

B E B A U U N G S P L A N

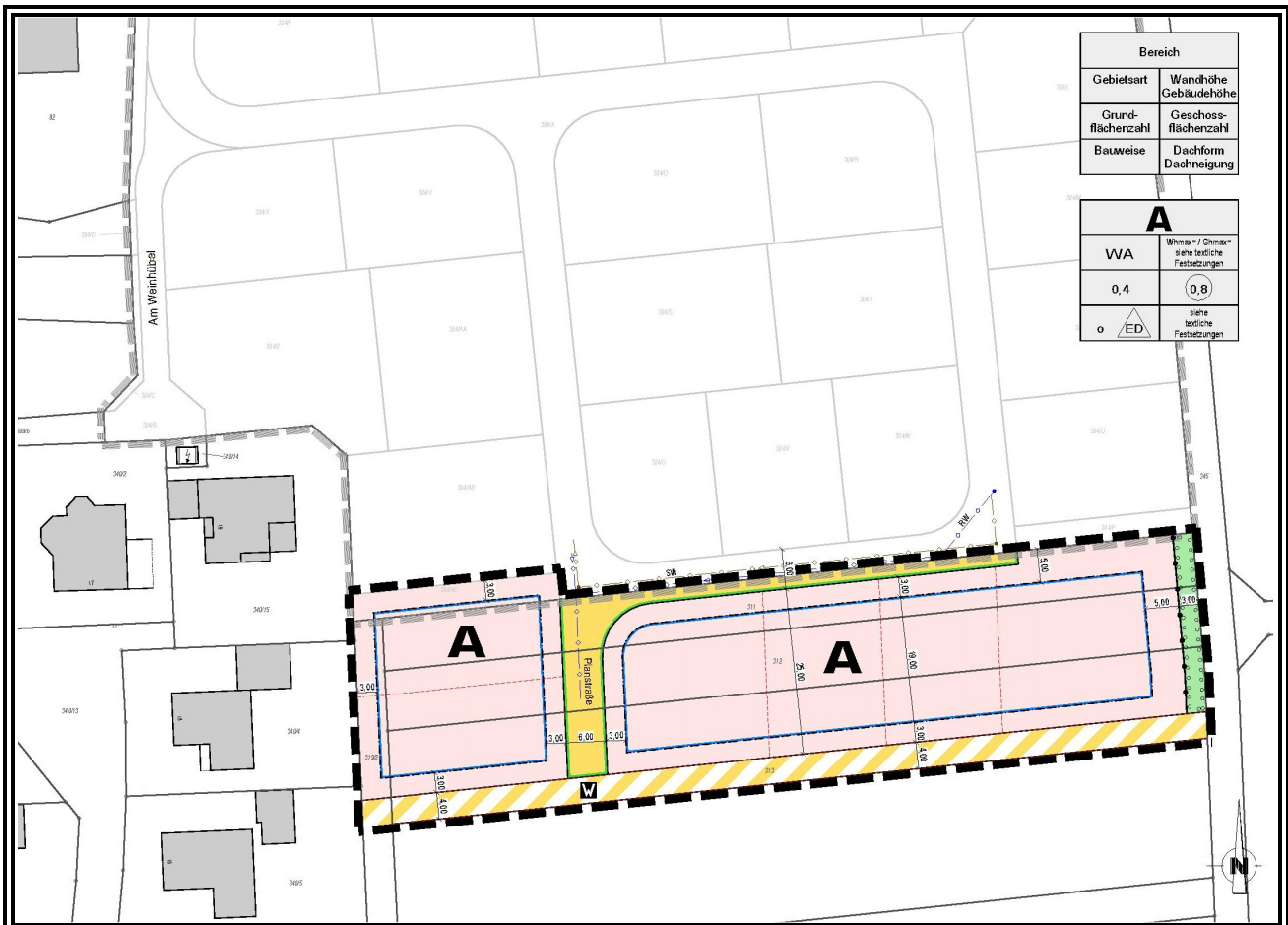
„Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung

in der

Ortsgemeinde Kleinfischlingen

Verbandsgemeinde Edenkoben

Stand: Satzungsexemplar



Auftraggeber:
Ortsgemeinde Kleinfischlingen



Planungsgemeinschaft
MWW - Ingenieure UG
(haftungsbeschränkt)
Alfred-Nobel-Straße 1
67117 Limburgerhof
Telefon 06371 / 613688-4

**Bebauungsplan
„Am Weinhübel“
2. Änderung und 1. Erweiterung**

**in der
Ortsgemeinde
Kleinfischlingen**

INHALTSVERZEICHNIS

Planteil Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 1
Anhang Pflanzenliste	Seite 5
B. Örtliche Bauvorschriften	Seite 7
C. Hinweise ohne Festsetzungscharakter	Seite 9
D. Begründung	Seite 13
E. Umweltbericht - Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung	Seite 25
F. Zusammenfassende Erklärung	Seite 35

ANHANG

G. Fachbeitrag Naturschutz

ANLAGEN

- Merkblatt für Baufachleute zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen
- Maßnahmen bei Gasaustritt
- Übersichtsplan Bebauungspläne „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB und „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung

Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung

in der
Ortsgemeinde
Kleinfischlingen

Planteil

Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

- Anhang Pflanzenliste -

- B. Örtliche Bauvorschriften -

- C. Hinweise ohne Festsetzungscharakter -

- D. Begründung -

- E. Umweltbericht - Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung -

- F. Zusammenfassende Erklärung -

- G. Fachbeitrag Naturschutz -

ANLAGEN

- Merkblatt für Baufachleute zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen -

- Maßnahmen bei Gasaustritt -

- Übersichtsplan Bebauungspläne „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB,
„Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung und „Münchgasse“ gem. § 13a BauGB -

Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung

in der
Ortsgemeinde
Kleinfischlingen

Planteil

- Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung-

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Anhang Pflanzenliste -

- B. Örtliche Bauvorschriften und Stellplatzsatzung-

- C. Hinweise ohne Festsetzungscharakter -

- D. Begründung -

- E. Umweltbericht - Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung -

- F. Zusammenfassende Erklärung -

- G. Fachbeitrag Naturschutz -

ANLAGEN

- Merkblatt für Baufachleute zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen -

- Maßnahmen bei Gasaustritt -

- Übersichtsplan Bebauungspläne „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB,
„Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung und „Münchgasse“ gem. § 13a BauGB -



A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die maximale Wandhöhe (WH max.) beträgt 4,80 m. Sie wird definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika des niedrigeren Geschosses bei Staffelgeschossen. Bei giebelseitigen Außenwänden gilt die höchste angrenzende traufseitige Wand als Wandhöhe.

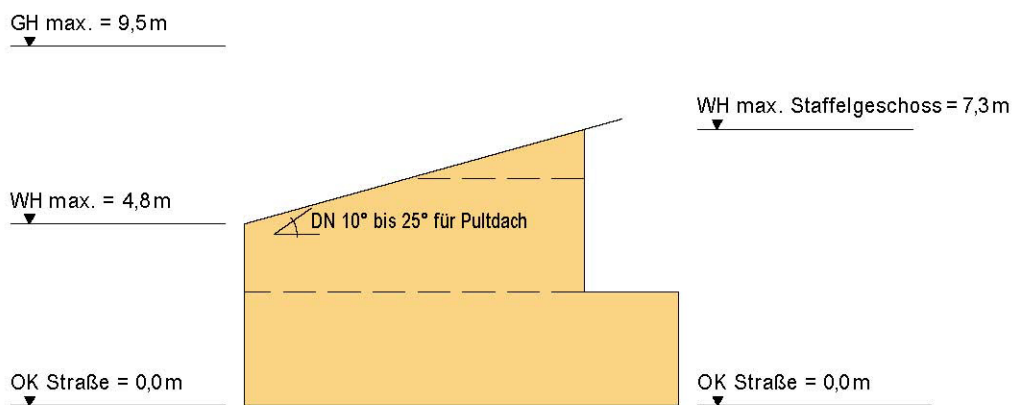
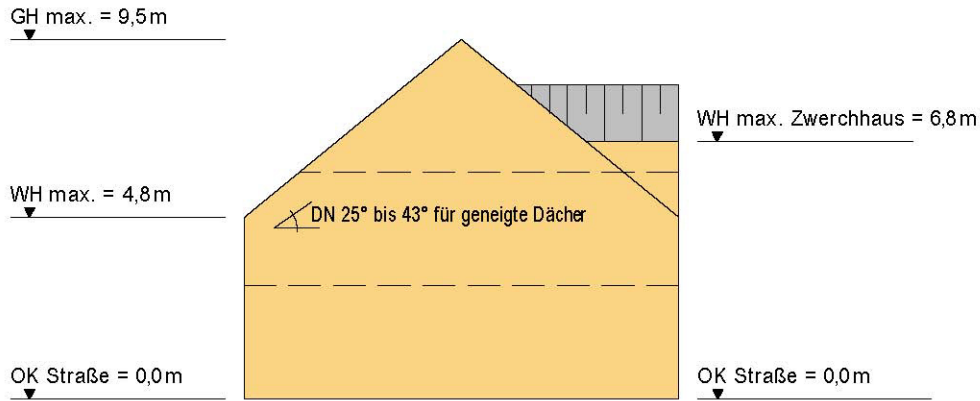
2.2 Überschreitungen der festgesetzten maximalen Wandhöhen um bis zu max. 2,50 m durch zurückspringende Staffelgeschosse sind zulässig, sofern diese Dachaufbauten mindestens um das Maß der Überschreitung von den der jeweiligen Traufe zugeordneten Gebäudeaußenwänden zurückspringen.

2.3 Die Traufe von Zwerchhäusern sowie von untergeordneten Anbauten der Hauptgebäude wie Treppenhäuser darf die festgesetzte max. Wandhöhe um bis zu max. 2,0 m überschreiten. Bei Versprüngen in der Fassade ist auf max. 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge eine Überschreitung der festgesetzten max. Wandhöhen um bis zu 0,50 m zulässig.

2.4 Eine minimale Wandhöhe von 3,0 m ist einzuhalten.

2.5 Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) beträgt 9,50 m. Sie wird definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei flach geneigten Dächern inklusive Attika). Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.6 Unterer Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Höhe der Fertigdecke der nächstgelegenen Straße, zu messen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront zur Straßenachse).



3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihrer Zufahrt, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.

4. Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 400 m² haben.



5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis auf Kinderspieleinrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Grundstücksgrenzen mit Ausnahme von Flächen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen zulässig. Bauliche Anlagen sind innerhalb des Grünstreifens generell unzulässig.

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind über die in Satz 1 genannten Flächen hinaus auch auf den Flächen zwischen den Gebäuden und den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen zulässig, hier jedoch nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal 6 m pro Grundstück.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Planerische Absicht ist es, nicht überdachte Kfz-Stellplätze in dem gesamten Bereich entlang der vorderen Grundstücksgrenze (Vorgarten), also auch innerhalb der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden seitlichen Abstandsflächen, zuzulassen. Da jedoch ausgeschlossen werden soll, dass die gesamte Vorgartenzone als Stellplatzfläche genutzt wird, dürfen in diesem Bereich (ausschließlich nicht überdachte) Stellplätze insgesamt über eine maximale Breite von 6 m angelegt werden.

Nach LBauO genehmigungsfreie Gartenhäuser sind über die in Satz 1 genannten Flächen hinaus auch auf den Flächen zwischen den Gebäuden und der rückseitigen Grundstücksgrenze zulässig; auf Grünflächen unzulässig.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Planerische Absicht ist es, genehmigungsfreie Gartenhäuser in dem gesamten rückwärtigen Gartenbereich, also auch innerhalb der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden seitlichen Abstandsflächen, zuzulassen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

7. Flächen für Maßnahmen und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§1 a und §9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25a und b und Abs. 1a sowie § 178 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG sowie den §§ 4, 5 und 17 LPflG)

7.1 Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

Pro Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm gem. der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen gem. der Pflanzenliste im Anhang zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.



7.2 Gestaltung der privaten Grünfläche am östlichen Ortsrand als Hecke

Auf dem 3 m breiten Streifen ist eine einreihige Hecke mit standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Pflanzenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzabstand siehe Pflanzenliste im Anhang.

Die gehölzfreien Flächen sind als Gräser- / Kräutersaum über natürliche Sukzession zu entwickeln. Sie sind ca. alle 2 bis 3 Jahre zu mähen.

Zum östlich und südlich angrenzenden Wirtschaftsweg ist mit der ersten Pflanzreihe ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

Bauliche Anlagen sind innerhalb des Grünstreifens nicht zulässig.

7.3 Sonstige landespflegerische Maßnahmen auf privaten Flächen

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. zu verlegen.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung

in der
Ortsgemeinde
Kleinfischlingen

Planteil

- Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung-

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Anhang Pflanzenliste

- B. Örtliche Bauvorschriften und Stellplatzsatzung -

- C. Hinweise ohne Festsetzungscharakter -

- D. Begründung -

- E. Umweltbericht - Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung -

- F. Zusammenfassende Erklärung -

- G. Fachbeitrag Naturschutz -

ANLAGEN

- Merkblatt für Baufachleute zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen -

- Maßnahmen bei Gasaustritt -

- Übersichtsplan Bebauungspläne „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB,
„Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung und „Münchgasse“ gem. § 13a BauGB -



Anhang Pflanzenliste

Pflanzenliste (Auswahl) für die grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 – 47, Stand Änderung August 2003) ist zu achten.

Folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume:

- sehr stark wachsende Bäume	4,0 m
- stark wachsende Bäume	2,0 m
- kleinkronige Bäume	1,5 m
- Walnussbäume	4,0 m
- Kernobst stark wachsend	2,0 m
- Kernobst schwach wachsen	1,5 m

Sträucher:

- stark wachsende Sträucher	1,0 m
- sonstige Sträucher	0,5 m

Hecken:

- Hecken bis 1,0 m Höhe	0,25 m
- Hecken bis 1,5 m Höhe	0,50 m
- Hecken bis 2,0 m Höhe	0,75 m
- Hecken über 2,0 m Höhe	0,75 m + Maß über 2,0 m



Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen / Hochstamm,

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus pyraaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Rüster

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, ohne Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

RSM 7.1.1 Landschaftsrasen Standard ohne Kräuter

Regelaussaatmenge: 20 g / m²

RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern

Regelaussaatmenge: 15 - 20 g / m²

RSM 7.2.2 Landschaftsrasen Trockenlagen mit Kräutern

Regelaussaatmenge: 15 - 20 g / m²

RSM 7.3 Landschaftsrasen Feuchtlagen

Regelaussaatmenge: 20 g / m²

Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung

in der
Ortsgemeinde
Kleinfischlingen

Planteil

- Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung-

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

- Anhang Pflanzenliste -

B. Örtliche Bauvorschriften und Stellplatzsatzung

- C. Hinweise ohne Festsetzungscharakter -

- D. Begründung -

- E. Umweltbericht - Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung -

- F. Zusammenfassende Erklärung -

- G. Fachbeitrag Naturschutz -

ANLAGEN

- Merkblatt für Baufachleute zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen -

- Maßnahmen bei Gasaustritt -

- Übersichtsplan Bebauungspläne „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB,
„Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung und „Münchgasse“ gem. § 13a BauGB -



B. Örtliche Bauvorschriften und Stellplatzsatzung

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen und die Herstellung notwendiger Stellplätze. Übernahme in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz.

9. Gestaltung der Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- a. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer zulässig. Tonnendächer sind unzulässig.
- b. Folgende minimale bzw. maximale Dachneigungen sind für sämtliche Haupt- und Nebengebäude vorgeschrieben:
 - Pultdächer: 10° - 25°
 - sonstige geneigte Dächer: 25° - 43°
- c. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind abweichend hiervon auch geringer geneigte Dächer sowie Flachdächer zulässig, sofern diese mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden.
- d. Bei Doppelhäusern sind die Dächer zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 40° auszuführen. Bei gleichzeitiger Erstellung baulich zusammengefasster Doppelhäuser kann im Rahmen der zulässigen Dachneigungen unter Beibehaltung der Einheitlichkeit beider Dächer abgewichen werden.
- e. Sattel- und Walmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.
- f. Als Dacheindeckung sind nur kleinteilige Materialien wie Ziegel, oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, zulässig.
- g. Die Dacheindeckung darf in den Farbtönen rot bis rotbraun sowie grau bis anthrazit ausgeführt werden. Grelle, signalfarbene und nicht ortstypische Farbtöne sowie glänzende, glasierte und stark reflektierende Farben sind nicht zulässig.
- h. Thermische Solaranlagen sowie Fotovoltaikanlagen im Dachbereich sind zulässig.

10. Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- a. Die Breite von Dachgauben und Zwerchgiebeln darf einzeln nicht mehr als 3,00 m betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche sind in gleicher Höhe anzuordnen.
- b. Die Breite von Zwerchhäusern darf einzeln nicht mehr als 4,00 m und insgesamt nicht mehr als ein Drittel der zugehörigen Trauflänge betragen.
- c. Zwerchhäuser sind bündig mit der Fassade des Gebäudes auszuführen oder können als Vorsprung (Risalit) von höchstens 0,80 m vor der Hauptfassade liegend ausgebildet werden.
- d. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie in der Breite 4,0 m sowie max. ein Drittel der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten.



- e. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten und -einschnitte max. zwei Drittel der zugehörigen Trauflänge einnehmen.
- f. Der Abstand von Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen.

11. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen gem. der Pflanzenliste im Anhang zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.

12. Stützmauern und Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die genannten maximalen Höhen für Stützmauern und Einfriedungen dürfen addiert werden.

Bezugshöhe für die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Stützmauern und Einfriedungen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die Straßenachse (Fahrbahnmitte); Bezugshöhe für die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Stützmauern und Einfriedungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen ist das natürliche Gelände.

Stützmauern sind ausschließlich in folgenden Ausführungen zulässig:

- Natursteinmauern,
- sonstige gemauerte Wände, Mauerscheiben bzw. Winkelstützmauerelementen (z.B. sog. Stuttgarter Mauerscheibe), sofern sie mit Naturstein verblendet, verputzt oder in Natur- bzw. Sandsteinoptik hergestellt werden,
- Gabionen (mit Steinen oder Schotter gefüllte Stahlgitterkörbe)

Für Einfriedungen gelten die gleichen Festsetzungen entsprechend. Zusätzlich ist eine Ausführung in Form von Holzzäunen, berankten Metallgittern oder als Schnitthecken zulässig.

Bei einem Aufsetzen von Einfriedungen auf Stützmauern sind diejenigen Teile der Einfriedung, die in der Addition eine Höhe von 1,0 m zur Bezugshöhe überschreiten, ausschließlich als Holzzäune, berankte Metallgitter oder als Schnitthecken zulässig.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: In Anlehnung an § 1 Abs. 5 Landesstraßengesetz RLP sowie § 42 Landesnachbarrechtsgesetz RLP müssen Einfriedungen mindestens 0,5 m von den Grenzen von Wirtschaftswegen zurückbleiben.

13. Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V. mit § 47 LBauO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.

Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung

in der
Ortsgemeinde
Kleinfischlingen

Planteil

- Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung-

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

- Anhang Pflanzenliste -

- B. Örtliche Bauvorschriften –

C. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- D. Begründung -

- E. Umweltbericht - Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung -

- F. Zusammenfassende Erklärung -

- G. Fachbeitrag Naturschutz -

ANLAGEN

- Merkblatt für Baufachleute zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen -

- Maßnahmen bei Gasaustritt -

- Übersichtsplan Bebauungspläne „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB,
„Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung und „Münchgasse“ gem. § 13a BauGB -



C. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Schmutzwasser

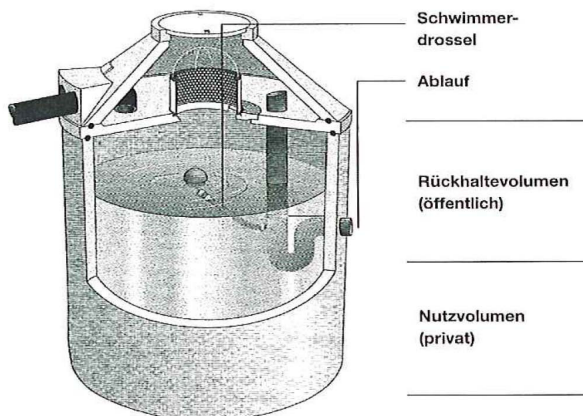
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen eigenen Schmutzwasserkanal, der in den öffentlichen Verkehrswegen vor den Grundstücken verlegt wird. Jedes Grundstück erhält einen Revisionsschacht an welchen der Hausanschluss angeschlossen werden muss.

Niederschlagswasser

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird getrennt gesammelt. Es wird angestrebt, das Oberflächenwasser dem Vorfluter Kaltenbach zuzuführen.

Es wird empfohlen, das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücksfläche anfallende Regenwasser auf dem selbigen zur Rückhaltung zu bringen. Dies kann mittels Mulden und Teichanlagen (Geländemodellierung), Zisternen oder ähnlichen Anlagen (auch in deren Kombination) erfolgen.

Neben einer Rückhaltung sollte das Niederschlagswasser auch zur Wiederverwertung genutzt werden. Dies kann z. Bsp. mittels Zisternen oder ähnlichen Anlagen (auch in deren Kombination) erfolgen. Die Rückhalteinlage sollte dabei mit min. 3 m³ Rückhaltevolumen (öffentlich) und mit min. 5 m³ Nutzvolumen (privat) ausgelegt werden.



Der abgebildete Wasserspeicher besitzt zusätzlich zum Nutzvolumen zur Brauchwasserentnahme ein Rückhaltevolumen. Dieses Rückhaltevolumen puffert die anfallenden Abflussspitzen der befestigten Oberflächen. Erst wenn das gesamte Speichervolumen erreicht ist, gelangt das Regenwasser über den Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation im Straßenbereich. Die Schwimmerdrossel schafft durch konstant gedrosselten Abfluss regelmäßig ein freies Rückhaltevolumen für die nächste Abflussspitze.

Ein Anschluss des Oberflächenwassers an das Schmutzwassersystem wird nicht geduldet. Dies wird sowohl bei der Erstabnahme, als auch im laufenden Betrieb überwacht. Festgestellte Fehlanschlüsse werden kostenpflichtig beseitigt und es wird ein Ordnungswidrigkeitsverfahren gegen den Grundstückseigentümer eingeleitet.

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

Drainagen

Drainagen dürfen nicht an das Schmutzwassersystem angeschlossen werden. Fehlanschlüsse müssen beseitigt werden und es wird ein Ordnungswidrigkeitsverfahren gegen den Grundstückseigentümer eingeleitet.



Archäologische Funde

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe wies im Planverfahren zum B-Plan „Am Weinhübel“ darauf hin, dass direkt nördlich des Baugebiets Fundstellen (Gräber aus der Römerzeit und der Merowingerzeit) verzeichnet sind. Nördlich des Plangebietes wurde im Februar 2012 eine Vorabuntersuchung i. F. einer zerstörungsfreien geophysikalische Prospektion durchgeführt, wobei der Magnetgehalt des Oberbodens ohne Bodeneingriffe gemessen und Störungen im Boden (Grabgruben, Siedlungsgruben, etc.) durch Messanomalien sichtbar gemacht wurde.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit die Direktion Archäologie Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 2 und 3 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Archäologie Speyer.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen werden können.

Die Absätze 2 bis 5 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Die Direktion Archäologie Speyer ist unbedingt an allen weiteren Planungen direkt zu beteiligen.

Versorgungsleitungen

Für alle projektierten Arbeiten ist frühzeitig zu den Pfalzwerken Kontakt aufzunehmen. Die Kostentragung für erforderlich werdende Änderungen und/oder Sicherungen an Versorgungsleitungen regelt sich nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen der Pfalzwerke AG soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 ist bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von ebenfalls 2,50 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen der Thüga Rheinhessen-Pfalz zwingend einzuhalten. Können diese Abstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Thüga weitestgehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

Ausführende Baufirmen haben rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die notwendigen Planunterlagen bei der Thüga Rheinhessen-Pfalz anzufordern.



Immissionsschutz

In Bezug auf das Landes-Immissionsschutzgesetz § 4 sind in der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Betätigungen verboten, die zu einer Störung der Nachtruhe führen können. Dieses Verbot der Betätigungen gilt jedoch nicht für landwirtschaftliche Betriebe, soweit dort Arbeiten während der Nachtzeit erforderlich sind und die Grundpflicht des § 3 beachtet wird. Die Arbeiten haben so zu erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, soweit dies nach den Umständen des Einzelfalls möglich und zumutbar ist.

Verkehrliche Belange

Der L 507 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Die L 507 darf auch während der Bauzeit nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass im Rahmen eines Kostenvergleichs geprüft werden muss, ob eine unterirdische Verkabelung wirtschaftlich vertretbar ist. Es wird um eine frühzeitige Kontaktaufnahme, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn gebeten.

Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen und Maßnahmen bei Gasaustritt

Um Schäden bei Erdarbeiten im Bereich von unterirdisch verlegten Versorgungsleitungen und im Schadensfalle eine Gefährdung von Personen ausschließen zu können sind Hinweise zu beachten, die als Anlage dem Bebauungsplan beiliegen (s. Anlage Merkblatt für Baufachleute zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen).

Wenn eine Rohrleitung so beschädigt worden ist, dass Gas austritt, sind sofort Vorkehrungen zur Verringerung von Gefahren zu treffen (s. Merkblatt Maßnahmen bei Gasaustritt).

Grundsätze der Abwasserbeseitigung (§ 55 WHG)

1. Abwasser ist so zu beseitigen, dass das wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen.
2. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtlich Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
3. Flüssige Stoffe, die kein Abwasser sind, können mit Abwasser beseitigt werden, wenn eine solche Entsorgung der Stoffe umweltverträglicher ist als eine Entsorgung als Abfall und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.



Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abzustimmen. Hierbei sind die §§ 61, 62 LWG zu beachten.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung zu berücksichtigen ist.

Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse 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. Bei Kurzzeitmessungen schwankt die Menge des Radons sehr stark. Verantwortlich hierfür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und 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

Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung

in der
Ortsgemeinde
Kleinfischlingen

Planteil

- Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung-

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

- Anhang Pflanzenliste -

- B. Örtliche Bauvorschriften -

- C. Hinweise und Empfehlungen -

D. Begründung

- E. Umweltbericht - Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung -

- F. Zusammenfassende Erklärung -

- G. Fachbeitrag Naturschutz -

ANLAGEN

- Merkblatt für Baufachleute zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen -

- Maßnahmen bei Gasaustritt -

- Übersichtsplan Bebauungspläne „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB,
„Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung und „Münchgasse“ gem. § 13a BauGB -



D. Begründung

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), hat der Ortsgemeinderat Kleinfischlingen in seiner Sitzung am 16.09.2013 den Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Ortsgemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Kleinfischlingen, den __.__.____

(Siegel)

Ortsbürgermeisterin

1. Verfahren

Der Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung soll ein am östlichen Ortsrand von Kleinfischlingen gelegenes ca. 4.000 m² ha großes intensiv landwirtschaftlich genutztes Areal (Rebland) einer Bebauung i.S. eines allgemeinen Wohngebietes zuführen.

1.1 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz 2004

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz 2004 enthält keine Ziele zur Ordnung und Entwicklung der Siedlungs- und Freiraumstruktur die das Plangebiet betreffen. Das Plangebiet wird als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet dargestellt.

