



Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan "Unterried" mit Aufhebung der "Abrundungssatzung Unterried"

Endfassung

26.07.2022

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 "Unterried" mit Aufhebung der "Abrundungssatzung Unterried"

Endfassung

26.07.2022

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

07MAI20047

Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan „Unterried“, mit Aufhebung der „Abrundungssatzung Unterried“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Unterried“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).

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.

Unzulässig sind:

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

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

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

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen.
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.
- Einzelhandelsbetriebe.

1.1.3 Sondergebiet (SO)

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung Sport. Das Baugebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der Sportausübung und Freizeitnutzung.

Zulässig sind:

- Eine Sport-/Veranstaltungshalle mit allen für den Betrieb erforderlichen Nebenräume und Nebenanlagen.
- Außensportflächen mit entsprechenden Nebeneinrichtungen und technischen Anlagen.
- Eine Schank- und Speisewirtschaft inklusive Außenbewirtung.
- Maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind.
- Sonstige Anlagen für die Vereinsnutzung.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.3 Traufhöhe und Firsthöhe

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Trauf- und Firsthöhen ist die Hinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (in Gebäudemitte).

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

1.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücken zulässig.

1.4 Bauweise (GEe/SO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1.4.1 Abweichende Bauweise

Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

1.5.1 Mischgebiet (MI)

Es sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

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

Sichtdreiecke (siehe Planeintrag) sind ab einer Höhe von 0,80 m von ständigen Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten.

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

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

Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen, sind grundsätzlich und zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

1.7.1 Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Abrissarbeiten oder Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

1.7.2 Versiegelung

Befestigte Flächen, außerhalb von öffentlichen Flächen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o. ä.) auszubauen.

1.7.3 Fassaden- Dachbegrünung

Bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen mit Dächern von 0 bis 10 Grad Dachneigung ist ab einer Dachfläche von 30 m² eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 12 cm.

Fassadenflächen ohne Fenster, Flächen größer 50 m² ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Eine Kletterpflanze pro 50 m² fensterlose Fassadenfläche.

1.7.4 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Wie z. Bsp. Na-Niederdrucklampen; alternativ Na-Hochdrucklampen mit warmweißen LEDs. Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu minimieren. Keine Verwendung von Lasern und Reklamescheinwerfern.

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

1.8.1 Ortsrandhecke MI Nord

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist zur landschaftlichen Einbindung nach Osten eine Hecke anzulegen. Die Hecke ist min. 1-reihig mit heimischen Gehölzen anzupflanzen. Pflanzabstand innerhalb der Reihe max. 1,5 m, Mindestgröße der Sträucher: 2xv 60-100.

Die Hecke ist aus mindestens 5 unterschiedlichen, heimischen Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Koniferen sind nicht zulässig.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber landwirtschaftlichen Flächen, ist zu achten!

Die Hecke ist freiwachsend zu entwickeln und darf nur alle 5-10 Jahre abschnittsweise und räumlich versetzt auf 1/3 ihrer Gesamtlänge auf den Stock gesetzt werden.

1.8.2 Vorzonen

Vorzonen - Fläche zwischen Gebäude und Straßenkante (maximal 12 m) - dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind, sofern nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt, zu begrünen.

Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Grünfläche mit Pflanzen (Rasen, Stauden, Sträucher) belegt ist. (Festsetzung zur Vermeidung von ortsuntypischen Schottergärten).

Bereits vorhandene Zufahrten und Stellplätze erhalten Bestandsschutz.

1.8.3 Stellplätze - Parkplätze

Es wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze/Parkplätze festgesetzt. Dies können sein: wassergebundene Decken, Rasenpflaster, o.ä. Abflussbeiwert maximal 0,5. Die Wasserdurchlässigkeit von Frost- und Tragschicht ist herzustellen.

Bei der Neuerrichtung von Stellplätzen/Parkplätzen ist darauf zu achten, dass diese unter größtmöglicher Schonung des Baumbestandes herzustellen sind. Die einschlägigen FLL und DIN-Normen zum Schutz der Stämme und des Wurzelraums sind zu beachten.

Die nicht überbauten Flächen, außerhalb des Schutzstreifens, sind zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Zur Einsaat ist ein standortgerechtes, artenreiches Regio-Saatgut zu verwenden.

1.8.4 Zeitpunkt und Pflege

Die Pflanzungen sind im Jahr nach Fertigstellung der Neubauten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

1.8.5 Grenzabstände von Pflanzungen

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

1.8.6 Pflanz- und Saatgut

Bei Neupflanzungen und Neuansaat von Grünland innerhalb des Bebauungsplangebietes sollte gebietseigenes Pflanzgut aus Vorkommensgebiet 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) bzw. Saatgut aus Ursprungsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) Verwendung finden.

Bei der Anlage der Ausgleichsfläche (Pl.-Nr. 6751, Gemarkung Kirrweiler) ist die Verwendung von Pflanz- und Saatgut gebietseigener Herkunft verbindlich.

1.9 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.9.1 Schutzfläche entlang FFH-Gebiet und Riedbach mit Pflanzbindung und –gebot

Entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs wird ein 5m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Dieser Streifen dient als Pufferstreifen zu dem angrenzenden FFH-Gebiet im Westen und dem Riedbach im Osten.

Vorhandene Gehölze und Bäume sind zu erhalten.

Bei Abgängen sind heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste (Art und Größe) und der vorgegebener Pflanzdichte innerhalb der Schutzfläche nach zu pflanzen.

Als Pflanzdichte innerhalb des Schutzstreifens wird festgesetzt:

1 Strauch pro m² und zusätzlich 1 Baum pro 100 m².

Die Gehölze sind freiwachsend zu entwickeln und dürfen nur alle 5-10 Jahre abschnittsweise, und räumlich versetzt, auf 1/3 ihrer Gesamtlänge auf den Stock gesetzt werden.

Entlang des FFH-Gebietes ist innerhalb des Schutzstreifens die Neuerrichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen (Zäune, Lagerfläche, Stellplätze, Gartenhäuser, Pools o.ä.) nicht zulässig.

Der Riedbach wird erst auf Höhe der Sporthalle wieder in den Riedgraben zurückgeführt.

Die Obere Wasserbehörde weist daraufhin, dass entlang des Riedgrabens von der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 4,00 m Breite von jeglichen baulichen Anlagen und jeglicher Nutzung (dazu gehören auch Zäune, Lagerplätze etc.) mit Ausnahme der Gewässerpflege, freizuhalten ist.

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb der 10 m-Zone zum Riedbach bedürfen neben der baurechtlichen Genehmigung auch der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG.

1.9.2 Bäume - Pflanzbindung und –gebot

Die vorhandenen, in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen ist ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste innerhalb des Grundstücks nach zu pflanzen. Mindestgröße Hochstamm, 3xv. Stu 18-20; Bei Abgängen von Bäumen mit einem Stammumfang größer 100 cm, sind 2 Laubbäume nach zu pflanzen.

1.10 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§9 Abs. 1a BauGB)

Der erforderliche Ausgleich, der nicht innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden kann, wird auf einer externen Ausgleichsfläche festgesetzt.

Auf dem Grundstück 6750 der Ortsgemeinde Kirrweiler wird eine Teilfläche von 1.865 m² als Streuobstwiese angelegt. Es sind 5 Obstbäume (Kernobst) unterschiedliche, regionale, möglichst alte Sorten zu pflanzen.

Stammhöhe der Obstbäume mind. 1,80 m, Stu mind. 8/10, 1 Leittrieb mind. 3 Seitentriebe.

Zur Wiesenansaat ist standortgerechtes, kräuterreiches Regio-Saatgut zu verwenden. Die Wiesenflächen sind 1-mal pro Jahr zu mähen und das Mähgut zur Standortabmagerung abzufahren. Auf chemische Unkrautvernichtungsmittel bzw. Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten!

1.11 Zuordnungsfestsetzung

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet, sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen.

Der Ausgleich in einer Größenordnung von 1.865 m², der nicht auf den Grundstücken erbracht werden kann, wird auf einer externen Fläche festgesetzt. Es handelt sich um eine Teilfläche des Grundstücks 6750, das über eine Gesamtfläche von 4.638m² verfügt.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzten, externen Maßnahmen und Flächen werden den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Sie dienen vornehmlich dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser.

Gebiet	Ausgleichsbedarf In Punkten	Ausgleich in M2 (gerundet)	Anteil an Ausgleichsfläche in % (gerundet)
Mi Nord	7.245	860	46
MI West	7.200	855	46
GE	210	30	1,5
Parkplatz	1.020	120	6,5
Halle	0		0

6,5% (120 m²) der Ausgleichsfläche (1.865 m²) entfällt auf die öffentlichen Flächen und 93,5 % (1.745 m²) auf die privaten Baugrundstücke. Die prozentuale Zuordnung entspricht dem errechneten Ausgleichsbedarf in Quadratmeter, der durch die Flächenversiegelung unter Berücksichtigung der sonstigen Ausgleichsmaßnahmen hervorgerufen wird.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unterried“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Grelle Farben (z. B. Neonfarben) sind an allen Außenfassaden unzulässig. Alle baulichen Anlagen sind (im Hauptfarbton) in gedeckten, im Spektrum der Erdfarben gebrochenen Töne auszuführen.

2.1.2 Dächer

Als Dachform werden für Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit beiderseits symmetrischer Dachneigung festgesetzt. Für Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile ist auch das Flachdach zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Dachfarbe: rot bis rotbraun.

