

Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan "Am Holzweg 1. BA" 2. Änderung und Erweiterung

Endfassung
22.09.2021

BIT | STADT+UMWELT

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



Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan "Am Holzweg 1. BA" 2. Änderung und Erweiterung

Endfassung
22.09.2021

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

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

07MAI20041

Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA, 2. Änderung und Erweiterung“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet (MI)

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

Zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

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

1.1.2 Eingeschränktes Mischgebiet (MIe)

Zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

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

1.1.3 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet Nutzungsschablone „C“

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Eine Wohnung pro Grundstück. Hierbei wird festgesetzt, dass die Größe der Wohnung max. 1/3 der Grundfläche und max. 1/3 der Baumasse des gewerblichen Bauteils betragen darf.
- Es können auch zwei Wohnungen zugelassen werden, wenn das Betriebsgrundstück größer ist als 3000 m².
- Bei Grundstücken unter 1500 m² kann die Größe der Wohnungen ausnahmsweise im Verhältnis zum gewerblichen Teil bis auf die Vorgaben der gesetzlichen Regelung nach § 8 Abs.3 BauNVO angehoben werden.

Unzulässig sind:

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

Gewerbegebiet Nutzungsschablone „F“

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Verkaufsstellen nur in Verbindung mit dem Gewerbebetrieb. Die Größe der Verkaufsfläche muss gegenüber dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet sein. Sie darf höchstens 200 m² betragen. Es dürfen nur firmeneigene Produkte gehandelt werden, die in dem zugehörigen Betrieb gelagert, hergestellt, verarbeitet oder bearbeitet werden.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Eine Wohnung pro Grundstück. Hierbei wird festgesetzt, dass die Größe der Wohnung max. 1/3 der Grundfläche und max. 1/3 der Baumasse des gewerblichen Bauteils betragen darf.
- Es können auch zwei Wohnungen zugelassen werden, wenn das Betriebsgrundstück größer ist als 3000 m².
- Bei Grundstücken unter 1500 m² kann die Größe der Wohnungen ausnahmsweise im Verhältnis zum gewerblichen Teil bis auf die Vorgaben der gesetzlichen Regelung nach § 8 Abs.3 BauNVO angehoben werden.

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- Vergnügungsstätten und alle Einrichtungen mit sexuellem Hintergrund.
- Einzelhandelsbetriebe.
- Tankstellen.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

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

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Eine Wohnung pro Grundstück. Hierbei wird festgesetzt, dass die Größe der Wohnung max. 1/3 der Grundfläche und max. 1/3 der Baumasse des gewerblichen Bauteils betragen darf.
- Es können auch zwei Wohnungen zugelassen werden, wenn das Betriebsgrundstück größer ist als 3000 m².
- Bei Grundstücken unter 1500 m² kann die Größe der Wohnungen ausnahmsweise im Verhältnis zum gewerblichen Teil bis auf die Vorgaben der gesetzlichen Regelung nach § 8 Abs.3 BauNVO angehoben werden.

Unzulässig sind:

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

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

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung, Sammlung und Verkauf landwirtschaftlicher Erzeugnisse mit Ausnahme der Viehhaltung.
- Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Eine Wohnung pro Grundstück. Hierbei wird festgesetzt, dass die Größe der Wohnung max. 1/3 der Grundfläche und max. 1/3 der Baumasse des gewerblichen Bauteils betragen darf.
- Es können auch zwei Wohnungen zugelassen werden, wenn das Betriebsgrundstück größer ist als 3000 m².

- Bei Grundstücken unter 1500 m² kann die Größe der Wohnungen ausnahmsweise im Verhältnis zum gewerblichen Teil bis auf die Vorgaben der gesetzlichen Regelung nach § 8 Abs. 3 BauNVO angehoben werden.

Unzulässig sind:

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

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

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Baugebiet F

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich sind bei Büro- und Verwaltungsgebäuden max. drei Vollgeschosse zulässig.

1.2.2 Wandhöhe, Firsthöhe

Baugebiete A, B, C, D, E, G

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

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

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

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

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

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

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

Baugebiet F

Die First- /Gebäudehöhe wird auf max. 12,00 m beschränkt. Die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Fassade/Oberkante Flachdachattika. Bezugspunkt (Fußpunkt) für die First- /Gebäudehöhen ist die Hinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (in Gebäudemitte).

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

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

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

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

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

1.4.1 Mischgebiet (MI)

In Wohngebäuden ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.

1.5 Garagen / Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch nicht auf Grundstücksteilen mit Pflanzgebot und Pflanzbindungen.

1.6 Mindestgröße der Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.6.1 GE, GEe und SO-Gebiet:

Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 1.200 m² festgesetzt.

1.6.2 MI-Gebiet:

Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 600 m² festgesetzt.

1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

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

1.7.1 Freihaltebereich Maststandort

Zur Sicherung des Maststandortes Nr. 100130 der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung ist ein Umkreis im Durchmesser von 16 m als Freihaltebereich festgesetzt. Im diesem Freihaltebereich sind alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig. Als leitungsgefährdend gelten hier insbesondere die Errichtung von Gebäuden / sonstigen baulichen Anlagen wie Straßen, Abgrabungen, Aufschüttungen oder Anpflanzungen sowie alle ober- und unterirdischen Verrichtungen, welche die Zugänglichkeit der Maste einschränken oder deren Standsicherheit beeinflussen.

1.8 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.8.1 20-KV-Mittelspannungsfreileitung

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden 20-kV-Mittelspannungsfreileitungen wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Leitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Die Herstellung/Änderung von Verkehrsflächen und baulichen Anlagen, sowie Neuanpflanzungen innerhalb der ausgewiesenen Schutzzonen der 20-KV-Freileitungen ist in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungs-bedürftigen Z-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen.

1.8.2 Bepflanzung im Schutzstreifen der 20-KV-Mittelspannungsfreileitung

Innerhalb der Schutzstreifen der Freileitungen ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich zulässig.

1.8.3 20-KV-Kabelleitung

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende 20-kV-Kabelleitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte 20-kV-Kabelleitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen, Garagen und Nebenanlagen innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 20-kV-Mittelspannungskabelleitung ist nicht zulässig. Alle ober- und unterirdischen leitungsgefährdenden Maßnahmen sind unzulässig.

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

1.9.1 Retentionsfläche

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

1.9.2 Dächer

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

1.9.3 Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB (A) | Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. | Büroräume ¹⁾ und ähnliches |
|------------------|---|--|--|---------------------------------------|
| | | Erf. R'w, res des Außenbauteils in dB | | |
| I | Bis 55 | 35 | 30 | - |
| II | 56 bis 60 | 35 | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 40 | 35 | 30 |
| IV | 66 bis 70 | 45 | 40 | 35 |

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

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

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

1.12.1 Vorflächen und Einfahrten

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

In diesem Bereich

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

1.12.2 Pflanzmaßnahmen

Die nicht überbauten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 750 m² ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

1.12.3 Private Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind so anzulegen, dass je zehn Stellplätze ein großkroniger Laubbaum unabhängig von der Festsetzung nach 1.12.2 zusätzlich gepflanzt wird. Die Stellplätze sind zu begrünen (Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä.). Dies gilt, soweit keine anderen Vorschriften entgegenstehen.

1.12.4 Pflanzarten und Pflanzplan

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

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

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

Für den Bereich der 2. Änderung und Erweiterung ist eine Ausgleichsverpflichtung nicht erforderlich, da es sich bei der Änderung um Flächen handelt die bereits in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der 1. Änderung und Erweiterung berücksichtigt wurden. Bei dem nördlichen Erweiterungsbereich handelt es sich um einen bereits bestehenden Gewerbebetrieb der nur zur rechtlichen Bestandssicherung in den Geltungsbereich mit aufgenommen wurde.

1.13.1 Maßnahme 1 (Ausgleichsfläche aus B-Plan 2016)

Die Ausgleichsverpflichtung (für die unbebauten Erweiterungsbereiche) außerhalb des Plangebietes findet auf dem Flurstück 6751 im Gewinn „Im oberen Ried“, Gemeinde Kirrweiler statt. Vorgehen ist die Umwandlung von ca. 4.500 m² Ackerfläche in extensive Grünlandnutzung (nach den Grundsätzen und Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege). Das Grünland muss ohne Verwendung von Bioziden oder Düngemitteln gepflegt werden. Bei einer Wiesennutzung soll eine Mahd mind. einmal im Jahr (frühestens ab dem 15.06.) erfolgen.

1.13.2 Zuordnungsfestsetzung (Zuordnungsfestsetzung aus B-Plan 2016)

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

2 Örtliche Bauvorschriften

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

GE, GEe und SO-Gebiet:

- Die an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen dürfen max. 1.5 m hoch sein und dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Im Baugebiet „F“ dürfen Werbeanlagen max. 3.00 m hoch sein und dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 6.50 m zulässig.
- Ebenfalls zulässig sind Fahnenstangen für Werbezwecke.
- Werbeanlagen müssen gemäß §§ 22-24 Landesstraßengesetz einen Abstand von mindestens 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 512 einhalten
- In einem Bereich von 20 m bis 40 m parallel zur L 512 bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

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

GE, GEe und SO-Gebiet:

Die Einfriedungen dürfen straßenseitig erst ab der Baugrenze vorgenommen werden.

Anhang Pflanzenliste

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

3 Hinweise

3.1 Altlasten

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

3.2 Archäologische Denkmalpflege

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

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

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bau-träger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bau-träger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

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

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

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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten 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.

