

ORTSGEMEINDE LEIMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „IM BRÜHL“

BEGRÜNDUNG

MAI 2019

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2. Angaben zum Bebauungsplan.....	6
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	6
2.2. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	6
2.3. Ursprüngliches Baurecht	7
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
4. Bestandssituation im Plangebiet.....	9
4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	9
4.2. Fachrechtliche Schutzgebiete.....	10
4.2.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	10
4.2.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete	12
4.3. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	13
4.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	15
4.5. Immissionsschutz	16
4.6. Denkmalschutz	16
4.7. Bodenschutz	16
4.8. Artenschutz.....	16
4.9. Natura 2000-Verträglichkeit	17
5. Planung	20
5.1. Städtebauliche Konzeption	20
5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	21
5.3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
5.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
5.5. Verkehrserschließung.....	26
5.6. Grünordnung.....	27
5.6.1. Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	27
5.6.2. Externe Ausgleichsmaßnahmen	29
5.7. Artenschutz.....	30
5.8. Natura2000-Verträglichkeit	33
5.9. Ver- und Entsorgung.....	35
6. Bodenordnung	35
7. Umweltbericht	36
7.1. Beschreibung der Planung	36
7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	36

7.1.2.	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	36
7.1.3.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	36
7.1.4.	Flächenbedarf der Planung.....	37
7.2.	Übergeordnete Vorgaben	38
7.2.1.	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	38
7.2.2.	Fachrechtliche Unterschützstellung	40
7.2.3.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	43
7.3.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	44
7.4.	Alternativenprüfung.....	57
7.4.1.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	57
7.4.2.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	58
7.5.	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens	58
7.5.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	58
7.5.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	58
7.5.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	58
7.5.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna.....	59
7.5.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholungspotenzial.....	59
7.5.6.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	60
7.5.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen	60
7.6.	Weitere Belange des Umweltschutzes	60
7.6.1.	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	60
7.6.2.	Energie.....	60
7.7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	60
7.7.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	60
7.7.2.	Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen	62
7.7.3.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	65
7.8.	Zusätzliche Angaben	65
7.8.1.	Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung.....	65
7.8.2.	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	66
7.8.3.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	66
7.8.4.	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	66

7.8.5.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	66
7.8.6.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	66
7.8.7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	67
7.8.8.	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen.....	67
7.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	67
8.	Zusammenfassende Erklärung	69
8.1.	Inhalt des Bebauungsplans	69
8.2.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	70
8.3.	Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	70
8.4.	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	71

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Leimersheim, nördlich der Straße Im Brühl und umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha.



Lage in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 4491/13 (Otterbach),
- im Osten: durch westliche Grenze des Flurstücks 5604/3 (Fischmal)
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 4976, 4961, 4974, 4973, 4972, 4971, 4970, 4969, 4968, 4967, 4966, 4965, 4964, 4963
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 553, 576/1, 577/1, 232/10 sowie 324/15

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 4491/9, 4491/8, 577/2, 573, 572/2, 572, 571, 570, 569, 568, 567, 566, 565, 564, 563, 562, 560, 559, 558, 557, 556, 555, 554, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 594/2, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 609/2, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 616/2, 616/3, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 623/2, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 655, 654, 653, 652, 651, 650, 649,

648, 647, 646/2, 646, 645, 644, 643, 642, 634, 641, 640, 639, 638, 637, 636, 635, 4491/3, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 732, 731, 730, 729, 728, 727, 726, 725, 724, 723, 722, 721, 720, 719, 718, 717, 716, 715, 714, 713, 712, 711, 695, 710, 709, 708, 707, 706, 705, 704/2, 704, 703, 702, 701, 700, 699, 698, 697, 696, 694 und 4975 vollständig sowie das Flurstück 561 teilweise.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Innerhalb der Ortsgemeinde Leimersheim besteht eine erhebliche Nachfrage nach Bauland, die allein durch die Innenentwicklung und die Nachverdichtung im Bestand nicht gedeckt werden kann. Um dieser gegebenen Nachfrage Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Ortsgemeinde, für den Bereich am östlichen Ortsrand zwischen dem Otterbach, dem Fischmal und dem rückwärtigen Bereich der Straße Im Brühl einen Bebauungsplan aufzustellen, der eine Bebauung der bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstücke planungsrechtlich ermöglichen soll.

Bei dem Plangebiet handelt es sich für die Ortsgemeinde Leimersheim um die letzten im Flächennutzungsplan verankerten und noch nicht baulich genutzten Wohnbauflächen.

Planerische Zielsetzungen der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere

- die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer an die Ortsrandlage angepassten Verdichtung der Bebauung
- die Befriedigung der hohen Nachfrage nach Wohnbauland der lokalen Bevölkerung
- die Entwicklung eines verkehrsberuhigten Quartiers mit kurzen Wegen und einer guten fußläufigen Erreichbarkeit des Ortskerns
- die Befriedigung der Nachfrage nach barrierefreien/altersgerechten und bezahlbaren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in einem sozial verträglichen Maß
- eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten zur Verhinderung ortstypischer großer Mehrfamilienhausbauten
- die Freihaltung der Bachläufe von einer Bebauung und die Erlebbarmachung des Gewässers

2.2. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innen-

entwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Durch die Erschließung des Baugebiets „Im Brühl“ kommt es zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in einer Größenordnung von ca. 5,1 ha. Betroffen sind Flächen, die aufgrund ihrer natürlichen Bodeneigenschaften und Grundwasserverhältnisse gut für eine den heutigen betrieblichen Anforderungen genügende landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind. Durch die (isolierte) Lage innerhalb des Ortsgefüges und die jeweils kleinen Ackerflächen kann grundsätzlich allenfalls von einer bedingt guten Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung ausgegangen werden.

Innerhalb der bestehenden Neubaugebiete sowie in der sonstigen Ortslage von Leimersheim sind zwar einige Baulücken vorhanden, diese Grundstücke befinden sich jedoch in privatem Eigentum und stehen daher allenfalls zu einem geringen Teil zur Deckung der bestehenden Baulandnachfrage zur Verfügung. Die Gemeinde hat hier keine Möglichkeit, über das private Eigentum zu verfügen und diese Baulandreserven zu mobilisieren.

Die Beschaffung von Bauland durch die Nachverdichtung im Bestand sowie die Erschließung von einzelnen bisher unbebauten Blockinnenbereichen ist ebenfalls stark von den Interessen der jeweiligen Eigentümer abhängig, was dazu führt, dass diese Baulandreserven ebenfalls nicht kurzfristig mit den Mitteln der Gemeinde mobilisiert werden können. Somit kann der aktuelle Bedarf an Wohnbaugrundstücken allein durch die eher kleinflächigen Maßnahmen zur Innenentwicklung nicht gedeckt werden.

Alle an den Siedlungsrand von Leimersheim angrenzenden und für eine Siedlungserweiterung in Frage kommenden Flächen zeigen sich als landwirtschaftliche Nutzfläche, so dass im Außenbereich keine Möglichkeit besteht, Baulandflächen auszuweisen, ohne dafür landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kann nach Ansicht der Ortsgemeinde Leimersheim daher nicht verzichtet werden.

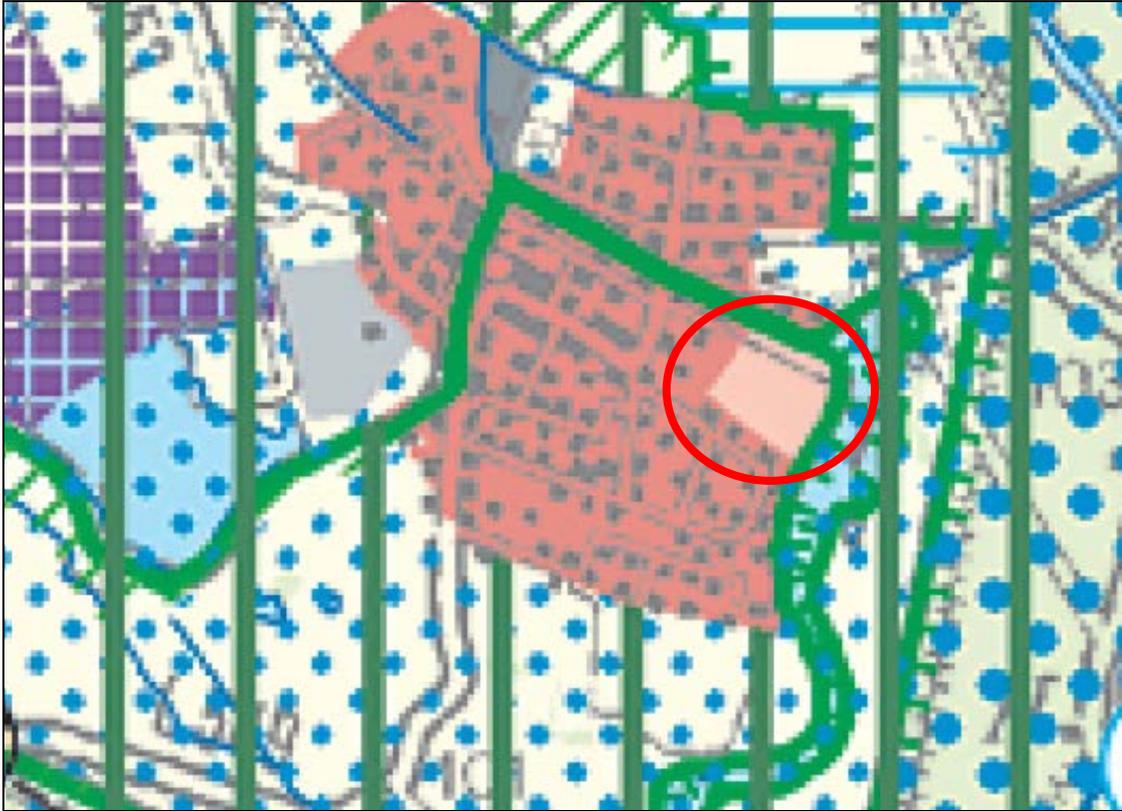
2.3. Ursprüngliches Baurecht

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich im Sinne des §35 BauGB, d.h. außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Im Außenbereich sind Bauvorhaben – mit Ausnahme weniger privilegierter Vorhaben – grundsätzlich unzulässig. Aufgrund dessen wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Vollverfahren erforderlich.

3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen in Planung dargestellt.



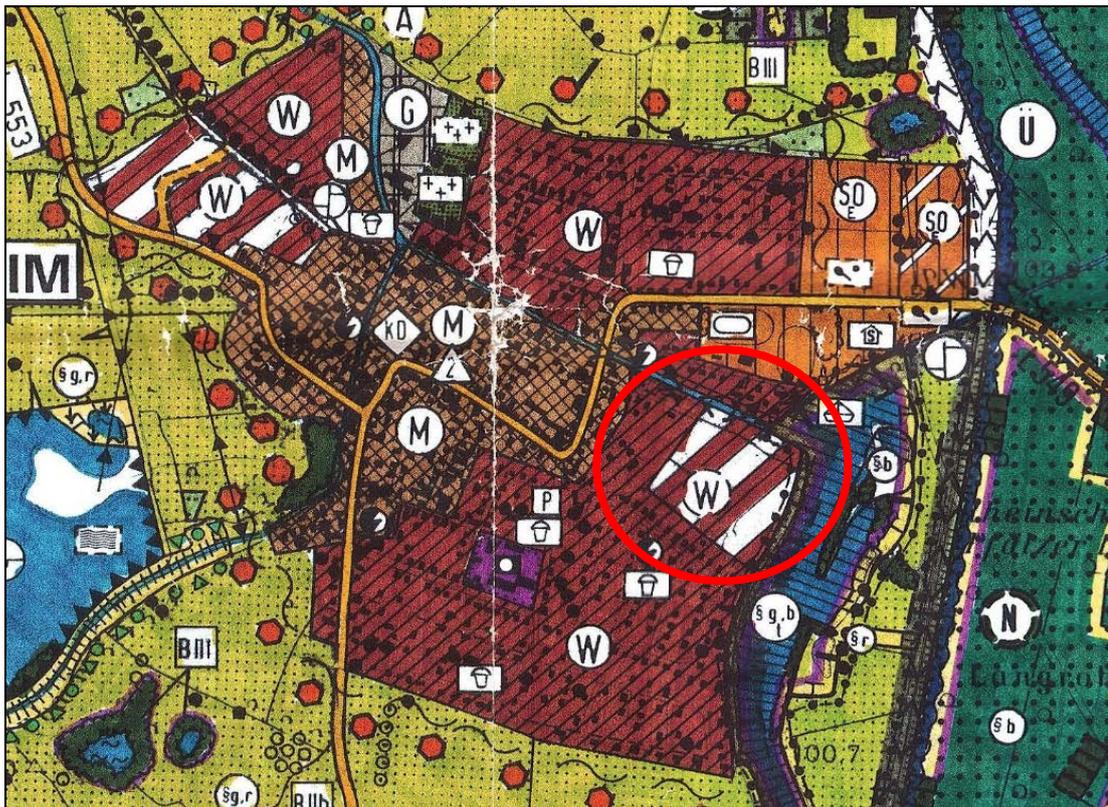
Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist Leimersheim keine Funktion als „Siedlungsbereich Wohnen“ zugewiesen, so dass der Ortsgemeinde eine Neuausweisung von Wohnbauland lediglich im Rahmen der Eigenentwicklung zusteht. Eine Entwicklung größerer Baulandflächen zur Ansiedlung von Neubürgern würde nicht den Zielen der Regionalplanung entsprechen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2005 der Verbandsgemeinde Rülzheim stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005 der Verbandsgemeinde Rülzheim

Die Uferzone des Fischmal ist nachrichtlich als geschützte Fläche nach Landespflegegesetz als Bruch-, Auen- und Schluchtwälder, Trocken- und Magerrasen sowie als naturnahe Gewässerabschnitte, Verlandungsbereich von Stillgewässern gekennzeichnet.