1.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Z. Zt. befindet sich der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Edenkoben in der 3. Teilfortschreibung. Die in Rede stehende Fläche wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Nach dem Stand der Planungsarbeiten kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung aus den künftigen Darstellungen des FNPs entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 BauGB).

1.3 Fachplanerische Restriktionen

Im Widerspruch stehende Zielvorstellungen von Fachplanungen wie Schutzgebiete, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt.

1.4 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB) am	17.09.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	31.10.2012
Annahme des Bebauungsplanentwurfs durch den Ortsgemeinderat am	17.09.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt am	31.10.2012
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum	09.11.2012 bis einschließlich 10.12.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom	09.11.2012 bis einschließlich 10.12.2012
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB durch den Ortsgemeinderat am	18.02.2013
Offenlagebeschluss am	18.02.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	28.02.2013
Offenlage (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	08.03.2013 bis einschließlich 08.04.2013
Reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	28.02.2013
Reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) bis einschließlich	08.04.2013
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Ortsgemeinderat am	08.08.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Amtsblatt am	22.08.2013
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a Abs. 3 BauGB) mit Schreiben vom	20.08.2013
Erneute Offenlage und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a Abs. 3 BauGB) im Zeitraum	30.08.2013 bis einschließlich 12.09.2013
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von § 4a Abs. 3 BauGB durch den Ortsgemeinderat am	16.09.2013
Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) am	16.09.2013
Bekanntmachung als Satzung (gem. § 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt am	

2. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung hat eine Größe von insgesamt ca. 0,4 ha. Er beinhaltet die Flurstücke Nr. 311 und 312, Teilbereich der Fl.-Nr. 313 und 319/2 (Erweiterungsbereich). Der Änderungsbereich betrifft das im Rahmen der z. Zt. noch laufenden Freiwilligen Baulandumlegung mit der vorläufigen Flurstücksnummer 304/AC gekennzeichnete Grundstück.

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



- Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung -

3. Beschaffenheit des Plangebietes, vorhandene Nutzungen, planungsrechtliche Situation, Planungs- und Standortalternativen

3.1 Beschaffenheit des Plangebietes, vorhandene Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzte Weinanbauflächen die im Westen und Osten von einem Wirtschaftsweg (Grasweg) begrenzt werden.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Die derzeit laufende 3. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Edenkoben stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Nach dem Stand der Planungsarbeiten kann davon ausgegangen werden, dass vorliegender Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 BauGB).

3.3 Planungs- und Standortalternativen

Das direkt nördlich angrenzende Plangebiet „Am Weinhübel“ bietet optimale Anbindungsmöglichkeiten hinsichtlich der Erschließung mit geringem wirtschaftlichen Aufwand, so dass anderweitige Planungen im Sinne von Konzeptalternativen nicht betrieben wurden.



4. Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichserfordernis

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Siedlungserweiterung zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Zwar stellt die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, sondern bereitet diesen lediglich vor. Dennoch sind vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Eine detaillierte Aufstellung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt entsprechend der Eingriffsregelung in dem Fachbeitrag Naturschutz, welcher die Auswirkungen und erforderlichen Maßnahmen bilanzierend gegenüberstellt.

Die erforderlichen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan als landespflegerische Festsetzungen übernommen.

Aufgrund der Neuversiegelung und fehlender Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes ergibt sich rechnerisch ein externer Kompensationsbedarf von 1.608 m² (siehe Teil G. Fachbeitrag Naturschutz). Der Kompensationsbedarf wird über den Nachweis von Ökokontoflächen der Ortsgemeinde Kleinfischlingen abgedeckt. Entsprechende Fläche wird aus dem Ökokonto abgebucht und mit den Erschließungskosten zum Baugebiet abgerechnet.

5. Planungsanlass, städtebauliches Erfordernis

Die Ortsgemeinde Kleinfischlingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Weinhübel“ in südlicher Richtung um bis zu sechs weitere Baugrundstücke zu erweitern, um damit auf die nach wie vor anhaltende Wohnbaulandnachfrage in der Ortsgemeinde reagieren zu können.

Aufgrund der bereits in Planung befindlichen verkehrstechnischen, ver- und entsorgungstechnischen Anbindungsmöglichkeiten (Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung) und mit dem damit verbundenen geringen erschließungstechnischen Aufwand ist die Umwandlung in Wohnbauland naheliegend.

Mit vorliegender 2ten Änderungs- und Erweiterungsplanung wird dem in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB enthaltenen Grundsatz der Berücksichtigung der Anforderungen an „Kostensparendem Bauen“ gefolgt.

Zur Minimierung von extensivem Flächenverbrauch und zur Schonung von Ressourcen im Außenbereich wird die Erweiterung des Plangebietes „Am Weinhübel“ unter Einbeziehen einer bereits geplanten Erschließung (sowohl verkehrs- als auch ver- und entsorgungstechnisch) einer weiteren Flächeninanspruchnahme i. S. einer Außenentwicklung vorgezogen.

Aus vorangestellten Gründen ist eine Erweiterung des Siedlungsbereiches sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich sinnvoll.

6. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.



7. Verkehrserschließung

Rd. 85 % der geplanten Wohnbaufläche können mit einem geringen wirtschaftlichen Aufwand (Verbreiterung der Planstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze von 4,00 m auf 6,00 m) erschlossen werden.

Um eine mögliche Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde in südlicher Richtung nicht nachhaltig zu beeinträchtigen, sieht vorliegender Bebauungsplan i.S. einer zukunftsorientierten Bauleitplanung eine Weiterführung der verkehrstechnischen Erschließung in südlicher Richtung vor, worüber die restlichen geplanten Wohnbauflächen erschlossen werden.

Im südlichen Plangebietsbereich wird ein Wirtschaftsweg in West-Ost-Richtung zur Anbindung an das vorhandene Wirtschaftswegenetz der Ortsgemeinde angeschlossen um u.a. die Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Weinanbauflächen weiterhin gewährleisten zu können.

8. Ver- und Entsorgung

Die im Rahmen des Bebauungsplans „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen sind geeignet, das Plangebiet mit diversen Leitungen zu versorgen sowie das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, um das vorhandene Kanalnetz, die Kläranlage und die Vorfluter zu entlasten. Die Anbindung der neuen Schmutzwasserkanalisation erfolgt an die vorhandene Kanalisation in der Hauptstraße.

Weiterhin werden Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen empfohlen, die der Versickerung, Speicherung, Verdunstung sowie der zeitverzögerten und gedrosselten Ableitung dienen. Im Einzelnen sind dies die Komponenten abflusslose Mulden und Gräben, Schaffung von Speicherflächen durch Geländemodellierung sowie Zisternen zur Regenwasserspeicherung und -nutzung.

9. Archäologie

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe wies im Planverfahren zum B-Plan „Am Weinhübel“ darauf hin, dass direkt nördlich des Baugebiets Fundstellen (Gräber aus der Römerzeit und der Merowingerzeit) verzeichnet sind. Nördlich des Plangebietes wurde im Februar 2012 eine Vorabuntersuchung i. F. einer zerstörungsfreien geophysikalische Prospektion durchgeführt, wobei der Magnetgehalt des Oberbodens ohne Bodeneingriffe gemessen und Störungen im Boden (Grabgruben, Siedlungsgruben, etc.) durch Messanomalien sichtbar gemacht wurde. Nach Auswertung der Vorabuntersuchung wurde mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe auch die weitere Vorgehensweise für die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes besprochen, die als Hinweis in vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Die Direktion Archäologie Speyer ist unbedingt an allen weiteren Planungen direkt zu beteiligen.

10. Städtebauliche Konzeption, Planinhalte

Mit einer Straßenverbreiterung und einer zukunftsorientierten Erweiterung der verkehrstechnischen Erschließung, sollen bisher intensiv genutzte Weinanbauflächen als Wohnbauland erschlossen werden.



Die Planinhalte und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nehmen die Ziele und Konzeption des Bebauungsplans „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB (direkt nördlich angrenzendes Baugebiet) auf und führen diese fort.

Dem Bebauungsplan hat neben der Bodenordnung eine Erschließungsplanung zu folgen, die die Verkehrsanlagen, einschließlich Hauszufahrten und Infrastruktur im Einzelnen festlegt.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Ca. 3.200 m² werden als allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ausgewiesen. Ziel ist bisher landwirtschaftliche Flächen (Weinbau) insbesondere als Wohnbauland zu nutzen. Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Eine Zulässigkeit der letztgenannten Nutzungen würde durch den Zu- und Abgangsverkehr weitere Verkehrs- und Lärmbelastungen hervorrufen. Das Plangebiet soll vorwiegend der Wohnnutzung, darüber hinaus u.a. auch den nicht störenden gewerblichen Nutzungsstrukturen zur Verfügung stehen.

10.2 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation sowie zur Vorbeugung immissionsschutzrechtlicher Konflikte, insbesondere hinsichtlich der geplanten Erweiterungsabsichten des nordwestlich angrenzenden Winzerbetriebs (Neubau einer Halle), wurde im Planverfahren zum Bebauungsplan „Am Weinhübel“ ein schalltechnisches Immissionsgutachten vorgelegt.¹

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht die gewerbliche Nutzung der geplanten Halle die immissionsrechtlichen Anforderungen der TA Lärm erfüllt. Dies gelte auch, wenn das im Süden der geplanten Halle bestehende Mischgebiet aufgrund seiner tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet eingestuft werde.

Somit ist die Realisierung des geplanten Gebiets als Allgemeines Wohngebiet in der Nachbarschaft des Winzerbetriebs aus schalltechnischer Sicht unter den im Gutachten aufgeführten Betriebsparameter möglich. Im Gutachten wird darauf verwiesen, dass in Bezug auf das Landes-Immissionsschutzgesetz §4 in der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr Betätigungen verboten sind, die zu einer Störung der Nachtruhe führen können, soweit Arbeiten bei landwirtschaftlichen Betrieben nicht während der Nachtzeit erforderlich sind und die Grundpflicht des §3 beachtet wird.

Im Bebauungsplan können diese Regelungen nicht festgesetzt werden, da hierzu keine Ermächtigungsgrundlage besteht. Es erfolgt jedoch eine Integration als Hinweis in die Textfestsetzungen. Planungsrechtliche Festsetzungen müssen im Bebauungsplan nicht erfolgen, da schalltechnische Konflikte nicht auftreten.

10.3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen und max. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 entspricht der in § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Obergrenze. Die zulässige GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 0,55 überschritten werden.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) liegt mit 0,8 um 0,4 Punkte unterhalb der max. möglichen Obergrenze. Die max. Gebäudehöhe und Wandhöhe wurden aus der 1. Änderungsplanung übernommen. Die Gebäudekubaturen werden durch diese Festsetzungen begrenzt. Hierbei wurde auch der Umsetzung zeitgemäßer Bauformen wie Pultdächern, Staffelgeschossen oder Zwerchgiebeln Rechnung getragen. Ergänzt werden die Festsetzungen durch erläuternde Systemskizzen.

¹

Ingenieurbüro für Bauphysik: Schalltechnisches Immissionsgutachten zum Bebauungsplan „Am Weinhübel“ der Ortsgemeinde Kleinfischlingen und zum Neubau einer landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle des Weinguts, Dipl.-Ing. agr. Winfried Becker, Mannheim, März 2010



Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wohnungen je Wohngebäude) wird ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst und in Bezug auf die angrenzende Bau- und Siedlungsstruktur sichergestellt. Es werden kleinteilige Gebäudestrukturen festgeschrieben, die sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Großvolumige, unmaßstäbliche Baukörper können so vermieden werden.

10.4 Bauweise

Aus städtebaulichen Gründen ist im allgemeinen Wohngebiet die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO). In der offenen Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Mit der offenen Bauweise werden Grenzbebauungen, mit Ausnahme nach LBauO zulässigen Garagen, ausgeschlossen. Weiterhin tragen sie dazu bei, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

10.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die hierzu getroffenen Festsetzungen wurden aus der 1. vereinfachten Änderungsplanung übernommen.

10.6 Größe der Baugrundstücke

Die vorgeschlagene Einteilung der Baugrundstücke sieht Grundstücksgrößen vor, die in der Regel bei 500 m², im Einzelfall bei rd. 815 m² liegen. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit max. 400 m² vorgeschrieben.

Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße soll einer zu starken städtebaulichen Verdichtung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes in Ortsrandlage entgegengewirkt werden. Es soll eine unkontrollierbare Verdichtung, die durch nachträgliche Minimierung der Grundstücksgrößen z. B. durch Teilung der Baugrundstücke möglich wäre, vermieden werden. Eine zu kleinteilige Parzellierung der Grundstücke und die damit verbundene mögliche Zunahme der Anzahl der Gebäude und Wohnungen und somit des Verkehrs soll durch diese Festsetzung verhindert werden.

10.7 Naturhaushalt, Landespflegerische Maßnahmen

10.7.1 Landespflegerische Maßnahmen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmenvorschläge des Fachbeitrags Naturschutz verbindlich festgesetzt, um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten bzw. zu vermeiden und die unvermeidbaren Eingriffe auszugleichen. Die zerstörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollten im Umfeld des Eingriffs soweit möglich gleichwertig wieder hergestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden folgende Maßnahmen zur Kompensation der entstehenden Eingriffe festgesetzt:

- Geringe Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grünflächen.
- Ermittelter externer Ausgleichsbedarf von 1.608 m². Für den externen Ausgleich stehen Ökokontoflächen in der Gemarkung Kleinfischlingen, Gewanne Lingenfelder Bruch zur Verfügung.

Zwecks landschaftsgestalterischen Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft sowie der Schaffung von Lebensraum und Vernetzungsstrukturen werden entlang der östlichen Plangebietsgrenze private Grünflächen mit landespflegerischen Maßnahmen festgesetzt. Die Begrünung soll bei einer evtl. Erweiterung des Wohngebietes nach Süden fortgeführt werden.

