naturgüter und des Landschaftscharakters durch Förderung von Landnutzungen, die beides schonen und dauerhaft sichern,

5. der Erhalt und die Pflege dieser Landschaft als Bestandteil des Weltnetzes der Biosphärenreservate im Programm der UNESCO "Der Mensch und die Biosphäre" (MAB-Programm), insbesondere zur Erprobung und Anwendung nachhaltiger Entwicklungen,
 6. die Förderung der nachhaltigen Regionalentwicklung und der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit und
 7. die Umsetzung der internationalen Leitlinien für das Weltnetz der Biosphärenreservate.
- (2) Besonderer Schutzzweck der Kernzonen ist es, einen vom Menschen weitestgehend unbeeinflussten Ablauf der natürlichen Prozesse zu gewährleisten und hierüber die Eigendynamik natürlicher oder naturnaher Ökosysteme einschließlich der Böden und Gesteine sowie der sich daraus ergebenden Vielfalt an Lebensräumen, Tieren und Pflanzen auf Dauer zu schützen.
 - (3) Besonderer Schutzzweck der Pflegezonen ist die Ergänzung, Pufferung und Vernetzung der Kernzonen und die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der nutzungs- oder pflegeabhängigen Teile der Landschaft, ihrer Arten und Lebensgemeinschaften, auch zur Bewahrung des typischen Kulturlandschaftscharakters. Dazu sollen naturschonende, die Belange des Arten- und Biotopschutzes und den Landschaftscharakter berücksichtigende oder fördernde Wirtschaftsweisen möglichst erhalten oder wiederhergestellt werden.
 - (4) Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO zu ermöglichen.
 - (5) Besonderer Schutzzweck der Stillzonen ist es, eine Erholung in der Stille zu ermöglichen.

8.3 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet.

8.4 Gewässerschutz

Weder Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete noch Heilquellenschutzgebiete sind von der Maßnahme betroffen.

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. Die Gemeinde Maikammer hat im Jahr 2016 eine Ortsbausatzung erlassen. Teile der Marktstraße befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung.

8.6 Wald

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an Waldflächen.

8.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8.8 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

9 Fachgutachten

9.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

9.1.1 Artenschutzrechtliche Vorschriften

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.

Streng geschützte Arten

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

Besonders geschützte Arten

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

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt. Es gelten folgende Verbotstatbestände:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

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

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

9.1.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung möglicher Vogelarten, Reptilien, Fledermäuse und weitere Säugetiere

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.

Vogelarten

Im Rahmen des Artenabgleichs der Rasterzelle 4365460 in LANIS RLP sind eine Vielzahl von Vogelarten angeführt, deren Brut-, Rast und Jagdreviere sich im strukturreicheren Offenland am Haardtrand befinden. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand ist das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Aufgrund des geringen Vorkommens geeigneter Wildgehölzstrukturen, Altbäumen und sonstiger Kleinstrukturen, ist das Plangebiet hinsichtlich seiner Funktion als Brutquartier und Rückzugsraum für heimische Vogelarten als bedingt geeignet anzusprechen. Insbesondere das offene, leerstehende ehemalige Lagergebäude ist als Brutplatz für die vorgefundenen Vogelarten Hausrotschwanz, Mehlschwalbe und Haussperling geeignet. In angrenzenden, teils brachgefallenen oder strukturreicheren Gartengrundstücken konnte auch die Mönchsgrasmücke, die Nachtigall, Buchfink, Star und Amsel, in den Weinbergen wurde Star und Bluthänfling und Stieglitz gefunden. Sie könnten diese Bereiche sowie den kleinflächigen Brachflächen und in geringerem Umfang auch die intensiv genutzten, Weinbergen als Nahrungsbiotop nutzen. Diese Funktion kann auch für die angrenzenden Weinberge und die daran anschließenden Gärten erfüllt werden. Der Bluthänfling käme auch als potentieller Brutvogel für die Weinberge infrage.

Da die vorgefundenen Arten als weitverbreitete, störungstolerante Kulturfolger anzusprechen sind, die auch im weiteren Siedlungsbereich bzw. Weinbergen weiterhin Nahrungs- und Brutmöglichkeiten vorfinden werden, ist davon auszugehen, dass eine Betroffenheit im Sinne von §44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Bei einer Bebauung des Plangebietes würde keine Verschlechterung zu erwarten sein.

Dennoch ist dafür Sorge zu tragen, dass baubedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen (Verlärmung, Staub, Störungen) der direkt angrenzenden Flächen (insbesondere brachgefallene und strukturreiche Gärten) zu vermeiden sind. Rodungs- und Abrissarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann weitgehend ausgeschlossen werden.

Reptilien

Bei den Begehungen konnten keine Eidechsen gefunden werden. Mauereidechsen benötigen vornehmlich kurzgrasige Flächen zur Nahrungssuche in Verbindung mit dichter Vegetation und spalten- und nischenreichen Strukturen, die als Versteckplätze dienen, sowie Sonnenplätze mit schütterer Vegetation. Im Plangebiet sind solche Bereiche um die Lagerhalle herum zu finden (s. Foto), sodass das Vorkommen dieser Tiere nicht ausgeschlossen werden kann.

Durch das vorliegende Bebauungskonzept werden diese Bereiche überplant und verändert. Somit ist eine Betroffenheit gegeben. Es ist zu vermuten, dass die Betroffenheit/Störung durch den Eingriff der Bebauung mit den damit einhergehenden, baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen als erheblich einzustufen ist.

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

Fledermäuse

Im Planungsgebiet ist an geeigneten Strukturen das leerstehende Lagergebäude vorhanden. Es ist nicht auszuschließen, dass in Spalten, Rissen oder anderen Nischen des Gebäudes Fledermäuse diese als Sommer und Tagquartier nutzen könnten. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist nicht auszuschließen. Es sollte vor Baubeginn sichergestellt werden, dass keine Fledermäuse im Gebäude vorhanden sind. Dazu sollten durch eine Begehung solche Strukturen gesucht und gezielt untersucht werden.

Weitere Säugetiere

Aufgrund des Bestandes an überbauten und befestigten Flächen, sowie intensiv genutzten Weinbergen sind streng geschützte Arten wie die Haselmaus oder der Gartenschläfer eher nicht zu erwarten. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist nicht gegeben. Es sollte vor Baubeginn sichergestellt werden, dass sich keine Tiere im Gebäude befinden.

Fazit

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.

Bei den Begehungen konnten keine Eidechsen festgestellt werden. Aufgrund der Strukturen ist deren Vorkommen jedoch nicht auszuschließen. Somit ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit für die Reptilien nicht auszuschließen.

Es wird empfohlen, die Reptilienpopulation im Plangebiet genauer zu untersuchen und durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die o.g. Verbotstatbestände zu vermeiden.

Gleiches gilt für die Gruppe der Fledermäuse. Es ist nicht auszuschließen, dass das leerstehende Lagergebäude als Sommerquartier von den Tieren genutzt wird. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sollte vor Baubeginn das Gebäude untersucht werden, dass keine Tiere sich im Gebäude finden.

9.1.3 Artenschutzrechtliche Untersuchung möglicher Fledermausvorkommen

Methodik

Die Untersuchung möglicher Fledermausvorkommen erfolgte am 17.07.2020 in der Zeit von 19.30 Uhr bis 22.00 Uhr. Der Himmel war bedeckt, die Temperatur lag bei ca. 20° Celsius. Untersucht wurde das leerstehende Gebäude vom Keller bis zum Dach nach potentiellen Ruhe- und Fortpflanzungsräumen der Tiere, die in Spalten oder sonstigen Nischen innerhalb des Gebäudes vermutet werden konnten. Zudem wurden die angrenzenden Freiflächen und Weinberge verhört, ob diese Bereiche als Jagdreviere von den Fledermäusen genutzt wurden. Als Experte war Wolfram Blug aus Rülzheim dabei, der ehrenamtlich im Arbeitskreis Fledermausschutz Rheinland-Pfalz tätig ist und sich seit Jahren mit den Fledermausvorkommen in Rheinland-Pfalz beschäftigt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Rohbau mit Dach, der als Lagerhalle genutzt wurde. Der Keller war als Weinkeller mit Betonfässern ausgebildet, ebenfalls im Rohbauzustand. Entsprechend waren die Wände alle unverputzt, Beton- und Kalksandsteinmauerwerk sichtbar. Zum Verhören der Fledermausrufe wurden 2 BAT- Detektoren eingesetzt.

Ergebnisse

Das Gebäude wurde mit starken Taschenlampen abgesucht, insbesondere Spalten und Nischen wurden genauer ausgeleuchtet. Zudem wurde auf dem Boden nach Kots Spuren von Fledermäusen gesucht. Es wurde an einer Stelle neben einem Fenster Fledermauskot vorgefunden. Aufgrund der geringen Menge ist davon auszugehen, dass hier ein sog. Zwischenquartier war. Hier machen die Tiere während des Nachts Pause von der Jagd. als Tagesruhestätte wäre der Bereich ungeeignet, da in dem Raum keine Spalte oder Nische gefunden wurde, in dem die Tiere tagsüber hätten Unterschlupf finden können.

Ansonsten wurden im Gebäude keine Spuren von Fledermäusen oder Fledermäuse selbst vorgefunden.

Anschließend wurden jagende Fledermäuse außerhalb des Gebäudes (ab ca. 21.00 Uhr) verhört und entsprechend der Dämmerung versucht mit den Augen wahrzunehmen.

Hierbei erwiesen sich die brachgefallenen Freiflächen östlich des Gebäudes als potentielle Jagdgebiete. Hier wurde mehrmals ein Exemplar der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) mit den beiden BAT Detektoren nachgewiesen. Das Tier jagte in engen Bahnen über der brachgefallenen Hoffläche nach Insekten. Im Bereich der angrenzenden Weinberge fanden sich keine jagenden Tiere.