Der Weg entlang der Gewässer am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets ist als markierter Wanderweg und Radweg gekennzeichnet.

4. Bestandssituation im Plangebiet

4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage zwischen dem historischen Ortskern im Westen und dem Baugebiet „Spitzstücke“ aus den 1970er Jahren. Im Norden stellt der Otterbach eine deutliche Zäsur zum nördlichen Teil der Ortslage dar. Im Osten wird die Ortslage durch das Fischmal begrenzt. Aufgrund der begrenzenden Gewässer wirkt die Fläche siedlungsstrukturell eher als Teil der Ortslage denn als Teil der offenen Landschaft. Die Straßen Brühlweg, Hintergasse und Am Brühl stellen die Verbindung zur Unteren Hauptstraße und damit zum historischen und funktionalen Zentrum von Leimersheim mit Kirche, Bürgerhaus, Lebensmittelmarkt, Gastronomie und anderen Nutzungen des täglichen Lebens dar. Zwei Straßenanschlüsse zur Straße Am Brühl binden die Fläche an die südlichen Baugebiete an. Die Fußgängerbrücke über den Otterbach stellt eine schnelle fußläufige Verbindung zu den Sportplätzen und Freizeitanlagen nördlich des Fischmals her. Damit ist das Plangebiet funktional gut bis sehr gut in die Ortslage eingebunden.

Aufgrund der die Siedlung gliedernden und begrenzenden Gewässer und der bestehenden Bebauung, die die Fläche von Süden und Westen her umfasst, erscheint ein organisches Wachstum vom Ortskern bis hin zum Fischmal städtebaulich logisch und sinnvoll. Die Nähe zum Ortskern und die sehr gute Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz sind dabei ebenso als besondere Lagegunst zu bewerten wie die Lage an den für die Naherholung wertvollen Gewässern Otterbach und Fischmal.

Derzeit wird das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil als Ackerfläche genutzt. Die ehemalige Nutzung als vermutlich intensiv bewirtschaftete Obst- und Nutzgärten findet sich noch in Form einiger eingestreuter Flächen mit Obstgehölzen sowie in einzelnen ungeordneten Gehölzflächen, die ebenfalls auf ehemalige Obstgärten oder aufgegebenen Nutzgärten hinweisen.

Wenige noch intensiv bewirtschaftete und gestalterisch als Bauerngärten mit Blumen und Nutzpflanzen angelegte Gärten finden sich noch auf der Fläche zwischen dem Otterbach und dem südlich gelegenen Feldweg. Der größere Teil der Fläche zwischen Otterbach und Feldweg ist jedoch eher als extensive Erholungsgärten oder Wiesenflächen angelegt.

Ein Teil der nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet dient der Lagerung von Brennholz, das zwischen den verbliebenden Obstbäumen aufgestapelt ist.

Die Feldwege am nördlichen und östlichen Rand sowie in Richtung Norden über die Brücke des Otterbachs sind beliebte Spazier- und Erholungswege. Der Zugang zum Ufer des Fischmals beschränkt sich jedoch auf schmale Trampelpfade, die in den Lücken des Ufergehölzes bis an die Wasserlinie reichen. Der an diese Pfade anschließende Uferstreifen ist meist schmal und zum längeren Aufenthalt nicht geeignet. Die Aussicht auf das Fischmal ist jedoch landschaftlich reizvoll.

4.2. Fachrechtliche Schutzgebiete

4.2.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich – wie die gesamte Gemarkung der Ortsgemeinde Leimersheim – innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Pfälzische Rheinauen.

Gemäß der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“ vom 17. November 1989 besteht der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes in:

- der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit der Rheinauen mit ihren stehenden und fließenden Gewässern, insbesondere seiner Altrheinarme naturnahen Waldgebieten, Waldrandbiotopen, Lichungen, Feucht- und Nasswiesenbiotopen,
- der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für einen großräumigen ökologischen Ausgleich,
- der Sicherung dieser naturnahen Rheinauenlandschaft für die Erholung.

Im Landschaftsschutzgebiet ist es ohne Genehmigung der Landespflegebehörde - unter anderem - verboten bauliche Anlagen und Einfriedungen aller Art zu errichten oder zu erweitern oder Neu- oder Ausbaumaßnahmen im Straßen- und Wegebau durchzuführen. Gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung gelten die Verbote der Rechtsverordnung jedoch nicht für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Da sich das Landschaftsschutzgebiet über die gesamte Fläche der Gemarkung Leimersheim erstreckt, ist eine Neuausweisung von Wohnbauland auch an anderer Stelle nicht ohne Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet möglich.

Geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG

Das gesamte Fischmal ist mit seinen Verlandungszonen gemäß der Aufnahme des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (Lanis) als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG einzustufen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines geschützten Biotops führen könnten sind grundsätzlich verboten. Eine Ausnahme von diesem Beeinträchtigungsverbot kann nur auf Antrag zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Diese Ausnahme kann auch seitens der Ortsgemeinde im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erwirkt werden.

FFH Gebiet Bienwaldschwemmfächer

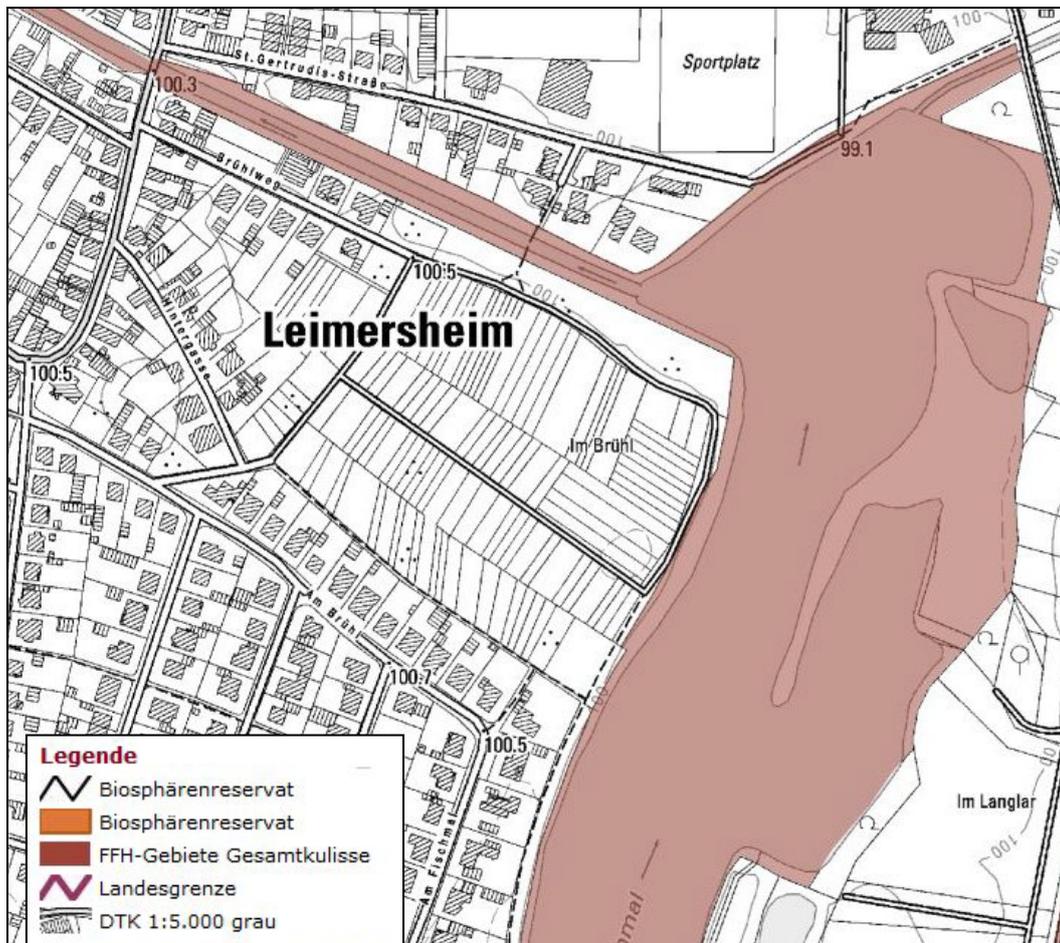
Die das Plangebiet begrenzenden Gewässer, der Otterbach im Norden und das Fischmal im Osten, sind Teil des FFH-Gebietes Bienwaldschwemmfächer (Gebietsnummer DE-6914-301). Erhaltungsziele des FFH – Gebietes sind gemäß der ersten Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000 Gebieten vom 22.12.2008 vom 14.01.2009 die Erhaltung oder Wiederherstellung von bodensauren Eichenwäldern und Eichen- Hainbuchenwäldern sowie Wäldern nasser und mooriger Standorte, auch als Habitat für holzbewohnende Käfer, von nicht intensiv genutztem Grünland als Lebensraum für Schmetterlinge (insbesondere *Maculinea* ssp.) und von strukturreichen Biotopmosaiken aus Feucht- und Nasswiesen, artenreichen Magerwiesen und Borstgrasrasen, der Binnendünen, der natürlichen Dynamik an den Gewässern vor allem als Lebensraum für Fische, Muscheln und Libellen und der bestehenden Grabensysteme als Lebensraum des Fisches Schlammpeitzger.

Der erheblich größere Teil dieses ca. 13.570 ha großen Schutzgebietes erstreckt sich südwestlich von Leimersheim zwischen Kandel und Hagenbach.

Gemäß § 33 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Die Ausweisung des FFH – Gebietes beschränkt sich auf die Gewässerflächen des Otterbachs und des Fischmals. Die Flächen des Plangebiets befinden sich formal gesehen nicht mehr innerhalb des FFH-Gebiets. Durch die Gestaltung der im Plangebiet an den Otterbach angrenzenden extensiv genutzten

Garten- und Wiesenflächen ist das Vorkommen der begünstigten Tier- und Pflanzenarten nicht auszuschließen. Vor einer weiteren Konkretisierung der Planung ist die FFH-Verträglichkeit der Planung zu prüfen und es sind gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu treffen.



FFH-Gebiete im und im Umfeld des Plangebietes; aufgerufen unter: <http://map1.naturschutz.rlp.de>

4.2.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

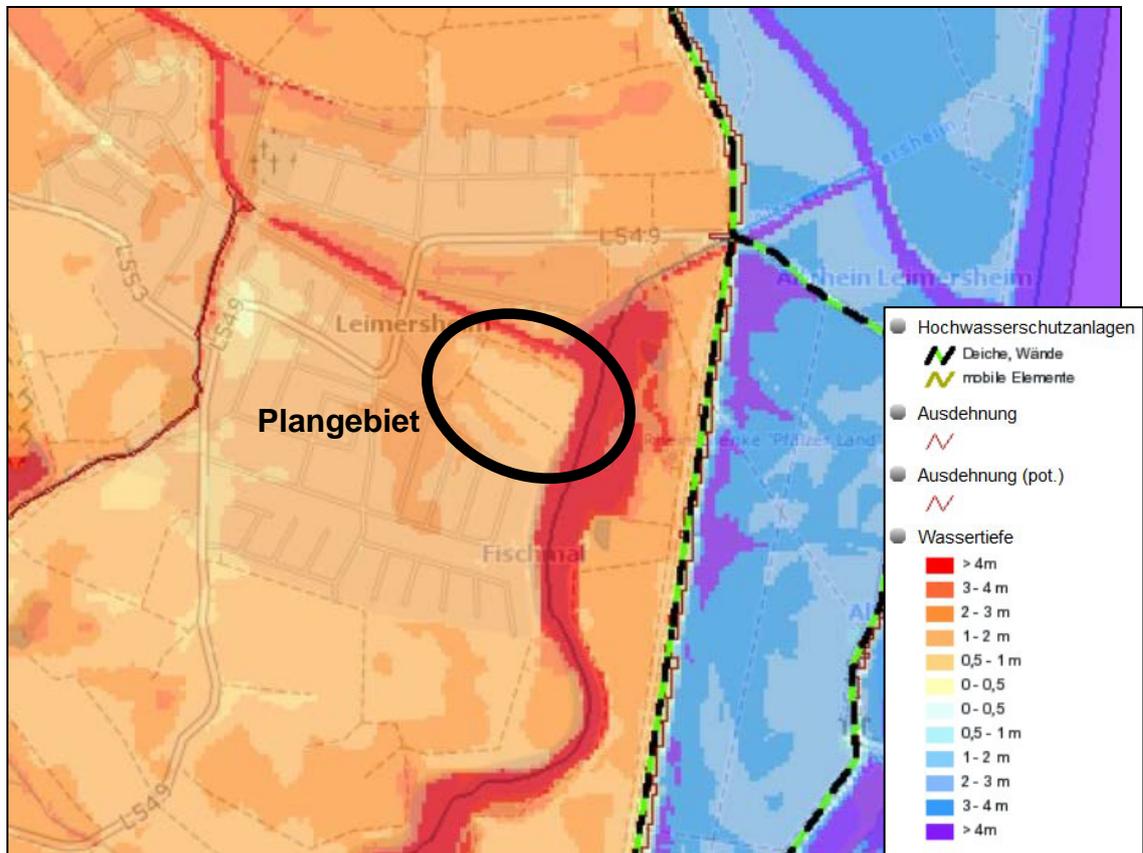
Hochwasserschutz

Die beiden an das Plangebiet angrenzenden Gewässer II. Ordnung weisen kein in das Plangebiet hineinreichendes gesetzliches Überschwemmungsgebiet auf.