10.7.2 Zugeordnete Ökokontofläche

Für die Ortsgemeinde Fischlingen liegen „Ökokontoflächen“ in der Gemarkung Kleinfischlingen, Gewanne Lingenfelder Bruch vor. Die Parzelle lautet: 934/15. Die Fläche von 96.784 m² ist im Eigentum der Ortsgemeinde Kleinfischlingen. Als Ausgleichsfläche sind ca. 34.200 m² vorgesehen.

Auf der Ökokontofläche 934/15 werden dem Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung 1.608 m² zugeordnet.

10.7.3 Zuordnung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Zuordnung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen orientiert sich an Art und Umfang der jeweiligen Eingriffe und deren Verursacher.

Die Ökokontofläche Fl.-Nr. 934/15 in der Gemarkung Kleinfischlingen, Gewanne Lingenfelder Bruch, wird zur Kompensation der Eingriffe durch die Versiegelung anteilig wie folgt zugeordnet:

Eingriffe durch private Maßnahmen (Versiegelung durch Bebauung und Nebenanlagen 1.746 m ² abzüglich der landespflegerischen Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen 438 m ²)	1.308 m ²	81,3 %
Eingriffe durch öffentliche Maßnahmen (Versiegelung durch Erschließung)	300 m ²	18,7 %
Summe der Eingriffe	1.608 m ²	100 %

10.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen zum einen die Gestaltung der Dächer. Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung und zielen auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen ab. Jedoch auch zeitgemäße Bauformen wie Pultdächern werden durch die Festsetzungen Rechnung ermöglicht.

Zum anderen wird durch das Erfordernis der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einer Minimierung der Versiegelung Rechnung getragen.

Weiterhin werden zur Vermeidung gestalterischer Defizite Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen und Stützmauern sowie Höhen und Steigungen von Aufschüttungen bzw. der Tiefen und Gefälle von Abgrabungen getroffen. Hierdurch soll einerseits vermieden werden, dass der öffentliche Straßenraum durch überdimensionierte Geländeversprünge beeinträchtigt wird. Andererseits hat die Vorschrift auch nachbarschützende Wirkung. Darüber hinaus werden zulässige Materialien definiert.

Schließlich erfolgen Festsetzungen zur Anzahl der notwendigen Stellplätze.

10.9 Empfehlungen und Hinweise

In den Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung wurden mit Teil C. Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen. Diese tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind. Sie beruhen auch auf Anregungen aus den Beteiligungsverfahren der vorangegangenen Bebauungsplänen.



10.10 Flächenermittlung

Geltungsbereich	ca. 4.065 m ²
Verkehrsflächen	
Planstraße	ca. 300 m ²
Wirtschaftsweg	ca. 510 m ²
Gesamtfläche	ca. 810 m ²
Wohnbauflächen	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.174 m ²
Gesamtfläche	ca. 3.174 m ²
Grünflächen	
Grünflächen privat	ca. 81 m ²
Gesamtfläche	ca. 81 m ²

11. Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen und ausgewertet

- der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004
- der Flächennutzungsplan der VG Edenkoben, 3. Teilfortschreibung
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Weinhübel“
- Fachbeitrag Naturschutz gem. § 8 LNatSchG zum Bebauungsplan „Am Weinhübel“
- Festsetzungskatalog und Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion NBG „Am Weinhübel“, Kleinfischlingen, Abschlussbericht (St.-Nr. 31 357 3005 1, April 2012)
- Bestandsaufnahme der Grundstücksnutzungs-, Erschließungs- und Ver- und Entsorgungssituation
- Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

12. Abwägungsvorgang

Der Planentwurf wurde mit der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung und dem Ortsgemeinderat Kleinfischlingen erörtert.

Dabei wurde sich insbesondere intensiv damit auseinandergesetzt, wie auf die nach wie vor anhaltende Wohnbaulandnachfrage in der Gemeinde unter Berücksichtigung vorhandener Erschließungsanlagen reagiert werden kann.

Aufgrund der bereits in Planung befindlichen verkehrstechnischen, ver- und entsorgungstechnischen Anbindungsmöglichkeiten (Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung) und mit dem damit verbundenen geringen erschließungstechnischen Aufwand eignet sich die Fläche zur Umwandlung in Wohnbauland in einer Größenordnung von bis zu 6 weiteren Baugrundstücken.



Mit vorliegender 2ten Änderungs- und Erweiterungsplanung wird dem in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB enthaltenen Grundsatz der Berücksichtigung der Anforderungen an „Kostensparendem Bauen“ gefolgt.

Zur Minimierung von extensivem Flächenverbrauch und zur Schonung von Ressourcen im Außenbereich wird die Erweiterung des Plangebietes „Am Weinhübel“ unter Einbeziehen einer bereits geplanten Erschließung (sowohl verkehrs- als auch ver- und entsorgungstechnisch) einer weiteren Flächeninanspruchnahme i. S. einer Außenentwicklung vorgezogen.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. R. der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB wurden im Einzelnen geprüft und bewertet und jeweils Beschlussvorschläge für die Abwägung erstellt.

Zur Planabstimmung der Bauleitpläne wurden die benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt.

13. Abwägungsergebnis

Der Ortsgemeinderat Kleinfischlingen hat in seiner Sitzung am 18.02.2013 die i.R. der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und i.R. der Planabstimmung der Bauleitpläne benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bewertet und im Rahmen der Abwägung hierzu entsprechende Beschlüsse gefasst. Dabei wurde den Beschlussvorschlägen gefolgt.

Die Stellungnahme der Thüga AG enthielt ein Merkblatt für Bachfachleute zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen sowie Hinweise, welche Maßnahmen bei Gasaustritt durchzuführen sind. Die Merkblätter wurden als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt

Die Empfehlungen der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, hinsichtlich der Abwasserbeseitigung und der Niederschlagswasserbewirtschaftung werden beachtet.

Ebenso die Empfehlungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau, die den Boden und Baugrund sowie das Radonpotential betreffen.

Die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, Referat Gesundheitsamt, gibt weitergehende Hinweise zum Thema Niederschlagswasser, die im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes beachtet werden. Weitere Anregungen (ausreichend breite Grenzflächen zwischenlandwirtschaftlich genutzten Ackeranbau- / Weinanbauflächen und Wohnbereichen) können durch vorliegenden Bebauungsplan gewährleistet werden.

Teil C, „Hinweise ohne Festsetzungscharakter“ wird um o.g. Empfehlungen und Anregungen ergänzt.

Der Bitte der Verbandsgemeinde Edenkoben -Werksverwaltung-, die Hinweise auf Zisternennutzung aus dem Bebauungsplan zu entfernen, wird nicht gefolgt. Der Hinweis Niederschlagswasser wurde dem Bebauungsplan „Am Weinhübel“

1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB entnommen und im gleichen Wortlaut als Hinweis in den vorliegenden B-Plan eingearbeitet. Aus Gründen des Gleichheitsprinzips verbleibt der Hinweis als solcher im Bebauungsplan „Am Weinhübel“

2. Änderung und 1. Erweiterung.



Der Landesbetrieb Mobilität, Speyer, erhebt gegen das Baugebiet keine Einwände. Es wird jedoch zu Protokoll gegeben, dass wie in der 1. Änderung ein Wirtschaftsweg vorgesehen ist. Dieser bindet an einen in Nord-Süd Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg an, der außerhalb des festgesetzten Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt in die L 507 einmündet. Dadurch kann die Gefahr der unzulässigen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 507 beeinträchtigenden Erschließung des Baugebietes erhöht und ein Schleichweg geschaffen werden. Diese Verbindung sollte aufgrund des bestehenden Wirtschaftswegenetzes dauerhaft mit baulichen Mitteln entsprechend geschlossen werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da der im südlichen Plangebietsbereich ausgewiesene Wirtschaftsweg in West-Ost-Richtung der Anbindung an das vorhandene Wirtschaftswegenetz der Ortsgemeinde dient und um u.a. die Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Weinanbauflächen weiterhin gewährleisten zu können.

Des Weiteren dient der Wirtschaftsweg als Grenzfläche zwischen landwirtschaftlich genutzten Ackeranbau-/ Weinbauflächen und Wohnbereichen, wie von der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße -Gesundheitsamt- empfohlen.

Der Wirtschaftsweg wird nicht ausgebaut; tritt also als Grasweg in Erscheinung. Eine Nutzung als Schleichweg ist daher nicht erkennbar; das dauerhafte Schließen der Verbindung mit baulichen Mitteln ist daher nicht erforderlich.

Der Ortsgemeinderat Kleinfischlingen hat in seiner Sitzung am 08.08.2013 die i.R. der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bewertet und im Rahmen der Abwägung hierzu entsprechende Beschlüsse gefasst. Dabei wurde den Beschlussvorschlägen gefolgt.

Die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, Referat 63 Raumordnung und Bauleitplanung, gibt Hinweise bzgl. der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes, die vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen wurden.

Der Anregungen bzgl. unzulässiger Bebauung innerhalb des Grünstreifens wurde gefolgt. Entsprechender Passus in Ziffer 7.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurde als Festsetzung aufgenommen und nicht nur als Hinweis angefügt und Ziffer 5 Abs. 1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend redaktionell und klarstellend ergänzt.

Eine weitere Anregung, die Bebauungspläne „Am Weinhübel“ 1. Änderung gem. § 13 BauGB und „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung auf einer Planurkunde zusammenzufassen und auszufertigen, wurde teilweise gefolgt. Aufgrund der unterschiedlichen Planverfahren (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB und Regelverfahren), der teilweisen unterschiedlichen Nummerierung der Textfestsetzungen und des unterschiedlichen Umfangs der Hinweise wurden die o.g. Bebauungspläne nicht auf einer Planurkunde zusammengefasst und ausgefertigt. Zur Übersicht wurden jedoch beide Planzeichnungen sowie der in direkter Nachbarschaft aufgestellte Bebauungsplan der Innenentwicklung „Münchgasse“ auf einem Plan dargestellt und als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Darüber hinaus wurde der Übersichtsplan als Handout der Verbandsgemeindeverwaltung zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der zwischenzeitlich erarbeiteten Ausführungsplanung (Detailplanung zur Entsorgung des Erweiterungsbereiches) konnte die Regenwasserleitung auf privater Grundstücksfläche sowie das hierzu eingetragene Leitungsrecht im Planteil A entfernt werden. Die hierzu ergangene Textfestsetzung 8 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) wurde ersatzlos gestrichen.

Im Zuge dessen wurde auch der Zusatz in Ziffer 5 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, „dass Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im 3 m Schutzstreifen (unterirdische Hauptabwasserleitung [Regenwasser]) nur in Absprache mit dem Leitungsträger errichtet werden dürfen.“ entfernt.

Darüber hinaus wurde die überbaubare Fläche - analog zur 1. Änderungsplanung - nach Westen hin mit einem 3m - Grenzabstand erweitert.



Der Ortsgemeinderat Kleinfischlingen hat in seiner Sitzung vom 08.08.2013 beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplans gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden; hierauf wurde in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hingewiesen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurde auf 2 Wochen angemessen verkürzt. Die Einholung der Stellungnahmen wurde zudem auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt, da sich die Änderung räumlich und inhaltlich abgrenzen, d. h. regelmäßig auf einen Teil des Entwurfs beschränken ließen. Die Auslegung der neu angefertigten Unterlagen mit klarer Deklaration der Änderungen erfolgte zusammen mit den ursprünglich ausgelegten Unterlagen.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurden insgesamt 9 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben. 2 Stellungnahmen wurden zum Planvorhaben abgegeben. Während der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Der Ortsgemeinderat Kleinfischlingen hat in seiner Sitzung am 16.09.2013 die i.R. der erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bewertet. Gesonderte Beschlüsse waren nicht erforderlich.

Im Zuge der Ausführungsplanung (Erschließungsplanung) wurde seitens der Ortsgemeinde Kleinfischlingen die Weiterführung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße bis zum südlich gelegenen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg vorgeschlagen. Dadurch wären die beiden angrenzenden Baugrundstücke auf ganzer Breite/Länge erschlossen.

Die Verlängerung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße bis zum südlich gelegenen Wirtschaftsweg berührt nicht die Grundzüge der Planung, da die Erweiterungsfläche im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf vom Grundsatz her als öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg) ausgewiesen wurde und bedarf daher nicht einer nochmaligen erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstraße wurde i.S. einer zukunftsorientierten Bauleitplanung (mögliche Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde in südlicher Richtung soll nicht nachhaltig beeinträchtigt werden) im Bebauungsplan festgesetzt. Der bauleitplanerischen Zielvorgabe wird weiterhin nachgekommen.

Die Fortführung der Planstraße bis zum Wirtschaftsweg bedingt eine Mehrversiegelung von 54 m² die in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung berücksichtigt wurde. Begründung, Umweltbericht und Fachbeitrag Naturschutz wurden dementsprechend aktualisiert.

Durch die Mehrversiegelung werden auf der Ökokontofläche 934/15 dem Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und Erweiterung nunmehr 1.608 m² zugeordnet (zuvor 1.554 m²). Die derzeit berechenbaren Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu 81,3 v. H. den privaten Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes (bisher 84,2 v. H.) und zu 18,7 v. H. den Erschließungsmaßnahmen (bisher 15,8 v. H.) zugeordnet.

Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung

in der
Ortsgemeinde
Kleinfischlingen

Planteil

- Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung-

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

- Anhang Pflanzenliste -

- B. Örtliche Bauvorschriften und Stellplatzsatzung-

- C. Hinweise ohne Festsetzungscharakter -

- D. Begründung -

E. Umweltbericht

- Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung -

- F. Zusammenfassende Erklärung -

- G. Fachbeitrag Naturschutz -

ANLAGEN

- Merkblatt für Baufachleute zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen -

- Maßnahmen bei Gasaustritt -

- Übersichtsplan Bebauungspläne „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB,
„Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung und „Münchgasse“ gem. § 13a BauGB -

E. Umweltbericht - Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung -

14. Umweltbericht

14.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschreibt und bewertet. Die aus der Umweltprüfung resultierenden Ergebnisse sind in die Gesamtabwägung zum Bebauungsplan einzustellen. Eine hinreichende Beachtung der Umweltbelange ist im Rahmen einer sachgerechten Abwägung sicherzustellen. Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung sind Auswirkungen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen auf das Plangebiet selbst und seine Umgebung sowie die Einwirkungen aus Nutzungen der Umgebung auf das Plangebiet. Der Untersuchungsraum setzt sich daher aus der Fläche des Plangebietes und der Fläche der Umgebung zusammen.

Der zu erarbeitende Umweltbericht soll das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand dokumentieren. Der Umweltbericht soll die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan geplanten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten. Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf

- Mensch, Tiere und Pflanzen
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Verfahrensstand ergänzt und fortgeschrieben.

14.2 Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Allgemeines Wohngebiet in Ortsrandlage
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Ergänzende Wohngebäude in Einzel- und Doppelhausbauweise
Flächenbedarf	ca. 0,4 ha; derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Rebland)

14.3 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die Berücksichtigung der Umweltschutz-Fachziele im Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzt.

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 23.09.2004) i.V.m. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG i. d. F. vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010) zu beachten, worauf im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung mit der Erstellung eines Fachbeitrages Naturschutz und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Die nachfolgend genannten fachgesetzlichen und fachplanerischen Umweltschutzziele bilden eine wichtige Grundlage für die Prognose und Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Wirkungen der geplanten Neuausweisung.

Die folgende Tabelle gibt darüber Auskunft, ob und in welcher Weise fachgesetzliche und fachplanerische Umweltschutzziele von den geplanten Flächenausweisungen berührt werden.

Mensch / Bevölkerung	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Geruch, Schadstoffe)
Fachgesetz / Fachplanung	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. v. 26.09.2002 DIN 18005 TA Lärm Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Edenkoben
Berücksichtigung der Umweltbelange allgemein	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einhaltung von Immissionsgrenzwerten für Lärm und Luftschadstoffe
Berücksichtigung im B-Plan	Geplante Erweiterungsabsicht des nordwestlich gelegenen Winzerbetriebs (Neubau einer Halle). Schalltechnisches Immissionsgutachten im Planverfahren zum BPL „Am Weinhübel“ mit dem Ergebnis, dass die für ein WA-Gebiet zulässigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Tiere und Pflanzen	Artenschutz, Entwicklung, Schutz und Erhalt von Lebensräumen
Fachgesetz / Fachplanung	Bundesnaturschutzgesetz n.F. (BNatSchG) FFH-Richtlinie Vogelschutzrichtlinie Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz Biotopkataster Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Edenkoben
Berücksichtigung der Umweltbelange allgemein	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pauschal geschützte Biotoptypen gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz <ul style="list-style-type: none"> - ca. 300 m südlich des Plangebiets ▪ Schutzgebietsflächen gemäß der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie <ul style="list-style-type: none"> - im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht vorhanden ▪ Schutzgebietsflächen gemäß der Vogelschutzrichtlinie <ul style="list-style-type: none"> - ca. 300 m südlich des Plangebiets „Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen“, VSG-6616-402 ▪ Vorrangbereiche für Arten- und Biotopschutz <ul style="list-style-type: none"> - ca. 300 m südlich des Plangebiets ▪ Planung vernetzter Biotopsysteme <ul style="list-style-type: none"> - Keine bedeutsamen Entwicklungsziele für das Plangebiet ▪ Flächennutzungsplan <ul style="list-style-type: none"> - Wohnbauflächenausweisung i. R. der derzeit laufenden 3. Teilfortschreibung ▪ Landschaftsschutzgebiet <ul style="list-style-type: none"> - ca. 315 m südlich des Plangebiets „Kaltenbach-Bruch“, 07-LSG-7337-013 Schutzzweck ist die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des im Landschaftsschutzgebiet noch vorhandenen für die oberrheinische Tiefebene charakteristischen Landschaftsbildes mit den noch weitgehend naturnahen Wiesendeichen, Erlenbrüchen und Feuchtgebieten sowie die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere die Erhaltung und Pflege der artenreichen Pflanzen- und Tierwelt. ▪ Biotopkataster <ul style="list-style-type: none"> - ca. 315 m südlich des Plangebiets Biotoptyp Sumpffeggenried südöstlich Kleinfischlingen, BT-6715-0809-2006, Biotoptypen der gesetzlich geschützten Biotope
Berücksichtigung im B-Plan	Landespflegerische Maßnahmen, z.B. Anlage von Gehölzpflanzungen nach Kriterien des Arten- und Biotopschutzes durch Pflanzung einheimischer und standortgerechter Gehölze als Übergangsbereich zur offenen Landschaft.

Bodenschutz	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Fachgesetz / Fachplanung	Baugesetzbuch § 1a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG v. 17.03.1998) Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Edenkoben
Berücksichtigung der Umweltbelange allgemein	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung der Flächenbeanspruchung auf das unbedingt erforderliche Maß ▪ Sicherung von Oberboden ▪ Altlasten, Schädliche Bodenveränderungen <ul style="list-style-type: none"> - Keine Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen im Plangebiet selbst vorhanden
Berücksichtigung im B-Plan	Beschränkung der Grundflächenzahl. Minimierung der Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten. Durch Nutzung der Planstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme maßgeblich beigetragen.

Klima / Luft	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Fachgesetz / Fachplanung	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. v. 26.09.2002 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Edenkoben
Berücksichtigung der Umweltbelange allgemein	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung des Kaltluftentstehungsgebietes durch offene Bauweise zur Erhaltung der Durchlüftung
Berücksichtigung im B-Plan	Bebauungsplan orientiert sich an der Plangebiet umgebenden Nutzung und weist ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise aus. Durchgrünung des Plangebietes.

Wasserschutz	Grundwasserschutz / Oberflächenentwässerung
Fachgesetz / Fachplanung	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen 2004 Landeswassergesetz (LWG)
Berücksichtigung der Umweltbelange allgemein	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung der besonderen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers <ul style="list-style-type: none"> - Keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten ▪ Oberflächenentwässerung <ul style="list-style-type: none"> - Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers
Berücksichtigung im B-Plan	Nach empfohlener Regenwasserbewirtschaftung auf den Privatgrundstücken kann das überschüssige Regenwasser dem Vorfluter „Kaltenbach“ zugeführt werden. Minimierung von Neuversiegelung durch die unter Punkt „Bodenschutz“ genannten Maßnahmen.

Landschaft	Schutz der Landschaft mit ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum
Fachgesetz / Fachplanung	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen 2004 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Edenkoben
Berücksichtigung der Umweltbelange allgemein	Berücksichtigung der besonderen Anforderungen zur Freiraumsicherung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen
Berücksichtigung im B-Plan	Landschaftliche Einbindung und Durchgrünung des Plangebiets.

Kultur- und Sachgüter	Erhaltung historischer Kulturlandschaften
Fachgesetz / Fachplanung	Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) Bundesnaturschutzgesetz n.F. (BNatSchG) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Edenkoben
Berücksichtigung der Umweltbelange allgemein	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung ▪ Grabungsschutzgebieten / Kulturdenkmäler nördlich des Plangebietes
Berücksichtigung im B-Plan	Hinweise zu den Archäologischen Funden sind in den Bebauungsplan aufzunehmen. Darüber hinaus sind derzeit keine Maßnahmen erforderlich.

14.4 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Die Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

14.4.1 Mensch / Bevölkerung

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Wohnumfeld des Plangebietes ist durch die Ortsrandlage mit vorherrschender Wohnbebauung charakterisiert, wobei sich das Plangebiet als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche östlich an vorhandener Bebauung und südlich des Neubaugebietes „Am Weinhübel“ anschließt. Eine Anbindung an den Ortskern besteht über das Plangebiet „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation sowie zur Vorbeugung immissionsschutzrechtlicher Konflikte, insbesondere hinsichtlich der geplanten Erweiterungsabsichten des nordwestlich liegenden Winzerbetriebs (Neubau einer Halle), wurde im Planverfahren zum Bebauungsplan „Am Weinhübel“ ein schalltechnisches Immissionsgutachten vorgelegt.

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht die gewerbliche Nutzung der geplanten Halle die immissionsrechtlichen Anforderungen der TA Lärm erfüllt. Dies gelte auch, wenn das im Süden der geplanten Halle bestehende Mischgebiet aufgrund seiner tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet eingestuft werde.

Somit ist die Realisierung des geplanten Gebiets als Allgemeines Wohngebiet in der Nachbarschaft des Winzerbetriebs aus schalltechnischer Sicht unter den im Gutachten aufgeführten Betriebsparameter möglich.

Erholungsfunktion

Durch die Ortsrandlage bzw. mit dem an die „Planstraße“ anschließenden Wirtschaftsweg besteht für die Bevölkerung die Möglichkeit, in kurzer Zeit die freie Landschaft zu erreichen und sich dort zu erholen.



14.4.2 Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Eine gesonderte faunistische Erfassung wurde nicht durchgeführt. Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der fehlenden strukturierenden Biotopelementen im Plangebiet selbst sowie der landespflegerischen Aussagen aus dem Biotopkataster und Landschaftsplanung ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine seltenen und geschützten Arten zu erwarten sind.

14.4.3 Boden

Das Schutzgut Boden mit seinen vielfältigen Funktionen nimmt eine zentrale Stellung im Ökosystem ein.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Rebland). Durch die landwirtschaftliche Bearbeitung weisen die Naturböden ein verändertes Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf.

Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

14.4.4 Klima / Luft

Aufgrund der Ortsrandlage wird das Plangebiet geprägt durch den Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima "kleinerer Ortslagen". In den Ortslagen ist das Geländeklima, z.B. durch die Bebauung, deutlich überformt (Barrierewirkung von Gebäuden, Entstehung von „Wärmeinseln“).

Die Kaltluft wird dem Relief folgend in den Talraum transportiert.

Aufgrund der geografischen Lage zur Ortsgemeinde und geringen Plangebietsgröße ist dem Bereich jedoch nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich einer Frischluftzufuhr und eines Luftaustausches für den angrenzenden besiedelten Bereich beizumessen.

14.4.5 Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Grundwasser /Oberflächenabfluss

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann das anfallende Regenwasser aufgrund der Untergrundbeschaffenheit und der unversiegelten Böden ungehindert im Boden versickern (Grundwasserneubildung), wobei jedoch das Gefälle auch zu einem Oberflächenabfluss führt.

Fließgewässer

Fließgewässer bzw. stehende Gewässer liegen im Plangebiet selbst nicht vor.

14.4.6 Orts- und Landschaftsbild (Landschaftsbild)

Für den Menschen geht mit der Besiedlung der Bauflächen im Plangebiet zunächst der Verlust siedlungsnaher Freiräume einher; auch wenn diese bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden und damit der Erholung nur eingeschränkt zur Verfügung standen.

Die wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht durch die Überprägung des Landschaftsraumes mit naturfernen, konstruktiven Elementen. Die Veränderungen der Oberflächengestalt durch weitere Baukörper bedingen einen Eigenartverlust in diesem Landschaftsteilraum.



14.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kultur- und sonstige Sachgüter sind diejenigen Güter zu bezeichnen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung in Form von architektonisch wertvollen Bauten oder archäologischen Schätzen darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Nördlich des Plangebietes wurde im Februar 2012 eine Vorabuntersuchung i. F. einer zerstörungsfreien geophysikalische Prospektion durchgeführt, wobei der Magnetgehalt des Oberbodens ohne Bodeneingriffe gemessen und Störungen im Boden (Grabgruben, Siedlungsgruben, etc.) durch Messanomalien sichtbar gemacht wurde. Nach Auswertung der Vorabuntersuchung wurde mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe auch die weitere Vorgehensweise für die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes besprochen, die als Hinweis in vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen wurde.

14.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes

Der Plangebietsbereich wird ohne die Baugebietserweiterung am östlichen Ortsrand weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt (Rebland).

Die Beeinträchtigungen für die Vielfalt der Bodenstruktur aus intensiv landwirtschaftlicher Bewirtschaftung würden bestehen bleiben. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für den Wasserhaushalt und für entsprechende Tierarten würden erhalten bleiben.

In der 3. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Edenkoben ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist ohne Realisierung des konkreten Bebauungsplanverfahrens mittelfristig nicht von einer Überplanung und Bebauung der Flächen auszugehen.

14.6 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überformt. Durch die Anlage der Wohngebietserweiterung werden ca. 4.000 m² landwirtschaftliche Weinanbauflächen in Anspruch genommen. Somit ergeben sich zwangsläufig Eingriffe vor allem in den Bodenhaushalt durch Versiegelung. Nachstehend werden die Auswirkungen der Planung aus landespflegerischer Sicht erläutert.

14.6.1 Auswirkungen auf den Menschen

Negative Auswirkungen durch das Allgemeine Wohngebiet auf die westlich gelegene Wohnbebauung sind bei Realisierung der Planung nicht erkennbar. Aufgrund der geringen Anzahl der neuen Wohnbaugrundstücken wird die zusätzliche Verkehrsbelastung im Plangebiet „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung als unerheblich betrachtet.

Auch sind erhebliche negative Auswirkungen des bestehenden Umfelds auf das Gebiet selbst aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Für den Menschen geht mit der Besiedlung der Bauflächen im Plangebiet zunächst der Verlust siedlungsnaher Freiräume einher. Auch wenn diese bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden und damit der Erholung nur eingeschränkt zur Verfügung standen, soll die Planung hierfür einen Ausgleich suchen.