2.2 Werbeanlagen (GEe/SO) (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) / (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Werbeanlagen GEe

Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 1,5 m nicht übersteigen und nicht über die Bauwerkshöhe hinausragen. Himmelsstrahler sind unzulässig.

2.2.2 Werbeanlagen SO

Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 3,0 m nicht übersteigen und nicht über die Bauwerkshöhe hinausragen. Himmelsstrahler sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) / (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Entlang der Straße sind Einfriedungen bis max. 1,5 m zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Regelung der LBauO

Anhang Pflanzenliste

Für Pflanzmaßnahmen werden Pflanzen aus den folgenden Artenlisten empfohlen. Die Auflistung ist nicht abschließend und erwähnt nur die Grundform; sie kann mit standortgerechten Arten und Sorten ergänzt werden. Es wird insbesondere auf die Empfehlungen zur Verwendung von Klimabäumen der GALK-Liste hingewiesen.

Die Verwendung von Nadelgehölzen und von Kirschlorbeer (alle Arten und Sorten) innerhalb der Ortrandeingrünung und innerhalb des Schutzstreifens zum FFH Gebiet ist nicht zulässig.

Pflanzqualitäten – Mindestgrößen

Bäume: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 16-18

Sträucher: 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100

Die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher hat den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen.

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Für die Baumgruben und Substrate werden die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) empfohlen.

Die Pflanzung hat im Jahr nach Fertigstellung der Anlagen bzw. Bezug der Gebäude zu erfolgen. Sofern keine anderen Angaben im Text getroffen werden, gelten die gesetzlichen Grenzabstände.

Bäume 1. Ordnung: (nur, wo ausreichend Platz vorhanden)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia

Bäume 2. Ordnung: (für private Grundstücke besser geeignet)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus in Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Heimische Gehölze: (Schutzstreifen und Ortsrand)

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen**	Euonymus europaeus

Liguster*	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana

Ziersträucher: (auf den Baugrundstücken)

Felsenbirne	Amelanchier
Deutzia	Deutzia
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Klettergehölze:

Clematis*	Clematis in Sorten
Efeu*	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche*	Lonicera in Sorten
Kletterrose	Rosa in Sorten

Einige der genannten Pflanzen / Pflanzenteile sind giftig;

* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig

Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

3 Hinweise

3.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.

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

3.2 Archäologische Denkmalpflege

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um einen neolithischen Einzelfund und eine Siedlungs-bzw. Produktionsstätte aus der Vorgeschichte (Fdst. Kirrweiler 1).

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
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 Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

3.3.1 Stromversorgungsleitungen

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.

Es wird ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hingewiesen: Da das Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei unserem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (<https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft>) zur Verfügung steht.

3.3.2 Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zentrale Planauskunft Südwest

Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.

E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.

3.3.3 Kabelschutzanweisung Vodafone

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Die Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH, Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH, Zeichenerklärung Vodafone GmbH und Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH sind zu beachten.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 Radonprognose

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle 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.

3.8 Wasserwirtschaft

Südlich des Plangebietes verläuft der Riedgraben.

Das Plangebiet befindet sich in der geplanten Wasserschutzzone III b Benzenloch, zugunsten der Gemeindewerke Haßloch. Das WSG befindet sich im Festsetzungsverfahren und wurde schon öffentlich ausgelegt.

Die zum Einsatz kommenden Bau- und Bauhilfsstoffe dürfen nicht wassergefährdend sein. Die technischen Regeln der LAGA M20 sind in ihrer jeweils aktuellen Ausgabe zu beachten. Falls das Schutzgebiet festgesetzt wird, ist die Rechtsverordnung zu beachten.

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. Es ist darauf zu achten, dass es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt, es empfiehlt sich Ringleitungen zu verlegen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) eine Untersuchungspflicht besteht für Anlagen, die Trinkwasser im Rahmen von öffentlichen (z.B. Campingplätze und Wohnmobilstellplätze) oder gewerblichen Tätigkeiten (z.B. Vermietung von Wohnungen oder Arbeitsstätten) abgeben.

Im Süden grenzt der Bereich an den Riedgraben. Anlagen im 10-m-Bereich des Riedgrabens als Gewässer III. Ordnung bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

3.9 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.

Die Dachflächen sind über Zisternen mit gedrosseltem Ablauf in den Riedgraben zu entwässern. Sie sind so herzustellen, dass ein Leerlaufen sichergestellt und bei Regenereignissen ausreichend freier Speicherplatz zur Verfügung steht. Eine Gefährdung der Nachbargrundstücke durch die Rückhaltemaßnahme ist auszuschließen.

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

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.

3.10 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Unterried“ überplant teilweise Flächen welche derzeit noch Bestandteil der Abrundungssatzung „Unterried“ sind. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Unterried“ werden die Festsetzungen dieser Flächen aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterried“ ersetzt.

3.11 Kläranlage

Es wird darauf hingewiesen, dass von der östlich angrenzenden Kläranlage nicht unerhebliche Geruchs- und ggfls. Lärmemissionen ausgehen können.

Abhängig von äußeren Bedingungen wie Wetterlage (Windrichtung und -stärke, Temperaturen, Niederschlag usw.) und Abwasser-/Klärschlammanfall kann es zu deutlichen Belästigungen kommen.

Der Betrieb und der Bestand der Kläranlage Kirrweiler als privilegierte Einrichtung der öffentlichen Daseinsvorsorge darf durch die Ausweisung des Wohnmobilstellplatzes in keiner Weise beeinträchtigt werden.

3.12 Gasversorgungsleitung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gasversorgungsleitungen. Es wird auf die „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ verwiesen.

3.13 Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Im Geltungsbereich grenzt im Süden der Riedgraben an.

Eine wesentliche Zielvorgabe zur Erreichung des guten ökologischen und chemischen Zustandes im Sinne der EG-WRRL ist es, den Fließgewässern zur Förderung der biologischen Wirksamkeit und zur natürlichen Entwicklung, sowie aus Gründen der Unterhaltung genügend Freiraum zuzugestehen. Der erforderliche Freiraum ist von der Bedeutung (Größe) des Gewässers sowie der örtlichen Gegebenheit abhängig.

Die Ausweisung von freizuhaltenden Gewässerrandstreifen und Gewässer-entwicklungstreifen zur Erhaltung und Förderung der biologischen Wirksamkeit der Gewässer und seiner Ufer wird damit einhergehend grundsätzlich gefordert.

Gewässerentwicklungstreifen dienen dem Naturschutz und der Landespflege, sie ermöglichen eine natürliche Entwicklung. Gewässerrandstreifen mindern oder verhindern u.a. Stoffeinträge von benachbarten Nutzflächen in ein Gewässer und wirken somit als Puffer zwischen in der Regel intensiv genutzten Flächen am Gewässer und dem Gewässer selbst.

Für Gewässer, die von Baugebieten tangiert werden oder sogar durch Baugebiete führen, sind daher Uferrandstreifen in ausreichender Breite auszuweisen, um der vorgenannten Zielvorstellung zu entsprechen.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan ist entlang des Riedgrabens eine schützens- und erhaltenswerte Begleitpflanzung, welche das Plangebiet entsprechend eingrünt und in die Landschaft einbettet vorhanden. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass entlang des Riedgrabens von der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 4,00 m Breite von jeglichen baulichen Anlagen und jeglicher Nutzung (dazu gehören auch Zäune, Lagerplätze etc.) mit Ausnahme der Gewässerpflege, freizuhalten ist.

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb der 10 m-Zone Gewässer III. Ordnung bedürfen neben der baurechtlichen Genehmigung auch der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG.

Ein festgesetztes oder geplantes Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

3.14 Schmutzwasser

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich die Kläranlage Kirrweiler / ein netzabschließendes RÜB. Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Kirrweiler) zuzuführen. Fremdwasser, z.B. Drainagewasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

3.15 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgende Prioritäten: Versickern vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln/ anzupassen und frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

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

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

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

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

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

Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt.

Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

Es wird empfohlen Niederschlagswasser in Zisternen zur Verwendung als Brauchwasser zu sammeln.

3.16 Starkregen/Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen, weise ich darauf hin, 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.

Gemäß der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 — Starkregenmodul) aus dem v.g. Informationspaket zur Hochwasservorsorge ist im Planbereich in Bezug auf Starkregen, mit geringen Überflutungen an Tiefenlinien sowie mit einer geringen Abflusskonzentration zu rechnen. 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.

3.17 Grundwasser

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

3.18 Geothermische Nutzung

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

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

3.19 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

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.

3.20 Landesstraße 542

Negative Auswirkungen des Gebietes (z.B. Blendung) auf die Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straße sind mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen. Der L 542 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Das Lichtraumprofil der L 542 ist grundsätzlich dauerhaft freizuhalten.

Da der Planbereich direkt an die klassifizierte L 542 anschließt, ist bei möglichen Gehölzpflanzungen zu beachten, dass diese die bestehenden Sichtverhältnisse nicht negativ beeinträchtigen und die gemäß RPS 2009 geforderten Mindestabstände eingehalten werden. Zur weiteren Abstimmung und Zustimmung sind dem LBM detaillierte Pläne bzgl. der genauen Position der geplanten Gehölzstandorte vorzulegen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2022 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Kirrweiler, den

Rolf Metzger
(Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2022 in Kraft.