Dessen ungeachtet befindet sich das Plangebiet in einem gegen Rheinhochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 200 Jahren) bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Plangebiet überflutet wird. Dies trifft jedoch auf die gesamte Ortslage von Leimersheim zu.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten ist im Plangebiet im Fall eines 100

jährlichen Hochwassers mit Druckwasser von ca. 1 – 3 m Höhe zu rechnen. Dies gilt in ähnlicher Form jedoch für die gesamte Ortslage von Leimersheim.



Hochwassergefahrenkarte HQ 100, aufgerufen unter: <http://www.hochwassermanagement.rlp.de/servlet/is/8720/>

Anlagen an Gewässern

Sowohl der Otterbach als auch das Fischmal sind als Gewässer II. Ordnung klassifiziert. Gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) bedürfen die Errichtung, der Betrieb oder die wesentliche Veränderung von Anlagen, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster oder zweiter Ordnung entfernt sind, einer wasserrechtlichen Genehmigung.

4.3. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist an drei Stellen über das Ortsstraßennetz zu erreichen. In der nördlichen Ecke des Plangebiets mündet der Brühlweg, der innerhalb des Plangebiets lediglich als Wirtschaftsweg bzw. als Fuß- und Radweg weitergeführt wird. An der westlichen Ecke des Plangebiets treffen sich die von Norden kommende Hintergasse und eine Verbindung zur südwestlich angrenzenden Straße Am Brühl. In der südlichen Ecke des Plangebiets besteht eine Wegeverbindung zur Straße Am Brühl. Grundsätzlich sind alle drei Straßenanschlüsse für die Erschließung des Plangebiets nutzbar. Der südliche Anschluss an die Straße Am Brühl und die zur Unteren Hauptstraße führenden

Hintergasse sind mit einer Breite von 4,0 m und 4,2 m jedoch relativ schmal. Der nördlich weiterführende Brühlweg und der nordwestliche Anschluss an die Straße Am Brühl weisen mit 5 m und 6 m eine komfortablere Straßenbreite auf. Alle ins Plangebiet führenden Straßenanschlüsse sind als Mischverkehrsfläche oder als Feldwege angelegt. Das Plangebiet ist damit gut an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt bisher ausschließlich durch Wirtschaftswege. Ein asphaltierter Wirtschaftsweg verläuft im Norden des Plangebiets von der Mündung der Hintergasse bis zum Brühlweg. Ein größtenteils als Erdweg angelegter Wirtschaftsweg verläuft ausgehend vom Brühlweg in einem Abstand von ca. 20 – 30 m entlang des Otterbachs bzw. im Abstand von 5 – 10 m entlang des Fischmals bis zum südlichen Anschluss an die Straße Am Brühl. Im Norden des Plangebiets zweigt von diesem Weg ein Fuß- und Radweg über den Otterbach nach Norden ab.

Zwei weitere Wirtschaftswege verlaufen direkt am südwestlichen Plangebietsrand sowie parallel dazu in einem Abstand von 60 – 70 m nördlich innerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet ist bisher nicht durch Wasser, Gas, Telekommunikation oder Abwasser erschlossen. In der nördlichen und der südlichen Ecke des Plangebiets befindet sich jeweils ein kurzes Stück Regenwasserkanal, der von der angrenzenden Bebauung bis zu einer Einleitstelle in den Otterbach bzw. in das Fischmal führt und dabei das Plangebiet randlich durchquert.

Die einzelne Straßenlaterne im Norden des Plangebiets im Bereich des Radwegs Richtung Otterbachbrücke wird durch eine Leitung von Norden über den Otterbach erschlossen. Am südlichen Straßenanschluss an die Straße Am Brühl befindet sich direkt angrenzend an das Plangebiet ein Umspannpunkt.

Diese innerhalb des Plangebiets bestehenden Leitungen sind im Rahmen der Ausgestaltung der Baufläche zu berücksichtigen oder entsprechend den Erfordernissen der Planung innerhalb des Plangebiets zu verlegen.

Die das Plangebiet umgebenden Bauflächen werden im Trennsystem durch einen Schmutzwasserkanal und einen Regenwasserkanal entwässert.

In einem im Auftrag der Verbandsgemeindewerke vom Ingenieurbüro Albert Knodel, Bad Kreuznach, erstellten „Entwässerungskonzept NBG im Brühl in Leimersheim - Machbarkeitsstudie“ vom Juli 2016 wurden die Rahmenbedingungen für die Schmutzwasserentwässerung näher untersucht. Demnach befinden sich die nächstgelegenen Anschlusspunkte an den Schmutzwasserkanal im Brühlweg (DN 300; Sohltiefe 0,7 m unter Straße), in der Hintergasse (DN 250; Sohltiefe 2,3 m unter Straße) und in der Straße Am Brühl (DN 300; Sohltiefe 2,14 m unter Straße).

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass das umgebene Kanalnetz ausreichend dimensioniert ist, um das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Der Anschluss an das Kanalnetz kann über die nächstgelegenen Schächte in der Hintergasse und der Straße am Brühl erfolgen. Der Kanal im Brühlweg ist für die Erschließung des Plangebiets aufgrund der zu geringen Sohltiefe nicht nutzbar.

Das Ingenieurbüro Knodel empfiehlt eine entwässerungstechnische Trennung des Baugebiets in einen westlichen und einen östlichen Teil. Damit kann die erforderliche Kanallänge und die daraus resultierenden Anforderungen an die Höhenlage der künftigen Straßen in den Anfangssträngen begrenzt werden. Auf eine Anhebung der Straßen in den Anfangssträngen wird jedoch voraussichtlich dennoch nicht verzichtet werden können.

Die zu erwartende Schmutzwassermenge wurde vom Ingenieurbüro Knodel mit ca. 0,82 l/s ermittelt. Im Rahmen einer Konkretisierung der Planung ist zu prüfen, ob sich durch die Entwicklung der Baufläche und den daraus resultierenden Schmutzwasseranfall Ausbauerfordernisse im weiteren Ortsnetz ergeben.

Die vorliegenden Aussagen aus dem Geotechnischen Bericht der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner GmbH lassen erwarten, dass bei einem geschlossenen Grundwasserspiegel von nur ca. 2 m unter Flur und dem erforderlichen Sickerraum von 1,00 m Mächtigkeit nur flache Versickerungsbekken bzw. -mulden möglich sein werden.

Alternativ zu einer Versickerung bietet sich aufgrund der Lage des Plangebiets direkt angrenzend an den Otterbach und das Fischmal die gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in diese Gewässer an. Gemäß dem „Entwässerungskonzept NBG im Brühl in Leimersheim - Machbarkeitsstudie“ (Ingenieurbüro Knodel, Juli 2016) können die bestehenden Einleitstellen im Norden und Süden des Plangebiets mit in Anspruch genommen werden. Es wird jedoch eine Änderung der jeweils bestehenden Einleiterlaubnis erforderlich.

Als weitere Variante ist eine Ableitung in die bestehende Ortskanalisation grundsätzlich denkbar. Jedoch setzt der Anschluss des Niederschlagswassers eine hydrodynamische Überrechnung des Kanalnetzes voraus, um sicherzustellen, dass die Mehrbelastung vertretbar ist. Sollte dies nicht gegeben sein, wären – kostenintensive – Aufdimensionierungsmaßnahmen erforderlich.

Im Ergebnis ist laut Ingenieurbüro Knodel „die Ableitung des Niederschlagswassers in die umliegenden Vorfluter in erster Sicht die naheliegendste Art der Entwässerung.“ (Ingenieurbüro Knodel, Juli 2016, S. 9). Es werden jedoch Maßnahmen empfohlen, mit denen ergänzend das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten wird.

4.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene Situation von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch für die gesondert zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belangen.

Hierzu wird auf den Umweltbericht (Kapitel 7) verwiesen, in dem die Belange des Natur- und Artenschutzes ausgeführt werden.

4.5. Immissionsschutz

Die Planung selbst ruft keine zusätzlichen relevanten lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor.

Bei der im Hinblick auf Verkehrslärm einzigen wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquelle handelt es sich um die an das Plangebiet anschließenden Erschließungsstraßen (Am Brühl, Brühlweg, Hintergasse), welche sich als unterdurchschnittlich belastete Ortsstraßen einstufen lassen.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich jedoch potenzielle Lärmquellen (Sportgelände, Busunternehmen, Gastronomie), die Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet haben können.

Der auf die geplanten Wohnbauflächen einwirkende Lärm wurde im Rahmen eines Schallgutachtens berechnet (Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, Schalltechnischer Untersuchungsbericht vom 10.01.2019“).

Bezüglich der Ergebnisse des Gutachtens wird auf den Umweltbericht, Kapitel 7.3, verwiesen.

4.6. Denkmalschutz

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden.

Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

4.7. Bodenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Bereich des Plangebiets keine Hinweise auf das Vorhandensein den Boden belastender Stoffe, die eine Gefährdung der angestrebten Nutzungen darstellen würden.

Sollten dennoch wider Erwarten Bodenbelastungen gegeben sein, reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.

4.8. Artenschutz

Aufgrund des beschriebenen Strukturreichtums des mit linienhaften Gehölzstreifen und Streuobstwiesen durchzogenen Plangebiets ist nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet auch artenschutzrechtlich geschützten Tieren und Pflanzen Lebensraum bietet. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen kommen hauptsächlich die beschriebenen Gehölzflächen, Gartenflächen und Lagerplätze als Lebensraum beispielsweise für ar-

tenschutzrechtlich geschützte Vögel, Fledermausarten oder Eidechsen in Betracht.

Für das Plangebiet kann somit nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelarten) vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da das Vorkommen geschützter Arten - insbesondere geschützter Vogel- und Fledermaus- bzw. Eidechsenarten - im Plangebiet nicht abschließend ausgeschlossen werden konnte, wurde im Sommer 2018 durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd eine artenschutzfachliche Prüfung (Artenschutzfachliche Prüfung zum Bebauungsplan „Im Brühl“ der Ortsgemeinde Leimersheim, erstellt durch Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfels, August 2018) durchgeführt. Die Ergebnisse der durchgeführten Kartierungen sind in Kapitel 7.3 des Umweltberichts dargestellt.

Von der Planung können einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen und Parkanlagen sowie von Zauneidechsen betroffen sein.

Im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten jedoch angesichts der im Umfeld des Plangebiets ausreichend vorhandenen ähnlich strukturierte Ausweichflächen und der im Zuge der Planung vorgesehenen Herstellung öffentlicher Grünflächen zur Eingrünung des Baugebiets im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein umfangreicher Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

4.9. Natura 2000-Verträglichkeit

Da das Plangebiet angrenzend an FFH-Flächen sowie Vogelschutzgebiete liegt, ist entsprechend den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes so-

wie der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie zu prüfen, ob die durch die beabsichtigten Planungen bzw. durch die hierdurch zulässig werdende Nutzung hervorgerufenen Auswirkungen zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH- bzw. Vogelschutzgebietes führen können.

Diese Prüfung erfolgte durch ein gesondertes Fachgutachten („Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan „Im Brühl“ der Ortsgemeinde Leimersheim, erstellt durch Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfels, Januar 2019).