3.4 Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

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

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

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

3.5 Einfriedungen / Anpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen

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

3.6 Landespflege / Bodenschutz

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

Bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmassen sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

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

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

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

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

3.7 Niederschläge aus Gewerbeflächen mit besonderer Bodennutzung

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

3.8 Gasleitung / Glasfaserkabel

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

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

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

3.9 Ingenieurgeologie

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubau-Vorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

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

http://www.lgb-rip.de/ms_rutschungsdatenbank.html und <http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html> zu finden.

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

3.10 Pflanzmaßnahmen / Landwirtschaft

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

3.11 Radonprognose

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

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

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

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

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

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

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

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

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

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

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

Besondere vorbeugende Maßnahmen, die bei einer nachgewiesenen Bodenluftkonzentration von über 100 000 Bq/m³ ins Auge gefasst werden sollten, sind:

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

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

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

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

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

3.12 Werbeanlagen

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

3.13 Wasserwirtschaft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.15 Bahnanlagen

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

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

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

Für spätere Bauvorhaben gilt allgemein zu beachten:

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

Grundsätzlich gilt ein Mindestabstand von 6 m zur nächstgelegenen Gleismitte.

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

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

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

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

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

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

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

DB Kommunikationstechnik GmbH, Netzadministration, Lammstraße 19, 76133 Karlsruhe

E-Mail: netzadministration-sw@deutschebahn.com

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

DB Kommunikationstechnik GmbH, Kundenmanagement,

E-Mail: kundenmanagementwest@deutschebahn.com

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

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

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Grenzbebauung

Bei neuer Bebauung ist eine Grenzbebauung zum Bahngelände zu vermeiden. In jedem Fall behalten wir uns vor, im Einzelfall eine solche neue Grenzbebauung nicht zu genehmigen. Der generellen Zulassung einer Grenzbebauung stimmen wir nicht zu.

Zufahrtsstraße

Es sollte berücksichtigt werden, dass die vorhandene Zufahrtsstraße am westlichen Ende unmittelbar am Bahnübergang nicht zur Nutzung durch Schwerlastverkehr bzw. langen Fahrzeugen geeignet ist. In der Vergangenheit gab es hier schon öfters Beschädigungen an der Bahnübergang-Anlage durch abbiegende LKW.

Bahnübergang

Von dem Bebauungsplan wird unser Bahnübergang im Bahn-km 5,831 direkt betroffen. Bei geplanten Bauarbeiten, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens – 50,00 m - Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben.

An dem Bahnübergang sind generell sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere weisen wir auf den nötigen Stauraum (27,00 m), die Schleppkurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) hin.

Sicherheitsabstände

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 6,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Einfriedung

Die Bauherren von an die Bahn angrenzenden Grundstücken sind angehalten, ihre Grundstücke im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf ihren Grundstü-

cken verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherren oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bepflanzung

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Immissionen

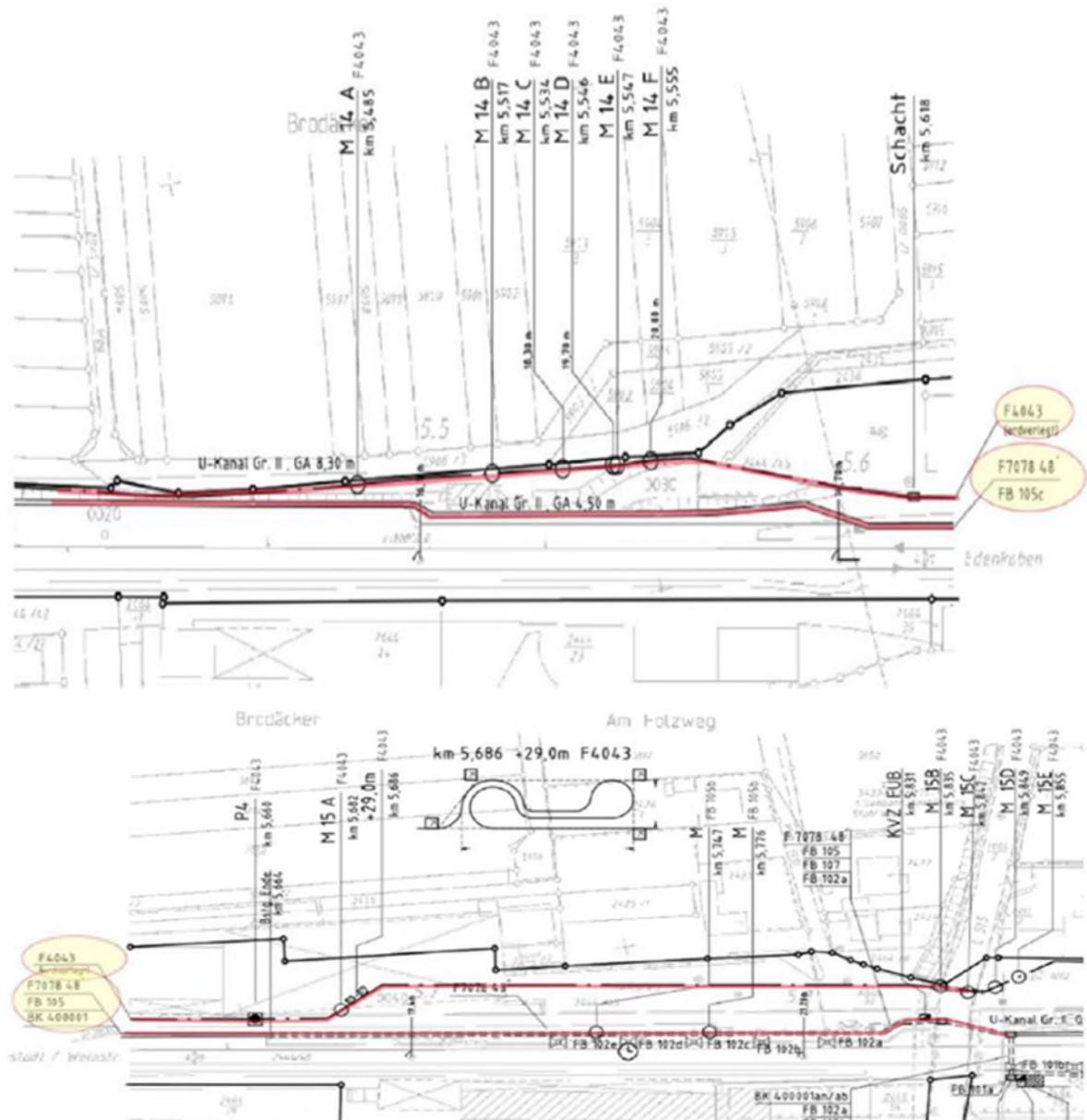
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von

Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Fernmeldekabeltrasse der DB Netz AG

Der angefragte Bereich enthält links der Bahn ein erdverlegtes Fernmeldekabel F 4043 und ein U-Kanal mit LWL-Kabeln F 7078 u. FB 105 der DB Netz AG.



Es muss ein Abstand von $> 2,5$ m zur Kabeltrasse gewährleistet sein. Fernmeldekabel der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig.

Funknetzbeeinflussung

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse: DB Netz AG, I.NPS 213, Herr Rätz, Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt; send-in.fieldrequests@deutschebahn.com.

| Funkfeldbeeinflussende Baumaßnahmen | |
|---|--|
| Baumaßnahmen | Festlegung auf Höhen |
| Bau von hohen Gebäuden | ab 4m |
| Bau von hohen Türme | ab 4m |
| Bau von hohen Masten | ab 4m |
| Bau von Brücken aller Art | alle |
| Bau von Überlandleitungen | alle |
| Bau von Schallschutzwänden | ab 4m |
| Laständerungen bei Überlandleitungen | keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich |
| Erdverlegung Parallel oder bei Kreuzung von Energieversorgungsleitungen | keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich |

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

3.16 Telekommunikationslinien

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

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

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ebenfalls Telekommunikationsanlagen von Vodafone. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet ist eine Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand einzuholen.

3.17 Bergbau / Altbergbau

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

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

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

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

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

3.18 Richtfunkstrecken

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

3.19 Landesstraße 515

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

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

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

Das Lichtraumprofil der Landesstraße ist freizuhalten.

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

3.20 Starkregen/Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes 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.

Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbandsgemeinde Maikammer wird verwiesen. Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Aus der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 — Starkregenmodul oder <https://wasserportal.rlp.de/servlet/is/10081/>) aus dem v.g. Hochwasser- und Starkregen-Infopaket ist im Planbereich in Bezug auf Starkregen, mit potentiellen Überflutungen an Tiefenlinien zu rechnen. Gebäude die in den Bereichen der Tiefenlinien liegen drohen Schaden zu nehmen, da hier die Gefahr groß ist, dass Wasser in die Gebäude, insbesondere Keller oder Tiefgaragen eindringt, sofern im Vorfeld keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen wurden. Ggf. ist durch geeignete Maßnahmen (hochwasserangepasstes Bauen) eine entsprechende Vorsorge gegen eindringendes Wasser herzustellen, um das vorhandene Schadenspotential zu minimieren.

Für die Erstellung eines Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes hat die VG Maikammer bereits erstes Interesse bekundet. Bei der Erstellung des Konzeptes könnte sich die Gefahrensituation für diese und weitere Bauvorhaben weiter konkretisieren.