Lediglich im Wingertsbereich, der direkt an die Gärten der Altortslage angrenzt, konnte ein Exemplar des Großen Abendseglers (*Nyctalus noctula*) nachgewiesen werden. Ein Exemplar überflog den Bereich mehrmals. Anwohner der Altortslage bestätigten, dass jagende Fledermäuse abends in den Gärten anzutreffen seien.

Die Bereiche entlang der Gärten der Altortslage werden von der Baumaßnahme nicht betroffen, sodass hier keine Beeinträchtigung möglicher Fledermausvorkommen zu erwarten ist.

9.2 Schalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind die Immissionsgrenzwerte des Bundesimmissionsschutzgesetzes, sowie die landesrechtlichen Vorgaben maßgebend. Zur Ermittlung von potenziellen Lärmimmissionen wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik aus Bad Dürkheim eine Schalltechnische Immissionsprognose durchgeführt. Nachfolgend die Zusammenfassung der Ergebnisse. Weiterführende Ausführungen können dem Bericht zur Schalltechnischen Immissionsprognose entnommen werden.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Südwesten in der Marktstraße 51 und 53 das Weingut Rolf Wilhelm. Die von der landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgehenden Geräusche sollen berechnet und die Einwirkungen auf die geplante Bebauung des Plangebietes prognostiziert und nach den geltenden Regelwerken beurteilt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Der derzeitige Betrieb des Weingutes Wilhelm führt zu einer Überschreitung des geltenden Immissionsrichtwertes für ein Mischgebiet nach TA Lärm an einzelnen Fassadenbereichen der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes. Im Nachtzeitraum führt der landwirtschaftliche Betrieb zu einer Überschreitung der im Nachtzeitraum geltenden Immissionsrichtwerte an der Südfassade der geplanten Bebauung im Lese- und Spritzbetrieb. Es besteht im Sinne der TA Lärm kein Konflikt, da das Gebäude als reines Ärztehaus ohne Wohnung errichtet wird und nur im Tagzeitraum zwischen 07.00 Uhr und 20.00 Uhr betrieben wird.

Im Tagzeitraum führt der Lastfall Holzsägen an der Ostfassade zu einer Überschreitung des geltenden Immissionsrichtwertes. Da das Weingut sich innerhalb eines Dorfgebietes befindet, muss auch das Weingut die maximal zulässigen Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einhalten. Ein Holzsägen, welches diese Orientierungswerte überschreitet, ist somit unzulässig. Ein Holzsägen wäre nur dann zulässig, wenn

- Es nicht mehr als an 10 Tagen im Jahr stattfindet (Seltenes Ereignis);
- ein um mind. 5 dB besser 15 dB leiserer Ventilator benutzt wird, inklusive Austausch der Absaugung der Späne;
oder
- eine bauliche Abschirmung der Absaugung in Form einer dreiseitig geschlossenen Einhausung (Dach, Westseite, Nordseite) umgesetzt wird. Die genaue bauliche Ausführung der Einhausung kann der schalltechnischen Immissionsprognose entnommen werden.

Wird eine der vorgeschlagenen aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Schallquelle umgesetzt, so besteht auch beim Lastfall Brennholzsägen kein Konflikt mehr im Sinne der TA Lärm.

Der vorhandene Verkehrslärm unterschreitet die geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte um mehr als 10 dB und ist damit nicht immissionsrelevant. Mit Verweis auf die geltenden Richtlinien kann der Immissionsbeitrag des Verkehrslärms vernachlässigt werden.

Die Schallemissionen der parkenden Pkws wurden nach den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie mit nachfolgendem Ergebnis berechnet.

Gewerbelärm (Stellplatzanlage) innerhalb des Plangebietes

Der Anlage 7.1 des schalltechnischen Gutachtens kann entnommen werden, dass im Tagzeitraum innerhalb und außerhalb des Plangebietes der geltende Schalltechnische Orientierungswert SOW tag = 60 dB(A) der DIN 18005, Beiblatt 1 an der geplanten Bebauung, hier Gesundheitszentrum im Mischgebiet (MI) am maßgeblichen Immissionsort Westfassade um bis zu 15 dB und am maßgeblichen Immissionsort der bestehenden Bebauung, Oberer Schnetzweg 1, Nordfassade um mindestens 17 dB unterschritten wird.

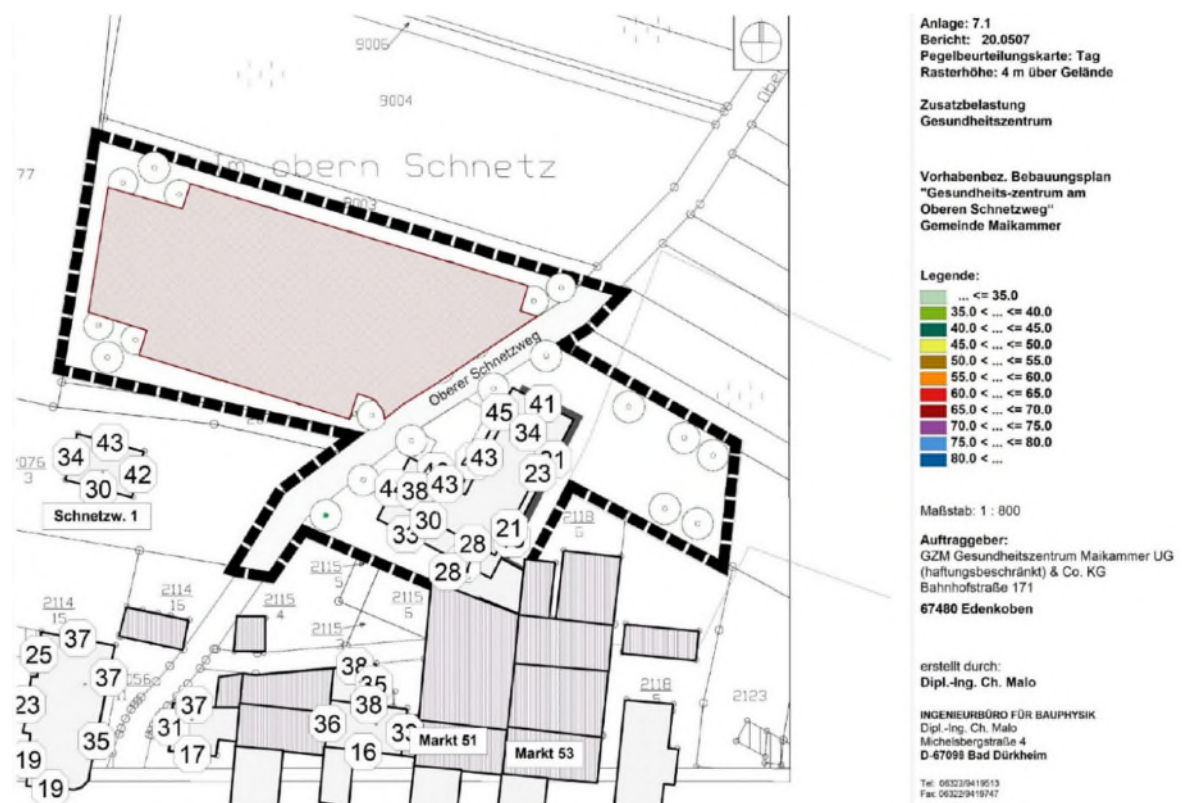


Bild 20: Anlage 7.1 des schalltechnischen Gutachtens, Gewerbelärm (Stellplatzanlage) innerhalb des Plangebietes

10 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a (1) Baugesetzbuch (BauGB) wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und die Planungsergebnisse in einem abschließenden Umweltbericht – Teil 2 der Begründung- dokumentiert (Bewertung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen).

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

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Nachfolgend werden die zu erwartenden voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter kurz angerissen. Die weitergehenden Ausführungen sind dem Umweltbericht, erstellt durch das Büro Bettina Krell, Oberotterbach, zu entnehmen.

10.1 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.

Flächen	Bestand		Planung	
	versiegelt	unversiegelt	versiegelt	unversiegelt
Gewerbliche Brachfläche	Ca. 2.050 m ² versiegelt		Ca. 820 m ² für Gebäude und Zuwegung	ca. 1.230 m ²
Weinbergfläche		Ca. 3.109 m ²	Ca. 1.982 m ²	Ca. 1.127 m ² Grün- /Pflanzflächen
„Oberer Schnetzweg“		Ca. 496 m ²	Ca. 496 m ² versiegelt	
	Ca. 2.050 m ²	Ca. 3.605 m ²	Ca. 3.298 m ²	Ca. 2.357 m ²
Geltungsbereich gesamt	5.655 m ²		5.655 m ²	

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

10.2 Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem, nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Neubebauung werden derzeit bereits bebaute sowie unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Durch die Planung wird ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden überplant, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Durch die Planung werden ca. 917 m² voll und ca. 1065 m² teilversiegelt. Es werden aber auch im Gegenzug ca. 1.230 m² entsiegelt und somit die Flächenversiegelung auf ein verträgliches Maß reduziert. Natürlich führen die geplanten Versiegelungen zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen

als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser. Jedoch werden auch ca. 1.230 m² versiegelter Fläche durch Entsiegelung wieder dem Bodenkreislauf zugeführt.

10.3 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche und der Vorgabe, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden muss. Außerdem ist der Neubau mit einem begrünten Flachdach vorgesehen.

10.4 Schutzgut Luft, Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zur Verbesserung des Kleinklimas sollen entsprechende Begrünungsmaßnahmen mit heimischen Bäumen und Sträucher beitragen.