Das Plangebiet grenzt direkt an Natura 2000-Gebiete, das FFH-Gebiet 6914-301 Bienwaldschwemmfächer BT-6816-0001-2013 / Lebensraumtyp: Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions (3150) „Fischmal“ bei Leimersheim außerhalb der Verlandungszone“, sowie das gebietsüberlagernde VSG „Bienwald und Viehstrichwiesen“ (6914-401). Westlich des Planbereichs befindet sich das VSG-6816-402 Hördter Rheinaue inklusive Kahnbusch und Oberscherpfer Wald.

Da das Plangebiet unmittelbar an Natura 2000-Gebiete angrenzt und deren Zielarten auch im Bereich des Umfeldes zum Schutzgebiet vorkommen oder deren Vorkommen möglich ist, ist eine Verträglichkeitsprüfung auf die Schutzziele durchzuführen.

Bei einem Planvorhaben von Wohnbebauung sind potenziell folgende bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren vertiefend und situationsspezifisch zu betrachten:

- bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme / direkter Flächenentzug
- bau- und anlagebedingte Veränderung der Habitatstruktur / Nutzung
- Veränderte abiotische Standortfaktoren
- bau-, anlage- und betriebsbedingte Barriere- oder Fallenwirkungen/Individuenverluste-Mortalität
- bau-, anlage- und betriebsbedingte nichtstoffliche Einwirkungen – Lärm, Lichtemissionen; betriebsbedingte Störungen (Freizeitaktivitäten – optische Reizauslöser, Wegesicherung/ Gehölzpflege)
- bau-, anlage- und betriebsbedingte stoffliche Einwirkungen – Stickstoff- u. Phosphatverbindungen / Nährstoffeintrag, Salz, Schwermetalle, Öl, Benzin u.a.

Die Wirkfaktorenbetrachtung hat gezeigt, dass von sechs betrachteten Wirkfaktoren drei im Sinne von LAMBRECHT & TRAUTNER (2004) potenziell zu Beeinträchtigungen führen können und daher im Rahmen der gebietspezifischen Betrachtungen zu berücksichtigen sind.

Die Auswirkungsprognose hat gezeigt, dass für zahlreiche Arten der angrenzenden Natura 2000-Flächen eine Beeinträchtigung aufgrund des Fehlens der Arten und der ungünstigen Lebensraumparameter und/oder der weit entfernten

ten Siedlungsräume der Arten und/oder fehlender Wirkfaktoren/Wirkweiten laut der FFH-Verträglichkeitsprüfung sicher ausgeschlossen werden konnte.

Weiterhin hat sich in der vertiefenden Prüfung der Wirkfaktoren auf die Arten bzw. der Vorkommensgebiete der einzelnen Arten sowie der Habitatbedürfnisse für 41 tatsächlich nachweisbare und/oder potenziell vorkommende Arten, im Wirkraum des Vorhabens, eine Betroffenheit nicht sicher ausschließen lassen.

Eine vertiefende Prüfung wurde somit für 41 Vorkommen von maßgeblichen (prioritären) Arten des Anhangs I der EU-VRL sowie maßgeblichen (prioritären) Arten des Anhang II der FFH-RL, aber auch weitere wertgebende Arten, in den beiden EU-Vogelschutz- und FFH-Gebieten in den relevanten Wirkräumen durchgeführt.

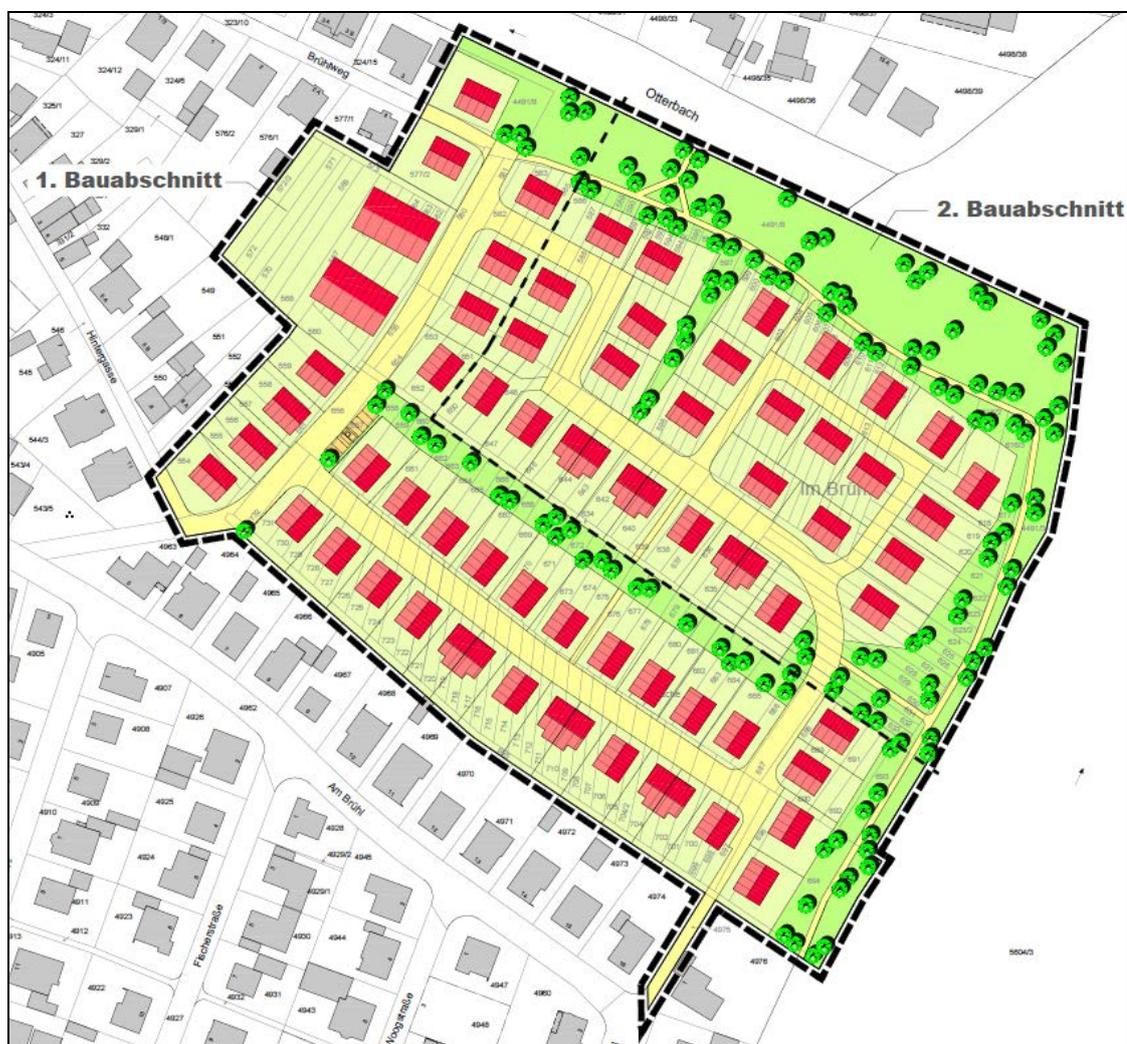
Erhebliche Beeinträchtigungen können bei Beachtung der in Kapitel 5.7 dargelegten Maßnahmen und Vorgaben in allen Fällen ausgeschlossen werden. Das geplante Vorhaben ist somit laut Gutachter verträglich im Sinne der VS-Richtlinie für das VSG „Bienwald und Viehstrichwiesen“ wie auch gemäß der FFH-Richtlinie für das FFH-Gebiet „Bienwaldschwemmfächer“.

5. Planung

5.1. Städtebauliche Konzeption

Die Ortsgemeinde sieht es angesichts der nachhaltigen Nachfrage nach Wohnbauland als ihre Aufgabe an, vorhandene Baulandpotenziale einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines locker bebauten, durchgrüneten dörflichen Neubaugebiets mit hauptsächlich freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit jeweils 1-2 Wohnungen. Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach barrierefreien/altersgerechten und bezahlbaren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in einem sozial verträglichen Maß sollen innerhalb des Plangebietes auch Mehrfamilienhäuser entstehen.



Städtebauliches Konzept

ohne Maßstab

Der Anschluss des Plangebiets an das übrige Ortsstraßensystem erfolgt zum einen von Süden über einen Anschluss an die Straße Am Brühl und zum anderen von Norden über den Brühlweg. Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt durch ein Ringstraßensystem, welches sich in Richtung Nordosten weiter verzweigt.

Das Plangebiet wird sowohl nach Norden zum Otterbach als auch nach Osten in Richtung Fischmal durch öffentliche Grünfläche eingegrünt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden.

In den Gewässerlauf des Otterbachs und des Fischmals wird im Zuge der Planung nicht eingegriffen. Der bestehende Fußweg entlang des Gewässers wird im Zuge der Planung lediglich planungsrechtlich gesichert und nicht weiter verändert.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der westlich und südlich angrenzenden Wohngebietsnutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig. Weitergehende Nutzungsausschlüsse werden nicht als erforderlich erachtet.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer GRZ, der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen First- und Traufhöhe bestimmt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Daher wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

Um die Höhenentwicklung im Baugebiet sinnvoll zu begrenzen und sicherzustellen, dass sich das Baugebiet in die umgebende Ortsstruktur einfügt, wird die zulässige Firsthöhe und Traufhöhe für das Allgemeine Wohngebiet begrenzt. Für die vorgesehene Einzel- und Doppelhausbebauung werden dabei eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,2 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Für das WA 2, in welchem kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, werden eine maximal zulässige Traufhöhe von 7,0 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 10 m festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf maximal zwei begrenzt. Durch die Festsetzungen zur zulässigen First- und Traufhöhe wird sichergestellt, dass ebenfalls moderne Bauformen (z.B. zweigeschossige Stadtvillen) möglich sind, die dann jedoch nicht über ein nutzbares Dachgeschoss verfügen.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Trauf- und Firsthöhe wird die Kubatur der zulässigen Gebäude ausreichend

umschrieben, so dass auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

Da von Terrassen, auch wenn sie als Teil des Hauptbaukörpers zu betrachten sind, deutlich geringere städtebauliche Auswirkungen als von Gebäuden ausgehen, wird geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen überschritten werden darf. Als Grenze der möglichen Überschreitung ergibt sich die maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Unter Einschluss der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (insbesondere Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen) darf damit eine Gesamtversiegelung von 0,6 nicht überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt und sind grundsätzlich zur Erschließungsstraße hin orientiert.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche soll für Einzel- und Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet in der Regel 14 m betragen, um den Bauherrn einen ausreichenden Planungsspielraum bei der Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück zu lassen. Zu den Erschließungsstraßen und den öffentlichen Grünflächen wird grundsätzlich ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten, um die Ausgestaltung einer durchgängigen Vorgartenzone zu ermöglichen und sicherzustellen, dass die Bebauung nicht zu nahe an die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen heranrückt.

Bauweise/ Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur eines durchgrünten dörflichen Wohngebiets sowie in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebäude wird im Plangebiet die offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Hausgruppen erscheint im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich. Um eine zu starke Verdichtung zu verhindern, werden für die geplanten Mehrfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur Einzelhäuser zugelassen.

Um eine zu starke Verdichtung zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Nur für die geplanten Mehrfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zugelassen.

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der Einfamilienhäuser (Allgemeines Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2) nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante des Baufensters, sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig, um die Nutzbarkeit und Funktion der rückwärtigen Freiflächen zu sichern und sie von Bebauung freizuhalten. Von der

Straßenbegrenzungslinie sollen Garagen mindestens 5 m zurückbleiben, um sicherzustellen, dass vor der Garage ein Stellplatz angeordnet werden kann. Ergänzend wird festgesetzt, dass Garagen und genehmigungspflichtige Nebenanlagen mit den übrigen Flächen mindestens einen Meter von den Verkehrsflächen zurückbleiben, um gerade im Bereich der Fußwege keine negative Raumwirkung für Fußgänger durch das Heranrücken der Wände an die Grenzen des Fußweges hervorzurufen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, in welchem Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der gesondert festgesetzten Fläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um sicherzustellen, dass die Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet werden.

Für genehmigungsfreie Anlagen wie kleine Gartenschuppen oder Spielgeräte wird kein Regelungsbedarf gesehen, da diese Anlagen für die Gartennutzung in der Regel unproblematisch sind. Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind daher im gesamten Grundstücksbereich zulässig. Terrassen sowie überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind ebenfalls als Teil der privaten Gartengestaltung ausdrücklich auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

5.3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß den Berechnungen des Schallgutachters werden für die nordwestlichen Grundstücke des Plangebietes im Nachtzeitraum die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten. Ursache dafür ist ein Busunternehmen, welches sich auf der gegenüberliegenden Seite des Otterbaches befindet. Dort fahren mehrere Busse im Nachtzeitraum zu bzw. ab und müssen vor der Abfahrt einige Minuten im Leerlaufbetrieb warmlaufen, damit der Druckluftbehälter der Bremsanlage gefüllt wird und die Bremse aufgeht.