Eine nähere Betrachtung wird zwingend angeraten.

3.21 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.

3.22 Geothermie

Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen verweise ich auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter <https://www.10-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertuncherdwaerme.html>).

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



Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan "Am Holzweg 1. BA" 2. Änderung und Erweiterung

**Endfassung
22.09.2021**

Begründung

BIT | STADT+UMWELT

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

07MAI20041

Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA, 2. Änderung und Erweiterung“

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Inhaltsverzeichnis..... | 1 |
| Abbildungsverzeichnis..... | 2 |
| Vorbemerkungen | 3 |
| 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes..... | 5 |
| 2 Lage und Größe des Plangebietes..... | 5 |
| 3 Bestand | 6 |
| 4 Bestehendes Bauplanungsrecht im Geltungsbereich und Verfahrensüberblick | 7 |
| 5 Bebauungsplanerweiterung und -änderungen..... | 10 |
| 5.1 Erweiterung | 10 |
| 5.2 Änderungen | 11 |
| 5.2.1 Änderung MI-Gebiet zu Mle-Gebiet (Grundstück Nr.2425, 2425/1) | 11 |
| 5.2.2 Änderung Grünfläche in MI-Gebiet (Grundstück Nr. 2444/6) | 12 |
| 5.2.3 Änderung GEe-Gebiet in SO-Gebiet (Grundstück Nr. 7479) | 12 |
| 5.3 Schallschutz..... | 13 |
| 5.3.1 Verkehrslärm | 13 |
| 5.3.2 Bahnverkehr | 15 |
| 6 Übergeordnete Planungen..... | 15 |
| 6.1 Regionalplan | 15 |
| 6.2 Flächennutzungsplan | 16 |
| 7 Schutzvorschriften und Restriktionen..... | 16 |
| 7.1 Natura 2000 Gebiete, Vogelschutzgebiete | 16 |
| 7.2 Naturschutzgebiete | 17 |
| 7.3 Gewässerschutz | 17 |
| 7.4 Hochwasserschutz | 17 |
| 7.5 Denkmalschutz..... | 17 |
| 7.6 Altlasten | 17 |
| 8 Beschreibung der Umweltauswirkungen..... | 17 |
| 9 Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 18 |
| 9.1 Art der baulichen Nutzung..... | 18 |
| 9.1.1 Eingeschränktes Mischgebiet (Mle) | 18 |

| | | |
|-------|---|----|
| 9.1.2 | Gewerbegebiete (GE) | 19 |
| 9.2 | Maß der baulichen Nutzung | 19 |
| 9.3 | Zahl der Wohnungen | 20 |
| 9.4 | Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen..... | 20 |
| 10 | Örtliche Bauvorschriften | 20 |
| 11 | Hinweise..... | 20 |
| 12 | Städtebauliche Kenngrößen..... | 20 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----|
| Bild 1: | Katasterauszug mit Geltungsbereich | 6 |
| Bild 2: | Luftbild mit Geltungsbereich..... | 7 |
| Bild 3: | Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA.“ | 8 |
| Bild 4: | Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA – 1. Änderung“, Satzungsbeschluss 13.11.2013 | 9 |
| Bild 5: | Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA – 1. Änderung“, Satzungsbeschluss 21.05.2014..... | 9 |
| Bild 6: | Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA – 1. Änderung und Erweiterung“, Satzungsbeschluss 16.12.2016..... | 10 |
| Bild 7: | Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA – 2. Änderung und Erweiterung“ | 11 |
| Bild 8: | Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA – 1. Änderung und Erweiterung“ | 12 |
| Bild 9: | Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA – 2. Änderung und Erweiterung“, Änderungsbereiche | 13 |
| Bild 10: | Ausschnitt aus Regionalplan..... | 16 |
| Bild 11: | Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Maikammer | 16 |

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

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

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

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

- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2020 (GVBl. S. 719)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

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

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

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

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

In den letzten Jahren wurde in zwei Bereichen Bebauungspläne aufgestellt, die neue gewerbliche Baugrundstücke auf bisher landwirtschaftlichen Nutzflächen auswiesen. Neben dem Gebiet „Schafweide“ westlich der Bahnlinie entstand auch das Plangebiet „Am Holzweg – 1. Bauabschnitt“ östlich der Bahnlinie. Im Jahr 2016 wurde das Verfahren zur 1. Änderung und Erweiterung durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde schließlich am 16.12.2016 als Satzung beschlossen.

Die jetzige 2. Änderung und Erweiterung wird nun erforderlich, da die bestehenden Gewerbeflächen einer Flaschengroßhandlung rechtlich gesichert werden sollen. Eine Aufnahme in den Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Holzweg, 1. Änderung und Erweiterung“ ist dringend geboten um u.a. auch die zukünftige Entwicklung des Betriebes zu gewährleisten.

Neben der Erweiterung des Bebauungsplanes sind auch kleinere Änderungen bzw. Anpassungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Holzweg – 1. Bauabschnitt“, 1. Änderung und Erweiterung erforderlich. Aufgrund der derzeitigen Gemengelage und um weitere Wohnansiedlungen in unmittelbarer Nähe zur Flaschengroßhandlung zu vermeiden, muss die Verträglichkeit zwischen Gewerbe und Wohnen rechtlich gesichert werden, um den Betrieb in seiner Existenz nicht zu gefährden. Dabei soll das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungsarten in Bezug auf die Immissionsverträglichkeit im Wesentlichen durch Gliederung der Flächen erreicht werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes

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

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 6.93 ha, davon entfallen ca. 5.24 ha auf den Bestand (Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Holzweg – 1. BA“, 1. Änderung und Erweiterung vom 16.12.2016) und ca. 1.69 ha auf den nördlichen Erweiterungsbereich der die Betriebsgrundstücke des Flaschengroßhändlers umfasst.

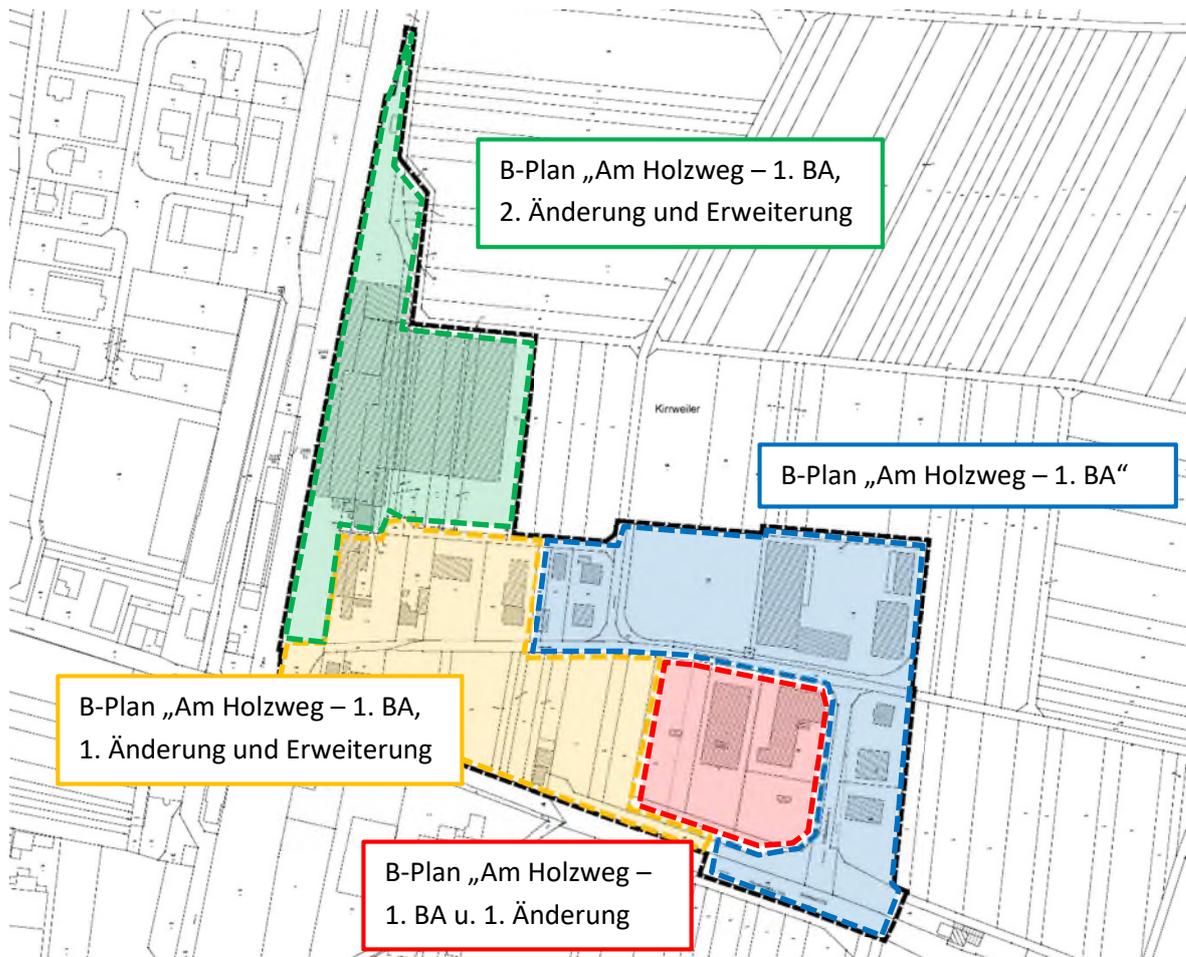


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

3 Bestand

Südlich des Gebietes verläuft die L 515 an deren nördliche Begrenzung der Alsterbach verläuft. Im Osten und Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen verläuft die Bahnlinie Karlsruhe – Neustadt. Im Osten und im Norden verläuft jeweils eine 20 KV-Freileitung, welche das Plangebiet tangieren. Die Ortslage von Kirrweiler ist ca. 300 m entfernt.