10.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Weiterhin sind keine Biotopvernetzungen (Trennwirkung) betroffen. Das Plangebiet wird derzeit im westlichen Bereich intensiv Weinbaulich genutzt. Durch

den baulichen Eingriff werden in diesem Bereich die Rebflächen entfallen. Der östliche Bereich ist bereits versiegelt. Die bestehende Halle kann ein potenzielles Habitat für Fledermäuse oder andere Vogelarten sein. Das Vorhandensein von möglichen geschützten Arten nach Anhang 4 der FFH Richtlinie wird vor Abriss der Halle durch Begehung geprüft. Aufgrund der großen Anzahl von landwirtschaftlichen Gebäuden bzw. älteren Scheunen in der Ortslage wird jedoch bei einem Abriss der Halle die Existenz möglicher Populationen in keinerlei Weise gefährdet.

Für das Plangebiet ist deshalb nicht erkennbar, dass durch die Neubebauung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die durch den die Stellplatzanlage entfallenden Rebflächen sollen durch Neuanpflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern teilweise kompensiert werden.

10.6 Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der geplanten Neubebauung erfolgt ein Verlust an Landschaftsbestandteile sowie Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen und eine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus. Diese Auswirkungen sollen durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen teilweise kompensiert werden.

10.7 Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung geringe negativen Auswirkungen auf das Umfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Durch die Errichtung eines Gesundheitszentrums im direkten Anschluss an eine Mischbaufläche (Wohnen und nicht störendes Gewerbe) werden die Auswirkungen gering sein. Die derzeit zum Weinbau genutzte Fläche hat keine Erholungsfunktion, sondern wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der durch das Plangebiet verlaufende „Obere Schnetzweg“, welcher auch als Fuß- und Radweg fungiert, wird durch die Neubebauung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die geplante Stellplatzanlage mit ca. 80 Stellplätzen wird ein gewisses Maß an Lärm produzieren. Um hier genauere Kenntnis zu erlangen, ist die Durchführung eines Lärmgutachtens zu empfehlen.

10.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Da die Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen grundsätzlich nicht an die abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden sind, kann im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt werden, dass ein Gesundheitszentrum mit verschiedenen Arztpraxen und weiteren medizinischen Einrichtungen (z.B. Physiotherapie, Pflegedienst) nebst zugehörigen Nebenanlagen/Einrichtungen, sowie eine Stellplatzanlage, zulässig ist. Eine Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes ist somit grundsätzlich ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung können die geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen konkret erfasst werden, sodass auch die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes hinreichend gesteuert und festgelegt werden kann. Weitergehende Festsetzungen zur Zulässigkeit entsprechender Nutzungen bedarf es vorliegend nicht. Die vorliegend festgesetzte Art der Nutzung (Gesundheitszentrum mit Stellplatzanlage) entspricht dem Gebietscharakter der angrenzenden gemischten Bebauung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt zudem ein Vorhaben- und Erschließungsplan in projektbezogener Form zu Grunde. Die Art der vorgesehenen Gebäudenutzungen ist durch die Gebäudeplanung hinreichend bestimmt.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

11.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe bestimmt. Im Plangebiet wurde eine GRZ von 0.6 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dadurch kann das Grundstück für die vorgesehene bauliche Nutzung sinnvoll genutzt werden. Damit die Stellplätze auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl errichtet werden können, wurde von der Regelungsmöglichkeit in § 19 (4) BauNVO Gebrauch gemacht. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf demnach durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis maximal 0.8 überschritten werden. Im vorliegenden Fall ist die gesetzliche Obergrenze erforderlich, da für das Plangebiet aufgrund der umfangreichen privaten Erschließungs- und Parkierungsflächen im Gebiet, besondere städtebauliche Gründe vorliegen, die eine Überschreitung bis max. 0.8 erforderlich machen. Zur Klarstellung, dass die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstückes als Grundlage bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche anzurechnen sind, wird eine Festsetzung nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO getroffen. Somit sind diese Flächen zusammen mit den Grundstücksflächen maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.

11.2.2 Gebäudehöhen

Um die Baumasse zu regulieren wird zusätzlich zur GRZ die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese Festsetzung wird getroffen, um sicherzustellen, dass der Baukörper entsprechend dem

Vorhaben- und Erschließungsplan errichtet werden und sich in die Umgebung einfügen. Im hinsichtlich der Höhenentwicklung sehr heterogen geprägten Umfeld wurde darauf geachtet, dass die Höhenentwicklung nicht übermäßig hoch in Erscheinung tritt und sich somit verträglich einfügt, insbesondere im Hinblick auf die exponierte Lage am Ortsrand.

11.3 Bauweise

Im Mischgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Somit besteht die Möglichkeit im Süden bzw. im Osten an die Bestandsbebauung anzubauen. Innerhalb der Grenzbebauung ist die Unterbringung eines eingeschossigen Anbaus, welcher diverse Nebenräume beinhaltet, vorgesehen. Durch die Festsetzung wird eine flexiblere Grundstücksnutzung erreicht. Das eigentliche Hauptgebäude hält die nach Landesrecht geforderten Grenzabstände ein.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes möglich ist.

11.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb von ausgewiesenen Pflanz- und Grünflächen. Die Stellplatzanlage wird über Flächen für Stellplätze planungsrechtlich festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass die Besucher des Gesundheitszentrums einen Stellplatz vorfinden. Die Flächen sind leicht auffindbar am Rand des Gebietes, direkt gegenüber dem Gesundheitszentrum. Dadurch kann der Besucherverkehr verträglich mit der umgebenden Bebauung abgewickelt werden.

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

11.6.1 Gebäudeabriss und Entfernung von Bestandsgehölzen

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollte der Gebäudeabriss sowie die Entfernung bestehender Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

11.6.2 Angepasste Beleuchtung

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

11.6.3 Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub

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

11.6.4 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

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

11.6.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Festsetzung einer Dachbegrünung soll die konsequente Durchgrünung des Gebietes gewährleisten und zur Verbesserung des Kleinklimas durch geringere Aufheizung der Flächen und Baukörper beitragen. Dachbegrünungen vermögen Niederschlagswasser vorübergehend zu speichern, so dass Regenwasser verdunsten kann und verzögert abgeleitet wird. Gleichzeitig bieten begrünte Dächer Lebensräume für Kleintiere wie z.B. Insekten. Die Festsetzung dient ebenfalls der Minderung und dem Ausgleich der Eingriffe und der ökologischen Aufwertung.

11.6.6 Schutzmaßnahmen Eidechsen und Fledermäuse

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.

11.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Regelungen zur Eingrünung der Stellplatzanlage und der privaten Grundstücke dienen dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen und die Umweltauswirkungen des Gebiets zu verringern und dessen Mikroklima zu verbessern. Die umfangreichen Begründungsmaßnahmen tragen erheblich zum Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Plangebietes bei.

11.8 Dem Plangebiet zugeordnete Maßnahmen

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden wurden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannten CEF-Maßnahmen, soll vor Beginn der Baumaßnahmen im östlichen Bereich ein Refugium bzw. Rückzugsraum für Eidechsen mit Lesesteinhaufen, Totholz und Landschaftsrasen geschaffen werden.

Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Durchführung der Maßnahme hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