Um hier dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleisten zu können, werden im Schallgutachten unterschiedliche Lösungsansätze aufgezeigt:

- Die drei Bauplätze in der Nordwestecke des Plangebietes werden nicht realisiert, hier entsteht eine Ausgleichsfläche, Versickerungsmulde, Kinderspielplatz etc.
- Es wird im Nordwesten eine Schallschutzwand errichtet. Diese müsste 0,5 Meter über den Sturz des oberen Fensters reichen, bei Bungalows eine Höhe von 3,5 m haben und bei EG + DG eine Höhe von 6,5 m haben.
- Es könnte auch eine Schallschutzwand direkt um den Busbetrieb Keller erstellt werden. Diese wäre in einer Höhe von 2,5 Metern über Gelände knapp ausreichend. Das äußere Gebäude in der Nordwestecke des Plangebietes sollte zusätzlich noch um 10 Meter nach Südosten verschoben werden.
- Weitere Schallschutzmaßnahmen können auch am Gebäude selbst getroffen werden. Im Sinne der TALärm wird bezogen auf die Schutzwürdigkeit der Räume im Tag- und Nachtzeitraum nicht unterschieden zwischen Wohn- und Schlafräumen. Auch an Wohnräumen sollen die geltenden Immissionsrichtwerte des Nachtzeitraumes nicht überschritten werden. Da

nach TALärm der geltende Immissionsrichtwert 0,5 Meter vor der Mitte des geöffneten Fensters liegt, ist die Anordnung eines Fensters, ggf. mit Schallschutzanforderungen allein keine zulässige Schallschutzmaßnahme. Der Immissionsort (hier Fenster eines Schutzbedürftigen Raumes) muss im Sinne der TALärm beseitigt werden. Dies kann erfolgen durch

1. eine geschlossene Fassade (z.B. Mauerwerk, feststehende Verglasung)
2. eine temporär geschlossene Fassade (Fenster mit Zeitschalautomatik, die im Nachtzeitraum von 03.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht geöffnet werden können und wenn gekippt, dann selbsttätig schließen)
3. eine Prallscheibe in die Fensterlaibung oder direkt davor gesetzt, damit ist eine Belüftung des Raumes möglich, der Beurteilungspegel wird um bis zu 9 dB gemindert und der Immissionsort existiert im Sinne der TALärm nicht
4. ggf. kann auch mit einer Konstruktion vergleichbar einem Hamburger Hafenfenster reagiert werden.

Ein Verzicht auf die Baugrundstücke würde im künftigen Innerortsbereich erschlossene, aber nicht bebaubare Grundstücke verursachen. Dies erscheint städtebaulich nicht plausibel. Eine Schallschutzwand entlang der geplanten Neubaugrundstücke mit einer Höhe von 3,50 m oder gar 6,50 m wird ebenso als städtebaulich unverträglich eingestuft.

Die Errichtung einer Schallschutzwand entlang des Busbetriebs kann durch den Bebauungsplan nicht erzwungen werden. Zudem stehen gegebenenfalls angesichts der Lage unmittelbar am Michelsbach naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Belange einem solchen Bauwerk entgegen.

Daher bleiben nur Maßnahmen an den Gebäuden selbst. Es wird daher festgesetzt, dass innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen an den nach Norden und Westen orientierten Außenfassaden keine im Nachtzeitraum (03:00 – 6:00 Uhr) offenbaren Fenster von Wohn- und Schlafräumen vorhanden sein dürfen. Zulässig ist jedoch der Einbau von Fernstern mit Zeitschaltautomatik, die im Nachtzeitraum sicherstellt, dass die Fenster geschlossen sind. Die Möglichkeit der Einschränkung des Nachtzeitraums auf den Zeitabschnitt zwischen 03:00 – 6:00 Uhr ergibt sich aus der konkreten örtlichen Situation des Omnibusbetriebs und seiner Betriebszeiten. Eine Ausdehnung dieser Betriebszeiten ist nicht zu erwarten.

Um alternative Lösungen (wie etwa Prallscheiben in der Fensterlaibung oder direkt davor, Konstruktionen vergleichbar einem Hamburger Hafenfenster) zu ermöglichen bzw. den Fall einer möglichen Betriebsverlagerung des Omnibusbetriebs abzudecken, werden offenbare Fenster von Wohn- und Schlafräumen an den nach Norden und Westen orientierten Außenfassaden ausnahmsweise zugelassen, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass auf andere Weise sichergestellt ist, dass keine Überschreitung der im Nachtzeitraum maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete zu befürchten ist.

5.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung wird auf die Festsetzung einer Mindestdachneigung verzichtet. Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 35°. Die Beschränkung der maximalen Dachneigung ist erforderlich, um einen Missbrauch durch sehr steile Mansarddächer zu vermeiden. Hierdurch könnte die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse unterlaufen und ein deutlich größeres Bauvolumen geschaffen werden. Um überhöhte Wandhöhen entlang der Nachbargrenzen zu vermeiden, sind Pultdächer des Weiteren nur als versetzte Pultdächer zulässig.

Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können. Gleichzeitig wird die maximal mögliche Baumasse auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Die Beschränkung der für die Dacheindeckung zulässigen Farben dient dem Erhalt des Ortsbildes und stellt sicher, dass sich die Dächer in die umgebende Dachlandschaft einfügen.

Dachflächen aus unbeschichtetem Kupfer sowie aus unbeschichtetem Zink und Blei sind nicht zulässig. Diese Festsetzung ist in Zusammenhang mit der angestrebten Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich, da die unbeschichteten Metalle vom Regen ausgewaschen werden und sich in Boden und Grundwasser ansammeln können.

Einfriedungen

Um gestalterische Fehlentwicklungen durch nicht überschaubare, straßenseitige Einfriedungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sowie bis zu einer Tiefe von 3 m in die angrenzenden Baugrundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig sind. Für eine Regelung zu Einfriedungen an den rückwärtigen seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird keine städtebauliche Notwendigkeit im Rahmen des Bebauungsplans gesehen, da diese nicht wesentlich auf den öffentlichen Straßenraum einwirken und die gesetzlichen Regelungen des Bauordnungsrechts und des Nachbarrechts grundsätzlich ausreichen, um wesentliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Anzahl der Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung steht und der öffentliche Straßenraum nicht über Gebühr durch parkende Fahrzeuge belastet wird.

5.5. Verkehrserschließung

Zur Abschätzung der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen und deren Beurteilung wurde beim Verkehrsplanungsbüro Bauer eine Stellungnahme eingeholt. Gemäß dem Schreiben vom 01.09.2016 ergibt sich – unter der Annahme, dass jedes Baugrundstück mit einer Wohneinheit belegt werden wird - auf der Grundlage des „Verfahrens zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Bosserhoff“ ein Verkehrsaufkommen von maximal 480 Fahrten pro Tag (Summe des Ziel- und Quellverkehrs).

Die Verkehrsbelastung der Hauptstraße wurde bei einer Zählung im September 2015 im Bereich der Einmündung der Hintergasse mit 1.950 Kfz/24h und im weiteren Verlauf in Richtung Neupotz mit 2.500 Kfz/24h ermittelt. Unter Berücksichtigung des maximal zu erwartendem Verkehrsaufkommen von 480 Kfz/24h und der Annahme, dass das gesamte Verkehrsaufkommen in Richtung Neupotz orientiert ist, wird die Belastung der Hauptstraße im weiteren Verlauf in Richtung Neupotz dann auf ca. 3.000 Kfz/24h ansteigen. Der am höchsten belasteten Abschnitt der Ortsdurchfahrt von Leimersheim mit 2.750 Kfz/24h wird dann eine Belastung von ca. 3.250 Kfz/24h aufweisen wird.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die zusätzliche Verkehrsmenge von den vorhandenen Straßenquerschnitten aufgenommen werden kann, ohne dass es zu Überbelastungen kommen wird. Auch die Leistungsfähigkeitsreserven der betroffenen Knotenpunkte sind für die Aufnahme der zusätzlichen Verkehrsmengen mehr als ausreichend.

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt durch ein Ringstraßensystem, welches an den bereits vorhandenen Erschließungsansätzen im Brühlweg und der Straße Im Brühl anschließt und somit die Durchwegung zu den angrenzenden Baugebieten sicherstellt. Die Hapterschließungsstraße, welche auf der Trasse des bestehenden Wirtschaftsweges verlaufen soll und in eine Schleife Richtung Osten übergeht, wird eine Breite von 8,5 m (5,5 m Fahrbahn und zwei Gehwege mit jeweils 1,5 m Breite), die untergeordneten Stich- und Ringstraßen eine Breite von 5,5 m als Mischverkehrsfläche aufweisen. Darüber hinaus sollen im Straßenraum eine ausreichende Zahl öffentlicher Stellplätze sowie eine intensive Straßenbegrünung integriert werden.

Aufgrund der Zielsetzung der Entwicklung eines verkehrsberuhigten Quartiers können im Rahmen der Vorplanung noch Änderungen bezüglich der Straßenbreiten zur Anpassung an diese Zielsetzung erfolgen.

Der bereits bestehende Fußweg im Norden und Osten des Plangebietes entlang des Fischmals und Otterbachs wird erhalten und planungsrechtlich abgesichert.

5.6. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Plangebiet umfasst hauptsächlich intensiv genutzte Ackerflächen sowie einzelne Gehölzstreifen innerhalb der Ackerfläche. Am südlichen und westlichen Rand erstreckt sich die bestehende Wohnbebauung angrenzend an das Plangebiet, am nördlichen Rand reicht das Plangebiet bis an den Otterbach und im Osten bis an das Fischmal heran.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommen lediglich die Gehölzstreifen innerhalb der Ackerfläche sowie der Uferbereich des Otterbachs/ Fischmals als Lebensraum für heimische Vogelarten sowie für die Tiere und Pflanzen der offenen Landschaft und des Siedlungsrandes in Frage.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung (ca. 24.690 m²) und aufgrund der Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten.

Die durch die Umsetzung der Planung zu erwartenden Änderungen der Flächennutzungen sind im Umweltbericht in Kapitel 7.1.4 dargelegt.

5.6.1. Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden als Beleuchtungskörper im gesamten Planungsgebiet für Außenbeleuchtungen nur Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumdampf-Niederdrucklampen oder neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse) zugelassen. Im Bereich der nördlich und östlich gelegenen Grundstücke (Allgemeines Wohngebiet WA 1.1) dürfen weiterhin keine Lampen mit Leuchtwirkung in Richtung der Ufersäume installiert werden, um eine Leuchtwirkung in den Garten und somit in Richtung Gewässer/Ufergehölze auszuschließen. Im Bereich der nördlich und östlich gelegenen Grundstücke dürfen Baumaßnahmen – mit Ausnahme von Innenausbaumaßnahmen innerhalb von Gebäuden - ausschließlich bei Tageslicht erfolgen, um auszuschließen, dass Lichtemissionen insbesondere sich bewegende Leuchtobjekte mit Lichtemissionen auf die Uferbereiche und die freien Wasserflächen wirken.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Dachflächen von Hauptgebäuden aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind zum Schutz des Grundwassers unzulässig.
- Zur Einbindung in die Landschaft sowie für die Sammlung, Rückhaltung und soweit möglich Versickerung der anfallenden Niederschläge ist eine öffentliche Grünfläche nach Norden zum Otterbach und nach Osten zum Fischmal festgesetzt.

- Zum Ausgleich des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 6 Gebüschgruppen à 16 m² (4 m x 4 m) oder eine Benjeshecke von 6 m x 100 m aus heimischen, überwiegend dornentragenden Sträuchern wie Heckenrose, Brombeere, Weißdorn, Berberitze, Schlehe sowie auch Hartriegel und Haselnusssträucher anzupflanzen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten in Flächen mit Eidechsenvorkommen ist eine Teilfläche von insgesamt 2.400 m² der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bis spätestens Anfang März eines Jahres als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Zauneidechse durch folgende Maßnahmen aufzuwerten:
 - Herstellung von Versteckplätzen, Sonnenplätzen, Eiablageplätzen und Überwinterungsquartieren durch partiellen Bodenaustausch sowie Einbringen von Strukturen aus Totholz (Baumstämme, Wurzelstubben oder Reisighaufen aus Kronenholz), Häckselgut und stark sandigem Substrat.
 - Herstellung von Versteckplätzen und Überwinterungsquartieren durch lokale Steinschüttungen. Anlage von Steinschüttungen aus Steinen mit Korngrößen von 8 - 20 cm mit einer Grundfläche von jeweils ca. 10 m² und einer Höhe von ca. 1 m. Um Frostsicherheit zu gewährleisten, werden die Grundflächen der Steinschüttungen mindestens 0,5 m tief ausgekoffert.
 - Lokale Auflockerung des Untergrunds bis ca. 50 cm Tiefe zur Schaffung zusätzlicher Eiablageplätze. Gegebenenfalls Einbringung von Sandlinsen aus Sand unterschiedlicher Körnung auf Flächen mit überwiegend lehmigem Substrat.
 - Sandschüttungen als Eiablageplätze für Zauneidechsen an den sonnenexponierten Seiten der Steinschüttungen,
 - Pflanzung von Gehölzgruppen und Einzelgehölzen aus standortgerechten und heimischen Arten als Rückzugsmöglichkeiten und als Standorte zur Thermoregulation.
 - Einsaat der Fläche zur Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche mit einem Mindestkrautanteil von 20 %.