Das Firmengelände des Flaschengroßhändlers erstreckt sich entlang der Bahnlinie. Mit einer Hallenfläche von ca. 10.000 qm und einem eigenen Fuhrpark mit 7 LKW ist der Betrieb ein kompetenter Partner der Getränke- und Lebensmittelbranche. Der Betrieb kann auf ein Sortiment von rund 400 verschiedenen Flaschenformen und -farben zurückgreifen.

Die Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt durch einen Anschluss von der L 515 direkt nach der Bahnlinie.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich

4 Bestehendes Bauplanungsrecht im Geltungsbereich und Verfahrensüberblick

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

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

Aufgrund von Grundstücksänderungen und der daraus resultierenden Anpassung des Bebauungsplanes, musste der Satzungsbeschluss erneut aufgehoben und die erneute Offenlage beschlossen werden.

Die während der erneuten Offenlage (11/2014) eingegangenen Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 03.12.2014 behandelt, ein Satzungsbeschluss wurde jedoch nicht gefasst. Nach weiteren verschiedensten Entwicklungsüberlegungen hat man sich nach eingehender Prüfung auf eine Erweiterung des Gebiets nach Westen verständigt, um dort die bestehende Gemengelage einer städtebaulichen Neuordnung zu unterziehen und weitere Gewerbeflächen zu akquirieren. Um das Bebauungsplanverfahren nun weiter voranzutreiben, hat der Gemeinderat Kirrweiler in seiner Sitzung am 22.06.2016 die nochmalige Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen und am 16.12.2016 den Satzungsbeschluss gefasst.

In seiner Sitzung am 09.09.2020 hat der Gemeinderat Kirrweiler die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Holzweg, 1. BA“ beschlossen. Ziel der nördlichen Erweiterung ist die Einbeziehung der Betriebsfläche eines Flaschengroßhändlers in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, um hier Rechtssicherheit für den bestehenden Gewerbebetrieb zu schaffen. Im Rahmen dieser 2. Änderung sind auch kleinere Änderungen, überwiegend Bestandsanpassungen, vorgesehen.



Bild 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA.“



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



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



Bild 6: Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA – 1. Änderung und Erweiterung“, Satzungsbeschluss 16.12.2016

5 Bebauungsplanerweiterung und -änderungen

5.1 Erweiterung

Die nördliche Erweiterung beinhaltet das Betriebsgelände einer Flaschengroßhandlung. Die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen den Bestand rechtlich sichern und die zukünftige Entwicklung des Betriebs gewährleisten. Der Erweiterungsbereich (Nutzungsschablone G) wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Verkaufsstellen nur in Verbindung mit dem Gewerbebetrieb. Die Größe der Verkaufsfläche muss gegenüber dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet sein. Sie darf höchstens 200 m² betragen. Es dürfen nur firmeneigene Produkte gehandelt werden, die in dem zugehörigen Betrieb gelagert, hergestellt, verarbeitet oder bearbeitet werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und die unzulässigen Nutzungen wurden analog den anderen Festsetzungen für Gewerbegebiete festgesetzt

Zur Steuerung baulicher Erweiterungsmöglichkeiten werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Innerhalb der Bauflächen ist eine abweichende Bauweise zulässig, d.h. es können Gebäudelängen von über 50 m realisiert werden. Die Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 soll die Grundstücksüberbauung beschränken. Weiterhin ist eine maximal zweigeschossige Bebauung, sowie im Bereich des Büro- und Verwaltungsgebäudes auch eine dreigeschossige Bebauung, mit Gebäudehöhen, ausgerichtet am Bestand, von maximal 12 m vorgesehen.

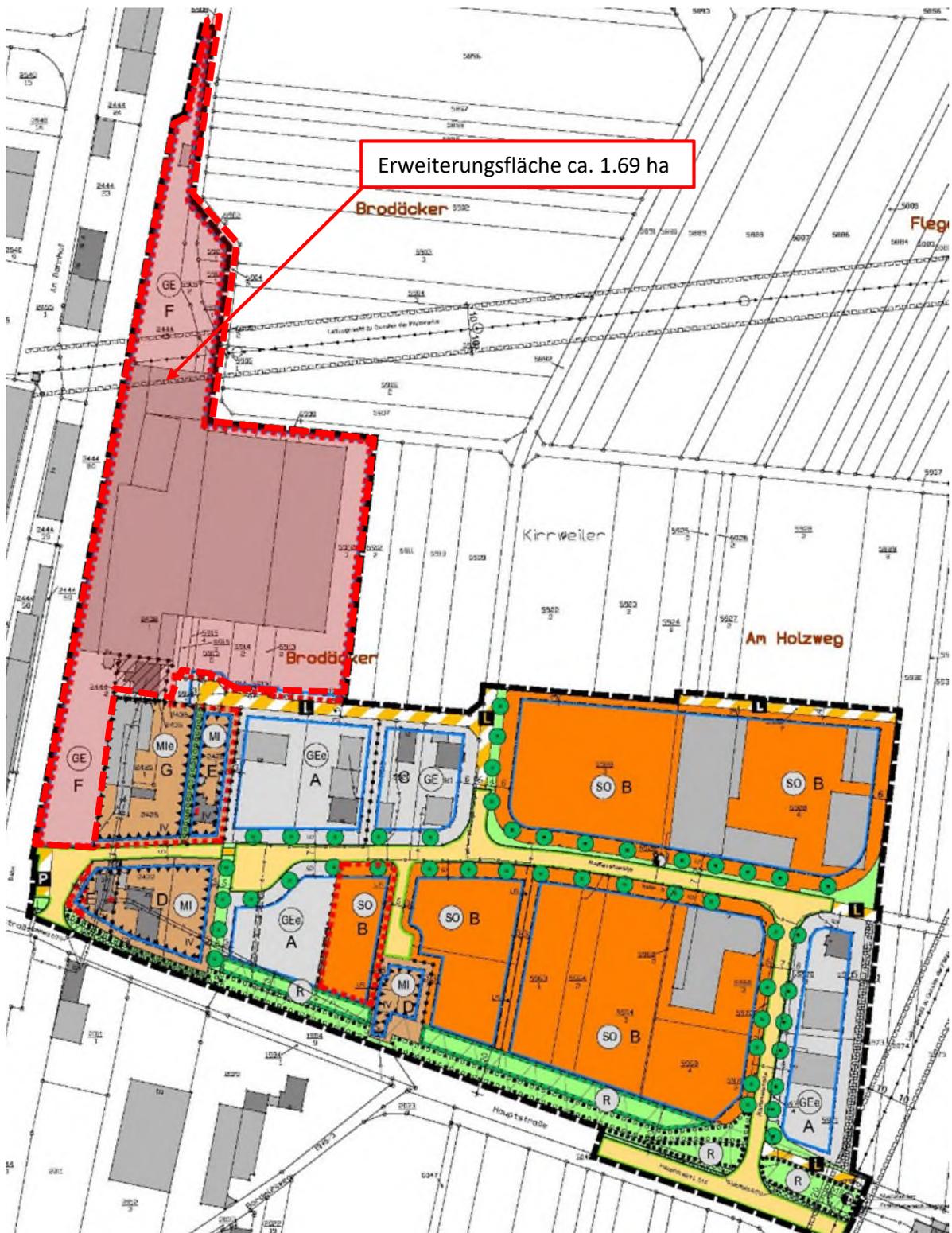


Bild 7: Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA – 2. Änderung und Erweiterung“

5.2 Änderungen

5.2.1 Änderung MI-Gebiet zu MIe-Gebiet (Grundstück Nr.2425, 2425/1)

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll der Bereich „G“ nördlich der Raiffeisenstraße ehemals ausgewiesen als Mischgebietsflächen zukünftig als eingeschränktes Mischgebiet (MIe)

ausgewiesen werden. Diese neue Baugebietsfestsetzung soll zukünftig ein störungsfreies Nebeneinander gewährleisten. Die ehemals ausgewiesene Mischbaufläche hätte aufgrund der allgemein zulässigen Wohnnutzung die Möglichkeit geboten, in dieser Fläche eine reine Wohnbebauung zu verwirklichen, was zu Lärmkonflikten mit dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb geführt hätte. Durch Festsetzung eines eingeschränkten Mischgebietes, in welchem eine Wohnnutzung nicht zulässig ist, können immissionsschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

5.2.2 Änderung Grünfläche in MI-Gebiet (Grundstück Nr. 2444/6)

Eine weitere Änderung betrifft das Grundstück Nr. 2444/6 mit einer Größe von ca. 110 m², westlich des Grundstücks Nr. 2424, das ehemals als öffentliche Grünfläche ausgewiesen war. Tatsächlich befindet sich dieses Grundstück in Privatbesitz. Aus diesem Grund wird das Grundstück zukünftig der westlich angrenzenden gemischten Baufläche zugeordnet. Im Zuge der Vergrößerung des Mischgebietes um ca. 110 m² wurde auch das Baufenster geringfügig nach Westen erweitert.