Entscheidend ist die Verzahnung der Siedlungserweiterung mit den örtlich bedeutsamen Freiräumen. In diesem Zusammenhang kommt dem Erhalt der vorhandenen Wegebeziehungen eine herausragende Rolle für die Wohnumfeldqualität zu. Die Anlage von Gärten und Grünanlagen bieten darüber hinaus eine Chance zur Aufwertung des Wohnumfeldes und Steigerung der Erholungsfunktion. Durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird einerseits ein klarer Ortsrand herausgebildet, andererseits aber auch die Verzahnung des Baugebiets mit der freien Landschaft gewährleistet.



14.6.2 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Verlust belebter Bodenzonen durch Überbauung. Ansonsten sind im Plangebiet auf Grund fehlender Biotopstrukturen keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf das Arten- und Biotoppotenzial zu erwarten.

14.6.3 Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt

Die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes mit einer geplanten Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,55 sowie die Verbreiterung der geplanten Erschließungsstraße hat eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 2.046 m² zur Folge.

Aufgrund der Neuversiegelung von belebtem Boden, der ein grundlegendes Element im Naturhaushalt darstellt, kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Verlust von Versickerungsfläche führt zu einer Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes in Form eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses. Dies hat eine Reduzierung der Verdunstungsrate und der Grundwasserneubildung zur Folge.

Im Rahmen der Bautätigkeiten für den Straßenbau, die Leitungsverlegungen sowie den Hochbau führen die anfallenden Bodenarbeiten zu einer Veränderung der natürlich gewachsenen Bodenstruktur. Durch die Bautätigkeit kommt es außerdem zu Bodenverdichtungen. Insgesamt wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, aus dem sich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ableitet. Darüber hinaus sind im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zu ergreifen, die die Neuversiegelung des Bodens und den Oberflächenwasserabfluss ausgleichen bzw. reduzieren.

14.6.4 Auswirkungen auf das Lokalklima

Durch die neu entstehende Versiegelung ergeben sich auch im Zusammenhang mit der benachbarten Wohnbebauung kleinräumige Veränderungen im Mikroklima. Belastungen der Luftverhältnisse bzw. der geländeklimatischen Verhältnisse sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße jedoch nicht zu erwarten.

14.6.5 Auswirkungen auf das Landschaftsbild / Ortsbild

Der Siedlungsrand wird um ca. 30 m in die freie Landschaft verlegt. Landschaftsprägende Strukturen werden nicht verändert.

14.6.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Auswertung der geophysikalischen Prospektion wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Siedlungserweiterung voraussichtlich nicht beeinflusst.

14.7 Zusammenfassende Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe

Der wesentliche Eingriff erfolgt durch die Neuversiegelung, die sich zwangsläufig mit der Errichtung von Wohnbau- und Erschließungsflächen ergibt.

14.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan werden die Maßnahmenvorschläge des Fachbeitrags Naturschutz verbindlich festgesetzt, um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten bzw. zu vermeiden und die unvermeidbaren Eingriffe auszugleichen.

Die zerstörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im Umfeld des Eingriffs soweit möglich gleichwertig wieder hergestellt.



Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Maßnahmen zur Kompensation der entstehenden Eingriffe festgesetzt:

- Geringe Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Anpflanzung einer einreihigen Hecke mit standortgerechten Gehölzen auf privaten Grünflächen.
- Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Minimierung der Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten.
- Regenwasserbewirtschaftung (Empfehlung).
- Für den externen Ausgleich stehen Ökokontoflächen in der Gemarkung Kleinfischlingen, Gewanne Lingenfelder Bruch zur Verfügung. Die Parzelle lautet: 934/15, auf der dem hier in Rede stehenden B-Plan 1.608 m² zugeordnet werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Eingriff infolge der Bebauungsplanung planerisch bewältigt sein wird.

14.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung alternativer Standorte wurde bereits auf FNP-Ebene durchgeführt. Gegenwärtig erfolgt eine 3. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Edenkoben, die noch nicht rechtswirksam ist. Darin wird der Plangebietsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Ortsgemeinde Kleinfischlingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Weinhübel“ in südlicher Richtung um bis zu sechs weitere Baugrundstücke zu erweitern, um damit auf die nach wie vor anhaltende Wohnbaulandnachfrage in der Ortsgemeinde reagieren zu können.

Aufgrund der bereits in Planung befindlichen verkehrstechnischen, ver- und entsorgungstechnischen Anbindungsmöglichkeiten (Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung) und mit dem damit verbundenen geringen erschließungstechnischen Aufwand ist die Umwandlung in Wohnbauland naheliegend.

Mit vorliegender 2ten Änderungs- und Erweiterungsplanung wird dem in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB enthaltenen Grundsatz der Berücksichtigung der Anforderungen an „Kostensparendem Bauen“ gefolgt.

Aus vorangestellten Gründen ist eine Erweiterung des Siedlungsbereiches sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich sinnvoll.

Aufgrund der geringen Größe der Baugebietserweiterung ergeben sich keine weiteren Planungsmöglichkeiten i. S. von Konzeptalternativen.

14.10 Zusätzliche Angaben

14.10.1 Verwendete technische Verfahren

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erarbeitet (siehe Teil G.). Das Fachgutachten wurde für die Umweltprüfung zur Beurteilung der durch die Baumaßnahme zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen. Anzumerken ist, dass einige weitergehende Angaben (etwa die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf lokalklimatische Verhältnisse) lediglich auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen basieren. Es ist dennoch davon auszugehen, dass die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen in dem landespflegerischen Fachgutachten überprüft worden sind und damit hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebiets gegeben sind.



14.10.2 Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten sind

Aufgrund der im Internet zur Verfügung stehenden Informationen und digitalen Planwerken verschiedener Institutionen und Behörden gab es im Vorfeld keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen. Evtl. fehlende Belange des Umweltschutzes können im Rahmen des sog. Scopings abgefragt und nachträglich im vorliegenden Umweltbericht sowie im Fachbeitrag Naturschutz eingearbeitet werden.

14.10.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Umweltüberwachung (Monitoring)

Entsprechend § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die Gemeinde erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen auf Grund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen, bei denen aber Prognoseunsicherheit bestand.

Aus derzeitiger Sicht sind keine Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen.

14.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen (Rebland) in Ortsrandlage. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 0,4 ha.

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für die Erweiterung des Wohngebietes „Am Weinhübel“ geschaffen werden. Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über das Erschließungssystem des zuvor genannten Wohngebietes.

Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche liegt somit bei 40%, die Errichtung von Nebenanlagen ist jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wodurch gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige GRZ um maximal 0,15 Punkte überschritten werden kann (Erhöhung der GRZ auf 0,55). Es sind Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt bei 9,50 m.

Die verkehrstechnische Erschließung der zusätzlichen Wohneinheiten erfolgt über eine verbreiterte Erschließungsstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (6,00 m Regelbreite) sowie über eine zukunftsorientierte Fortführung in südlicher Richtung. Der daran angeschlossene Wirtschaftsweg entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist mit einer Breite von 4,00 m vorgesehen und dient u.a. der Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Weinanbauflächen.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung auf den privaten Grundstücken werden Hinweise und Empfehlungen gegeben. Das überschüssige Regenwasser wird der im Bereich der Planstraße / des Wirtschaftsweges befindlichen Regenwasserleitung mit Zuführung zum Kaltenbach abgeleitet

Eine Durchgrünung des Plangebietes wird durch Bepflanzungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sichergestellt. Der wesentliche Eingriff im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt durch die Neuversiegelung mit Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt.



Auf die Neuversiegelung von Boden und den damit einhergehenden Verlust von Bodenfunktionen (wie die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser) sollte der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden reagieren, vor allem durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Aus der textlichen Bilanzierung im Fachbeitrag Naturschutz zur Eingriffsregelung geht hervor, dass die Maßnahmen innerhalb des Plangebiets zur Kompensation der Neuversiegelung nicht ausreichen. Der Kompensationsbedarf wird über den Nachweis von Ökotoflächen der Ortsgemeinde Kleinfischlingen abgedeckt. Entsprechende Fläche wird aus dem Ökotokonto abgebucht.

Die Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen können im Bebauungsplan durch das Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zur Schaffung von neuem Lebensraum minimiert werden.

Der Landschaftsraum kann durch landschaftsgestalterische Einbindung des Baugebietes (z. B. durch gärtnerische Anlage der Vorgärten sowie der nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen) und die Gestaltung einer Ortsrandeingrünung im Osten aufgewertet werden.

Das Plangebiet ist in Bezug auf eine mögliche Wohnbebauung als geeignet anzusehen.

Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung

in der
Ortsgemeinde
Kleinfischlingen

Planteil

- Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung-
- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Anhang Pflanzenliste -
- B. Örtliche Bauvorschriften und Stellplatzsatzung-
- C. Hinweise ohne Festsetzungscharakter -
- D. Begründung -
- E. Umweltbericht - Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung -

F. Zusammenfassende Erklärung

- G. Fachbeitrag Naturschutz -

ANLAGEN

- Merkblatt für Baufachleute zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen -
 - Maßnahmen bei Gasaustritt -
- Übersichtsplan Bebauungspläne „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB,
„Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung und „Münchgasse“ gem. § 13a BauGB -



F. Zusammenfassende Erklärung

15. Gesetzliche Grundlage

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

16. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß den Vorschriften des UVPG / BauGB wurde eine Umweltprüfung für die vorliegende Bebauungsplanänderung durchgeführt. Als wesentliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt einzustufen, die zwangsläufig mit der Errichtung von Wohnbau- und Erschließungsflächen einhergehen.

Den Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes wird durch ein entsprechendes Entwässerungskonzept mit der Aufnahme des Oberflächenwassers in einer Trennkanalisation sowie mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

Aus der textlichen Bilanzierung im Fachbeitrag Naturschutz zur Eingriffsregelung geht hervor, dass die Maßnahmen innerhalb des Plangebiets zur Kompensation der Neuversiegelung nicht ausreichen. Der Kompensationsbedarf wird über den Nachweis von Ökokontoflächen der Ortsgemeinde Kleinfischlingen abgedeckt. Die Parzelle lautet 934/15, Gemarkung Kleinfischlingen, Gewanne Lingenfelder Bruch. Die Fläche von 96.784 m² befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Kleinfischlingen. Hiervon sind ca. 34.200 m² als Ausgleichsfläche vorgesehen. 6.164 m² wurden zwischenzeitlich für das Baugebiet „Am Weinhübel“ (Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte „Änderung“) zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück liegt zum größten Teil brach. An den im Norden angrenzenden Wirtschaftsweg wurde eine Teilfläche von ca. 1,5 ha entlang des Wirtschaftsweges verpachtet. Im Pachtvertrag ist geregelt, dass "die Bewirtschaftung der Grundstücksteilfläche ausschließlich im Sinne der Pflege ökologischer Flächen erfolgen darf..." Auf der Ökokontofläche 934/15 werden dem Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und Erweiterung 1.608 m² zugeordnet.

Die Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen können im Bebauungsplan durch das Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zur Schaffung von neuem Lebensraum minimiert werden.

Der Landschaftsraum kann durch landschaftsgestalterische Einbindung des Baugebietes (z.B. durch gärtnerische Anlage der Vorgärten sowie der nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen, durch Anlage von Gehölzstreifen am östlichen Plangebietsrand aufgewertet werden.

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Siedlungserweiterungen zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.



Eine detaillierte Aufstellung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt entsprechend der Eingriffsregelung in dem Fachbeitrag Naturschutz, welcher die Auswirkungen und erforderlichen Maßnahmen bilanzierend gegenüberstellt.

Die erforderlichen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan als landespflegerische Festsetzungen übernommen.

Das direkt nördlich angrenzende Plangebiet „Am Weinhübel“ bietet optimale Anbindungsmöglichkeiten hinsichtlich der Erschließung mit geringem wirtschaftlichen Aufwand, so dass anderweitige Planungen im Sinne von Konzeptalternativen nicht betrieben wurden.

Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung

in der
Ortsgemeinde
Kleinfischlingen

Planteil

- Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung-
- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Anhang Pflanzenliste -
- B. Örtliche Bauvorschriften und Stellplatzsatzung-
- C. Hinweise ohne Festsetzungscharakter -
- D. Begründung -
- E. Umweltbericht - Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung -
- F. Zusammenfassende Erklärung -

G. Fachbeitrag Naturschutz

ANLAGEN

- Merkblatt für Baufachleute zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen -
 - Maßnahmen bei Gasaustritt -
- Übersichtsplan Bebauungspläne „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB,
„Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung und „Münchgasse“ gem. § 13a BauGB -

G. Fachbeitrag Naturschutz

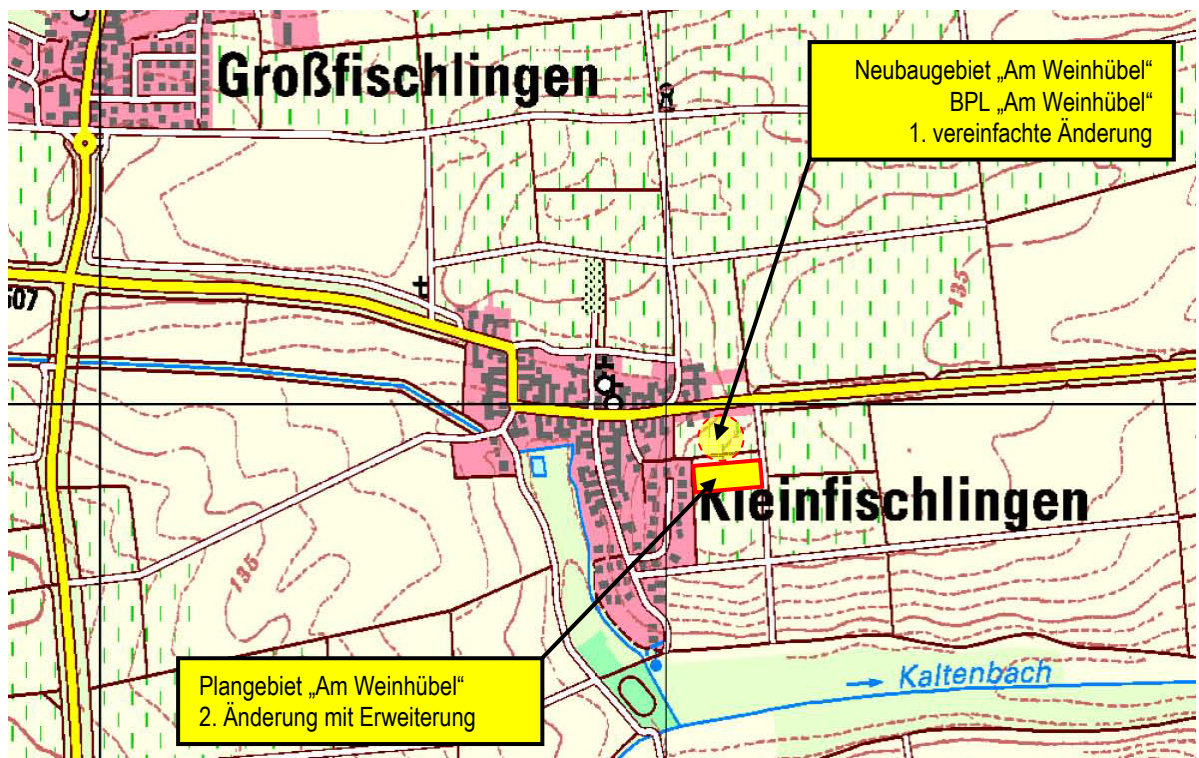
1. Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Kleinfischlingen plant die Erweiterung des Baugebietes „Am Weinhübel“ am östlichen Ortsrand.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit bis zu sechs Bauplätzen. Die Erschließung erfolgt über das Neubaugebiet „Am Weinhübel“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 4.065 m². Diese verteilt sich auf folgende Nutzungsarten:

Allgemeines Wohngebiet	:	ca.	3.174 m ²	(78,1 %)
Private Grünfläche	:	ca.	81 m ²	(2,0 %)
Verkehrsfläche befestigt	:	ca.	300 m ²	(7,4 %)
Wirtschaftsweg unbefestigt	:	ca.	510 m ²	(12,5 %)
Gesamtfläche	:	ca.	4.065 m²	(100,0 %)



Ausschnitt aus der topographischen Karte 1:25.000 Rheinland-Pfalz mit Plangebiet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die Erstellung eines Fachbeitrags Naturschutz zu dem Bebauungsplan erforderlich (§ 14 BNatSchG und § 14 Abs. 1 LNatSchG), welcher den Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet analysiert und bewertet. Der Vergleich von geplanter Bebauung und derzeitigem Zustand von Natur und Landschaft ermöglicht die Darlegung der vorgesehenen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

In der Folge ist nachzuweisen, dass Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch bestimmte Maßnahmen ausgeglichen werden. Der Fachbeitrag Naturschutz wird in den Bebauungsplan integriert.

2. Planerische Vorgaben und Grundlagen

2.1 Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 enthält keine Ziele zur Ordnung und Entwicklung der Siedlungs- und Freiraumstruktur die das Plangebiet betreffen. Die Erweiterungsfläche wird als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

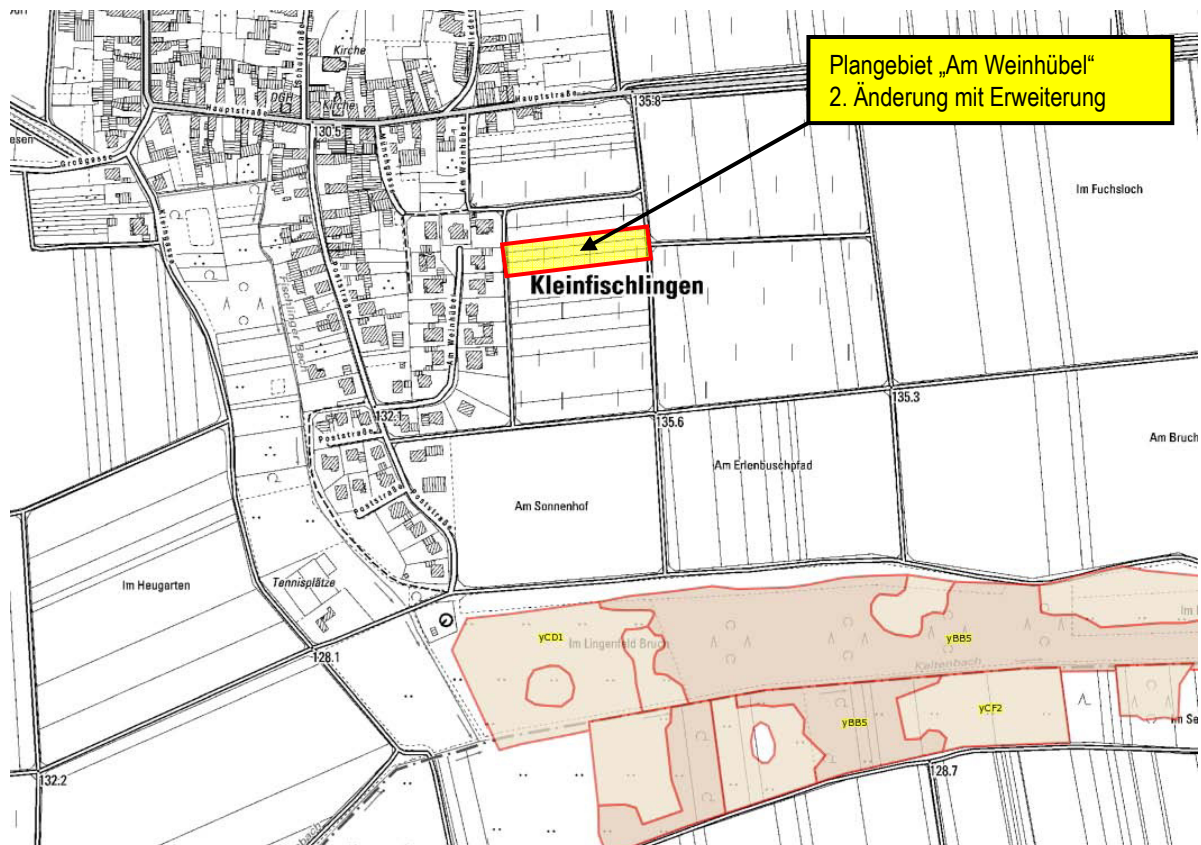
Z. Zt. befindet sich der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben in der 3. Teilfortschreibung. Das Plangebiet wird darin als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.3 Schutzgebiete

- Naturschutzgebiet: keine Ausweisung
- Landschaftsschutzgebiet: keine Ausweisung
- Naturdenkmal: keine Ausweisung
- FFH: keine Ausweisung
- Vogelschutzgebiet: keine Ausweisung
- Wasserschutzgebiet: keine Ausweisung

2.4 Biotopkataster Rheinland-Pfalz

Das Biotopkataster des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz weist im Plangebiet selbst keine Flächen aus (Abfrage unter http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_janis/).





3. Natürliche Gegebenheiten

3.1 Naturräumliche Lage

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landschaftsraum „Schwegenheimer Lössplatte (Nr. 221.4), ein in der naturräumlichen Haupteinheit „Vorderpfälzer Tiefland“ (Nr. 221) gelegener Landschaftsraum.

3.2 Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt auf einer Lößplatte auf ca. 136 m ü. NN. Das Gelände fällt leicht nach Süden hin ab. Der geologische Untergrund im Planungsraum wird geprägt von fruchtbaren Lößlehmböden.

3.3 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

3.4 Klima

Die klimatischen Verhältnisse werden durch mittlere jährliche Lufttemperaturen von ca. 10°C und mittleren jährlichen Niederschlägen von rd. 600 mm geprägt.

3.5 Biotoptypen

Heutige Potenzielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist jene Vegetation, die sich (theoretisch) schlagartig auf einem Standort einstellen würde, wenn der menschliche Einfluss eingestellt werden würde. Somit spiegelt sie die Standortfaktoren Bodenfeuchte, Nährstoffgehalt, pH-Wert, Klima wider und zeigt auf, welche Pflanzenarten auf einem Standort am besten und langfristig gedeihen würden.

Im Untersuchungsraum ist als potenzielle natürliche Vegetation ein Perlgras-Buchenwald zu erwarten.

Reale Vegetation/Flächennutzung

Die Bestandsaufnahme wurde im Rahmen einer örtlichen Kartierung erfasst und gem. Biotoptypenkatalog des Landesamts für Umwelt, Gewässer und Gewerbeaufsicht differenziert.

Die reale Vegetation des Geltungsbereiches und seiner unmittelbaren Umgebung wird durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Rebland) geprägt. Das Gebiet wird westlich und östlich von einem Wirtschaftsweg (Grasweg) begrenzt.





3.6 Arten- und Biotopschutz

Eine gesonderte faunistische Erfassung wurde nicht durchgeführt. Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der fehlenden strukturierenden Biotopelementen im Plangebiet selbst sowie der landespflegerischen Aussagen aus dem Biotopkataster und Landschaftsplanung ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine seltenen und geschützten Arten zu erwarten sind. Auf Grund der direkt angrenzenden Ortslage und der schon vorhandenen Wohnbebauung und Nutzung sind die typischen Kulturfolger und Allerwärtsarten (Ubiquisten) der Siedlungsbereiche und Hausgärten zu erwarten.

3.7 Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet „Am Weinhübel“ und an den östlichen Ortsrand von Kleinfischlingen an. Hier reichen die Reblandflächen bis unmittelbar an die Siedlungsflächen heran. Der ländliche Charakter dieses Landschaftsraumes ist infolge der landwirtschaftlichen Nutzung noch erhalten. Die vorhandenen Wirtschaftswege dienen auch der Erholung im angrenzenden Umland.

4. Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Die nachfolgende Bewertung liefert eine zusammenfassende Betrachtung, bei der die Vegetations- und Biotopstruktur im Wesentlichen auch im Sinne eines Indikators für das Funktionieren des Naturhaushaltes insgesamt genutzt wird.

Bewertungskriterien sind:

- Zustand des Biotoptyps (Natürlichkeitsgrad, Artenvielfalt und -reichtum im Hinblick auf seine typische Ausprägung, Vorkommen von Rote-Liste-Arten)
- derzeitige Belastung und die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Belastungen
- Verbreitung und Gefährdung des Biotoptyps sowohl im Planungsraum als auch regional bis überregional (in Anlehnung an die Rote Liste Biotoptypen Rheinland-Pfalz)
- Reifegrad der Lebensgemeinschaft
- Wiederherstellbarkeit des Biotoptyps

Nach Abwägung und Gewichtung der genannten Kriterien im Hinblick auf die speziellen Voraussetzungen des Untersuchungsgebietes wurden die folgenden Wertkategorien gebildet:

4.1 Flächen und Elemente mit sehr hoher Bedeutung

Keine.

4.2 Flächen und Elemente mit hoher Bedeutung

Keine.

4.3 Flächen und Elemente mit mittlerer Bedeutung

Keine.

4.4 Flächen und Elemente mit geringer Bedeutung

Dies sind die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Rebland).



4.5 Flächen und Elemente mit fehlender Bedeutung bzw. negativen Auswirkungen

Keine.

4.6 Zusammenfassende Bewertung

Es handelt sich um einen Siedlungsrandbereich, der landespflegerisch von geringer bis fehlender Bedeutung ist. Die intensive weinbauliche Nutzung lässt kaum Raum für die Entwicklung naturnaher Biotopstrukturen. Das Plangebiet ist zwar durch intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überformt, jedoch in Bezug auf das Bodenpotential unbelastet, da es unversiegelt ist.

5. Landespflegerische Zielvorstellungen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind landespflegerische Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet sowie die notwendigen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ohne und mit dem Planvorhaben darzulegen. Die Zielkonzepte beruhen dabei auf der vorangegangenen Bestandsaufnahme und deren Bewertung, übergeordneter Planungen und dem Umweltbericht. Die Zielkonzepte verdeutlichen, welche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Verwirklichung des Bauvorhabens zu erwarten sind, und welche Maßnahmen zu deren Kompensation erforderlich werden.

5.1 Bodenschutz

Das Leitziel für den Bodenschutz ist der Erhalt und die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Mittler für Energie- und Stoffkreisläufe und als Produktionsfläche.

Das Plangebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Anbauflächen (Weinbau).

Zielkonzept bei Verwirklichung der Bebauung:

- Reduzierung der durch das Bauvorhaben entstehenden Neuversiegelung auf das notwendige Mindestmaß
- Verwendung durchlässiger Bodenbeläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten (Verwendung von fugenreichem Pflaster, wassergebundenen Decken, Rasengittersteine)
- Vermeidung zusätzlicher Schadstoffeinträge
- Weitestgehende Anpassung der Bebauung an das Gelände, um die Veränderung der Bodengestalt so gering wie möglich zu halten
- Sachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiederverwendung von zu beseitigendem Oberboden

5.2 Wasserhaushalt

Das Leitziel des Wasserhaushaltes ist die Sicherung und Wiederherstellung intakter, funktionsfähiger Wasserkreisläufe sowie einer unbelasteten Wasserqualität des Grund- und Oberflächenwassers als Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen.

Aufgrund der unversiegelten Böden kann das anfallende Regenwasser ungehindert im Boden versickern.