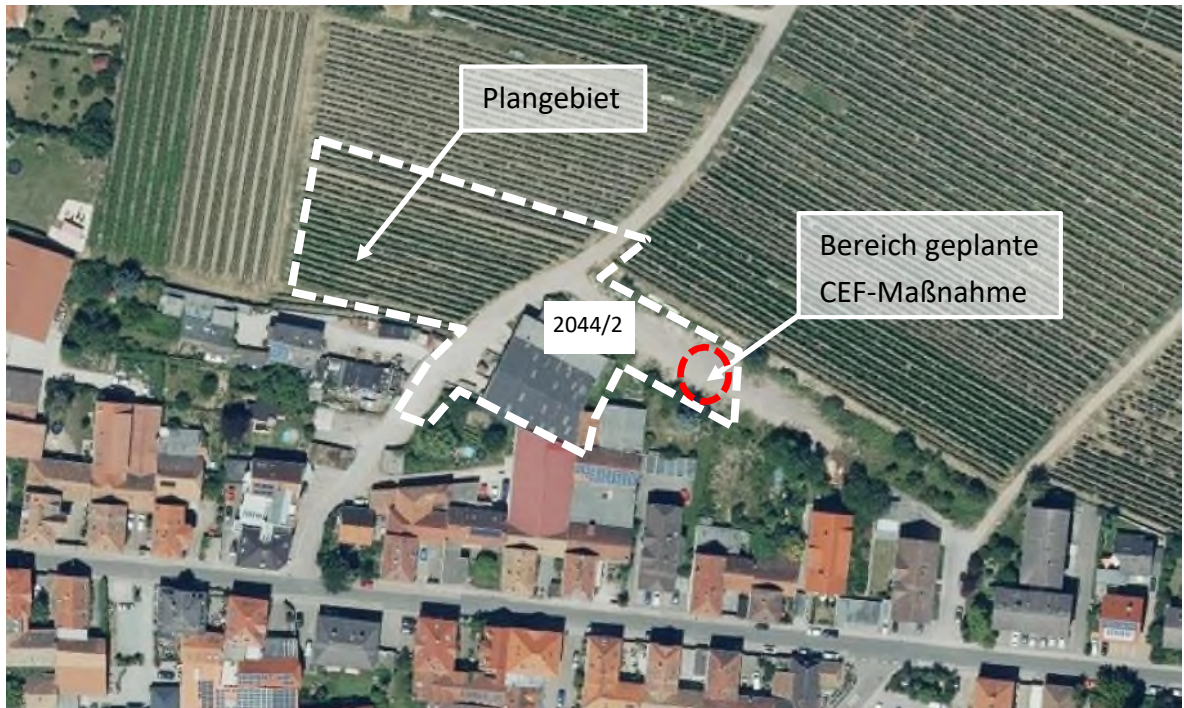


Bild 21: Lage der CEF-Maßnahme, Grundstück Nr. 2044/2, freier Maßstab

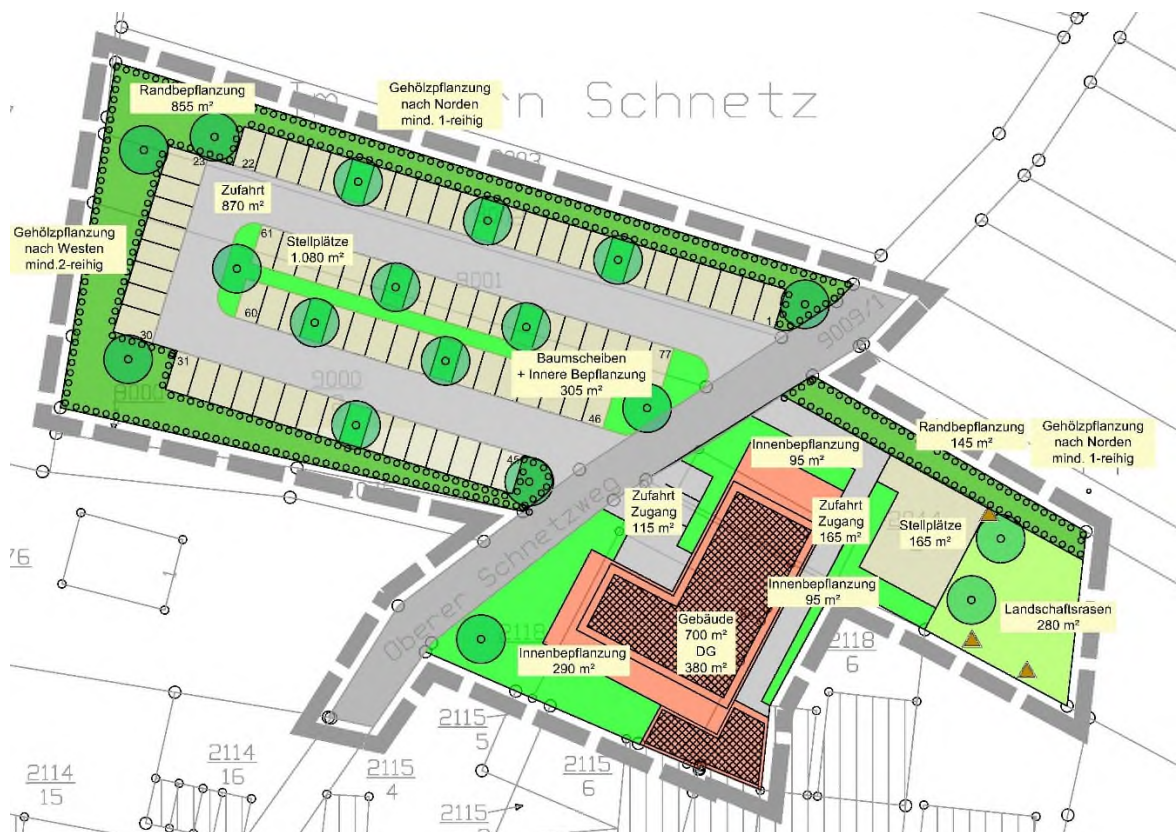


Bild 22: Fachbeitrag Naturschutz, Quelle Büro Bettina Krell, freier Maßstab

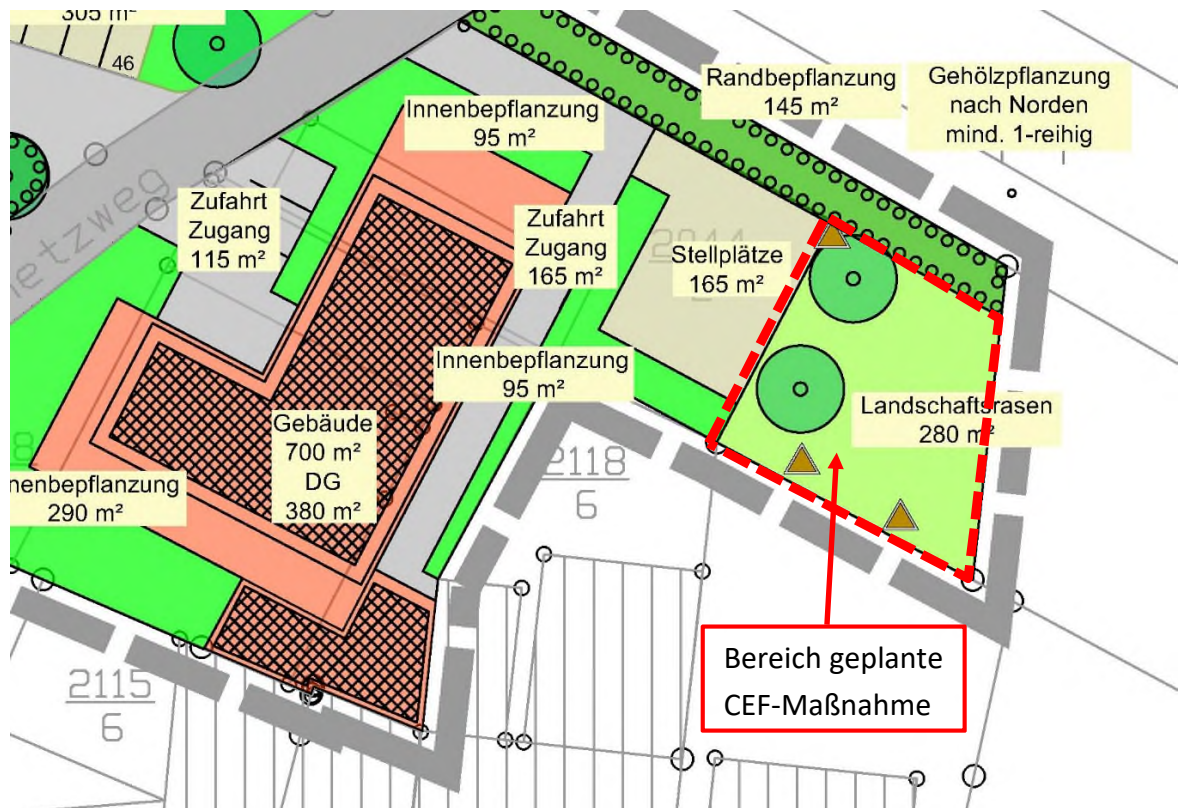


Bild 23: Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Quelle Büro Bettina Krell, freier Maßstab

PLANZEICHEN

Bauflächen / Befestigte Flächen

	Gebäude neu mit Dachbegrünung
	Private Zufahrt / Zugang Vollbefestigung
	Öffentlicher Weg (Oberer Schnetzweg) Vollbefestigung
	Stellplätze Teilbefestigung

Grünflächen / Bepflanzung

	Randliche Bepflanzung / Hecken (heimisch) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)
	Baumscheiben / Flächen mit Bepflanzung (Gehölze, Stauden)
	Rasen / Wiese
	Baumanpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstiges

	Geltungsbereich
	Stellplätze 165 m²
	Fläche / Flächengröße
	Eidechsenhabitat anlegen (Lesesteinhaufen) Einzelobjekt zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10, § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) (§ 14 Abs. 1 Nr. 4b und 4f, § 22 Abs. 2, § 33 Abs. 2, § 40 Abs. 2 BNatSchG)

12 Örtliche Bauvorschriften

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB im Sinne von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu den Einfriedungen getroffen

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform, Dachneigung

Die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung lässt einen kleinen Spielraum für die Ausgestaltung zu. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die einheitliche bauliche Konzeption des Vorhabenträgers umgesetzt wird.

Fassadengestaltung

Gestaltungsziel der Festsetzungen zur Fassadengestaltung ist, neben dem einheitlichen Erscheinungsbild, eine der Umgebung angepasste Farbgebung.

12.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbevölkerung, Straßenverkehrsteilnehmer und die Vogelfauna werden dadurch vermieden.

12.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Regelungen zur Eingrünung der privaten Grundstücke dienen zusammen mit den Anpflanzungsfestsetzungen dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen und die Umweltauswirkungen des Gebiets zu verringern.

12.4 Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Verkehrssicherheit bei und sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld.

13 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	5.655 m ²	100,0 %
Bauflächen	1.780 m ²	31.5 %
Private Grün- und Pflanzflächen	1.058 m ²	18.7 %
Öffentliche Straßenfläche	496 m ²	8.7 %
Private Stellplatzanlage	2.321 m ²	41.1 %



**Ortsgemeinde
Maikammer**
im Kreis Südliche Weinstraße

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Gesundheitszentrum am Oberen Schnetzweg"**

Umweltbericht
Stand Februar 2021
(zum Satzungsbeschluss)

Kommune:

Ortsgemeinde Maikammer

vertreten durch Karl Schäfer

Immengartenstraße 24

67487 Maikammer

Verfahrensführende Verwaltung:

Verbandsgemeindeverwaltung Maikammer

Fachbereich 3: Bauen

Immengartenstraße 24

67487 Maikammer

Vorhabenträger:

Unternehmergesellschaft GZM

Vertr. D. Ralf Uhl und Jürgen Anton

Bebauungsplanung:

Bit Architekten GmbH

Am Storrenacker 1 b

76139 Karlsruhe

Fachbeitrag Artenschutz:

Kurt Garrecht

Robert-Schuman-Straße 32

76863 Herxheim

Umweltbericht / Fachbeitrag Naturschutz:

Bettina Krell GmbH

Unterdorfstr. 37

76889 Oberotterbach

INHALTSVERZEICHNIS

gemäß Anlage 1 (zu §2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB (2017)

1. EINLEITUNG	4
1.1 Allgemeine Vorbemerkungen - Rechtliche Grundlagen	4
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtigste Ziele	5
1.3 Bedarf an Grund und Boden, Fläche	5
1.4 Darstellung der Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	6
2. BASISSZENARIO - UMWELTAUSWIRKUNGEN - MASSNAHMEN	8
2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung (Basisszenario)	8
2.2 Wirkungsprognose	13
2.3 Maßnahmen	16
2.4 Alternativenprüfung	17
2.5 Krisenfälle	17
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	17
3.1 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
3.2 Monitoring	18
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung zum Umweltbericht	18
3.4 Literatur- und Quellenverzeichnis	19

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1 Auszug aus dem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde	7
Bild 2 Radonkarte (Auszug)	12
Bild 3 Ortsbild - Fernwirkung	15

1. EINLEITUNG

1.1 Allgemeine Vorbemerkungen - Rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 27. März 2020, hat gegenüber der Fassung aus dem Jahr 2004 in Bezug auf den Umweltbericht, hier insbesondere in Bezug auf die Anlage 1, diverse Änderungen erfahren.