5.2.3 Änderung GEE-Gebiet in SO-Gebiet (Grundstück Nr. 7479)

Auf dem, ehemals als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstück, möchte der Eigentümer landwirtschaftliche Erzeugnisse lagern und verkaufen. Dies wäre innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes nicht zulässig gewesen. Aus diesem Grund wird der Bereich zukünftig als Sondergebiet ausgewiesen.



Bild 8: Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA – 1. Änderung und Erweiterung“

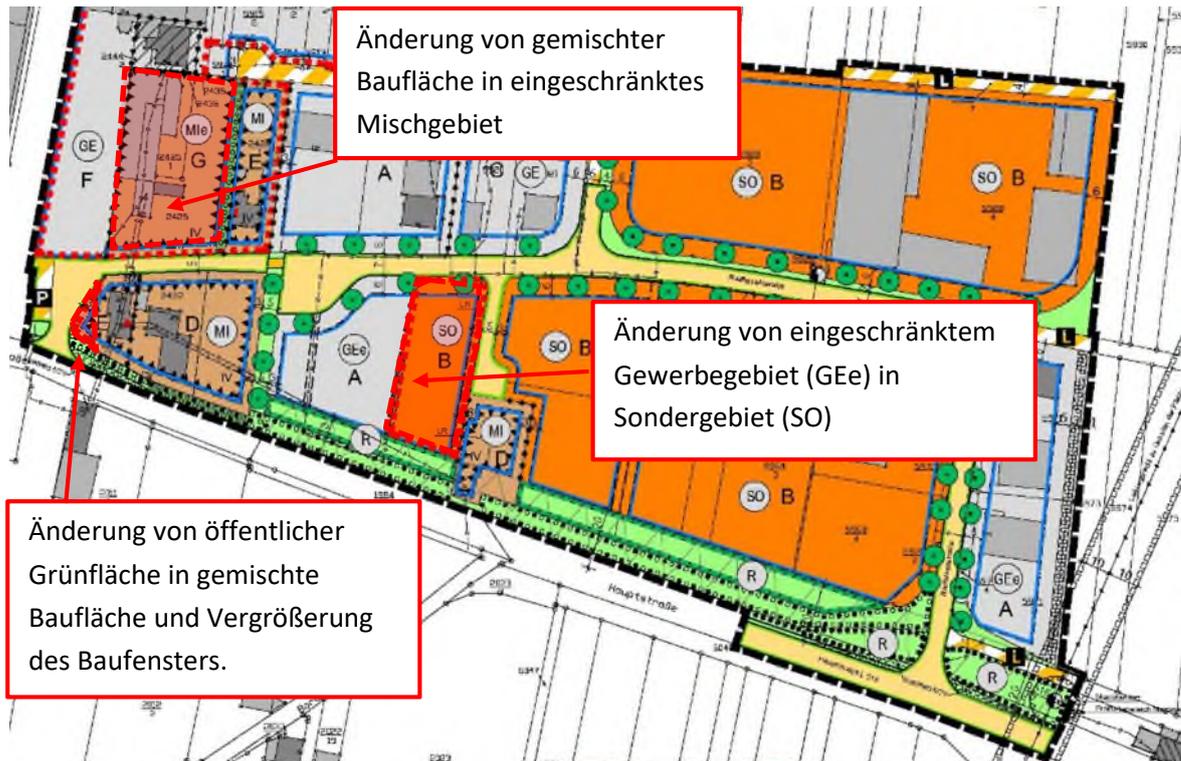


Bild 9: Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA – 2. Änderung und Erweiterung“, Änderungsbereiche

5.3 Schallschutz

5.3.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt an die L 515 (Bahnhofstraße) an. Lärmimmissionen können daher sowohl im Plangebiet zulässige Wohnungen wie auch ruhige Arbeitsplätze betreffen. Für die L 515 ist eine Verkehrszählung¹ auf Höhe der Autobahnüberführung im Jahr 2005 durchgeführt worden, die auch weitgehend für den Bereich „Holzweg“ zutreffend ist. Geringfügige Änderungen durch Anliegerstraßen können hier vernachlässigt werden. Die Zählungen ergaben eine DTV von 4.048 Fahrzeugen. Eine Hochrechnung auf das Jahr 2020 ergibt eine tägliche Verkehrsmenge (DTV) von ca. 4.500 Fahrzeugen.

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

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

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

- DTV: 4.500 Fahrzeuge
- Straßengattung: Landesstraße

¹ Quelle: LBM, Speyer

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

Die Berechnung (MI-Gebiet) ergibt folgendes Ergebnis:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Bahnverkehr

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

Die Lärmpegelermittlung erfolgt nach DIN 18005.

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

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

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

Die Berechnung (MI-Gebiet) ergibt folgendes Ergebnis:

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

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

| | Orientierungswert DIN 18005 | Grenzwert 16. BImSchV | Ermittlung gem. dB-Rechner | Ergebnis (vgl. Grenzwert) |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Mittelungspegel tags | 65 dB(A) | 69 dB(A) | 59,5 dB(A) | - 9,5 dB(A) |

Die Orientierungswerte der DIN 18005 wie auch die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete werden unterschritten.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

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

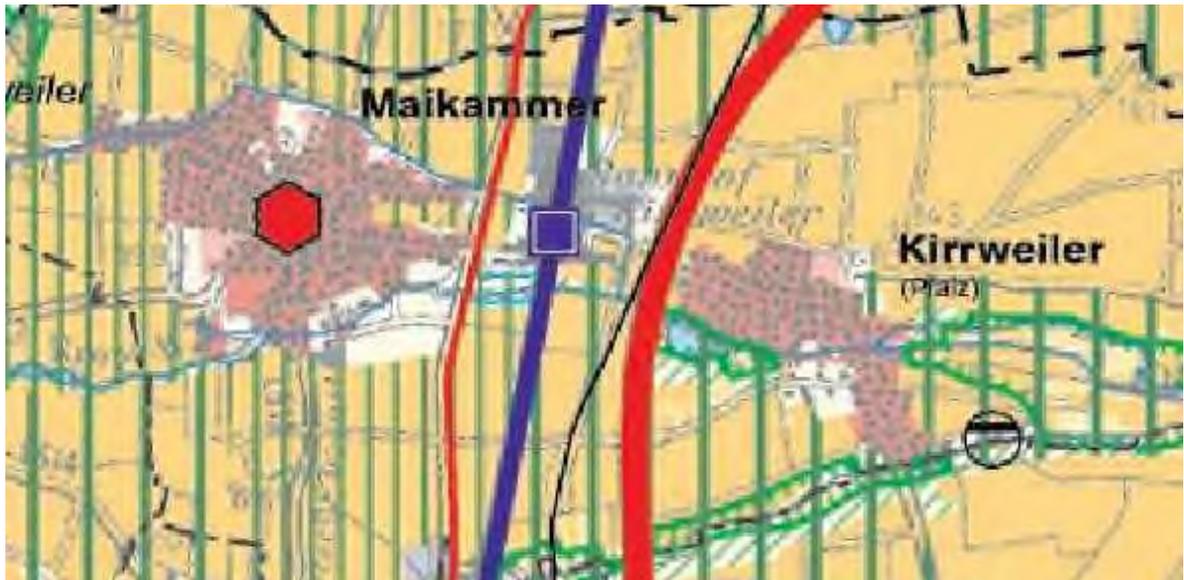


Bild 10: Ausschnitt aus Regionalplan

6.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer ist das Plangebiet als Sondergebiet für Gewerbe und Landwirtschaft sowie als Gewerbegebiet und gemischte Baufläche dargestellt. Der Erweiterungsbereich ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Maikammer als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



Bild 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Maikammer

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000 Gebiete, Vogelschutzgebiete

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

7.2 Naturschutzgebiete

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

7.3 Gewässerschutz

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

7.4 Hochwasserschutz

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

7.5 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.

7.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

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

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).

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Änderung und Erweiterung ergeben könnten geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Durch die 2. Änderung und Erweiterung werden auf die Schutzgüter Luft und Klima, Boden, Flora und Fauna, Wasser, Orts- und Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst. Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bebaute Fläche eines ortsansässigen Betriebs. Durch die Erweiterung werden keine unbebauten Flächen in Anspruch genommen. Bezüglich des Wegfalls der ca. 110 m² großen Grünfläche können ca. 38 m² zusätzlich bebaut werden. Diese geringe zusätzliche Überbauung löst ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter aus.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Holzweg, 1. BA, 1. Änderung und Erweiterung“ wurde ein Umweltbericht erstellt, auf diesen wird hier ausdrücklich verwiesen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Am Holzweg, 1. BA, 1. Änderung und Erweiterung werden zu großen Teilen unverändert in die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung übernommen. Ergänzungen bzw. Änderungen erfolgen in den Textfestsetzungen Ziffer 1.1.2 „Eingeschränktes Mischgebiet (Mle)“, Ziffer 1.1.3 „Gewerbegebiet „F“, Ziffer 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse, Ziffer 1.2.2 „Wand/Firsthöhe“, Ziffer 1.4 Zahl der Wohnungen.