Zielkonzept bei Verwirklichung der Bebauung:

- Trennkanalisation und Regenwassernutzung mit nachgeschalteter Regenwasserableitung zum Kaltenbach
- Minimierung von Neuversiegelung durch die unter dem Punkt „Bodenschutz“ genannten Maßnahmen



5.3 Klima und Luft

Das Leitziel für Klima und Luft ist die Sicherung und Wiederherstellung unbelasteter Luftqualität als Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Hierzu sind auch die bioklimatischen Ausgleichsfunktionen des Mikroklimas zu erhalten und zu fördern. Die unbebauten Flächen tragen zur Kaltluftproduktion bei, die in Teilbereichen bei fehlenden Hindernissen bis in die Siedlung hineinfließen und zu einem Luftaustausch beitragen können.

Die Neuversiegelung bewirkt die Vergrößerung von Aufheizfläche, was zu höheren Lufttemperaturen führt.

Zielkonzept bei Verwirklichung der Bebauung:

- Eine offene Bauweise
- Begrenzung der Neuversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß
- Durchgrünung des neuen Siedlungskörpers zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse sowie zum Temperatureausgleich

5.4 Arten- und Biotopschutz

Das Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist die langfristige Sicherung von natürlichen Entwicklungsbedingungen in Biotopsystemen durch Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung naturnaher Lebensräume in ausreichendem Umfang mit vielfältigen Vernetzungen.

Als prägender Biotoptyp dominiert im Plangebiet intensive landwirtschaftliche Nutzung (Rebland), welchem hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes eine geringe ökologische Bedeutung beizumessen ist.

Zielkonzept bei Verwirklichung der Bebauung:

- Schaffung einer Ortsrandeingrünung als Übergangszone zur freien Landschaft
- Gestaltung der Freiflächen nach Kriterien des Arten- und Biotopschutzes durch Pflanzung einheimischer und standortgerechter Gehölze sowie Entwicklung artenreicher Grünlandflächen

5.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Leitziel für das Landschaftsbild und die Erholung ist die Erhaltung und Entwicklung natur- und kulturbedingter Strukturen und Elemente, welche zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beitragen und die Erholungsfunktion sichern.

Zielkonzept bei Verwirklichung der Bebauung:

- Durchgrünung des Baugebietes mit Gehölzen zur optischen Einbindung in die Landschaft
- Anpassung der Bebauung an das Gelände, um Veränderungen der Geländegestalt so gering wie möglich zu halten

6. Konfliktanalyse - Auswirkungen der geplanten Bebauung und Nutzung

Der Bebauungsplan sieht die Umwandlung von Weinanbauflächen in ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die Wohnbauflächen nehmen ca. 0,3 ha des insgesamt ca. 0,4 ha großen Plangebietes ein. Die Grundflächenzahl beträgt dabei 0,4. Im Plangebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Planstraße des Baugebietes „Am Weinhübel“, wobei ein Ausbau auf insgesamt 6,0 m Breite vorgesehen ist.



Im folgenden Text werden die durch die Baumaßnahme zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild beschrieben.

6.1 Bodenversiegelung

Zur Quantifizierung der auf der Grundlage des Bebauungsplanes möglichen Neuversiegelung wurden die Verkehrsflächen und die Flächen ermittelt, die als allgemeines Wohngebiet (Neuweisung) festgesetzt werden sollen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihrer Zufahrt, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit bis zu 0,15 Punkten überschritten werden.

Unter diesen Annahmen ergibt sich folgende Neuversiegelung:

Potentielle Versiegelung durch die Planung			2.046 m ²
Versiegelung durch Bebauung	3.174 m ²	0,4 (GRZ)	1.270 m ²
Versiegelung durch Nebenanlagen	3.174 m ²	0,15 (GRZ)	476 m ²
Versiegelung durch Erschließung	300 m ²		300 m ²

Insgesamt werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes maximal 2.046 m² Boden überbaut und versiegelt.

Auf dieser Fläche geht der Boden mit seinen Funktionen als Filter-, Puffer- und Transformationsmedium sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dem Naturhaushalt verloren. Da Entsiegelungsmaßnahmen in gleichem Umfang nicht möglich sind, ist der Verlust als nicht funktional ausgleichbar anzusehen.

6.2 Veränderungen des Wasserhaushalts

Durch die Bebauung und Versiegelung wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser beschleunigt, die Retention, Versickerung und Grundwasserneubildung wird verringert.

6.3 Auswirkungen auf das Lokalklima

Durch die neu entstehende Versiegelung ergeben sich Veränderungen im Mikroklima. Die stärkere Erwärmung und die größere Wärmespeicherkapazität der Gebäude und Verkehrsflächen führen im Vergleich zur unbebauten Landschaft zu einer Erhöhung der oberflächennahen Lufttemperatur. Bedingt durch die geringe Flächengröße des geplanten Baugebietes werden diese Auswirkungen jedoch von untergeordneter Bedeutung sein.

6.4 Auswirkungen auf das Arten- und Biotopschutzpotential

Durch die Anlage der Wohngebietserweiterung werden ca. 0,4 ha landwirtschaftliche Anbauflächen (Rebland) in Anspruch genommen. Auf Grund fehlender Biotopstrukturen im Plangebiet sind keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf das Arten- und Biotoppotenzial zu erwarten.

6.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Der Siedlungsrand wird um ca. 30 m in die freie Landschaft verlegt. Landschaftsprägende Strukturen werden nicht verändert.



6.6 Zusammenfassende Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe

Der wesentliche Eingriff erfolgt durch die Neuversiegelung, die sich zwangsläufig mit der Errichtung von Wohnbau- und Erschließungsflächen ergibt. Dadurch wird das Boden- und Wasserpotential erheblich beeinträchtigt. Für den Artenschutz bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

7. Landespflegerisches Maßnahmenkonzept

Das vorliegende Maßnahmenkonzept wird in den Bebauungsplan in Form von landespflegerischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB integriert.

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen ist die Beschränkung der Versiegelung.

- Sonstige landespflegerische Maßnahmen auf privaten Flächen
Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. zu verlegen (s. bauplanungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 7.3).
- Zur Sicherung der bestehenden Durchlüftungsverhältnisse wird eine offene Bauweise festgesetzt.

7.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz unvermeidbarer Auswirkungen

Bei den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf privaten Flächen handelt es sich in erster Linie um die Kompensationsmaßnahmen für die Neuversiegelung, welche in diesem Fall innerhalb des Geltungsbereiches stattfinden.

- Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen
Pro Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm gem. der Pflanzenliste (s. bauplanungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 7.1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen gem. der Pflanzenliste (s. bauplanungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 7.1) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
- Gestaltung der privaten Grünfläche am östlichen Ortsrand als Hecke
Auf dem 3 m breiten Streifen ist eine einreihige Hecke mit standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Pflanzenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzabstand siehe Pflanzenliste (s. bauplanungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 7.2).
Die gehölzfreien Flächen sind als Gräser- / Kräutersaum über natürliche Sukzession zu entwickeln. Sie sind ca. alle 2 bis 3 Jahre zu mähen.
Zum östlich und südlich angrenzenden Wirtschaftsweg ist mit der ersten Pflanzreihe ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

8. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die rechnerische Eingriffsbilanzierung wird in folgender Tabelle dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind die grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen wie folgt anzurechnen:

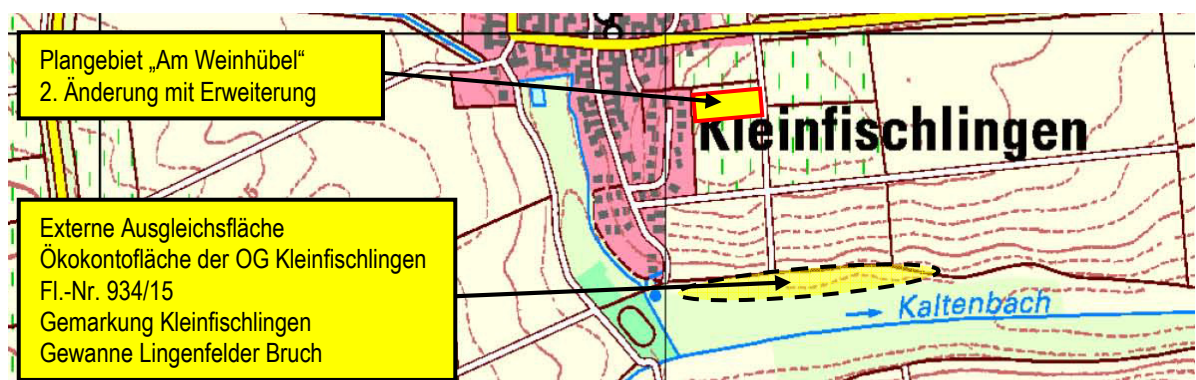
Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung B-Plan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung	
Eingriffe in Naturhaushalt [m²]	
Neuersiegelung durch Bebauung inkl. Nebenanlagen	1.746
Neuersiegelung durch Erschließung	300
Summe der kompensationsbedürftigen Eingriffe [m²]	2.046
Als Ausgleich anrechenbare Flächen mit grünordnerischen / landespflegerischen Maßnahmen [m²]	
Private Grünfläche (Hecke zum Ortsrand)	81
Gartenfläche mit grünordnerischen Festsetzungen (Allgemeines Wohngebietsfläche - Fläche für Wohnbebauung - Fläche für Nebenanlagen) Anrechnung zu 25 %	357
Summe landespflegerische Maßnahmen im Geltungsbereich [m²]	438
Landespflegerische Ausgleichsbilanzierung [m²] (Summe der landespflegerischen Maßnahmen im Geltungsbereich abzüglich Summe der kompensationsbedürftigen Eingriffe)	- 1.608

Aufgrund der Neuversiegelung und fehlender Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes ergibt sich rechnerisch ein externer Kompensationsbedarf von 1.608 m². Der Kompensationsbedarf wird über den Nachweis von Ökokontofflächen der Ortsgemeinde Kleinfischlingen abgedeckt und wird mit den Erschließungskosten zum Baugebiet abgerechnet.

9. Zugeordnete Ökokontoffläche

Für die Ortsgemeinde Fischlingen liegen „Ökokontofflächen“ in der Gemarkung Kleinfischlingen, Gewanne Lingenfelder Bruch vor. Die Parzelle lautet 934/15. Die Fläche von 96.784 m² befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Kleinfischlingen. Hiervon sind ca. 34.200 m² als Ausgleichsfläche vorgesehen. 6.164 m² wurden zwischenzeitlich für das Baugebiet „Am Weinhübel“ (Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte „Änderung) zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück liegt zum größten Teil brach. An den im Norden angrenzenden Wirtschaftsweg wurde eine Teilfläche von ca. 1,5 ha entlang des Wirtschaftsweges verpachtet. Im Pachtvertrag ist geregelt, dass "die Bewirtschaftung der Grundstücksteilfläche ausschließlich im Sinne der Pflege ökologischer Flächen erfolgen darf..." Auf der Ökokontoffläche 934/15 werden dem Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und Erweiterung 1.608 m² zugeordnet.



Ausschnitt aus der topographischen Karte 1:25.000 Rheinland-Pfalz mit Plangebiet und Ökokontoffläche, ohne Maßstab



10. Pflanzenliste (Pflanzvorschläge)

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen. Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an. Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. I. d. R. ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44-47, Stand Änderung August 2003) ist zu achten.

Folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume:

- sehr stark wachsende Bäume	4,0 m
- stark wachsende Bäume	2,0 m
- kleinkronige Bäume	1,5 m
- Walnussbäume	4,0 m
- Kernobst stark wachsend	2,0 m
- Kernobst schwach wachsen	1,5 m

Sträucher:

- stark wachsende Sträucher	1,0 m
- sonstige Sträucher	0,5 m

Hecken:

- Hecken bis 1,0 m Höhe	0,25 m
- Hecken bis 1,5 m Höhe	0,50 m
- Hecken bis 2,0 m Höhe	0,75 m
- Hecken über 2,0 m Höhe	0,75 m + Maß über 2,0 m

10.1 Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen / Hochstamm,

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Rüster

10.2 Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, ohne Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

10.3 Ansaaten

Ansaaten sollten mit geprüften Mischungen gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis.

RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern; Regelaussaatmenge: 15 - 20 g / m²

11. Zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Auf der Ökokontofläche 934/15 werden dem Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und Erweiterung 1.608 m² zugeordnet. Die derzeit berechenbaren Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu **81,3 v. H. den privaten Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes** und zu **18,7 v. H. den Erschließungsmaßnahmen** zugeordnet.

Die landespflegerischen Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen wurden bei der Zuordnung der Maßnahmen berücksichtigt bzw. in Abzug gebracht.

Eingriff [m ²]		abzüglich der landespflegerischen Maßnahmen [m ²]	Eingriff [m ²]	Eingriff
Eingriffe durch private Maßnahmen (Versiegelung durch Bebauung und Nebenanlagen)	1.746	438	1.308	81,3 %
Eingriffe durch öffentliche Maßnahmen (Versiegelung durch Erschließung)	300		300	18,7 %
Summe der Eingriffe	2.046		1.608	100 %

Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung

in der
Ortsgemeinde
Kleinfischlingen

Planteil

- Bebauungsplan „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung-
- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Anhang Pflanzenliste -
- B. Örtliche Bauvorschriften und Stellplatzsatzung-
- C. Hinweise ohne Festsetzungscharakter -
- D. Begründung -
- E. Umweltbericht - Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung -
- F. Zusammenfassende Erklärung -
- G. Fachbeitrag Naturschutz -

ANLAGEN

Merkblatt für Baufachleute zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen

Maßnahmen bei Gasaustritt

Übersichtsplan Bebauungspläne „Am Weinhübel“ 1. vereinfachte Änderung
gem. § 13 BauGB, „Am Weinhübel“ 2. Änderung und 1. Erweiterung
und „Münchgasse“ gem. § 13a BauGB