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

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

Im zentralen Teil des Umweltberichts, Punkt 2, erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, wie sie in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden. Enthalten sind Angaben zum derzeitigen Umweltzustand, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Die Einfügung des Einschubs „soweit möglich“ wirkt sich insbesondere im Hinblick auf Angebotsbebauungspläne positiv aus, da unter Hinweis auf die noch fehlende Detaillierung eine nicht sachgerechte Ausweitung des Umweltberichts bei Angebotsbebauungsplänen vermieden werden kann.

Darüber hinaus behandelt der Umweltbericht eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung.

Weiterhin sind die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen aufgeführt.

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

Unter Punkt 3 werden die Prüfverfahren zur Umweltprüfung, sowie Schwierigkeiten und Lücken beschrieben. Das BauGB sieht außerdem ein Monitoring vor; dabei werden die Gemeinden nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Über Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren der Überwachung entscheiden die Gemeinden selbst.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht ist auch Grundlage für die zusammenfassende Erklärung der Kommune, die dem Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 4 BauGB nach dessen Bekanntmachung beizufügen ist.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtigste Ziele

In der Begründung wurden die grundlegenden Inhalte und Ziele (Kapitel 1) sowie das städtebauliche Konzept (Kapitel 6) bereits dargelegt. Im städtebaulichen Teil der Begründung sind die einzelnen Festsetzungen zur Bebauung detailliert erläutert.

Nachfolgend werden in erster Linie die umweltrelevanten Punkte erläutert und zusammengestellt.

Das Plangebiet wird durch den Weg „Oberer Schnetzweg“ in einen West- und Ostteil, mit unterschiedlicher natürlicher Ausstattung, geteilt. Der westliche Teil besteht aus Weinbergsfläche; auf dem östlichen befindet sich die alte Lagerhalle, die abgerissen werden soll und eine unbefestigte Lagerfläche.

Im westlichen Teil wird eine Stellplatzanlage festgesetzt, die nach allen Seiten eingrünt und mit Bäumen überstellt wird. Auf der östlichen Fläche wird ein Baufenster für den Neubau festgesetzt. Außerdem weitere Flächen zur Eingrünung und möglichen Stellplätzen. In diesem Bereich werden auch die Maßnahmen für den Artenschutz festgesetzt.

Baufenster und Höhenentwicklung (Gesamthöhe max. 13,5 m. Höhenbezugspunkt ist die Strassenhinterkante gemessen an der Gebäudemitte) sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Das Gebäude erhält ein Flachdach. Es wird eine extensive Dachbegrünung von mindestens 380 m² Fläche festgesetzt.

Im Fachbeitrag Naturschutz sind die landespflegerischen und grünordnerischen Festsetzungen ausführlich beschrieben; im Fachbeitrag Artenschutz die artenschutzrechtlichen Belange und Vorgaben.

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

1.3 Bedarf an Grund und Boden, Fläche

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke Nr. 9000/2, 9001, 9002, 2118/4 und teilweise die Flurstücke Nr. 9009/1 (Oberer Schnetzweg) und 2044/2.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. **0,57 ha**.

Flächenkategorie	Bestand in m ²	Bestand in %	Planung in m ²	Planung in %
Bebauung (Gebäude)	930	16,4	700	12,4
Verkehrsfläche öffentlich Oberer Schnetzweg	500	8,8	500	8,8
Verkehrsfläche privat (Summe) Stellplätze, Zufahrten, Lagerfläche	715	12,6	2.395	42,3
Wingert	3.120	55,1	0	0
Begrünte, bepflanzte Flächen (Summe) Säume, Stauden, Hecken, Wiese	395	7,0	2.065	36,5
Summen	5.660	100	5.660	100

Anmerkung: die Flächenanteile für sich genommen, treffen keine Aussage in Bezug auf die ökologische Qualität einer Fläche. Vgl. hierzu, Bilanzierung im Fachbeitrag Naturschutz

1.4 Darstellung der Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

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

Die EU-Schutzziele finden sich im Wesentlichen umgesetzt

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

Auf Landesebene greifen weitere Regelungen wie z. Bsp. das Landeswassergesetz, Landesnaturschutzgesetz, Regionale Raumordnungsplan.

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

Schutzgebiete

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

Biotopkataster

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

Sonstige Vorgaben

Bodendenkmäler / Grabungsschutzgebiete

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

Altablagerungen/ Altlastenverdachtsfläche/ Bodenbelastungs- und Bodenschutzgebiete

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

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben

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

Luftqualität / Lärm

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

Historische Kulturlandschaften/ -landschaftsteile sowie Kultur- und Baudenkmäler

Entsprechende Flächen oder Objekte kommen im Plangebiet selbst nicht vor.

Radonprognose

Das Plangebiet liegt demnach in einem Bereich mit einem lokal hohen Radonpotential (>100 kBq/cbm) bzw. mit erhöhtem Radonpotential (40-100 kBq/cbm). Bereits bei mäßigem Radonpotential wird ein der Radonsituation angepasstes Bauen und orientierende Radonmessungen empfohlen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar vom 15.12.2014

In der Raumnutzungskarte Blatt West liegt das Planungsgebiet genau am Rand und damit zwischen einer Siedlungsfläche Wohnen im Süden und einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft in Bezug auf die Rebflächen. Diese landwirtschaftlichen Flächen sind außerdem als Grünzäsur gekennzeichnet.

In der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt wird für den Bereich folgende Aussage getroffen: Klima - Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung (Geonet 2009)

Erholung: Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer aus dem Jahr 2014 ist das Plangebiet östlich des „Oberen Schnetzweges“ als vorhandene Mischbaufläche ausgewiesen. Der westliche Teil ist als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Weiterhin weist der Flächennutzungsplan für den Planbereich Flächen aus, die aus landschaftsverträglichen, ortsbildprägenden und klimatischen Gründen von Bebauung freizuhalten sind.

Landschaftsplan

Als Regelungsbedarf für die verbindliche Bauleitplanung werden für Maikammer u.a. folgende Punkte zur Steuerung der Siedlungsentwicklung aufgeführt:

- Sicherung einer Grünzäsur zwischen Ortslage Maikammer und Gewerbegebiet am Kirrweiler Bahnhof bzw. Bordmühle (Verhinderung eines Siedlungsbands; Sicherung einer Weinbauzone entlang der L 516).
- Freihalten der Zone im Osten Maikammers als Teil dieser Grünzäsur bzw. diese ergänzend (Sichtfeld auf Ortskern).

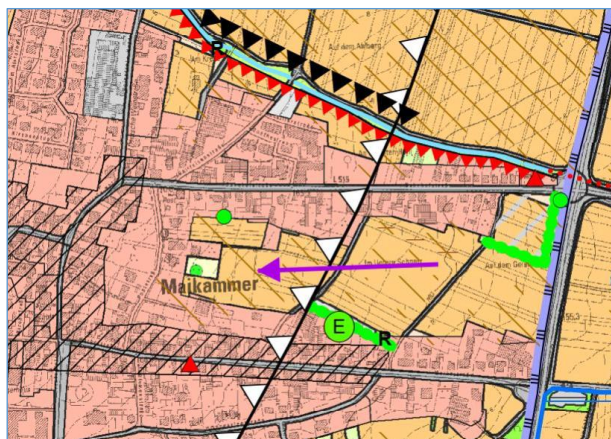


Bild 1 Auszug aus dem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde

Für den Planungsbereich sind folgende Ziele in der Karte dargestellt:

- Landschaftsgerechte Einbindung Ortsrand mit Baumreihen und Baumgruppen (grünes Band und R)
- Eingrünung störender Objekte (E in grünem Kreis)
- Freihalten von Sichtachsen (Pfeil)
- Kulissenschutz Haardtrand – 2 km Schutzzone (weiße Dreiecke)

Gutachten zum Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt (K. Garrecht, Stand Juli 2020).

Das Gebiet wurde 2-fach im Frühjahr und noch einmal im Juli begangen und die Ergebnisse ausgewertet.

Verbreitete Vogelarten finden sich vor allem in den angrenzenden Gärten.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen sind Vorkommen von Mauereidechsen nicht auszuschließen.

Um Vorkommen von Fledermäusen festzustellen und Verluste zu vermeiden, wurde das Lagergebäude im Juli untersucht und Vorkommen ausgeschlossen.

2. BASISSZENARIO - UMWELTAUSWIRKUNGEN - MASSNAHMEN

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum am Oberen Schnetzweg“. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bezieht sich die Untersuchung explizit auf den Vorhaben- und Erschließungsplan, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt.

Für alle Schutzgüter / Umweltbelange gilt: Neben den örtlichen Kartierungen und den Gutachten, wird zur Bewertung der Umweltbelange auf die Ausführungen der Fachbeiträge Naturschutz und Artenschutz Bezug genommen.