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Eingeschränktes Mischgebiet (Mle)

Für den Bereich „G“ wird ein eingeschränktes Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb dieses eingeschränkten Mischgebietes wird neben den Vergnügungsstätten, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe und Gartenbaubetriebe auch die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Die Eigenart des Mischgebiets als Baugebietstyp wird gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll. In der sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehenden Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe liegt die normativ bestimmte besondere Funktion des Mischgebiets. Diese allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets schließt es aber nicht generell aus, dass Mischgebiete auch nach ihren Hauptnutzungsarten gegliedert werden können (§ 6 i.V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO).

Die vorhandene Nutzungsstruktur erfordert es deshalb in einem Teilbereich des Plangebietes (Bereich „G“) die Wohnnutzung auszuschließen, um das Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption entwickeln zu können. Ziel ist es den bestehenden Gewerbebetrieb planungsrechtlich zu sichern und eine zukunftsgerechte Entwicklung zu gewährleisten. Dem würde eine Wohnbebauung auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Bereich „G“) zuwiderlaufen. Um hier in direkter Nachbarschaft eine Verträglichkeit der vorhandenen Nutzungen zu gewährleisten, ist der Ausschluss von Wohnnutzung unabdingbar.

Die Charakteristik eines Mischgebiets wird nicht dadurch ausgehebelt, dass für ein Grundstück die Unzulässigkeit von Wohnnutzungen festgesetzt wird. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Fläche von ca. 2.288 m². Gegenüber der insgesamt im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietsfläche von ca. 5.980 m² stellt dies einen Anteil von ca. 38 % dar. Es stehen demnach noch ausreichend Flächen für die Umsetzung einer gemischten Bebauung zu Verfügung. Außerdem hat sich bereits auf 4 von insgesamt 6 Grundstücken eine Wohnbebauung entwickelt.

Durch die Gliederung des Mischgebietes durch den Ausschluss von Wohnnutzung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes auch weiterhin gewahrt. Auch verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss der Wohnnutzung innerhalb des eingeschränkten Mischgebietes das städtebauliche Ziel der gesunden Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Einzelhandel, Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist erforderlich, da diese in ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung und ihrem Flächen-

bedarf nicht in die bestehende Nutzungsstruktur des Plangebietes passen. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

9.1.2 Gewerbegebiete (GE)

Für den Erweiterungsbereich (Nutzungsschablone F) wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zusätzlich sollen hier Verkaufsstellen nur in Verbindung mit dem Gewerbebetrieb zulässig sein. Die Größe der Verkaufsfläche muss gegenüber dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet sein. Sie darf höchstens 200 m² betragen. Es dürfen nur firmeneigene Produkte gehandelt werden, die in dem zugehörigen Betrieb gelagert, hergestellt, verarbeitet oder bearbeitet werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechend den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Kirrweiler sowie den gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, wonach auch die Belange der Wirtschaft im Interesse der Bevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen sind. Die zulässigen Nutzungen im Bereich des Gewerbegebietes gem. § 8 (2) Nr. 3 (Tankstellen) und 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sind innerhalb des Bebauungsplanes auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Bereich des Gewerbegebietes gem. § 8 (3) Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO. Zu begründen ist dies mit den gemeindlichen Nutzungsvorstellungen. Die Gewerbegebiete sollen vorwiegend der Ansiedlung expandierender Firmen in der Gemeinde oder Neugründungen dienen. Ebenso wird aus diesen Gründen der Einzelhandel ausgeschlossen.

Als weitere Änderung werden die bisher zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet generell ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Flächenbeanspruchung im Plangebiet nicht erwünscht sind. Dafür soll der Einzelhandel im Mischgebiet und im Sondergebiet allgemein zulässig sein. Im Sondergebiet hat sich mit dem Raiffeisenmarkt bereits ein Einzelhandelsbetrieb niedergelassen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Erweiterungsbereich wird aufgrund der bereits vorhandenen Überbauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Weiterhin wird im Erweiterungsbereich die maximal zulässige Firsthöhe auf 12,00 m begrenzt. Diese Höhenfestsetzung entspricht den tatsächlichen Bestandshöhen vor Ort. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe der baulichen Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zusätzlich wird die Zahl der Vollgeschosse im Erweiterungsbereich, wie im übrigen Gebiet auch, auf maximal zwei begrenzt. Eine Ausnahme stellt hier die Errichtung von Verwaltungs- und Bürogebäuden dar, die im Rahmen der zulässigen Firsthöhe auch mit drei Vollgeschossen umgesetzt werden können. Grund für diese Ausnahmeregelung ist das bereits vorhandene zweigeschossige Bürogebäude mit einer kleinen Grundfläche. Da die Büroflächen vergrößert werden sollen und eine Vergrößerung nur durch ein zusätzliches Geschoss umgesetzt werden kann

wird für diesen im Bebauungsplan explizit gekennzeichneten Bereich eine Dreigeschossigkeit zugelassen.

9.3 Zahl der Wohnungen

Im Mischgebiet war die Zahl der Wohnungen bisher auf 2 Wohnungen/Gebäude beschränkt. Um einer Überzahl an Wohnungen vorzubeugen sollen in Zukunft In Wohngebäuden je angefangene 300 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig sein. Durch diese Festsetzung soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung erfolgen.

9.4 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.

Die im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung betroffenen Flächen lösen keinen zusätzlichen Ausgleichsbedarf aus. Die Ausgleichsverpflichtung für das gesamte Gebiet wurde im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung innerhalb des Gebietes und extern im Gewann „Im oberen Ried“ ausgewiesen.

10 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Am Holzweg, 1. BA, 1. Änderung und Erweiterung werden überwiegend unverändert in die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung übernommen. Änderungen gibt es nur bei der Festsetzung der Werbeanlagen. Hier soll für den Bereich „F“ die Möglichkeit geschaffen werden Werbeanlagen anstatt bis 1,50 m Höhe bis zu einer Höhe von 3,00 m zu errichten. Grund hierfür ist das Verhältnis der Werbeanlagen zur Größe der Betriebsgebäude.

11 Hinweise

Die Hinweise des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Am Holzweg, 1. BA, 1. Änderung und Erweiterung werden unverändert in die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung übernommen.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 6,93 ha. Darin enthalten sind ca. 1,69 ha Erweiterungsfläche.

| | | |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | 6,93 ha | 100,0 % |
| davon vorhanden: | | |
| Verkehrsflächen | 0.32 ha | 4.62 % |
| Gewerbliche Bauflächen | 2.84 ha | 40.98 % |
| Gemischte Bauflächen | 0.20 ha | 2.89 % |
| Sonderbauflächen | 1.06 ha | 15.30 % |
| Grünflächen (inkl. Retentionsflächen) | 0.19 ha | 2.74 % |
| Landwirtschaftswege | 0.16 ha | 2.31 % |

Davon geplant:

| | | |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Verkehrsflächen | 0.19 ha | 2.74 % |
| Gewerbliche Bauflächen | 0.31 ha | 4.47 % |
| Gemischte Bauflächen | 0.09 ha | 1.29 % |
| Sonderbauflächen | 1.20 ha | 17.32 % |
| Grünflächen (inkl. Retentionsflächen) | 0.37 ha | 5.34 % |



Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan "Am Holzweg 1. BA" 2. Änderung und Erweiterung

Endfassung
22.09.2021

Umweltbericht 1. Änderung und Erweiterung

BIT | STADT+UMWELT

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

07PMK 13140

Gemeinde Kirrweiler

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

Inhaltsverzeichnis

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

| | | |
|------|--|----|
| 9.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 11 |
| 9.3 | Schutzgut Boden | 12 |
| 9.4 | Schutzgut Wasser..... | 13 |
| 9.5 | Schutzgut Klima und Luft | 14 |
| 9.6 | Schutzgut Landschaft und Erholung | 15 |
| 9.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 16 |
| 9.8 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 16 |
| 9.9 | Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)..... | 17 |
| 9.10 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 17 |
| 10 | Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung..... | 17 |
| 10.1 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 17 |
| 10.2 | Schutzgut Boden | 18 |
| 10.3 | Schutzgut Wasser..... | 19 |
| 10.4 | Schutzgut Klima und Luft | 19 |
| 10.5 | Schutzgut Landschaft und Erholung | 19 |
| 10.6 | Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges nach Biotoptypen | 20 |
| 10.7 | Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs..... | 21 |
| 11 | Maßnahmenkonzeption..... | 22 |
| 11.1 | Planexterne, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 | 22 |
| 12 | Vorschläge zur textlichen Festsetzung und Hinweisen im Bebauungsplan | 23 |
| 12.1 | Retentionsfläche | 23 |
| 12.2 | Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten..... | 24 |
| 12.3 | Pflanzmaßnahmen..... | 24 |
| 12.4 | Schutzmaßnahmen für Boden und Oberboden..... | 24 |
| 13 | Zusätzliche Angaben | 24 |
| 13.1 | Lücken und Defizite der Umweltprüfung..... | 24 |
| 13.2 | Maßnahmen zur Überwachung | 24 |
| 14 | Allgemein verständliche Zusammenfassung..... | 24 |
| 15 | Anhang 1: Bewertungsrahmen Biotoptypen | 26 |

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich 5

Bild 2: Standortfotos 12

Bild 3: Standortfotos 14

Bild 4: Standortfotos 15

Bild 5: Standortfotos 16

Bild 6: Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Plan Nr. 6751 im Gewinn „Im oberen Ried“ 23