Kirrweiler, den

Rolf Metzger
(Ortsbürgermeister)



Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan "Unterried" mit Aufhebung der "Abrundungssatzung Unterried"

Endfassung

26.07.2022

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

07MAI20047

Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan „Unterried“ mit Aufhebung der „Abrundungssatzung Unterried“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abbildungsverzeichnis.....	3
Vorbemerkungen	4
1 Erfordernisse und Ziele der Planung.....	6
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart.....	6
3 Lage und Größe des Plangebietes	7
4 Bestandssituation.....	8
5 Übergeordnete Planungen.....	11
5.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	11
5.2 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Maikammer	12
6 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	12
6.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	12
6.2 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale	13
6.3 Gesetzlich geschützte Biotope	13
6.4 Denkmalschutz	13
6.5 Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutz	13
6.6 Altlasten	14
7 Planung.....	14
7.1 Baukonzept.....	14
7.2 Verkehrliche Erschließung.....	15
7.3 Technische Infrastruktur	15
7.3.1 Abwasser- und Wasserversorgung.....	15
7.3.2 Niederschlagswasser	15
7.3.3 Stromversorgung.....	16
8 Gutachten.....	16
8.1 Schallschutz	16
8.1.1 Verkehrslärm	16
8.2 Artenschutz	17
9 Wasserhaushaltsbilanzierung	17

10	Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	25
10.1	Schutzgut Fläche	25
10.2	Schutzgut Boden	26
10.3	Schutzgut Wasser.....	26
10.4	Schutzgut Luft und Klima	26
10.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	27
10.6	Schutzgut Landschaft	27
10.7	Schutzgut Mensch	28
10.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
11	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	28
11.1	Art der baulichen Nutzung.....	28
11.1.1	Mischgebiet (MI)	28
11.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).....	28
11.1.3	Sondergebiet - Sport (SO)	29
11.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
11.3	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude.....	29
11.4	Bauweise	29
11.5	Zahl der Wohnungen.....	30
11.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	30
11.7	Pflanzgebote.....	30
11.8	Pflanzbindungen.....	31
11.9	Dem Plan zugeordnete naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	31
12	Örtliche Bauvorschriften	33
12.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	33
12.2	Werbeanlagen.....	33
12.3	Einfriedungen	33
13	Städtebauliche Kenngrößen.....	33
14	Quellenangaben	34

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Abrundungssatzung „Unterried“, freier Maßstab.....	7
Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, freier Maßstab.....	7
Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich.....	8
Bild 4: Blick auf die Riedstraße (angrenzende Siedlungsbebauung)	9
Bild 5: Blick auf die bestehende Schlosserei mit Wohngebäude	9
Bild 6: Blick auf den privaten Garten im Westen	9
Bild 7: Blick auf den Parkplatz und Fläche des künftigen Wohnmobilstellplatz (SO1).....	10
Bild 8: Blick auf die Reblandhalle (SO2).....	10
Bild 9: Blick auf den Weg südlich des Riedgrabens und die Tennisplätze	10
Bild 10: Blick auf die Grünfläche östlich der Reblandhalle.....	11
Bild 11: Blick auf die Bestandsbebauung im Norden	11
Bild 12: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.....	12
Bild 13: Ausschnitt Flächennutzungsplan.....	12
Bild 14: Ausschnitt FFH-Gebiet „Modenbachniederung (FFH-6715-301)“	13
Bild 15: Skizze des geplanten Wohnmobilstellplatzes	15
Bild 16: Graphische Darstellungen der beiden Wasserbilanzen	23
Bild 17: Graphische Darstellungen der Abweichungen der Bilanzgrößen zum Referenzzustand.....	24
Bild 18: Ausgleichsfläche - Bestand	32
Bild 19: Ausgleichsfläche - Planung	32

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit beigelegtem 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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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, 1808)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- 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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz 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 16.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 30.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

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

Im Regelverfahren ist für Bebauungspläne 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 § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Erfordernisse und Ziele der Planung

Satzungen sollen nach § 34 BauGB wenig eigenen Festsetzungscharakter haben. Diese dienen überwiegend der Abgrenzung von Bereichen, die in die umliegende Bebauung integriert werden können. Die aus dem Jahr 2000 stammende Abrundungssatzung „Unterried“ ist aufgrund zu viel getroffener Festsetzungen unwirksam und muss daher aufgehoben werden. Um für den Bereich „Unterried“ zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll der Bereich der Abrundungssatzung mit einem Bebauungsplan überplant werden. Nördlich des vorhandenen Landwirtschaftsweges befinden sich zwei Grundstücke, welche zwar dem Innenbereich zuzuordnen sind, jedoch nicht durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich fixiert sind. Um auch für diese beiden Grundstücke Rechtsicherheit zu schaffen hat die Gemeinde beschlossen den Bereich ebenfalls in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Aufgrund vermehrter Nachfragen nach Wohnmobilstellplätzen ist ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes dessen Ausweisung und rechtliche Fixierung. Angedacht ist ein Teil des bestehenden Parkplatzes, westlich der Reblandhalle, für die Nutzung durch Wohnmobile freizugeben. Mit der Schaffung von Wohnmobilstellplätzen soll den aktuellen Entwicklungen im Bereich Tourismus Rechnung getragen werden. Auf diese Weise erfolgt eine Erweiterung des Service- und Dienstleistungsangebotes für Gäste in Form von Übernachtungsmöglichkeiten vor Ort. Durch das Angebot einer attraktiven und gebündelten Stellplatzfläche für Wohnmobile sollen geordnete Verhältnisse geschaffen und Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild soweit wie möglich vermieden werden.

Neben der geplanten Errichtung von Wohnmobilstellplätzen wird auch die Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung im Bereich der Grundstücke nördlich des Wirtschaftsweges und westlich der Schlosserei angestrebt. Damit soll dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung getragen werden.

Da der Bereich Unterried derzeit teilweise noch über einen Wirtschaftsweg erschlossen wird ist es zwingend geboten den noch als Wirtschaftsweg ausgewiesenen Teilbereich auszubauen und entsprechend umzuwidmen, damit die verkehrliche Erschließung auch in Zukunft gesichert ist.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Für den Bereich „Unterried“ galt bisher die Abrundungssatzung „Unterried“. Durch die Kreisverwaltung wurde inzident festgestellt, dass sich diese Satzung als unwirksam erweist. Die Unwirksamkeit wurde insbesondere mit der Vielzahl an Festsetzungen begründet.

Die Abrundungssatzung „Unterried“ wird aufgehoben und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterried“ ersetzt.

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



Bild 1: Abrundungssatzung „Unterried“, freier Maßstab

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortsgemeinde Kirrweiler. Es wird begrenzt durch die L 542 im Westen, dem Riedgraben im Süden, die Kläranlage im Osten, sowie durch Weinbauflächen und Bestandsbebauung im Norden.

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die folgenden Flurstücke Nr. 479/2, 479/5 und 479/9, 5223/1, 5225/4, 5320/3, 5321/6, 5321/8, 5321/9, 5321/10, 5323/1, 5323/3 und 5323/4.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,17 ha.

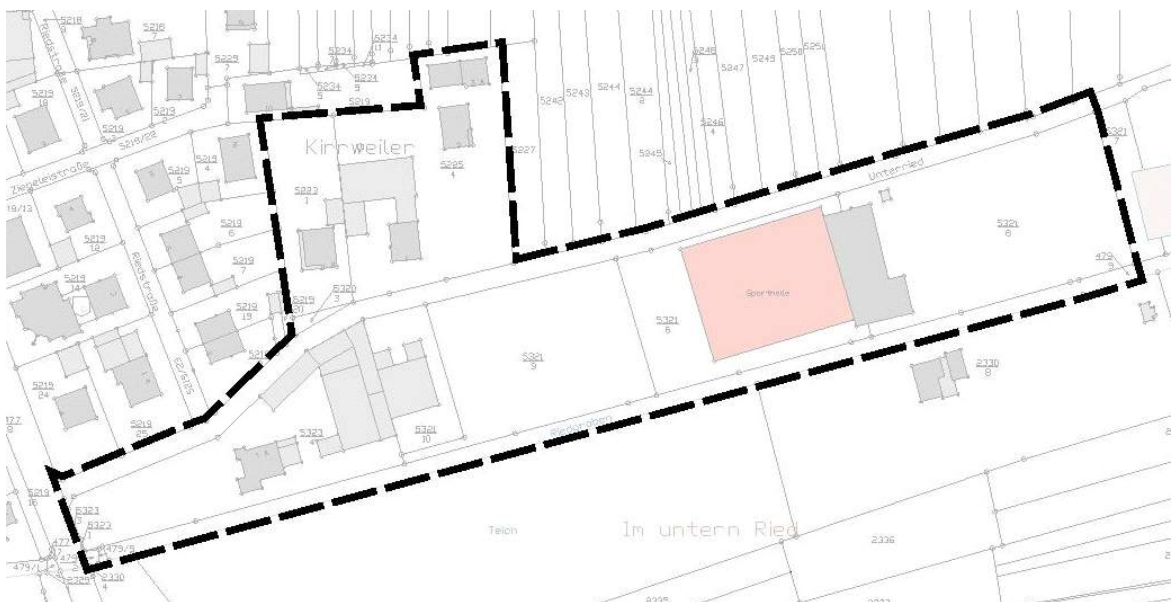


Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, freier Maßstab

4 Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen derzeit noch städtebaulich ungeordneten Bereich am südlichen Ortsrand von Kirrweiler. Im Westen befindet sich auf dem Grundstück Nr. 5323/4 eine Schlosserei mit Wohngebäude und Gartenfläche. Daran schließt sich der Parkplatz (Flst.-Nr. 5321/9) für den südlich des Riedgrabens vorhandenen Tennisverein, sowie der Reblandhalle (Flst.-Nr. 5321/6) an. Der Parkplatz ist mit einem alten erhaltenswerten Baumbestand versehen. Im Anschluss an die Reblandhalle folgt eine kleine Grünfläche (Flst.-Nr. 5321/8) für die Sport- und Freizeitnutzung. Die Kläranlage bildet die Begrenzung des Plangebietes im Osten. Abhängig von äußeren Bedingungen wie Wetterlage (Windrichtung und -stärke, Temperaturen, Niederschlag usw.) und Abwasser-/Klärschlammanfall kann es zu Geruchsbelästigungen kommen.