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

2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung (Basisszenario)

Schutzgut Boden / Geologie / Fläche

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum Nördliche Oberhaardt. Die Böden sind fruchtbar und werden fast ausschließlich für den Weinanbau genutzt. Die Böden sind laut Landschaftsplan erosionsgefährdet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen Sandlehme (Slu) bis Lehmschluffe (Uls) vor.

Weinbergsböden (Rigosole) sind Böden, die wesentlich durch die Tätigkeit des Menschen verändert wurden. Sie sind durch die intensive Nutzung in der Regel stark vorbelastet. Verdichtung durch Befahren, Düngung, Herbizid und Fungizide.

Nur die Fläche, die als Weinberg genutzt wird und die Randbereiche um die Lagerfläche verfügen über unversiegelten Boden. Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist kein natürlicher Boden mehr vorhanden, die offenen Flächen sind überbaut oder zumindest teilversiegelt. Die Lagerflächen sind geschottert und verdichtet.

Das Gelände fällt gleichmäßig von Westen nach Osten. Im Bereich des Parkplatzes von 165 m ü. NN bis zum Schnetzweg auf 163 m ü. NN und von dort zum östlichen Rand des Geltungsbereichs auf 161 m ü. NN. (Koordinaten aus dem Lanis); die Neigung beträgt ca. 2%.

Bestandsbewertung:

Die Wertigkeit des vorliegenden Bodens ist in Bezug auf seine wissenschaftliche, naturgeschichtliche von sehr geringer Bedeutung, da keine schutzwürdigen Bodentypen und Bodenformen vorliegen. Kulturhistorische bzw. landeskundlich kommt ihm ebenfalls keine Bedeutung zu.

In Bezug auf das Biotopentwicklungspotential, Bodenfruchtbarkeit und Ertragspotential ist das Bodenpotential mit gering bis mittel zu bewerten. Es besteht eine Vorbelastung aufgrund der intensiven Landwirtschaft (Düngung, Störung des Bodengefüges), die auf der Fläche Weinberg betrieben wird. Die Flächen östlich des Schnetzweges sind aufgrund ihrer Bebauung und Versiegelung von sehr geringer Wertigkeit.

Schutzgut Wasser / Oberflächenwasser / Grundwasser

Oberflächengewässer:

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser/Geologie:

Grundwasserlandschaft:	Quartäre und pliozäne Sedimente
Grundwasserüberdeckung:	mittel
Grundwasserneubildung:	152 mm/a (im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche)

Bestandsbewertung:

Der Landschaftsplan beurteilt die Grundwassersituation über die Grundwasserlandschaft, wonach hier die Wertigkeit mit hoch angegeben wird.

Explizite Angaben oder Kenntnisse zum Grundwasserstand im Geltungsbereich liegen nicht vor.

Angaben zu Belastungen (Nitrat, Kupfer) liegen nicht vor.

Dem Schutzgut kann im unversiegelten Wingertbereich eine mittlere Wertigkeit zugeordnet werden.

Auf den befestigten und teilbefestigten Flächen ist die Wertigkeit gering bis sehr gering

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

Reale Vegetation:

Die Flächen im Geltungsbereich werden westlich des Oberen Schnetzweges als intensive Weinanbauflächen genutzt. Östlich des Weges befinden sich entlang der Lagerfläche ruderal, trockene, stickstoffreiche Säume. Neben Brennesseln finden sich Rainfarn, Wilde Möhre, Steinklee, und andere anspruchslose Arten. Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze stehen die einzigen, wenigen Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs. Schützenswerte Arten sind nicht vorhanden

Bestandsbewertung:

Die ruderalen Säume und Randstrukturen sind die wertvollsten Flächen für das Arten- und Biotoppotential innerhalb des Geltungsbereichs. Sie haben für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe bis mittlere Bedeutung. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind aufgrund der damit einhergehenden Artenarmut als sehr gering zu bewerten.

Tiere

Hier wird auf die Ausführungen Fachbeitrags Naturschutz (Kapitel 3) und die Artenschutzprüfung verwiesen. Die Ergebnisse der Gutachten werden nachfolgend verkürzt dargestellt.

Amphibien

Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Arten existieren innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht.

Wildkatze / Haselmaus / Feldhamster

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

Vögel

Da die vorgefundenen Arten als weitverbreitete, störungstolerante Kulturfolger anzusprechen sind, die auch im weiteren Siedlungsbereich bzw. Weinbergen weiterhin Nahrungs- und Brutmöglichkeiten vorfinden werden, ist davon auszugehen, eine Betroffenheit im Sinne von §44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Die geplante Bebauung des Plangebietes führt daher zu keiner Verschlechterung. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann weitgehend ausgeschlossen werden.

Mauereidechse / Zauneidechse

Es wurden keine Tiere bei den Kartierungen festgestellt. Durch das vorliegende Bebauungskonzept werden die Bereiche, in denen die Mauereidechse vorkommen könnte, vollständig überplant. Somit ist eine Betroffenheit gegeben.

Fledermäuse

Es wurden nur einzelne Tiere oder Anzeichen für Vorkommen festgestellt. Ihr Lebens- und Nahrungsraum liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Die vorhandene Halle wurde im Juli 2020 speziell untersucht. Mögliche Quartiere sind nicht vorhanden. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann weitgehend ausgeschlossen werden.

Bestandsbewertung:

In Bezug auf die Tierarten ist der Schutzgut aufgrund des potentiellen Vorkommens von FFH-Tierarten als hoch zu bewerten. Eine Vernetzung mit dem lokalen Biotopverbund liegt nicht vor.

Schutzgut Klima / Luft

Im Landschaftsplan werden folgende Aussage getroffen: Das Klima des Oberrheingrabens zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus. Die Durchschnittstemperatur beträgt in der Rheinebene knapp über 10 °C, auf den Höhen nicht ganz 8 °C. Die Monatsmittel liegen im Januar in der Ebene im positiven Bereich. Die Sommermittel betragen im Juli 16 °C auf den Höhen bis 19 °C in der Ebene. Die Differenzen der monatlichen Temperaturextreme sind in der Ebene deutlich stärker als in höheren Lagen.

Der Regionalplan weist den Planungsbereich großräumlich als Teil einer „Fläche mit hoher bis sehr hohe klimaökologische Bedeutung“ aus. Diese Flächen dienen der Durchlüftung bzw. thermischen Entlastung von Siedlungsräumen. Besonders in den Siedlungsbereichen in der Ebene kommt den siedlungsnahen Freiflächen, wie Ackerflächen und Dauergrünland, eine besondere Funktion zum Abbau der bioklimatischen Belastungssituation zu. Die Freiraumsicherung ist vor allem bezogen auf die verbindenden Klimaschneisen zwischen Stadt und Umland von Bedeutung.

Landwirtschaftlich genutzte und Waldflächen wirken als Kaltluftentstehungsflächen. Die im Pfälzerwald entstehende Kaltluft fließt über Täler abwärts der Rheinebene zu. Nach größeren Siedlungen ist dieser Abfluss oft behindert. Hinter diesen Störungen sammelt sich erneut Kaltluft, die den tieferliegenden Siedlungen zufließt.

Der Oberrheingraben gehört zu den bioklimatischen Belastungszonen Deutschlands. Der Rheingraben ist gekennzeichnet durch besonders häufig auftretende Wärme- und Schwülebelastung.

Die Belastungssituation im Rheingraben wird durch den Klimawandel verschärft.

Bestandsbewertung:

Das gesamte Verbandsgemeindegebiet gilt als klimatisch vorbelastet. Das Planungsgebiet weist eine geringe bis höchstens mittlere Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Frischluftentstehung aus. Bebauung und Versiegelung belasten das Schutzgut. Dem Schutzgut wird daher eine geringe Wertigkeit zugeordnet.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild für den Geltungsbereich wird durch die Ortsrandlage geprägt. Nördlich des Geltungsbereichs liegen die intensiv genutzte Weinanbaufläche, gerahmt von den nördlichen Ausläufern der Ortsgemeinde. Südlich des Geltungsbereichs liegt die Ortslage.

Bedeutend für das Landschaftsbild sind die vielfältigen Sichtbeziehungen insbesondere zu den als Blickfänge gekennzeichneten Landschaftselementen, die bei entsprechender Ausrichtung über eine größere Distanz auch als Sichtachsen bezeichnet werden können. Hierzu gehört auch der Blickbezug von der L 516 auf die evangelische Kirche Maikammer. (vgl. Landschaftsplan S. 117).

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keinerlei Flächen oder Anlagen, die einem Erholungszweck dienen.

Bestandsbewertung:

Der Landschaftsplan bewertet die Landschaftsbildqualität für diesen Bereich der Verbandsgemeinde als gering ein. Vielfalt, Eigenart und Schönheit werden mit gering bewertet.

Explizit der Ortrand östlich des Oberen Schnetzweges wird im Landschaftsplan als verbesserungswürdig darlegt. Nicht zuletzt die vorhandene Lagerhalle, die im Zuge der Neuplanung abgerissen werden soll, trägt zur negativen Bewertung des Ortsbildes bei.

Nur der Erhalt des Blickbezugs zur Kirche wird mit sehr hoch bewertet.

Der Erholungswert des Planungsgebietes wird mit sehr gering bewertet.

Schutzgut Mensch

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

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

Daher dienen insbesondere die unter dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung getroffenen Aussagen dem Schutzgut Mensch (Schönheit und Natürlichkeit einer Landschaft, Erholung).

Es bezieht die Aussagen, die die unter dem Schutzgut Klima und Luft (Klimaanpassung, Aufheizung) getroffen werden mit ein. Dazu gehören auch die Emissionen und Immissionen (Lärm), die auf das Schutzgut Mensch einwirken.