Vorbemerkungen

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

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

1 Planungsanlass

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

2 Lage und Größe des Plangebietes

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

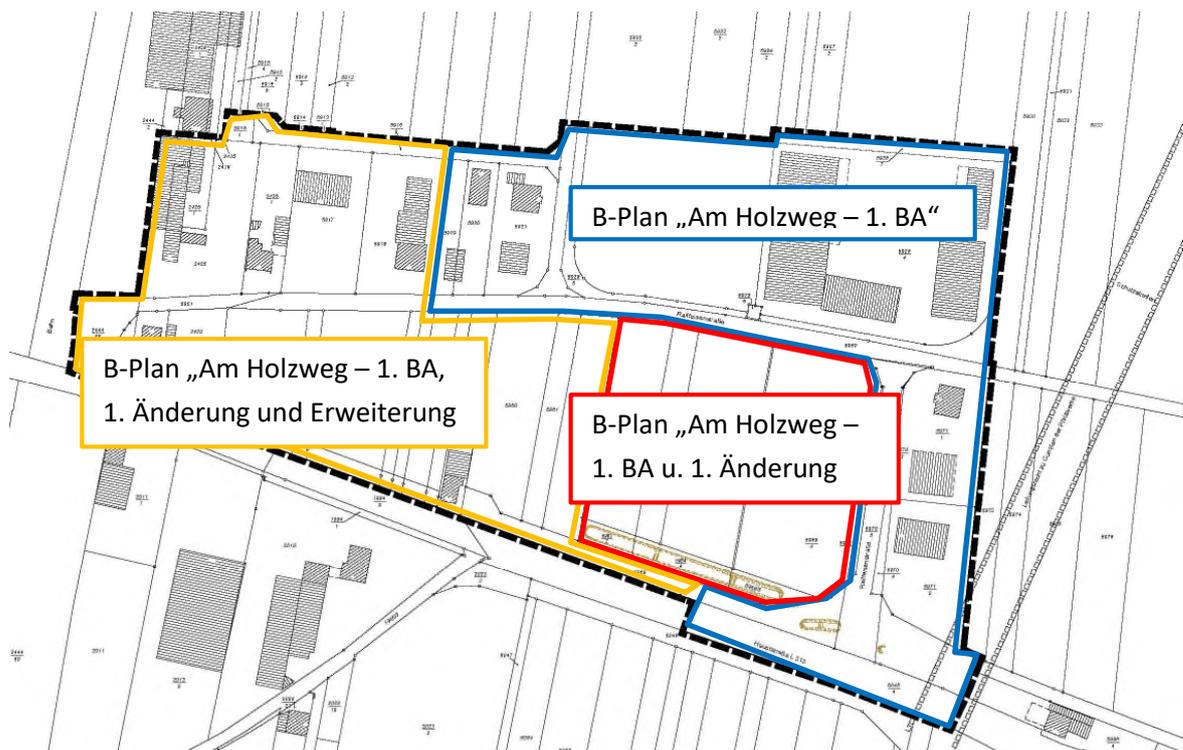


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

3 Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes ist die Ausweisung von Sondergebietsflächen für Gewerbe und landwirtschaftliche Aussiedlungen, Gewerbeflächen sowie gemischte Bauflächen vorgesehen. Geplant ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Wandhöhen von bis zu 7.00 m sowie eine Begrenzung der Firsthöhen auf max. 9.00 m. Die Grundflächenzahl ist auf 0.6 beschränkt, im Bereich der Sondergebietsflächen und der Gewerbeflächen ist eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² festgesetzt. Bei den gemischten Bauflächen beträgt die Mindestgröße der Grundstücke 600 m². Erschlossen wird die westliche Erweiterung über die Raiffeisenstraße die dafür weiter ausgebaut

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

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

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

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

- mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung

4.2 Flächennutzungsplan

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

4.3 Landschaftsplan

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

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

| | |
|--|--|
| | Östlich : Weinberg Westlich : Bahnlinie Karlsruhe-Landau-Neustadt |
|--|--|

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

5 Schutzgebiete und Restriktionen

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

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

5.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

5.3 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

5.4 Naturdenkmale

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

5.5 Geschützte Biotope

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

5.6 Artenschutz

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

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

5.7 Gewässerschutz

5.7.1 Wasserschutzgebiete

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

5.7.2 Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz

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

5.8 Wald

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

5.9 Denkmalschutz

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

5.10 Altlasten

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

6 Allgemeine Umweltschutzziele

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

Tiere und Pflanzen

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

Boden

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

Wasser

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

Klima und Luft

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

Landschaft und Erholung

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

- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.

7 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang

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

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

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

8 Räumliche Vorgaben

8.1 Naturräumliche Gegebenheiten

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

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

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

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

8.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung

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

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

Seltene oder schützenswerte Arten sind aufgrund der Bestandssituation nicht vorhanden.

9 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

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

9.1 Schutzgut Mensch

Bestand

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

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

Prognose

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

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

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

Ergebnis

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

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

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

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

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

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

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



Bild 2: Standortfotos

Prognose

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

Ergebnis

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

9.3 Schutzgut Boden

Bestand

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

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

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

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

Prognose

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

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

Ergebnis

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

9.4 Schutzgut Wasser

Bestand

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

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

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



Bild 3: Standortfotos

Prognose

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

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

Die Entwässerung der bestehenden Baugrundstücke wird nicht verändert.

Ergebnis

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

9.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

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

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

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

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

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

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



Bild 4: Standortfotos

Prognose

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

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

Die Zunahme des Kfz-Verkehrs führt zu zusätzlichen Schadstoffbelastungen.

Ergebnis

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

9.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Bestand

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

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

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

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



Bild 5: Standortfotos

Prognose

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

Ergebnis

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

9.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

9.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

9.9 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

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

9.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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

10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Die Arbeitsschritte zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung lauten:

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

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

10.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

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

Ergebnis

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

10.2 Schutzgut Boden

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

Vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

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

Ergebnis

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

10.3 Schutzgut Wasser

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

Vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

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

Ergebnis

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

10.4 Schutzgut Klima und Luft

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

Vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

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

Ergebnis

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

10.5 Schutzgut Landschaft und Erholung

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

Vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

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

Ergebnis

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

10.6 Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges nach Biotoptypen
Bestand (1. Änderung und Erweiterung)

| Biotoptyp | Wertfaktor | Fläche | Wertpunkte |
|--------------------------------|------------|-----------------------------|------------------|
| Weinbergflächen | 3 | 17.066 m ² | 51.198 WP |
| Lagerplatz | 1 | 1.808 m ² | 1.808 WP |
| Wiesenweg | 3 | 761 m ² | 2.283 WP |
| Straßenfläche | 0 | 1.321 m ² | 0 WP |
| Graben mit Gehölzstrukturen | 7 | 585 m ² | 4.095 WP |
| Regenrückhaltefläche | 7 | 487 m ² | 3.409 WP |
| Gemischte Bebauung vorhanden | | | |
| Bebauung 4.545 x 0.6 | 0 | 2.727 m ² | 0 WP |
| Grünflächen 4.545 x 0.4 | 4 | 1.819 m ² | 7.276 WP |
| Gewerbliche Bebauung vorhanden | | | |
| Bebauung 3.130 x 0.6 | 0 | 1.878 m ² | 0 WP |
| Grünflächen 3.130 x 0.4 | 3 | 1.252 m ² | 3.756 WP |
| Öffentliche Grünfläche | 4 | 110 m ² | 440 WP |
| Summe | | 29.813 m² | 74.265 WP |

Planung (1. Änderung und Erweiterung)

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

| | | | |
|--|---|-----------------------------|------------------|
| Bebauung 12.045 x 0.6 | 0 | 7.227 m ² | 0 WP |
| Grünflächen 12.045 x 0.4 | 3 | 4.818 m ² | 14.454 WP |
| Geplantes Mischgebiet 1.310 m² | | | |
| Bebauung 1.310 x 0.6 | 0 | 786 m ² | 0 WP |
| Grünflächen 1.310 x 0.4 | 4 | 524 m ² | 2.096 WP |
| Gewerbliche Bebauung vorhanden | | | |
| Bebauung 3.130 x 0.6 | 0 | 1.878 m ² | 0 WP |
| Grünflächen 3.130 x 0.4 | 3 | 1.252 m ² | 3.756 WP |
| Geplantes Gewerbegebiet 3.060 m² | | | |
| Bebauung 3.060 x 0.6 | 0 | 1.836 m ² | 0 WP |
| Grünflächen 3.060 x 0.4 | 3 | 1.224 m ² | 3.672 WP |
| Geplante Grünflächen | 4 | 316 m ² | 1.264 WP |
| Vorhandene Grünflächen | 4 | 110 m ² | 440 WP |
| Geplante Regenrückhalteflächen | 7 | 1.554 m ² | 10.878 WP |
| Vorhandene Regenrückhalteflächen | 7 | 487 m ² | 3.409 WP |
| Graben mit Gehölzstrukturen | 7 | 1.313 m ² | 9.191 WP |
| Summe | | 29.813 m² | 56.432 WP |

Ergebnis

| Planungsstand | Fläche | Wertpunkte |
|-----------------|-----------------------|--------------------|
| Bestand | 29.813 m ² | 74.265 WP |
| Planung | 29.813 m ² | 56.432 WP |
| Ergebnis | | - 17.833 WP |

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

10.7 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

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

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

11 Maßnahmenkonzeption

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

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

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

Ergebnis

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

11.1 Planexterne, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1

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

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

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

A 1: Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland

Auf dem Flurstück Nr. 6751 im Gewann „Im oberen Ried“, Gemeinde Kirrweiler ist eine von der Gemeinde verpachtete Ackerfläche. Die Gesamtfläche beträgt 49.164 m². Auf dem Grundstück wurden bisher schon Ausgleichsflächen angelegt (Umwandlung Ackerfläche in Grünland). Für die Maßnahme werden nun weitere ca. 4.500 m² für die Umwandlung von Ackerfläche in extensives Grünland (nach den Grundsätzen und Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege) vorgesehen. Das Grünland muss ohne Verwendung von Bioziden oder Düngemitteln gepflegt werden. Bei einer Wiesennutzung soll eine Mahd mind. einmal im Jahr (frühestens ab dem 15.06.) erfolgen.