Nördlich des Wirtschaftsweges befinden sich die bereits bebauten Grundstücken Nr. 5223/1 und 5225/4 im direkten Anschluss zum Ortsrand. Im Südlich des Plangebietes verläuft der Riedgraben mit seiner schützens- und erhaltenswerten Begleitpflanzung, welche das Plangebiet entsprechend eingrünzt und in die Landschaft einbettet.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 4: Blick auf die Riedstraße (angrenzende Siedlungsbebauung)



Bild 5: Blick auf die bestehende Schlosserei mit Wohngebäude



Bild 6: Blick auf den privaten Garten im Westen



Bild 7: Blick auf den Parkplatz und Fläche des künftigen Wohnmobilstellplatz (SO1)



Bild 8: Blick auf die Reblandhalle (SO2)



Bild 9: Blick auf den Weg südlich des Riedgrabens und die Tennisplätze



Bild 10: Blick auf die Grünfläche östlich der Reblandhalle



Bild 11: Blick auf die Bestandsbebauung im Norden

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Fläche des Plangebietes liegt im Südosten teilweise im Siedlungsbereich von Kirrweiler und ist im Westen als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Der östliche Teil ist als Weißfläche gekennzeichnet. Ein Regionaler Grünzug begrenzt die Ortslage von Kirrweiler.



Bild 12: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

5.2 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Maikammer

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche, öffentliche und private Grünfläche ausgewiesen.



Bild 13: Ausschnitt Flächennutzungsplan

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an einer Teilfläche des FFH-Gebietes „Modenbachniederung“ (FFH-6715-301). Diese gilt als ausgedehnte, ost-west-orientierte Fließgewässer- und Bachauenfläche mit vielfältig strukturierten Grünland- und Fließgewässerbiotopen inmitten einer intensiv genutzten Agrarlandschaft. Beeinträchtigungen durch die geplanten Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zu erwarten.



Bild 14: Ausschnitt FFH-Gebiet „Modenbachniederung (FFH-6715-301)“

6.2 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

6.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop oder Biotopkomplex. Etwa 100 Meter südlich sowie 150 Meter westlich liegen zwei Teilflächen des Biotopkomplexes „Feuchtbrache-Gehölzkomplex südlich Kirrweiler“ mit folgender Kennung:

BK-6714-0261-2006

6.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird jedoch hingewiesen.

6.5 Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Benzenloch“. Diese Zone ist kategorisiert als „Zone III B“.

Die Schutzzone III erfasst das gesamte ober- und unterirdische Einzugsgebiet der Wasserfassungsanlage. Sofern das Einzugsgebiet weiter als 2 km von der Ffassungsanlage reicht, kann eine Aufteilung in Schutzzone III A und Schutzzone III B vorgenommen werden. Die Schutzzone soll vor allem chemische Beeinträchtigungen verhindern, denn diese wirken sehr langfristig.

Solche Beeinträchtigungen sind bei den bestehenden und zukünftigen Festsetzungen des Plangebietes nicht zu erwarten.

6.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7 Planung

7.1 Bebauungskonzept

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

Da es sich bei dem Plangebiet um einen überwiegend bebauten Bereich handelt, liegt der Fokus dieses Bebauungsplanes auf der rechtlichen Sicherung der Bestandsbebauung, der Umwidmung des Wirtschaftsweges in eine öffentliche Straßenfläche und der Neuausweisung eines Wohnmobilstellplatzes. Weiterhin soll eine behutsame Nachverdichtung in diesem Bereich gewährleistet werden.

Die Planung des Wohnmobilstellplatzes sieht die Unterbringung von ca. 10 Wohnmobilen vor. Der Stellplatz soll so angelegt werden, dass die vorhandenen Baumstandorte erhalten bleiben. Die Stellplätze bleiben weiterhin unbefestigt.

Alle Stellplätze werden mit einem Stromanschluss ausgestattet. Die Anbindung des Wohnmobilstellplatzes an das öffentliche Straßennetz erfolgt ausschließlich über die Straße „Im Unterried“.



Bild 15: Skizze des geplanten Wohnmobilstellplatzes

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die Straße „Unterried“ dient derzeit überwiegend der Erschließung der vorhandenen Bebauung und der Bewirtschaftung vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen und ist daher noch in großen Teilen als nicht öffentlicher Wirtschaftsweg ausgewiesen. Zur Sicherstellung einer ordentlichen Erschließung ist vorgesehen, den innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen Teilbereich des Weges auszubauen und öffentlich zu widmen. Mit dieser Ausdehnung der Widmung soll die zukünftige Erschließung, sowie die Verlegung der technischen Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom) im öffentlichen Raum rechtlich nachhaltig abgesichert werden.

7.3 Technische Infrastruktur

7.3.1 Abwasser- und Wasserversorgung

In der Straße „Unterried“ liegen bereits Abwasser- und Wasserleitungen zur Ent-, bzw. Versorgung des Gebietes.

7.3.2 Niederschlagswasser

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

7.3.3 Stromversorgung

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

8 Gutachten

8.1 Schallschutz

8.1.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt im Westen an die L 542 (Marktstraße) an. Lärmimmissionen können daher sowohl im Plangebiet zulässige Wohnungen wie auch ruhige Arbeitsplätze betreffen. Zur Berechnung der Mittelungspegel wurde die Verkehrsstärkenkarte der Bundes- und Landesstraßen aus dem Jahr 2015 herangezogen. Die Zählstelle südlich von Venningen weist eine DTV von 2.234 Fahrzeugen inklusive 3% LKW-Anteil aus. Eine Hochrechnung auf das Jahr 2025 ergibt eine tägliche Verkehrsmenge (DTV) von ca. 2.700 Fahrzeugen (ca. 2 %/Jahr).

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 542 im Bereich der Mischgebietsnutzung wurden folgende Parameter angenommen:

- DTV: ca. 2.700 Fahrzeuge
- Straßengattung: Landesstraße
- Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h
- Straßenoberfläche: Asphalt
- Steigung/Gefälle: 2 %
- Abstand Immissionsort zur Straßenmitte: 13 m
- Höhe des Immissionsortes: 3 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)	34,2 dB(A)	- 29,8 dB(A)
Mittelungspegel nachts	50 dB(A)	54 dB(A)	23,2 dB(A)	- 30,8 dB(A)

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 wie auch die Lärmgrenzwerte der 16. BIm-SchV im Bereich der Mischgebiete deutlich unterschritten.

8.2 Artenschutz

Es wurde im Vorfeld kein Artenschutzgutachten für den Geltungsbereich erstellt; im Rahmen der Offenlage aber von der UNB eingefordert. Insbesondere wurde festgestellt, dass Vorkommen und ggf. eine Beeinträchtigung von Zaun- und Mauereidechsen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen wurde ausgeschlossen.

Der Biologe Kurt Garrecht hat daraufhin Begehungen durchgeführt und ein artenschutzrechtliches Gutachten gemäß den Vorgaben mit nachfolgendem Ergebnis verfasst.

Eine Betroffenheit von Fledermäusen und Brutvögeln ist nicht gegeben, da alle in Betracht kommenden Bäume erhalten bleiben. Die geplanten Nutzungen lösen keine Beeinträchtigungen aus. Bei den Begehungen wurde auf eventuelle Vorkommen insbesondere der Mauereidechse geachtet, die entlang des Haardtrands häufig anzutreffen ist. Aufgrund des dichten Grass Krautbestandes (frisch und nährstoffreicher Standort) und der fehlenden Kleinstrukturen (Sonnen- und Unterschlupfmöglichkeiten) ist der Bereich des zukünftigen Parkplatzes als ungeeignet für Eidechsen zu bewerten. Erschwerend kommt hinzu, dass die vorhandenen Pappeln auf der Südseite die Fläche dauerhaft beschatten, sodass hier eine vorhabenbedingte Betroffenheit auszuschließen ist.

Andere Bereiche im Geltungsbereich sind entweder strukturell nicht geeignet oder werden im Bestand gesichert und bleiben unverändert, sodass an keiner Stelle Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden Festsetzungen zum Schutz der Einzelbäume und des FFH-Gebiets getroffen.

Im Bereich der Ausgleichsfläche und östlich angrenzend soll eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden. In diesem Zusammenhang wurde im Vorfeld von Matthias Kitt aus Minfeld eine Artenschutz- und FFH-Verträglichkeitsprüfung (2021) erstellt.

Die Ergebnisse und Zielvorgaben fließen in die Festsetzungen für die Ausgleichsfläche und das Plangebiet ein.

9 Wasserhaushaltsbilanzierung

Grundidee ist die Einhaltung der natürlichen Wasserbilanz in Siedlungsgebieten, um die weithin bekannten Nachteile durch Flächenversiegelung zu vermeiden. Das auf bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser wurde in der Vergangenheit fast ausschließlich nach dem Prinzip der strikten Ableitung per Kanalisation in das nächste Gewässer entsorgt. Die Nachteile dieses "hohen Entwässerungskomforts" sind im Regelfall

- verringerte Grundwasserneubildung
- Verschärfung der Hoch- und Niedrigwasserabflüsse im Gewässer sowie
- Änderungen im Kleinklima (geringere Verdunstung, Erwärmung und Staubbildung).