Gesundheitlich wirksam ist das Thema Radon, welches auch unter dem Schutzgut Boden betrachtet werden kann.

Radonprognose

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes, der temporären Variablen wie Bodenfeuchte und Witterungseinflüsse sowie der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte erstellt. Die Karte enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen.

Das Plangebiet liegt demnach in einem Bereich (blau) mit einem lokal hohen Radonpotential (>100 kBq/cbm) bzw. mit erhöhtem Radonpotential (40-100 kBq/cbm). 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



Bild 2 Radonkarte (Auszug)

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft, in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten, sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Planer und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Hierzu sind die Empfehlungen des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz sowie des Landesamtes für Geologie und Bergbau zu Rate ziehen.

Bestandsbewertung:

Unabhängig von der Ansprache und Bewertung in den anderen Schutzgütern können auch andere Aspekte (wirtschaftliche, sozioökonomische, ethische) für das Schutzgut eine Rolle spielen, die aber nicht im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachten sind. Siedlungsnahes Gebiet, das von Menschen genutzt wird, ist allgemein mit mittel bis hoch für das Schutzgut zu bewerten.

Schutzgut Kulturgut und Sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Zeugnisse menschlichen Handelns von ideeller, geistiger und materieller Natur, die für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind oder waren.

Im Gebiet sind keine Güter dieser Art bekannt.

Bestandsbewertung:

Dem Schutzgut kommt im Planungsbereich selbst eine sehr geringe Bedeutung zu.

2.2 Wirkungsprognose

Gemäß BauGB sind im Umweltbericht insbesondere die **erheblichen** Auswirkungen der Planung auf den Umweltzustand darzustellen.

Im Fachbeitrag Naturschutz werden die Beeinträchtigungen und Auswirkungen und Kompensationsmaßnahmen auf die Naturpotentiale ausführlich betrachtet und hier verkürzt wiedergegeben.

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

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

Wechselwirkungen im Sinne des UVPG werden wie folgt definiert:

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Schutzgut Fläche / Boden

Durch die Anlage der Stellplätze kommt es westlich des Oberen Schnetzwegs zu einer Voll- bzw. Teilversiegelung von vormals unversiegeltem Ackerboden. Versiegelung bewirkt einen Verlust aller Bodenfunktionen. Überschüssiges Bodenmaterial wird sehr wahrscheinlich aus dem Gebiet abgefahren und geht dauerhaft verloren. Nur in diesem Bereich ist die Beeinträchtigung für das Schutzgut erheblich.

Die neue Bebauung östlich des Schnetzweges findet auf überwiegend bebauter Fläche statt. Auch die Zugänge und Stellplätze beanspruchen vor allem befestigte oder teilversiegelte Flächen.

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Versiegelung auf die notwendige Menge reduziert. Alle Flächen, die nicht überbaut werden, sind zu begrünen.

Vorgaben zur baulichen Ausführung der Stellplätze (wasserdurchlässig) mindern die Auswirkungen.

Da eine Versiegelung kaum auszugleichen ist, dienen alle Bepflanzungsmaßnahmen, die unter dem Schutzgut Arten und Biotope aufgeführt werden, indirekt dem Ausgleich für das Schutzgut Boden.

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.

Schutzgut Wasser

Durch die Anlage von versiegelten Zufahrten und teilversiegelter Stellplätze wird die Versickerung von Niederschlagswasser erschwert. Das Wasserrückhaltevermögen wird vermindert. Der Oberflächenabfluss erhöht sich und die Grundwasserneubildungsrate verringert sich.

Die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut entsprechen weitgehend denen des Bodenpotentials. Beschränkung der Versiegelung, Verwendung wasserdurchlässiger Aufbauten und Beläge, Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Entwässerung in die Pflanzflächen.

Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass die Grünflächen bestimmungsgemäß mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden können. Dies ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

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

Schutzgut Arten und Biotope

In der Verträglichkeitsprüfung von K. Garrecht werden die Auswirkungen auf relevante Tierarten dargestellt. Eidechsen wurden zwar nicht gesichtet; Vorkommen sind im östlichen Teil entlang der ruderalen Säume und Lageflächen jedoch potenziell möglich. Diese ruderalen Saumstrukturen entlang der östlichen Lagerfläche besitzen daher in Bezug auf das Potential den höchsten Wert. Sie bieten Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Reptilien.

Ihr Verlust durch Überbauung wird durch die Festsetzungen zur Bepflanzung und Maßnahmen in Verbindung mit den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Es wurden nur vereinzelte Tiere oder Anzeichen für Vorkommen festgestellt. Ihr Lebens- und Nahrungsraum liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Vornehmlich in angrenzenden Gärten.

Die vorhandene Halle wurde im Juli 2020 speziell untersucht. Mögliche Quartiere sind nicht vorhanden.

Sämtliche Festsetzungen zur Bepflanzung (Baumpflanzungen, Ortsrandhecken, Dachbegrünung) dienen nicht nur der Verbesserung dieses Schutzgutes, sondern auch zum Ausgleich für die Beeinträchtigungen Versiegelung. Auch die Schutzgüter Wasser- und Klima werden positiv beeinflusst.

Die artenschutzrechtlichen Belange und Maßnahmen werden im artenschutzrechtlichen Gutachten ausführlich dargestellt. Die wichtigsten Aspekte sind:

VOR Beginn der Abrissarbeiten sind für die Reptilien im östlichen Teil des Geltungsbereichs Strukturen anzulegen, die potenziell vorkommenden Individuen als Rückzugsraum dienen. (Lesesteinhaufen).

Vor dem Abriss sollte ein Gutachter die Halle auf Fledermäuse und andere Tierarten untersuchen und ggf. in Abstimmung mit der Kreisverwaltung die erforderlichen Maßnahmen ergreifen.

Dies ist im Juli erfolgt (vgl. hierzu Bericht zur Untersuchung); eine Betroffenheit durch das geplante Vorhaben ist weitgehend auszuschließen.

Schutzgut Klima / Luft

Gemäß Regionalplan ist der Planbereich Teil einer Fläche, die als besonders wirksame Kaltluftentstehungsgebiet gekennzeichnet ist. Der Geltungsbereich lässt jedoch nach Lage und Beschaffenheit keine wesentliche klimatische Ausgleichsfunktion für die Ortslage oder sonstige, eventuell auch großräumigere Luftaustauschprozesse erkennen.

Gebäude und befestigte Flächen heizen sich stärker auf als Vegetationsflächen und erhöhen die Umgebungstemperatur.

Bäume und Grünflächen senken die Umgebungstemperaturen und Tragen zur Frischluftproduktion bei. Sie reduzieren und puffern die Staubbelastung durch Verkehr, Landwirtschaft und Betriebe. Aufgrund der immer heißeren und trockeneren Sommer- bzw. regenarmen Wintermonate ist die Verwendung von sogenannten Klimagehölzen geboten.

Neben der Dachbegrünung, die ganz besonders wirksam gegen Aufheizung ist, wird auch die Verwendung von Fassadenbegrünung zur Reduzierung von Oberflächentemperaturen an Gebäuden empfohlen.

Schutzgut Landschaftsbild Erholung

Das Landschaftsbild wird in erster Linie durch Gebäude beeinträchtigt, insbesondere dann, wenn die Landschaft offen und von hoher Transparenz ist. An den Ortsrändern wirken sich vor allem hohe Fassaden, untypische Dachformen und Gebäude mit abweichender Kubatur im Vergleich zur Umgebungsbebauung negativ aus. Landschaftsuntypische Materialien und Farben wirken sich zusätzlich beeinträchtigend aus.

Insbesondere wenn historische Gebäude und Blickbezüge zu beachten sind, ist die Fernwirkung von neuer Bebauung (Höhe, Kubatur) zu prüfen. Gemäß dem Bildausschnitt sollte das neue Gebäude den Blick auf die Kirche von der L516 aus nicht beeinträchtigen. Sofern die Gebäudehöhe nicht über die Gebäude der Umgebung hinausgeht, sollte auch von Süden keine visuelle Beeinträchtigung erfolgen.

Neben dem Blick von Osten, sollte auch der Blick von Norden/Westen nach Süden betrachtet werden. Ob sich das Gebäude in der Kubatur, v.a. in Bezug auf die Höhe, einfügt kann anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden.

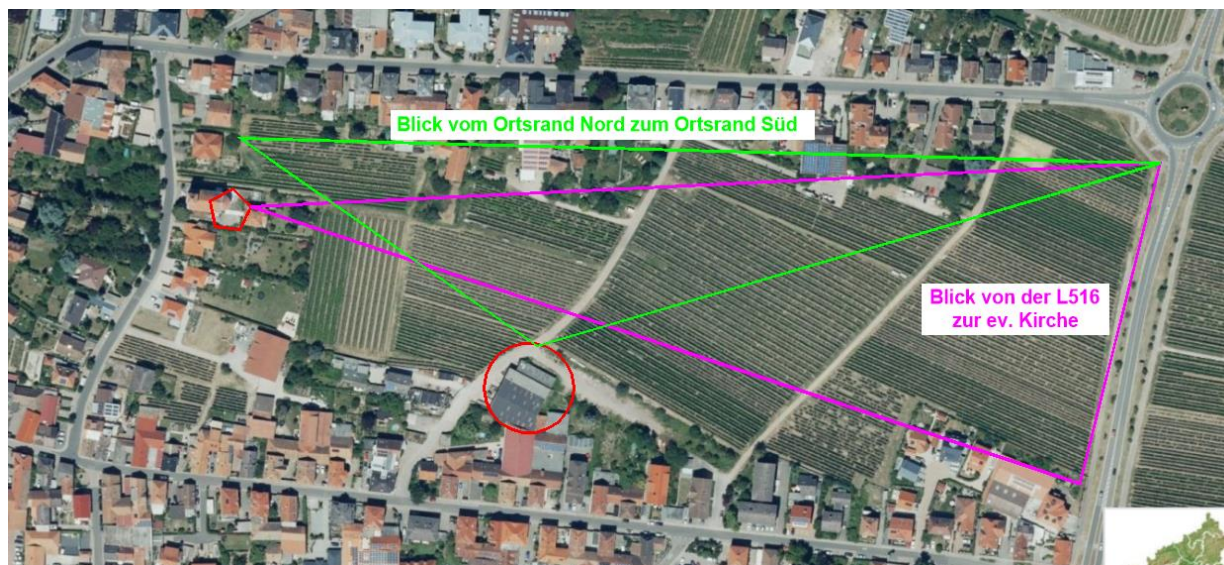


Bild 3 Ortsbild - Fernwirkung

Durch die Höhenbegrenzungen im Bebauungsplan, die sich gemäß den Aussagen der Verwaltung an den Höhen der Umgebungsbebauung orientieren, soll die Beeinträchtigung auf das Ortsbild vermieden werden.