Das Ersatzbiotop ist dauerhaft zu erhalten sowie bei Bedarf gemäß den artspezifischen Anforderungen an den Lebensraum zu pflegen oder zu erneuern. Es darf nicht von anderen Nutzungen überlagert oder beeinträchtigt werden.

- Die öffentlichen Grünflächen sind – soweit sie nicht als Rückhalteflächen in Anspruch genommen werden müssen – zu je 100 m² mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- Die vorhandenen Gehölzflächen am Rand des Plangebietes werden als zu Erhalten festgesetzt.

- Auf den privaten Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen halten einen Abstand von mindestens 10 m zum Gewässer ein.

Hinzu kommen die aus artenschutzrechtlichen Gründen oder zur Gewährleistung der Natura2000-Verträglichkeit erforderlichen Maßnahmen (vgl. Kapitel 5.7 und 5.8).

Soweit der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Baugebiets möglich ist, erfolgt ein Ausgleich an anderer Stelle.

Die erforderlichen externen Ausgleichsflächen werden den Bauflächen über eine Zuordnungsfestsetzung zugeordnet.

Bezüglich der näheren Inhalte der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (Kapitel 7) verwiesen.

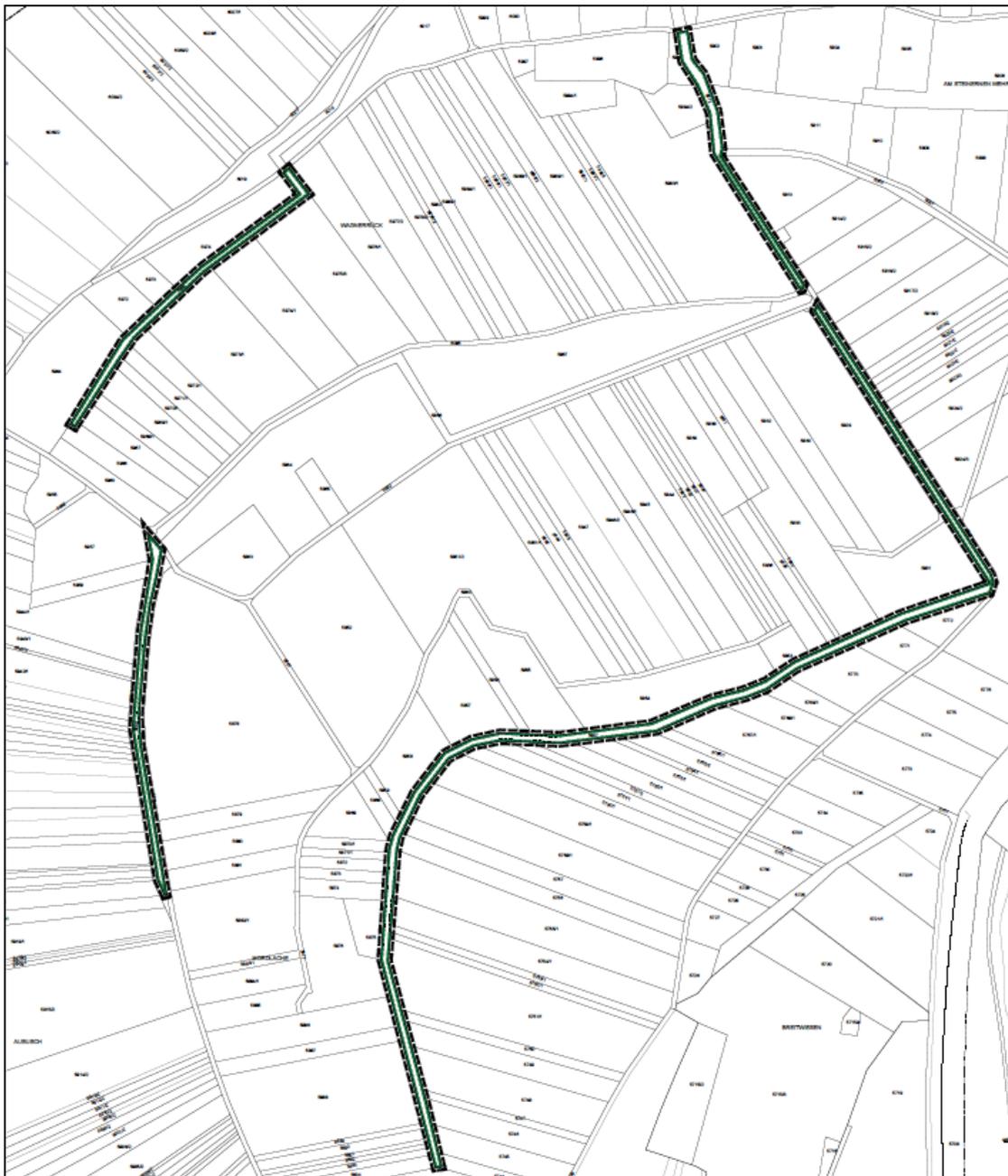
5.6.2. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der externe Ausgleich erfolgt durch die Aufwertung von vier Flächen im Außenbereich nördlich der Ortslage von Leimersheim.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden grabenbegleitende Grundstücke als Ausgleichsflächen festgelegt. Diese Grundstücke wurden im Rahmen der Flurbereinigung bereitgestellt. Hierbei handelt es sich um mehrere Meter breite Grundstücke, die für die Schaffung von Gewässerrandstreifen entlang von Gräben oder Gewässern bereitgestellt werden. Die grabenbegleitenden Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen wurden mit dem Entwässerungsverband Obere Rheinniederung (EOR) und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und umgesetzt. Insofern entsprechen die Maßnahmen auch den wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen.

Bei den Flächen in den Gewannen Haugewiesen, Wagnerrück, Auf den Auwiesen, Große Herrenstücke, Wagenlach, Mackelwiesen und Zwischen Aubusch handelt es sich jeweils um Gewässergräben zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 21.080 m².

Die externen Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 5812, 5827, 5965 und 5960 werden über eine Zuordnungsfestsetzung den Wohnbauflächen und öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet. Die über die zugeordneten Flächen hinausgehende Restfläche kann dem gemeindlichen Ökokonto zugeschrieben werden. Die Maßnahmen wurden bereits ausgeführt und die Flächen wurden demnach dem Ökokonto der Gemeinde Leimersheim zugeführt, aus welchem sich nun für diesen Bebauungsplan bedient wird.



Lage der externen Ausgleichsflächen

5.7. Artenschutz

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden laut dem Artenschutzgutachten erforderlich, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden:

- a) Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Rodungszeit ist geltendes Recht und bedarf daher keiner gesonderten Absicherung im Bebauungsplan.

- b) Erhaltung der Uferrandstreifen und Erweiterung des Gehölzbestandes und Entwicklung von Saumstrukturen in einer Breite von 10 m im nördlichen und östlichen Plangebietsrand. Kein Befahren oder Nutzung als Lagerfläche, die Flächen sind ggf. mittels Baustellenzaun zu schützen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist als Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) im nördlichen Teilbereich sowie als Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB) in den Bebauungsplan übernommen.

- c) Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen. Schnitt der Gehölzbestände per Hand und Entnahme des Schnittmaterials im Zeitraum Oktober bis Ende Februar ohne Befahren der Flächen mit schwerem Gerät im unmittelbaren Eingriffsbereich. Erhaltung und Schutz vor Befahrung/Lagerung des Lebensraumes in Teilen der Freizeit-/Gartengrundstücke.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Rodungszeit ist geltendes Recht und bedarf daher keiner gesonderten Absicherung im Bebauungsplan.

Die Maßnahme ist als Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) im nördlichen Teilbereich sowie als Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB) in den Bebauungsplan übernommen.

- d) Regelmäßige Bodenbearbeitung im Plangebiet kann bei entsprechender Vegetationshöhe oder zur Vermeidung der Ansiedlung von Arten erforderlich werden. Dies ist abhängig vom Baufortschritt und wird i.d.R. in ungenutzten Brachebereichen erforderlich. Durch den Schnitt der Gehölzbestände kann es zur Ansiedlung u.a. der Feldlerche kommen, ein Umbrechen der Fläche in regelmäßigen Abständen ist daher im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu beurteilen und abhängig von der Umsiedlung der Zauneidechse.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme betrifft die Umsetzungsphase des Baugebietes und kann daher, auch aufgrund fehlender Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB, nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

- e) Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Dies sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen. Eine nächtliche Abschaltung der Straßenbeleuchtung z.B. zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr ist vorzusehen. Die Wegeführung in den Maßnahmenflächen ist nicht zu beleuchten.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist als Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan übernommen.

- f) Stellen eines Folienzaunes zur Vermeidung der Einwanderung von Reptilien ins Baufeld am nördlichen Plangebietsrand.

Umsetzung im Bebauungsplan

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Die Maßnahme wird daher nicht in den Bebauungsplan übernommen.

- g) Bei der Herstellung von größeren Glasfassaden sind diese gegen Vogelanzug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben erfolgen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Die Maßnahme wird daher nicht in den Bebauungsplan übernommen.

- h) Anlage von 6 Gebüschgruppen à 16 m² (4 m x 4 m) oder einer Benjeshecke von 6 m x 100 m für den Bluthänfling. Innerhalb oder außerhalb des Plangebietes möglich. Verwendung heimischer, überwiegend dornentragender Sträucher wie Heckenrose, Brombeere, Weißdorn, Berberitze, Schlehe aber auch Hartriegel und Haselnusssträucher.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist als Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) im nördlichen Teilbereich in den Bebauungsplan übernommen.

- i) Anpflanzung von Bäumen und Hochstammobstbäumen als langfristiger Ersatz für den Gartenrotschwanz.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist als Festsetzung für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB) im nördlichen Teilbereich in den Bebauungsplan übernommen.

- j) Anbringung von 10 Nistkästen für den Gartenrotschwanz, verteilt in den Randbereichen des Plangebietes oder im Bereich der Gemarkungsflächen der Verbandsgemeinde. Auch hier sind Aufwertungsmaßnahmen (Obstbaupflege) oder Neupflanzungen alternativ möglich.

Umsetzung im Bebauungsplan

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Die Maßnahme wird daher nicht in den Bebauungsplan übernommen.

- k) Herrichtung einer CEF-Maßnahmenfläche im Bereich des Plangebietes bzw. innerhalb der Maßnahmenflächen im Umfang von 2.400 m² für einen geschätzten Populationsanteil von 20 Individuen (ad./subad.) der Zauneidechse oder 6.000m² außerhalb des Plangebietes.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist als Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) im nördlichen Teilbereich in den Bebauungsplan übernommen.

- l) Naturnahe Gestaltung und Pflege sowie spezifische Pflege der CEF-Maßnahmen(flächen).

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist als Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) im nördlichen Teilbereich in den Bebauungsplan übernommen.

5.8. Natura2000-Verträglichkeit

Folgende Maßnahmen werden laut dem Natura2000-Verträglichkeitsgutachten erforderlich, um wesentliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Natura2000 in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen ausschließen zu können:

- a) Im Bereich der nördlich und östlich gelegenen Gartengrundstücke der neu entstehenden Wohnbebauung dürfen keine Lampen mit Leuchtwirkung in Richtung der Ufersäume installiert werden. D.h., eine Beleuchtung der Grundstücke (Gärten) vom Wohngebäude aus mit Leuchtwirkung in den Garten und somit in Richtung Gewässer/Ufergehölze ist auszuschließen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) im nördlichen und östlichen Teilbereich in den Bebauungsplan übernommen.

- b) Da auf dem Gewässer Fischmal auch Rast- und Zugvögel wie Entenarten, Säger, Schwäne, außerhalb der Brutzeit angetroffen werden können, dürfen während der Dunkelphase auch im Herbst und Winter keine beleuchteten Baustellen, Kräne oder Fahrzeuge betrieben werden. Zumindest muss ausgeschlossen werden, dass Lichtemissionen insbesondere sich bewegende Leuchtobjekte mit Lichtemissionen auf die Uferbereiche und die freien Wasserflächen wirken. Kann dies nicht sicher ausgeschlossen werden, so sind die Bauarbeiten zeitlich auf die Tageslichtzeit zu beschränken. Ggf. ist dies durch ein Monitoring (ÖBB – ökologische Baubegleitung) zu regeln.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für den nördlichen und östlichen Teilbereich in den Bebauungsplan übernommen.