Die Einhaltung bzw. weitgehende Annäherung an die natürliche Wasserbilanz wird auch durch jüngere Regelwerke für die Siedlungswasserwirtschaft gefordert. Daher werden als Ergänzung oder

Alternative zu Ableitung und technischem Rückhalt zunehmend Konzepte der sogenannten natur-nahen Regenwasserbewirtschaftung in Baugebieten angestrebt. Diese können folgende Maßnahmen (bzw. –kombinationen) umfassen

- Entsiegelung
- Versickerung
- Dach-/Fassadenbegrünung
- Regenwassernutzung

Nach § 28 Landeswassergesetz besteht grundsätzlich die Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung, wenn zusätzliche Flächen versiegelt werden, bzw. die Wasserführung beeinträchtigt wird.

Die Wasserbilanz nach DWA-A 102 stellt das Verhältnis zwischen Direktabfluss R_D , Grundwasserneubildung GWN (Versickerung) und Verdunstung ET_a des betrachteten Gebietes dar.

Sie zeigt auf, ob die Planung von Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung, zu nennenswerten Verbesserungen des Gesamtgebietes beitragen können. Ziel der Wasserwirtschaft muss es sein, den Zustand nach Durchführung des Vorhabens so weit wie möglich an den unbebauten Zustand anzunähern. Entsprechend ist jegliche Abweichung als Verschlechterung des Zustandes anzusehen.

Die Wasserbilanz ist allgemein betrachtet bei einer Abweichung +/-10 % als ausgeglichen zu bezeichnen. Bei der Wasserbilanz handelt es sich um eine modellgestützte Aufarbeitung des betrachteten Gebietes. Die Resultate einzelner Planungs- / Betrachtungsfälle sind daher relativ zueinander zu bewerten. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen. Dazu wird ein ermittelter lokaler Wasserhaushalt für den unbebauten Zustand mit einen für den geplanten bebauten Zustand gegenübergestellt.

Datengrundlage:

Die Eingangsparameter für die Bilanzierung stammen aus dem hydrologischen Atlas der Bundesanstalt für Gewässerkunde (HAD). Für jedes Gebiet sind „von-bis-Werte“ bestimmt, welche angenommen werden können. Folgend sind die Werte für den Maßnahmenbereich gewählt:

Variable	Zeichen	Wert HAD [mm/a]	Wert gewählt [mm/a]
Niederschlag	P_{kor}	700-800	700
Verdunstung	ET_a	500-525	500
pot. Verdunstung	ET_p	600-650	650
Grundwasserneubildung	GWN	100-150	100
Abfluss	R	150-200	20
Direktabfluss	R_D	R-GWN	100

Für einzelne Flächen werden zusätzlich die Aufteilungsfaktoren anteilig angegeben. Diese sind definiert als **abflusswirksam a**, **grundwasserneubildend g** und **verdunstend v**.

Folgende Fälle sind in deren Wasserbilanz verglichen:

- Referenzzustand — die Bilanz des aktuellen Zustandes des Gebietes, der Zustand ohne Eingriffe durch bauliche Maßnahmen
- Planung — Nachverdichtung der Flächen im Norden und Westen mit Einsatz von Dach- und Fassadenbegrünung, Bau eines Wohnmobilstellplatzes, Erhalt des Bestandes

Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenverkehrsfläche und die Sondergebietsfläche „Sport-/Veranstaltungshalle bei der folgenden Bilanzierung vernachlässigt werden können, da keine Änderungen der Bodenversiegelung betreffend in diesen Bereichen vorgesehen sind.

Wasserbilanz für den Referenzzustand

Angenommene Flächengrößen:

MI Nord	4480 m²
Gebäude	920 m ²
Zufahrt vollversiegelt	365 m ²
Zufahrt geschottert	365 m ²
Garten strukturarm	2195 m ²
Garten strukturreich	635 m ²

MI West	1000 m ²
Garten strukturreich	1000 m ²

GEE	2810 m²
Gebäude	1250 m²
Zufahrt vollversiegelt	360 m²
Zufahrt geschottert	360 m²
Garten strukturarm	530 m²
Garten strukturreich	310 m²

Parkplatz	2170 m²
Grenzbegrünung	180 m ²
Rasenfläche	1990 m ²

Ermittlung der Aufteilungswerte für den Referenzzustand

Art der Fläche / Anlage zur RWB	Größe (m²)	a	g	v	Summe
MI Nord					
Gebäude	920	0,90	0,00	0,10	1,00
Zufahrt vollversiegelt	365	0,75	0,00	0,25	1,00
Zufahrt geschottert	365	0,00	0,54	0,46	1,00
Garten strukturarm	2195	0,00	0,22	0,78	1,00
Garten strukturreich	635	0,00	0,11	0,89	1,00
MI West					
Garten strukturreich	1000	0,00	0,11	0,89	1,00
GEE					
Gebäude	1250	0,90	0,00	0,10	1,00
Zufahrt vollversiegelt	360	0,75	0,00	0,25	1,00
Zufahrt geschottert	360	0,00	0,54	0,46	1,00
Garten strukturarm	530	0,00	0,22	0,78	1,00
Garten strukturreich	310	0,00	0,11	0,89	1,00
Parkplatz					
Grenzbegrünung	180	0,00	0,11	0,89	1,00
Rasenfläche	1990	0,00	0,25	0,75	1,00
Gesamt	10.460	0,24	0,16	0,60	1,00

a = 0,24

g = 0,16

v = 0,60

a + g + v = 1,00

Wasserbilanz für den geplanten Zustand

Angenommene Flächengrößen:

MI Nord	4480 m²
Gebäude	1685 m²
Zufahrt teilversiegelt	360 m²
Zufahrt geschottert	365 m²
Garten strukturarm	1035 m²
Garten strukturreich	1035 m²
Vertikale Fassadenbegrünung	(450 m²)

MI West	1000 m²
Gebäude	400 m ²
Zufahrt teilversiegelt	200 m ²
Garten strukturarm	150 m ²
Grenzbegrünung	250 m ²
Vertikale Fassadenbegrünung	(50 m ²)

GEE	2810 m²
Gebäude	1680 m²
Zufahrt teilversiegelt	290 m²
Garten strukturarm	530 m²
Garten strukturreich	310 m²

Parkplatz	2170 m²
Schotter	1000 m²
Rasenfläche	990 m²
Grenzbegrünung	180 m²

Ermittlung der Aufteilungswerte für den geplanten Zustand

Art der Fläche / Anlage zur RWB	Größe (m²)	a	g	v	Summe
MI Nord					
Gebäude	1685	0,90	0,00	0,10	1,00
Zufahrt teilversiegelt	360	0,21	0,59	0,20	1,00
Zufahrt geschottert	365	0,00	0,54	0,46	1,00
Garten strukturarm	1035	0,00	0,22	0,78	1,00
Garten strukturreich	1035	0,00	0,11	0,89	1,00
Vertikale Fassadenbegrünung	(450)	0,00	0,00	1,00	1,00
MI West					
Gebäude	400	0,90	0,00	0,10	1,00
Zufahrt teilversiegelt	200	0,21	0,59	0,20	1,00
Garten strukturarm	150	0,00	0,22	0,78	1,00
Grenzbegrünung	250	0,00	0,11	0,89	1,00
Vertikale Fassadenbegrünung	(50)	0,00	0,00	1,00	1,00
GEE					
Gebäude	1680	0,90	0,00	0,10	1,00
Zufahrt teilversiegelt	290	0,21	0,59	0,20	1,00
Garten strukturarm	530	0,00	0,22	0,78	1,00
Garten strukturreich	310	0,00	0,11	0,89	1,00
Parkplatz					
Schotter	1000	0,00	0,54	0,46	1,00
Rasenfläche	990	0,00	0,25	0,75	1,00
Grenzbegrünung	180	0,00	0,11	0,89	1,00
Gesamt	10.460	0,25	0,20	0,55	1,00

Die Hälfte des jeweiligen abfließenden Niederschlagswassers der Dächer der Gebäude in den MI-Gebieten wird zur vertikale Fassadenbegrünung an den Gebäuden abgeleitet (grün markiert).

a = 0,25

g = 0,20

v = 0,55

a + g + v = 1,00

Vorgaben / Annahmen Entwässerung

- Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist ausschließlich dort zu verwerten. Neue Einleitung in das öffentliche Abwassersystem sind nicht vorgesehen. In der Wasserbilanz wird deshalb davon ausgegangen, dass der Niederschlagsabfluss von den befestigten Privatflächen falls möglich in einer Versickerung zugeführt wird.
- Für die Ausbildung der Dachflächen wird vom ungünstigsten Fall im Hinblick auf die Wasserbilanz (Verwendung von Steildächern) ausgegangen. Anpassungen um den Verdunstungsanteil zu erhöhen sind jedoch möglich und teilweise auch festgesetzt (bspw. Dachbegrünung). Dadurch ergeben sich Vorteile hinsichtlich der natürlichen Wasserbilanz.
- Für nicht überdachte Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.
- Einsatz von vertikalen Fassadenbegrünungen
- Die Neupflanzung von Bäumen sowie der Erhalt von Bestandsbäumen ist vorgeschrieben.
- Die Rückhaltung findet für ein 50-jährliches Regenerignis statt.