Es wird empfohlen für die abschließende Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergänzende Unterlagen anzufertigen, aus denen zu erkennen ist, wie sich das Gebäude in die unmittelbare Umgebung einfügt und vor allem wie es aus der Ferne wirkt.

Empfohlen wird ein Szenario von der L516 und von dem nördlichen, und ggf. westlichen, Ortsteil aus auf das neue Gebäude.

Es gilt grundsätzlich festzustellen, dass sich auch sehr moderne Gebäude harmonisch in eine historische Umgebung einfügen können, ohne dass sie das Landschaftsbild per se negativ beeinflussen.

Die Eingrünung im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Zielvorgabe des aktuellen Landschaftsplans zur Verbesserung des Ortsrands.

Schutzgut Mensch

Alle Faktoren, die das Schutzgut Mensch negativ beeinflussen könnten, sind von hoher Bedeutung. Daher ist hier auf eine mögliche Radonbelastung hinzuweisen und bei der Bebauung möglichst zu berücksichtigen.

Es wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erwartet, das im Rahmen eines Gutachtens untersucht wurde. Die Schallemissionen der parkenden Pkws wurden nach den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie berechnet: Der Anlage 7.1 des schalltechnischen Gutachtens kann entnommen werden, dass im Tagzeitraum innerhalb und außerhalb des Plangebietes der geltende Schalltechnische Orientierungswert SOW tag = 60 dB(A) der DIN 18005, Beiblatt 1 an der geplanten Bebauung, hier Gesundheitszentrum am maßgeblichen Immissionsort Westfassade um bis zu 15 dB und am maßgeblichen Immissionsort der bestehenden Bebauung, Oberer Schnetzweg 1, Nordfassade um mindestens 17 dB unterschritten wird. Dieses Ergebnis ist in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.

Das geplante Vorhaben befindet sich in ca. 320 m Entfernung zur L 516 und ca. 200 m Entfernung zur L 515 (Bahnhofstraße). Aufgrund dieser Entfernung werden von Seiten des Planungsbüros und der Ortsgemeinde eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ausgeschlossen. (vgl. Abwägungstabelle Seite 8). Für Lärmemissionen benachbarter Bestandsbetriebe wird auf die gesetzlichen Grundlagen verwiesen, die grundsätzlich einzuhalten sind.

Die Eingrünungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen, verbessern das Ortsbild, wie bereits im Landschaftsplan gefordert.

Schutzgut Kulturgut und Sonstige Sachgüter

Nicht von Relevanz, da keine Güter im Planbereich bekannt.

2.3 Maßnahmen

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen (komprimiert) aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

Die Festsetzungen werden im Fachbeitrag Naturschutz ausführlich dargestellt und im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung detailliert begründet.

Es handelt sich um grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen für die privaten Flächen. Maßnahmen, auf die den Artenschutz betreffen, sind grundsätzlich und zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

- Begrenzung der überbaubaren Fläche (Baufenster) sowie der Gebäudehöhe
- Festsetzung von wasserdurchlässiger Bauweise für Stellplätze
- Festsetzung einer Dachbegrünung auf 380 m² mit Angabe einer Mindestsubstratdicke von 12 cm
- Festsetzung zur Begrünung aller nicht überbauten Flächen
- Festsetzung von heimischen Gehölzhecken an den Gebietsgrenzen
- Festsetzung zur Anpflanzung von 18 Laubbäumen
- Herstellen von Rückzugsquartieren für Reptilien vor Abriss der Halle (Artenschutz)

2.4 Alternativenprüfung

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind lediglich Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches zu prüfen.

Die Stellplatzanlage wurde überplant, um breitere Heckenstreifen anlegen zu können.

Es werden daher keine weiteren Planungsalternativen untersucht.

2.5 Krisenfälle

Die nach BauGB und UVP bezeichneten Krisenfälle sind für den aktuell Angebotsbebauungsplan und den Umweltbericht nicht relevant.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird im Fachbeitrag Naturschutz, der als Grundlage zum Umweltbericht dient, in Rheinland-Pfalz überwiegend verbal-argumentativ vorgenommen. Dabei orientieren sich die Bewertungskriterien für die Schutzgüter vorrangig an den Vorgaben der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“, (HVE) des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht von 1998. Danach sind in erster Linie die erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen zu beschreiben, zu bewerten und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation festzulegen.

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

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

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

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

Auf die Aussagen des Fachbeitrags Naturschutz zur Einfügung des Vorhabens in Bezug auf Höhenentwicklung und das Ortsbild wurde im Fortgang des Verfahrens nicht weiter untersucht.

3.2 Monitoring

Gemäß §4c BauGB überwachen die Gemeinden die **erheblichen** Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Das Monitoring dient nicht dazu die Umsetzung von Festsetzungen zu überprüfen.

Das geplante Vorhaben lässt nicht erwarten, dass unvorhergesehene, erhebliche Auswirkungen eintreten. Eine Überwachung und Beobachtung, die über das übliche Maß im Gemeindegebiet hinausgehen, erscheinen nicht erforderlich.

Es kann daher auf ein speziell darauf ausgerichtetes Monitoring verzichtet werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung zum Umweltbericht

Die Ortsgemeinde Maikammer hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gesundheitszentrum am Oberen Schnetzweg" beschlossen. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d.h. die projektbezogene Planung eines Investors bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Die vorhandene Lagerhalle wird abgerissen und stattdessen ein mehrgeschossiges Gebäude mit einer maximalen Höhe von 13,5 m errichtet. In dem Gebäude sollen mehrere Arztpraxen untergebracht werden. Die Praxen benötigen Stellplätze, die auf einem Parkplatz westlich des Schnetzweges errichtet werden.

Vor dem Abriss der Lagerhalle sind zwingend artenschutzrechtliche Maßnahmen für das Schutzgut Arten und Biotope durchzuführen. Für Reptilien (Eidechsen) sind Rückzugsbereiche -Lesesteinhäufen 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 ergibt, dass Fledermäuse von dem Vorhaben nicht betroffen sind,

Die Versiegelung durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze erhöht sich lt. Fachbeitrag Naturschutz 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 Laubbäumen.

Der zum Ende des Verfahrens vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan unterscheidet sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs geringfügig von der Planung zum Zeitpunkt der Erstellung des Fachbeitrages. Danach wird nun eine zusätzliche Zufahrt auf das südlich angrenzende Grundstück 2118/6 ermöglicht. Diese zusätzliche Befestigung führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung, sodass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die vorgenannten, landespflegerischen 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).

Die Bearbeitung der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben.

Für das Schutzgut Mensch wird auf die Ausführungen zur Radonbelastung hingewiesen, wonach bei der Bauausführung geeignete Maßnahmen getroffen werden sollten.

Es wurde ein Schallgutachten vorgelegt, wonach bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen keine Konflikte auftreten bzw. lösbar sind.

Einwände bezüglich der Einfügung des Gebäudes in das Ortsbild (Höhe) wurden im Verfahren abgewiesen.

Für das Schutzgut Kulturgüter wird auf die Informationspflicht gegenüber den zuständigen Behörden hingewiesen.

3.4 Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur:

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE), Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Rheinland-Pfalz (1998)

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, (2003)

Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2007)

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, Brandenburg, (2009)

UVP und strategische Umweltprüfung, Gassner / Winkelbrandt / Bernotat (2010)

Artenschutz in Planungs- und Genehmigungsverfahren; Leitfaden und Arbeitshilfe für Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten, Stadtplaner und Bauherren, AK NRW- Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, (2011)

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ein Leitfaden für die Praxis der Fach- und Bauleitplanung, De Witt / Geismann, Band 2 (2011)

Mustertext Fachbeitrag Artenschutz Rheinland-Pfalz, Froehlich / Sporbeck GmbH, LBM Landesbetrieb für Mobilität Rheinland-Pfalz, (2011)

Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Blessing / Scharmer, 2. akt. Auflage (2013)

Die Umweltprüfung in der Gemeinde, Busse / Dirnberger / Pröbst-Haider / Schmid, 2. Auflage (2013)

UVP und Strategische Umweltprüfung, Gassner / Winkelbrandt / Bernotat, 5. Auflage 2010

Umweltprüfung, Mustergliederung UB, Stadt Köln (2018)

Internet-Quellen:

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz: LANIS-RLP, u.a.

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation: GeoPortal, u.a.

Diverse Online-Plattformen verschiedener Ministerien des Bundes und der Bundesländer zur Umweltprüfung, Eingriffsregelung, Artenschutz, Handlungsempfehlungen, Leitfaden, Muster und Gesetzestexte

Projektbezogene Quellen:

Artenschutz-Voruntersuchung nach §44; Kurt Garrecht, Herxheim, Mai 2020

Untersuchung Fledermausvorkommen, Kurt Garrecht, Herxheim, Juli 2020