- c) Um diese Beeinträchtigung, die sich potenziell nachteilig auf den Kammolch, Bachneunauge, Bitterling, Groppe, Schlammpeitzger, Bachmuschel, Laubfrosch und Springfrosch auswirken kann, zu minimieren, wird vorgeschlagen, ein naturnah gestaltetes Sickerbecken mit ökologischer Reinigungsfunktion (Schilfröhricht) anzulegen und den Überlauf bei Starkniederschlägen ins Abwassersystem zu leiten. Schilfrohr ist für seine Aufnahmefähigkeit von Nährstoffen aber auch chemischen Verbindungen bekannt. Das Rückhaltebecken ist entsprechend zu pflegen (regelmäßige Schnittmaßnahmen), um diese Stoffe zu entnehmen. Die Wegeführung im Grünbereich ist auch im Hinblick auf die verbreiterten Gehölzbestände und die erforderliche Maßnahmenfläche für die Zauneidechse zu verändern.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme betrifft die Umsetzungsphase des Baugebietes und kann daher, auch aufgrund fehlender Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB, nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es wird jedoch ein entsprechender Hinweis zur Ausgestaltung der Versickerungsanlagen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

- d) Niederschlagswasser von Wegen- und Straßenbelägen aber auch Vorplätzen der Grundstücke ist innerhalb der Fläche zurückzuhalten bzw. zu versickern, eine direkte Einleitung ins Fischmal ist zu vermeiden. Weiterhin

sollte im Winter kein Streusalz eingesetzt werden, sondern mit Splitt und/oder Sand gestreut werden.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers von Gebäudedächern wird ebenfalls innerhalb der Fläche zurückgehalten bzw. versickert. Mit belastetem Wasser ist nicht zu rechnen, zumal die Vorgaben im Bebauungsplan zur Ausführung von Regenrohren und Dachbelägen bzw. der zu verwendenden Materialien diese Belastungen wirksam ausschließen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme betrifft die Erschließung des Baugebietes und kann daher, auch aufgrund fehlender Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB, nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

5.9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt durch die Weiterführung der im Brühlweg sowie in der Straße Am Brühl vorhandenen Leitungen in das Baugebiet. In diesem Zusammenhang ist im Rahmen der Erschließungsplanung eine ausreichende Löschwasserversorgung sicher zu stellen.

Das anfallende Schmutzwasser kann in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Bodengutachten wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser ausgearbeitet. Im Ergebnis ist laut Ingenieurbüro Knodel „die Ableitung des Niederschlagswassers in die umliegenden Vorfluter in erster Sicht die naheliegendste Art der Entwässerung.“ (Ingenieurbüro Knodel, Juli 2016, S. 9). Es werden jedoch Maßnahmen empfohlen, mit denen ergänzend das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten wird.

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers angesichts der gering durchlässigen Böden nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser im Baugebiet gesammelt und über Rinnen oder Mulden in die angrenzenden Randgrünflächen geleitet. Die Mulden in den Randgrünflächen erhalten einen Drosselabfluss in die angrenzenden Gewässer, wobei sich die Drosselwassermenge aus dem bislang für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis von 10 Minuten Dauer anzunehmenden, natürlichen Abfluss ergibt. In den Mulden wird unter Berücksichtigung des Drosselabflusses ein Rückhaltevolumen für ein 20-jährliches Regenereignis geschaffen.

6. Bodenordnung

Aufgrund der Vielzahl der Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes kann zur Neuordnung der Flurstücke ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB erforderlich werden.

7. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

7.1. Beschreibung der Planung

7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Innerhalb der Ortsgemeinde Leimersheim besteht eine erhebliche Nachfrage nach Bauland, die allein durch die Innenentwicklung und die Nachverdichtung im Bestand nicht gedeckt werden kann. Um dieser gegebenen Nachfrage Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Ortsgemeinde, für den Bereich am östlichen Ortsrand zwischen dem Otterbach, dem Fischmal und dem rückwärtigen Bereich der Straße Im Brühl einen Bebauungsplan aufzustellen, der eine Bebauung der bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstücke planungsrechtlich ermöglichen soll.

Bei dem Plangebiet handelt es sich für die Ortsgemeinde Leimersheim um die letzten im Flächennutzungsplan verankerten und noch nicht baulich genutzten Wohnbauflächen.

7.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Osten der Ortslage von Leimersheim und umfasst eine ca. 5 ha große Fläche nördlich der Straße Im Brühl. Im Süden und Westen schließt sich Wohnbebauung der Ortsgemeinde Leimersheim an; im Norden und Osten folgen der Otterbach und das Fischmal.

Das Plangebiet stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte, ebene Fläche mit vereinzelt privaten Gartenflächen und Feldbäumen bzw. Büschen, dar. Im nördlichen und östlichen Plangebietsbereich befinden sich Gehölzflächen, im Anschluss daran folgen der Otterbach sowie das Fischmal.

7.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans ist insbesondere

- die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer an die Ortsrandlage angepassten Verdichtung der Bebauung.
- eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten zur Verhinderung ortsuntypischer Mehrfamilienhausbauten
- Schutz der von Bäumen und Büschen bestandenen Uferzone innerhalb des Plangebietes.
- die Freihaltung der Bachaue von einer Bebauung und die Erlebbarmachung des Gewässers

Vorgesehen sind folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets
- GRZ 0,4
- Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen und der zulässigen Gebäudehöhen und der Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Plangebiets
- Im überwiegenden Teil des Plans sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Ein Teilbereich ist für kleinere Mehrfamilienhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und maximal 8 Wohnungen vorgesehen
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen innerhalb und am Rand des Plangebiets zu den Gewässern

7.1.4. Flächenbedarf der Planung

Durch die geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ergeben sich entsprechend den Festsetzungen zur GRZ folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Biotoptypen	Bestand	Planung	Differenz
<i>versiegelte Flächen</i>			
Maximale überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet (bei GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen)	-	18.600 qm	
Verkehrsfläche (Straße)	-	7.010 qm	
Befestigter Wirtschaftsweg	920 qm		
Summe versiegelbare Fläche	920 qm	25.610 qm	+ 24.690 qm
<i>unversiegelte Flächen</i>			
Unversiegelte Flächen privater Baugrundstücke im WA (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen)	-	12.400 qm	
Unbefestigte Wege	2.315 qm	1.060 qm	
Ackerfläche	34.805 qm	-	
Holzlagerfläche	1.910 qm	-	
Streuobstwiese	2.300 qm	-	
Private Gärten	2.220 qm	-	
Uferbereich mit priv. Gärten und Gehölz	Private Gärten (5.090 qm), Gehölzfläche (1.270 qm)	-	
öffentliche Grünflächen im Uferbereich	-	6.410 qm	
Rückhalteflächen	-	5.350 qm	
Summe unversiegelte Fläche	49.910 qm	25.220 qm	- 24.690 qm
Gesamtfläche	50.830 qm	50.830 qm	

7.2. Übergeordnete Vorgaben

7.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,

- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutz und Landespflege

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG *„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-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“*

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

7.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen folgende Schutzgebiete.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich – wie die gesamte Gemarkung der Ortsgemeinde Leimersheim – innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Pfälzische Rheinauen.

Gemäß der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“ vom 17. November 1989 besteht der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes in:

- der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit der Rheinauen mit ihren stehenden und fließenden Gewässern, insbesondere seiner Altrheinarme naturnahen Waldgebieten, Waldrandbiotopen, Lichtungen, Feucht- und Nasswiesenbiotopen,
- der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für einen großräumigen ökologischen Ausgleich,
- der Sicherung dieser naturnahen Rheinauenlandschaft für die Erholung.

Im Landschaftsschutzgebiet ist es ohne Genehmigung der Landespflegebehörde - unter anderem - verboten bauliche Anlagen und Einfriedungen aller Art zu errichten oder zu erweitern oder Neu- oder Ausbaumaßnahmen im Straßen- und Wegebau durchzuführen. Gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung gelten die Verbote der Rechtsverordnung jedoch nicht für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Da sich das Landschaftsschutzgebiet über die gesamte Fläche der Gemarkung Leimersheim erstreckt, ist eine Neuausweisung von Wohnbauland auch an anderer Stelle nicht ohne Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet möglich.

Geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG

Das gesamte Fischmal ist mit seinen Verlandungszonen gemäß der Aufnahme des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (Lanis) als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG einzustufen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines geschützten Biotops führen könnten sind grundsätzlich verboten. Eine Ausnahme von diesem Beeinträchtigungsverbot kann nur auf Antrag zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Diese Ausnahme kann auch seitens der Ortsgemeinde im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erwirkt werden.

FFH Gebiet Bienwaldschwemmfächer

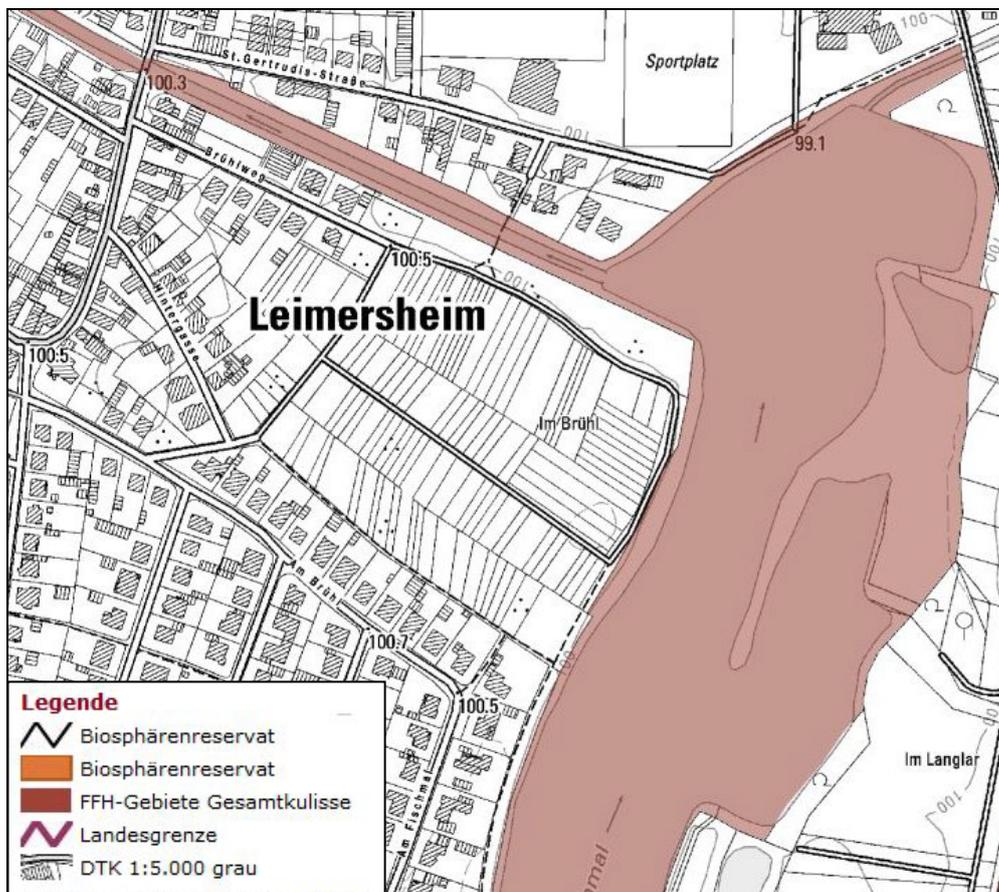
Die das Plangebiet begrenzenden Gewässer, der Otterbach im Norden und das Fischmal im Osten, sind Teil des FFH-Gebietes Bienwaldschwemmfächer (Gebietsnummer DE-6914-301). Erhaltungsziele des FFH – Gebietes sind gemäß der ersten Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000 Gebieten vom 22.12.2008 vom 14.01.2009 die Erhaltung oder Wiederherstellung von bodensauren Eichenwäldern und Eichen- Hainbuchenwäldern sowie Wäldern nasser und mooriger Standorte, auch als Habitat für holzbewohnende Käfer, von nicht intensiv genutztem Grünland als Lebensraum für Schmetterlinge (insbesondere Maculi-

nea ssp.) und von strukturreichen Biotopmosaiken aus Feucht- und Nasswiesen, artenreichen Magerwiesen und Borstgrasrasen, der Binnendünen, der natürlichen Dynamik an den Gewässern vor allem als Lebensraum für Fische, Muscheln und Libellen und der bestehenden Grabensysteme als Lebensraum des Fisches Schlammpeitzger.

Der erheblich größere Teil dieses ca. 13.570 ha großen Schutzgebietes erstreckt sich südwestlich von Leimersheim zwischen Kandel und Hagenbach.

Gemäß § 33 BNatschG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Die Ausweisung des FFH – Gebiete beschränkt sich auf die Gewässerflächen des Otterbachs und des Fischmals. Die Flächen des Plangebiets befinden sich formal gesehen nicht mehr innerhalb des FFH-Gebiets. Durch die Gestaltung der im Plangebiet an den Otterbach angrenzenden extensiv genutzten Garten- und Wiesenflächen ist das Vorkommen der begünstigten Tier- und Pflanzenarten nicht auszuschließen. Vor einer weiteren Konkretisierung der Planung ist die FFH-Verträglichkeit der Planung zu prüfen und es sind gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu treffen.