Vergleich der Wasserbilanz im Referenzzustand und im geplanten Zustand

Die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen müssen im bebauten Zustand des Bilanzgebiets denen des Referenzzustands soweit wie möglich angenähert werden.

Bilanzgröße		Referenz	Planung	Differenz
Direktabfluss	a	0,24	0,25	0,01
Grundwasserneubildung	g	0,16	0,20	0,04
Verdunstung	v	0,60	0,55	-0,05

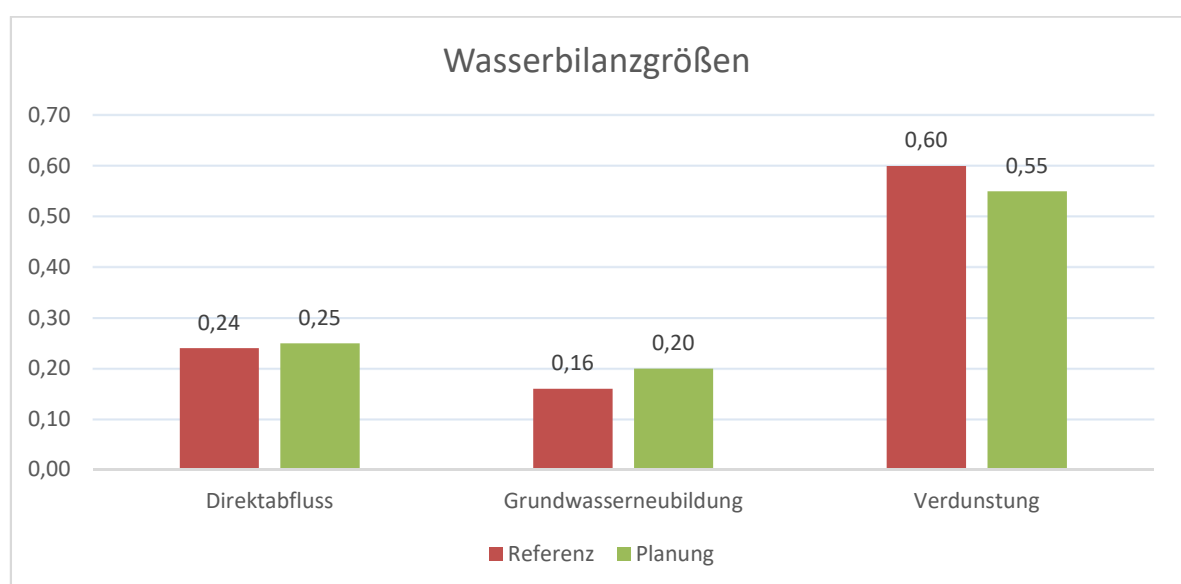


Bild 16: Graphische Darstellungen der beiden Wasserbilanzen

Bild 16 zeigt den Vergleich der Wasserbilanzen im aktuellen und im neu geplanten Zustand. Die größte Annäherung findet bei dem Direktabfluss statt. Die Grundwasserneubildung erhöht sich leicht während sich die Verdunstung entsprechend reduziert.

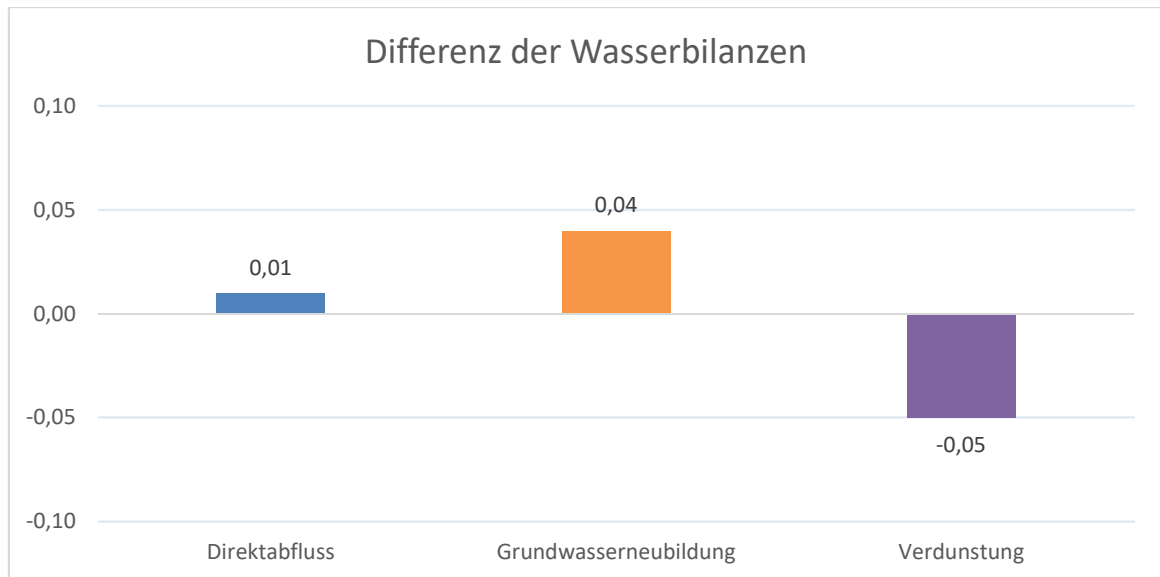


Bild 17: Graphische Darstellungen der Abweichungen der Bilanzgrößen zum Referenzzustand

Zusammenfassung

Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nicht vorgesehen.

Durch die angewandten Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, führt die geplante Bebauung zu einer kleinen Erhöhung des Direktabflusses gegenüber dem Referenzzustand. Der Zuwachs an versiegelter Fläche wird fast vollständig kompensiert durch die Aufwertung der Grünflächen, der Teilversiegelung der Zufahrten sowie der Fassadenbegrünung im Bereich des MI-Nord und MI-West.

Diese Kompensationsmaßnahmen sorgen dafür, dass die Grundwasserneubildung im Vergleich zum Referenzzustand zunimmt und die Verdunstung innerhalb der Toleranz abnimmt. Maßnahmen wie die Aufwertung von Grünflächen und dem Teilversiegeln von Zufahrtsflächen fördern stärker die Versickerung von Niederschlagswasser weniger die Verdunstung.

Weitere nachfolgende wasserwirtschaftliche Maßnahmen können den Verdunstungsanteil erhöhen und sind teilweise bereits in der Wasserbilanz berücksichtigt:

- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünungen
- Erhalt bestehender Bäume und Gehölze
- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen.

Die Gründächer halten nicht nur Wasser zurück, sondern sorgen für eine gesteigerte Verdunstung. Fassadenbegrünung und Baumbepflanzungen steigern den Verdunstungsanteil zusätzlich.

Aufgrund der aufgeführten Maßnahmen, welche im Bebauungsplan auch planungsrechtlich festgesetzt wurden ist der Ausgleich der Wasserführung im aktuellen Umfang erbracht.

10 Beschreibung der Umweltauswirkungen

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

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

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

Nachfolgend werden die zu erwartenden voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter kurz angerissen. Der Umweltbericht wurde durch das Büro Bettina Krell, Oberotterbach, erstellt. Weitere Ausführungen können diesem entnommen werden.

10.1 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an bebaute Siedlungsflächen. Aufgrund der Bestandssituation werden sich hinsichtlich der Neuversiegelung nur geringe Veränderungen ergeben. Zusätzliche Versiegelungen können im Bereich der Mischgebiete bei den Grundstücke Nr. 5223/1 und 5225/4 erfolgen. Auf dem Grundstück Nr. 5225/4 sind bereits 735 m² mit Gebäuden und 596 m² durch Hofflächen versiegelt. Beim Grundstück 5223/1 sind 174 m² mit Gebäuden überbaut und 96 m² durch Hofflächen versiegelt.

Flächen	Bestand		Planung	
	versiegelt	unversiegelt	versiegelt	unversiegelt
Mischgebietsflächen im Norden insgesamt ca. 4.479 m ² (4.479 x 0.6 = 2.687 m ² zulässige Überbauung)	Ca. 1.601 m ² versiegelt (Gebäude, Hof- und Erschließungsflächen)	Ca. 2.878 m ²	Ca. 1.086 m ² für neue Gebäude und Zuwegungen	ca. 1.792 m ² Grün-/Pflanzflächen
Mischgebietsfläche im Westen ca. 1.000 m ² (1.000 x 0.6 = 600 m ² zulässige Überbauung)		Ca. 1.000 m ²	Ca. 600 m ² für neue Gebäude und Zuwegungen	Ca. 400 m ² Grün-/Pflanzflächen
	Ca. 1.601 m ²	Ca. 3.878 m ²	Ca. 1.686 m ²	Ca. 2.192 m ²

Durch die Nachverdichtung können bis zu 1.686 m² neu versiegelt werden. Der vorhandene Parkplatz ist derzeit unversiegelt. Dies ist auch für die Zukunft so vorgesehen.

10.2 Schutzgut Boden

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

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

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

Durch die Planung werden ca. 1.686 m² neu versiegelt. Natürlich führen die geplanten Versiegelungen zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser.

10.3 Schutzgut Wasser

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

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Im Planbereich verläuft der Riedgraben.

Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt.

Die Gemeinde Kirrweiler liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Benzenloch“. Diese Zone ist kategorisiert als „Zone III B“.