Bestand

| Biototyp | Wertfaktor | Fläche | Wertpunkte |
|--------------|------------|----------------------|------------|
| Ackerflächen | 3 | 4.500 m ² | 13.500 WP |
| Summe | | 4.500 m ² | 13.500 WP |

Planung

| Biototyp | Wertfaktor | Fläche | Wertpunkte |
|-----------------|------------|----------------------|------------|
| Grünlandnutzung | 7 | 4.500 m ² | 31.500 WP |
| Summe | | 4.500 m ² | 31.500 WP |

Ergebnis der externen Ausgleichsmaßnahmen:

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich:

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

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



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

12 Vorschläge zur textlichen Festsetzung und Hinweisen im Bebauungsplan

12.1 Retentionsfläche

Auf dem als Retentionsfläche ausgewiesenen Bereich ist eine Mulde zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers mit Überlauf in den Alsterbach auszubilden. Die Fläche ist mit einer

Wiesenvegetation wieder zu begrünen und extensiv zu pflegen (2-malige Mahd, abräumen des Mähgutes). Diese Maßnahme dient dem Grundwasserschutz und der Biotopentwicklung.

12.2 Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten

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

12.3 Pflanzmaßnahmen

Die nicht überbauten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 750 m² ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

12.4 Schutzmaßnahmen für Boden und Oberboden

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

13 Zusätzliche Angaben

13.1 Lücken und Defizite der Umweltprüfung

Bei Durchführung der Umweltprüfung wurden keine Lücken oder Defizite bekannt.

13.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

14 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Mit Ausnahme des Bodens, der eine besondere funktionale Bedeutung für den Naturhaushalt hat (Schutzfunktion des Bodens für das Grundwasser, Lebensraum für Flora und Fauna, hochwertige Produktionsfläche, klimatische Ausgleichsfunktion durch Kaltluftentstehung auf den Weinbauflächen), ist die Bedeutung der Schutzgüter, Wasser, Natur- und Landschaft, Arten- und Biotope und Tierwelt nur mäßig bis gering zu bewerten, da es sich bei der zur Umnutzung bestimmten Flächen um ökologisch geringwertige Weinbauflächen handelt. Gesetzlich geschützte Flächen oder Biotope werden nicht betroffen. Durch die Bebauung des Untersuchungsgebietes werden keine erheblichen Nachteile für das Gebiet entstehen. Für den Menschen ergeben sich Vorteile durch das neue Angebot an Arbeitsplätzen in der Nähe zu den Wohngebieten in der VG Maikammer. Bei Nichtdurchführung der Bebauung würden die intensiven Weinbauflächen bestehen bleiben mit ihren nachteiligen Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und den Arten-

und Biotopschutz auf Grund der Veränderung des natürlichen Bodengefüges, der Monokultur und der Schadstoffeinträge durch Spritzmittel und Düngung.

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

Aufgrund der daraus resultierenden Flächenversiegelung besteht ein Kompensationsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6751 wird eine 4.500 m² große Ackerfläche in eine extensive Grünlandnutzung umgewandelt.

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

15 Anhang 1: Bewertungsrahmen Biotoptypen

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



Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan "Am Holzweg 1. BA" 2. Änderung und Erweiterung

Erstellt nach Satzungsbeschluss

Zusammenfassende Erklärung

BIT | STADT + UMWELT

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

07MAI20041

Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan „Am Holzweg 1. BA, 2. Änderung und Erweiterung“

Inhaltsverzeichnis

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

Vorbemerkungen

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

1 Verfahrensablauf

Die Gemeinde Kirrweiler hat am 03.06.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und diesen am 12.06.2020 im Nachrichtenblatt öffentlich bekannt gemacht.

Die am 16.10.2020 öffentlich bekannt gemachte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23.10.2020 bis zum 23.11.2020 in Form einer Auslegung der Planunterlagen statt. Mit Schreiben vom 16.10.2020 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 23.11.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Über die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 28.04.2021 beraten und die Annahme des Planentwurfs beschlossen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.05.2021 das Ergebnis des Ratsbeschlusses mitgeteilt.

In der Gemeinderatssitzung am 28.04.2021 wurde auch der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Auslegung erfolgte nach Veröffentlichung am 14.05.2021 vom 21.05.2021 bis zum 21.06.2021. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.05.2021 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 21.06.2021. Über die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 22.09.2021 beraten und nach § 10 Abs. 1 BauGB den Satzungsbeschluss gefasst. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.09.2021 das Ergebnis des Ratsbeschlusses mitgeteilt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan Rechtswirksamkeit.

2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

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

In den letzten Jahren wurden in zwei Bereichen Bebauungspläne aufgestellt, die neue gewerbliche Baugrundstücke auf bisher landwirtschaftlichen Nutzflächen auswiesen. Neben dem Gebiet „Schafweide“ westlich der Bahnlinie entstand auch das Plangebiet „Am Holzweg – 1. Bauabschnitt“ östlich der Bahnlinie. Im Jahr 2016 wurde das Verfahren zur 1. Änderung und Erweiterung durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde schließlich am 16.12.2016 als Satzung beschlossen.

Die jetzige 2. Änderung und Erweiterung wird nun erforderlich, da die bestehenden Gewerbeflächen einer Flaschengroßhandlung rechtlich gesichert werden sollen. Eine Aufnahme in den Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Holzweg, 1. Änderung und

Erweiterung“ ist dringend geboten um u.a. auch die zukünftige Entwicklung des Betriebes zu gewährleisten.

Neben der Erweiterung des Bebauungsplanes sind auch kleinere Änderungen bzw. Anpassungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Holzweg – 1. Bauabschnitt“, 1. Änderung und Erweiterung erforderlich. Aufgrund der derzeitigen Gemengelage und um weitere Wohnansiedlungen in unmittelbarer Nähe zur Flaschengroßhandlung zu vermeiden, muss die Verträglichkeit zwischen Gewerbe und Wohnen rechtlich gesichert werden, um den Betrieb in seiner Existenz nicht zu gefährden. Dabei soll das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungsarten in Bezug auf die Immissionsverträglichkeit im Wesentlichen durch Gliederung der Flächen erreicht werden.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Durch die 2. Änderung und Erweiterung werden auf die Schutzgüter Luft und Klima, Boden, Flora und Fauna, Wasser, Orts- und Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst. Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bebaute Fläche eines ortsansässigen Betriebs. Durch die Erweiterung werden keine unbebauten Flächen in Anspruch genommen. Bezüglich des Wegfalls der ca. 110 m² großen Grünfläche können ca. 38 m² zusätzlich bebaut werden. Diese geringe zusätzliche Überbauung löst ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter aus.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Holzweg, 1. BA, 1. Änderung und Erweiterung“ wurde ein Umweltbericht erstellt, auf diesen wird hier ausdrücklich verwiesen.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz liegen nicht vor.

4 Eingegangene Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund

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

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

- Anregung ein Entwässerungskonzept zu erstellen.
- Hinweis, dass bei Eingriffen in den Boden die einschlägigen Regelwerke berücksichtigt werden müssen.
- Hinweis auf mögliche erhöhte Radonkonzentrationen im Plangebiet.
- Hinweis auf Immissionen durch L 515
- Hinweis auf Immissionen (Luft- und Körperschall) durch die Bahnanlage.

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme mit umweltrelevantem Hintergrund ein:

- Verlust von Lebensräume für verschiedene Tierarten.

- Verlust vorhandener Gehölze.

In seiner öffentlichen Sitzung am 28.04.2021 hat der Gemeinderat diese Stellungnahmen wie folgt behandelt:

- Vorhandenes Entwässerungskonzept wird ergänzt.
- Hinweise in Bezug auf die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Boden sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Hinweise auf die erhöhten Radonkonzentrationen sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Berechnung der auftretenden Schallimmissionen durch die Bahnanlagen und die L 515 liegen bereits vor.
- Ausweisung eines 3 m breiten Pflanzgebotes zwischen Mischgebiet und eingeschränktem Mischgebiet.

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

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

- Hinweis auf Immissionen (Luft- und Körperschall) durch die Bahnanlage.
- Hinweis auf Immissionen durch L 515
- Hinweis auf Starkregen/Hochwasserschutz
- Hinweis auf Geothermische Nutzung

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

In seiner öffentlichen Sitzung am 22.09.2021 hat der Gemeinderat diese Stellungnahmen wie folgt behandelt:

- Berechnung der auftretenden Schallimmissionen durch die Bahnanlagen und die L 515 liegen bereits vor.
- Ergänzung der Hinweise in Bezug auf
 - Starkregen/Hochwasserschutz
 - Geothermische Nutzung

5 Planungsalternativen

Im Zuge der Neuaufstellung des FNP wurde diese Thematik bereits abgehandelt.