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

10.4 Schutzgut Luft und Klima

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

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

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

10.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Weiterhin sind keine Biotopvernetzungen (Trennwirkung) betroffen.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Modenbachniederung“ (FFH-6715-301). Diese gilt als ausgedehnte, ost-west-orientierte Fließgewässer- und Bachauenfläche mit vielfältig strukturierten Grünland- und Fließgewässerbiotopen inmitten einer intensiv genutzten Agrarlandschaft. Beeinträchtigungen durch die geplanten Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zu erwarten.

Durch den baulichen Eingriff werden im Norden und Westen im Bereich der Mischgebietsflächen ein Teil der privaten Gärten entfallen.

Für das Plangebiet ist deshalb nicht erkennbar, dass durch die Neubebauung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen befinden sich im Süden entlang des Riedgrabens. Diese Flächen sind im Bebauungsplan bereits als schützenswerte und zu erhaltende Flächen ausgewiesen. Die Bepflanzung des Parkplatzes bleibt unangetastet und wird durch die Pflanzung von Hecken entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze noch aufgewertet.

10.6 Schutzgut Landschaft

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

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

Die geplante Nachverdichtung wird kein Verlust an Landschaftsbestandteilen sowie Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen durch wesensfremde bauliche Anlagen nach sich ziehen, da die Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen stattfinden wird. Weiterhin erfolgt durch den vorhandenen Grüngürtel (Grabenbegleitende Begrünung) im Süden eine Einbindung ins Landschaftsbild. Die planerischen Absichten üben daher keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

10.7 Schutzgut Mensch

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

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Durch die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen wird der Tourismus und die Erholungsfunktion gefördert.

10.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Vier Arten der baulichen Nutzung sind in den jeweils gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zulässig:

- Mischgebiet (MI)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
- Sondergebiet - Sport (SO2)

11.1.1 Mischgebiet (MI)

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme der Nutzungen im Plangebiet durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die vorhandene Nutzungsstruktur es erfordert in einigen Teilbereichen des Plangebietes Mischgebiete festzusetzen, um die bestehende Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu sichern und das Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption zu entwickeln.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Einzelhandel, Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist erforderlich, da diese in ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung und ihrem Flächenbedarf nicht in die bestehende Nutzungsstruktur des Plangebietes passen. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

11.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebietes erfolgt aufgrund des vorhandenen Bestandsbetriebs (Schlosserei). Um hier in direkter Nachbarschaft eine Verträglichkeit der vorhande-

nen Nutzungen zu gewährleisten, ist eine Abstufung als eingeschränktes Gewerbegebiet unabdingbar. Innerhalb des Gebietes sind somit nur solche Gewerbebetriebe zulässig die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören und auch innerhalb eines Mischgebietes zulässig wären.

Der Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe ist erforderlich, da diese in ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung und ihrem Flächenbedarf nicht in die bestehende Nutzungsstruktur des Plangebietes passen. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

11.1.3 Sondergebiet - Sport (SO)

Der Bereich SO beinhaltet die Reblandhalle mit angrenzender Grünfläche für Sport und Freizeitnutzung. Die Baugebietsfestsetzung soll den Betrieb der Halle, die Sportausübung und die Freizeitnutzung gewährleisten. Auch die vorhandene kleine Schankwirtschaft mit Außenbewirtung, sowie die benötigte Wohneinheit für Aufsichts-, Bereitschaftspersonal oder Betriebsinhaber sollen rechtlich abgesichert werden.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Mischgebiete und das eingeschränkte Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereiches soll eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt werden. Nach BauNVO § 17 Abs. 1 ist dieser Wert für ein Mischgebiet die maximal erlaubte Grundflächenzahl. Da angestrebt wird, das Gebiet des eingeschränkten Gewerbes dem des Mischgebietes anzupassen, wird auch für diesen Teilbereich eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Geschossigkeit und die festgesetzten Gebäudehöhen in den vorhandenen Straßen orientieren sich am Bestand, um eine einfügsame Bebauung in den Baulücken und bei baulichen Erweiterungen bzw. Neubauten zu sichern. Dazu sind Trauf- und Firsthöhen festgesetzt

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur werden die Zahl der Vollgeschosse auf ein ortsverträgliches Maß begrenzt, um ein Einfügen in die Bestandsbebauung zu gewährleisten.

11.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude

Im Bebauungsplan sind Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze nicht explizit festgesetzt. Um den Grundstückseigentümern eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung Ihrer Grundstücke einzuräumen, sind sie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

11.4 Bauweise

Im Mischgebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen. Diese Festsetzung entspricht der städtebaulichen Prägung in der Gemeinde. Die Festsetzung stellt sicher, dass keine zu großen Gebäudekomplexe im Randbereich entstehen und dadurch dem gewünschten städtebaulichen Kontext widersprechen.

Im Bereich des Sondergebietes SO wurde die abweichende Bauweise festgesetzt, da weder mit einer offenen noch mit einer geschlossenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen umgesetzt werden könnten. Die Reblandhalle weist derzeit schon eine Gebäudelänge von ca. 60 m auf. Um die vorhandene Gebäudesubstanz in ihrer heutigen Form planungsrechtlich zu sichern ist daher die Festsetzung einer abweichenden Bauweise unabdingbar.

11.5 Zahl der Wohnungen

Durch die städtebauliche Zielsetzung einer kleinteiligen aufgelockerten Bebauung am Ortsrand wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude innerhalb des Mischgebietes auf zwei begrenzt.

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

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen darf eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Sollte eine Rodung zwischen März und September unumgänglich sein, ist durch einen Gutachter nachzuweisen, dass artenschutzrechtliche Belange hierdurch nicht betroffen sind.

Befestigte Flächen, außerhalb von öffentlichen Flächen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o. ä.) auszubauen. Diese getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab, die Versickerung von nicht schädlich belastetem Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags zu ermöglichen. Dieses dient neben dem Schutz von Boden und Grundwasser auch der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems.

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

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

11.7 Pflanzgebote

Es ist städtebauliche wie auch ökologische Zielsetzung, auch bestehende Baugebiete ausreichend zu durchgrünen. Zu diesem Zweck wird für den Geltungsbereich festgesetzt, dass Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, soweit sie nicht als begrünte Stellflächen genutzt werden. Weiterhin ist die Nutzung der Fläche als Lagerplatz unzulässig.

Die Eingrünung des Wohnmobilestellplatzes ist in Form einer Heckenpflanzung vorgesehen.

11.8 Pflanzbindungen

Im Bebauungsplan soll festgelegt werden, dass mit einer „Pflanzbindung“ belegte Flächen und bereits bestehende Einzelbäume zu erhalten sind.

Ziel dieser Festsetzungen ist u.a. die Entwicklung der mit naturnahen Gehölzen ausgestatteten Bepflanzung entlang des Riedgrabens, die landschaftsprägend sind und Pufferzonen zwischen Bauflächen und landschaftlich geprägten Freiflächen bilden. Die Sukzessionsflächen bilden in Verbindung mit dem Graben und den Gehölzen ein wichtiges Rückzugsgebiet für die Tierwelt.

11.9 Dem Plan zugeordnete naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Durch das geplante Vorhaben finden innerhalb des Geltungsbereichs Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die ausgeglichen werden müssen. Diese sind jedoch nicht komplett innerhalb des Geltungsbereiches ausgleichbar. Daher sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die Bilanzierung ergibt einen Ausgleichsbedarf von **15.675 Wertpunkten**. Die Ausgleichsfläche wird von Intensivacker/Intensivgrünland zu Streuobstwiese umgewandelt. Bei der Bewertung ist sowohl der Zielzustand zu berücksichtigen, aber auch die Tatsache, dass es sich um eine Neuanlage handelt. Deshalb wird zur Berechnung und Bewertung der Mittelwert zwischen alter und neuer Streuobstanlage angesetzt. Die Ausgleichsfläche erfährt eine Aufwertung um **16.408 Wertpunkte**.

Der geringe, errechnete Überschuss von rund **730 Wertpunkten** verbleibt zum Ausgleich etwaige Ungenauigkeiten bei der CAD-Ermittlung.

Auf dem Grundstück 6750 der Ortsgemeinde wird eine Teilfläche von 1.865 m² als Streuobstwiese angelegt. Es sind 5 Obstbäume (Kernobst) unterschiedliche, regionale, möglichst alte Sorten zu pflanzen.

Stammhöhe der Obstbäume mind. 1,80 m, Stu mind. 8/10, 1 Leittrieb mind. 3 Seitentriebe.

Zur Wiesenansaat ist standortgerechtes, kräuterreiches Regio-Saatgut zu verwenden. Die Wiesenflächen sind 1-mal pro Jahr zu mähen und das Mähgut zur Standortabmagerung abzufahren. Auf chemische Unkrautvernichtungsmittel bzw. Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.



- PLANZEICHEN**
-  Intensiv-Acker
 -  Intensiv-Grünland
 -  FFH-Gebiet - Umgrenzung
Riedgraben mit begleitender Vegetation
 -  Geltungsbereich

Bild 18: Ausgleichsfläche - Bestand



- PLANZEICHEN**
-  Streuobstwiese 1.865 m²
5 Obstbaumhochstämme - Regionale Sorten
Regio-Saatgut mit Kräutern
Extensive Pflege
 - 
 -  Geltungsbereich

Bild 19: Ausgleichsfläche - Planung

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Lage des Plangebiets am Ortsrand werden an die Gestaltung des Gebäudes besondere Anforderungen gestellt. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben und Materialien ist nicht zugelassen.

Durch die Beschränkung der Materialien, Farben und Dachformen sowie den Rückgriff auf die Merkmale der umgebenden Bebauung kann die Einbindung möglicher neuen Bebauungen in den vorhandenen Siedlungskörper bewahrt bleiben und ggf. verbessert werden.

Für die Hauptgebäude werden ausschließlich geneigte Dächer mit beiderseits symmetrischer Neigung zugelassen, dies nimmt die Dachformen der umgebenden Bebauung auf und soll eine möglichst harmonische Eingliederung ermöglichen. Entsprechend der vorherrschenden und ortstypischen Gestaltung werden ausschließlich naturrote Farbtöne für die Dacheindeckung zugelassen.

12.2 Werbeanlagen

Da sich auch die Werbeanlagen harmonisch in das Ortsbild einfügen sollen, werden entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Größe, Farbgestaltung, Materialwahl und Beleuchtung getroffen.

12.3 Einfriedungen

Massive Einfriedungen wirken im Straßenbild abschirmend und sind daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen entlang der Straße hinsichtlich ihrer Höhe (max. 1,50 m) und Ausbildung eingeschränkt.

Zwischen den Grundstücken erfolgt keine Beschränkung der Höhe von Einfriedungen, das Landesnachbarrechtsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz ist jedoch zu beachten.

13 Städtebauliche Kenngrößen

Teilbereich 1 - Bebauungsplan

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	2,02 ha	100,0 %
Mischgebiete	0,55 ha	27,2 %
Eingeschränktes Gewerbe	0,28 ha	13,9 %
Sondergebiete	0,70 ha	34,6 %
Verkehrsflächen	0,21 ha	10,4 %
Flächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkplätze)	0,28 ha	13,9 %

Teilbereich 2 – Externe Ausgleichsfläche

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,19 ha	100,0 %
Streuobstwiese	0,19 ha	100,0 %

14 Quellenangaben

- Lanis rlp
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz, Büro Bettina Krell, Oberotterbach
- FNP VG Maikammer
- Verkehrsstärkenkarte für Kreis- und Landesstraßen Landesbetrieb Mobilität
- Städtebauliche Lärmfibel (dB-Rechner)
- Artenschutzgutachten Büro Kurt Garrecht, Herxheim
- DWA-M 102-4
- Hydrologischer Atlas der Bundesanstalt für Gewässerkunde



Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan "Unterried" mit Aufhebung der "Abrundungssatzung Unterried"

Endfassung
26.07.2022

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

07MAI20047

Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan „Unterried“ mit Aufhebung der „Abrundungssatzung Unterried“

Inhaltsverzeichnis

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

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 28.04.2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und diesen am 14.05.2021 im Nachrichtenblatt öffentlich bekannt gemacht.

Die am 14.05.2021 öffentlich bekannt gemachte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 21.05.2021 bis zum 21.06.2021 in Form einer Auslegung der Planunterlagen statt. Mit Schreiben vom 14.05.2021 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 21.06.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Über die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 17.11.2021 beraten und die Annahme des Planentwurfs beschlossen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.11.2021 das Ergebnis des Ratsbeschlusses mitgeteilt.

In der Gemeinderatssitzung am 17.11.2021 wurde auch der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Auslegung erfolgte nach Veröffentlichung am 08.04.2022 vom 19.04.2022 bis zum 19.05.2022. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.04.2022 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 19.05.2022. Über die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 26.07.2022 beraten und nach § 10 Abs. 1 BauGB den Satzungsbeschluss gefasst. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.08.2022 das Ergebnis des Ratsbeschlusses mitgeteilt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan Rechtswirksamkeit.

2 Erfordernisse und Ziele des Bebauungsplanes

Aufgrund zu viel getroffener Festsetzungen ist die aus dem Jahr 2000 stammende Abrundungssatzung „Unterried“ unwirksam und muss daher aufgehoben werden. Um für den Bereich „Unterried“ zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll der Bereich der Abrundungssatzung mit einem Bebauungsplan überplant werden.

Nördlich des vorhandenen Landwirtschaftsweges befinden sich zwei Grundstücke, welche zwar dem Innenbereich zuzuordnen sind, jedoch nicht durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich fixiert sind. Um auch für diese beiden Grundstücke Rechtsicherheit zu schaffen hat die Gemeinde beschlossen den Bereich ebenfalls in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Weiterhin ist aufgrund vermehrter Nachfragen nach Wohnmobilstellplätzen dessen Ausweisung und rechtliche Fixierung ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes. Angedacht ist ein Teil des bestehenden Parkplatzes, westlich der Reblandhalle, für die Nutzung durch Wohnmobile freizugeben.

Mit der Schaffung von Wohnmobilstellplätzen soll den aktuellen Entwicklungen im Bereich Tourismus Rechnung getragen werden. Auf diese Weise erfolgt eine Erweiterung des Service- und Dienstleistungsangebotes für Gäste in Form von Übernachtungsmöglichkeiten vor Ort. Durch das Angebot einer attraktiven und gebündelten Stellplatzfläche für Wohnmobile sollen geordnete Verhältnisse geschaffen und Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild soweit wie möglich vermieden werden.

Neben der geplanten Errichtung von Wohnmobilstellplätzen wird auch die Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung im Bereich der Grundstücke nördlich des Wirtschaftsweges und westlich der Schlosserei angestrebt. Damit soll dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung getragen werden.

Da der Bereich Unterried derzeit teilweise noch über einen Wirtschaftsweg erschlossen wird ist es zwingend geboten den noch als Wirtschaftsweg ausgewiesenen Teilbereich auszubauen und entsprechend umzuwidmen, damit die verkehrliche Erschließung auch in Zukunft gesichert ist.

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 den Bebauungsplan „Unterried“ werden die Schutzgüter Flora und Fauna, Boden und Fläche sowie Wasser in den unbebauten Bereichen beeinträchtigt. Einerseits durch die Versiegelung der Grünfläche im Westen andererseits durch den angrenzenden Riedgraben und der innerhalb des Plangebietes befindliche Trinkwasserschutzzone. Da die zusätzliche Bodenversiegelung von maximal 1.686 m² innerhalb des Geltungsbereichs, nicht ausgeglichen werden kann, wird eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Fläche wird im Bestand zum größten Teil als intensive Ackerfläche genutzt und soll als Streuobstwiese angelegt werden. Die Ausgleichsfläche beläuft sich auf 1.865 m².

Die Schutzgüter Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter erfahren durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Unterried“ mit Aufhebung der „Abrundungssatzung Unterried“ 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:

- Schaffung eines Ausgleiches der Neuversiegelung durch Festsetzung von Kompensationsflächen/Beanspruchung von Ökokontoflächen (Kreisverwaltung SÜW)
- Das Planungsgebiet liegt in Zone III des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „Benzenloch“ (Kreisverwaltung SÜW, SGD Süd)
- Im Süden grenzt das Plangebiet an den Riedgraben an (Kreisverwaltung SÜW, SGD Süd)
- Hinweise, dass von der Kläranlage der Werke der VG Maikammer nicht unerhebliche Geruchs- und ggfls. Lärmemissionen ausgehen können (Eigenbetrieb Werke Maikammer, SGD Süd)
- Hinweise bezüglich der wasserschutzrechtlichen Regelungen innerhalb eines Wasserschutzgebietes (SGD Süd)
- Hinweise bezüglich der Regelungen des Gewässerschutzes (SGD Süd)
- Hinweise bezüglich einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung, des Starkregen- und Hochwasserschutzes, der geothermischen Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet (SGD Süd)
- Hinweise bezüglich möglicher Altlasten im Gebiet (SGD Süd)
- Hinweis auf mögliche Immissionen durch die L 542 (LBM Speyer)

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme mit umweltrelevantem Hintergrund ein.

In seiner öffentlichen Sitzung am 17.11.2021 hat der Gemeinderat diese Stellungnahmen wie folgt behandelt:

- die entstehende Neuversiegelung soll durch Festsetzung von Kompensationsflächen ausgeglichen werden
- Hinweise bezüglich des Trinkwasserschutzgebietes und dessen einschlägigen Regelwerke sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanes
- Aufnahme des Hinweises bezüglich des möglichen Auftretens von nicht unerhebliche Geruchs- und ggfls. Lärmemissionen durch die Kläranlage im Planungsgebiet
- Aufnahme der Hinweise bezüglich des Gewässers Riedgrabens und des einschlägigen Gewässerschutzes
- Aufnahme der Hinweise bezüglich einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung, des Starkregen- und Hochwasserschutzes sowie der geothermischen Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet
- Aufnahme der Hinweise bezüglich möglicher Altlasten im Gebiet

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:

- Berücksichtigung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – Fledermäuse und Reptilien (Kreisverwaltung SÜW)
- Forderung der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (§44 Abs. BNatSchG) (Kreisverwaltung SÜW)
- Anregung zur Pflanzung von gebietsheimischen Pflanzgut (Kreisverwaltung SÜW)
- Anregungen bezüglich der Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanzierung nach Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 DWA-Regelwerk/BWK-Regelwerk. (SGD Süd)

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

In seiner öffentlichen Sitzung am 26.07.2022 hat der Gemeinderat diese Stellungnahmen wie folgt behandelt:

- Auftrag zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG und damit auch die Berücksichtigung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie durch den Biologen Kurt Garrecht
- Ergänzung der Planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Pflanzung von gebietsheimischen Pflanzen
- Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz nach Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 DWA-Regelwerk/BWK-Regelwerk.

5 Planungsalternativen

Anlass der Planung ist die Aufhebung der Abrundungssatzung „Unterried“ und die Überplanung der Fläche durch den künftigen Bebauungsplan „Unterried“. Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich daher nicht.