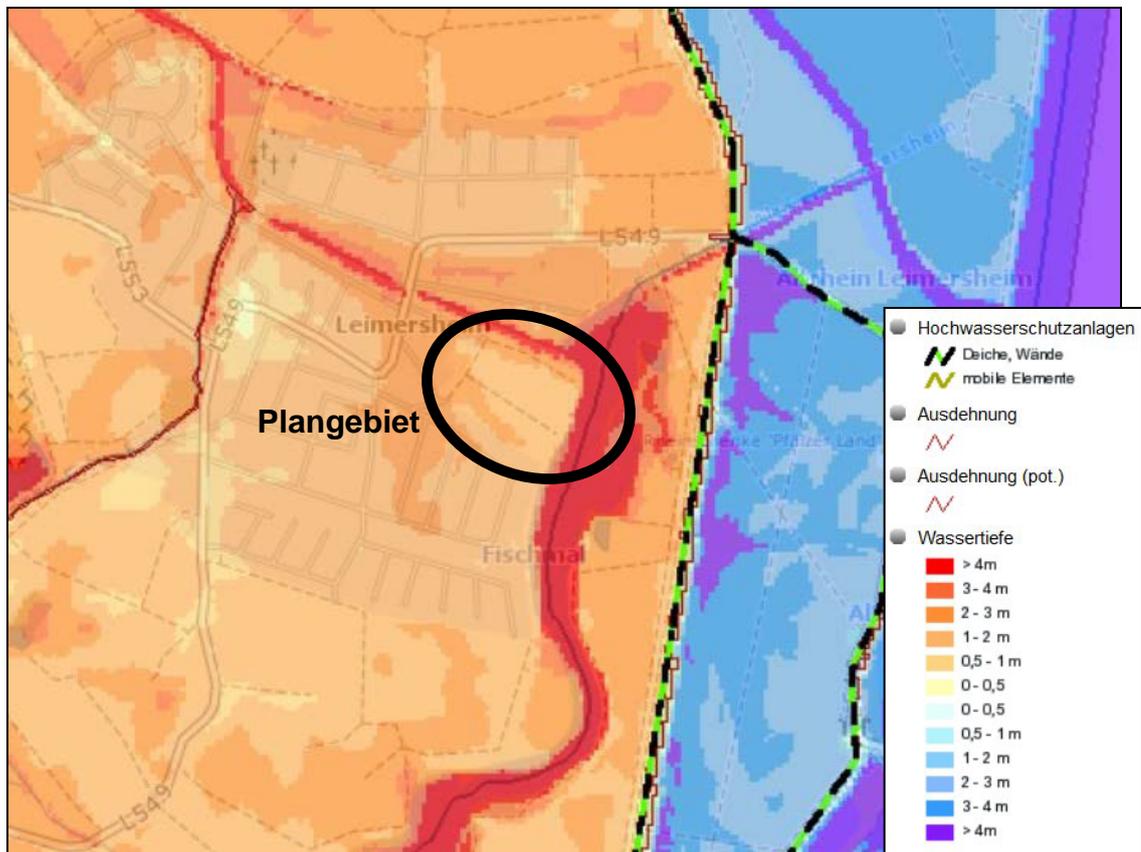
FFH-Gebiete im und im Umfeld des Plangebietes; aufgerufen unter: <http://map1.naturschutz.rlp.de>

Hochwasserschutz

Die beiden an das Plangebiet angrenzenden Gewässer II. Ordnung weisen kein in das Plangebiet hineinreichendes gesetzliches Überschwemmungsgebiet auf.

Dessen ungeachtet befindet sich das Plangebiet in einem gegen Rheinhochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 200 Jahren) bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen ist es möglich, dass das Plangebiet überflutet wird. Dies trifft jedoch auf die gesamte Ortslage von Leimersheim zu.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten ist im Plangebiet im Fall eines 100 jährlichen Hochwassers mit Druckwasser von ca. 1 – 3 m Höhe zu rechnen. Dies gilt in ähnlicher Form jedoch für die gesamte Ortslage von Leimersheim.



Hochwassergefahrenkarte HQ 100, aufgerufen unter: <http://www.hochwassermanagement.rlp.de/servlet/is/8720/>

7.2.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr
- Schadstoffimmissionen durch Heizen und Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr

7.3. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Naturräumliche Gliederung

Der Ort Leimersheim liegt in der Maxauer Rheinniederung, einer Untereinheit der Nördlichen Oberrhein-Niederung. In der Maxauer Rheinniederung trennt das begradigte und zwischen Dämmen gefasste Rheinbett mit zahlreichen Durchstichen die weit ausschwingenden Flußmäander als Altwasserarme ab. Hier werden zum Teil starke Verlandungserscheinungen sichtbar. Das Grundwasser steht allgemein kaum 1 m tief und tritt bei Hochwasser oftmals hinter den Deichen über Terrain aus. Im Bereich der Rheinhochfluten und darüber

hinaus ist zum Teil auf zeitweilig trockenen Böden ein zusammenhängender Gürtel von Ufer- und Auenwäldern erhalten.

Schutzgut Boden

Gemäß der geologischen Übersichtskarte von Rheinland-Pfalz 1:300.000 (herausgegeben vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz) liegt das Plangebiet im Gebiet der Rheinauen mit alten Mändersystemen.

Als natürliche Bodenarten finden sich hier tonige, sandige Lehme bis sandigen Kiesen, welche in Altarmen z.T. lehmig bis tonig sind oder humose Beimengungen besitzen.

Um die anstehenden Bodenverhältnisse bereits auf der Ebene der Machbarkeitsstudie genauer zu erfassen, wurde das Ingenieurbüro ICP, Kaiserslautern, mit einer bodenkundlichen Voruntersuchung beauftragt. Im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchung wurden im Plangebiet 16 Kleinrammbohrungen durchgeführt sowie zwei Bohrkerne des asphaltierten Weges am nordwestlichen Plangebietsrand gezogen.

Wie aufgrund der Lage im Mändersystem des Rheins zu erwarten ist, zeigen sich die Böden im Plangebiets als teils bindige, teils nicht bindige Böden mit wechselnden Anteilen von Kies, Sand und Schluff bis hin zu Ton in wechselnden Anteilen und räumlicher Verteilung. Die bindigen Böden zeigen eine breiig-weiche bis steif-plastische Konsistenz, die nicht bindigen Böden sind locker bis mitteldicht gelagert.

Schutzgut Wasser

Gemäß dem Bodengutachten konnte aufgrund des Zufallens einiger Bohr-/Sondierlöcher zwischen 1,50 m und 3,10 m unter Geländeoberkante kein Grund-, Schicht- oder Stauwasser nachgewiesen werden. Das Kollabieren der Aufschlusspunkte oberhalb des Wasserspiegels in Zusammenhang mit der zum Teil weichplastischen Konsistenz bzw. des nassen und wassergesättigten Probenmaterials der anstehenden Lockergesteinsböden in den entsprechenden Tiefenbereichen lässt laut Gutachter jedoch auf ein Wasservorkommen innerhalb dieser Aufschlussstiefen schließen, so dass mit einem geschlossenen Wasserspiegel im Baugebiet zwischen ca. -2,1 m und -2,6 m üFP zu rechnen ist (zum Zeitpunkt der Erkundungsarbeiten im April 2016).

Laut Gutachter begrenzen die vorliegenden Untergrundverhältnisse im Baugebiet zusammen mit dem im Mittel relativ hohen Grundwasserstand von ca. 2,0 m u GOK die Möglichkeiten einer Versickerung zur Tiefe hin.

Nördlich des Plangebietes verläuft der Otterbach, im Osten befindet sich das Fischmal. In den Gewässerverlauf wird im Zuge der Planung jedoch nicht eingegriffen.

Schutzgut Luft/Klima

Die Ortsgemeinde Leimersheim liegt im klimaräumlichen Gefüge des „nördlichen Oberrhein-Tieflandes“. Der Grundcharakter ist ein kontinentales Beckenklima, welches sich durch sommerliche Wärme und winterliche Milde aus-

zeichnet. Die im deutschlandweiten Vergleich hohe mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9 °C. Das Temperaturmittel im Juni liegt bei 18 °C bis 19 °C, im Januar sind mittlere Temperaturen zwischen 0,5 °C und 1 °C zu erwarten. Mit einer mittleren Summe an Niederschlägen von 500 bis 550 mm im Jahr zählt das Gebiet zu einem der trockensten Deutschlands.

Durch die ausgeprägte Leelage zum Pfälzer Wald und die morphologische Struktur des Rheingrabens ergibt sich eine Ablenkung und Abbremsung der vorherrschenden Großwinde. Es kommt in 40% des Jahres zu windschwachen und austauscharmen Wetterlagen mit klimatischen Belastungszuständen. Im Sommer führt eine starke Erwärmung zu Schwüle und Überhitzungssituationen. Im Winter kommt es häufig zu einer für das Klimageschehen im Rheintal typischen winterlichen Temperaturumkehr (Inversionswetterlage). Von besonderer Bedeutung sind daher kleinräumige Regional- und Flurwindssysteme sowie Kaltluftabflüsse, die einen klimatisch lufthygienischen bedeutsamen Austausch zwischen Freiraum und Siedlung darstellen.

Auf den offenen Flächen des Planungsgebietes entsteht in austauscharmen Strahlungsnächten Kaltluft, die entsprechend der gegebenen Geländeneigung zumindest teilweise in Richtung Otterbach und Fischmal abfließt.

Die Feldgehölze und Obstbäume des Plangebiets wirken als Luftfilter und Sauerstoffproduzenten positiv auf das Mikroklima.

Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum weit überwiegenden Teil um intensivgenutzte landwirtschaftliche Flächen, die kaum Lebensraum für freilebende Tiere und Pflanzen bieten. Die ehemalige Nutzung als vermutlich intensiv bewirtschaftete Obst- und Nutzgärten findet sich noch in Form einiger eingestreuter Flächen mit Obstgehölzen sowie in einzelnen ungeordneten Gehölzflächen, die ebenfalls auf ehemalige Obstgärten oder aufgegebene Nutzgärten hinweisen.

Wenige noch intensiv bewirtschaftete und gestalterisch als Bauerngärten mit Blumen und Nutzpflanzen angelegte Gärten finden sich noch auf der Fläche zwischen dem Otterbach und dem südlich gelegenen Feldweg. Der größere Teil der Fläche zwischen Otterbach und Feldweg ist jedoch eher als extensive Erholungsgärten oder Wiesenflächen angelegt.

Im Uferbereich des Otterbachs und des Fischmals finden sich Gehölze und Gebüsch.

Folgende Biotopstrukturen sind im Planungsgebiet relevant:



Biotoptypen

ohne Maßstab

Acker

Im Jahr der Begehung wurden die Ackerflächen im Plangebiet hauptsächlich zum Anbau von Futtermais genutzt. Die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen weisen nur in geringem Umfang krautige Ackerrandflächen oder Feldraine auf. Die landwirtschaftliche Nutzung reicht jeweils dicht bis an den Weg bzw. die angrenzenden Gehölzflächen heran.

Streuobstwiese / Lagerplatz

Innerhalb der Ackerfläche sind jeweils senkrecht zum erschießenden Weg einzelne schmale Streuobstwiesen eingestreut. Ein gewerbsmäßiger Obstbau findet offensichtlich nicht mehr statt. Auf einem Teil der Flächen wirken die Bäume verwildert. Die meisten dieser Flächen dienen zusätzlich auch als Abstellplätze für landwirtschaftliches Gerät und Anhänger sowie als Lagerplätze für Brennholz, das zwischen den Obstbäumen aufgestapelt wird.

Garten

Die wenigen im Plangebiet noch vorhandenen Gartenflächen entlang des Otterbachs werden zum weit überwiegenden Teil intensiv als Erholungs-, Zier- und Nutzgärten gepflegt.

Gartenbrache

Zwischen den noch bestehenden Gärten am Otterbach sowie im Süden des Plangebiets finden sich jeweils Wiesenflächen, auf denen einzelne Bäume und Büsche oder bauliche Relikte noch auf eine ehemalige Gartennutzung hinweisen. Teilweise werden auch diese Flächen als Lager- und Abstellflächen genutzt.

Holzlagerplatz

Eingestreut in die Ackerfläche finden sich mehrere Flächen, die ausschließlich zur Lagerung von Brennholz und in geringem Maße anderen Materialien dienen. Die Flächen sind als extensive Wiesenflächen eingesät. Die Brennholzstapel sind zum Schutz gegen den Regen mit Plastikplanen abgedeckt.

Gebüsch

Eingebettet in die Ackerfläche finden sich einige teils von Brombeeren und Brennnessel überwucherte Gebüschflächen. Die Flächen sind praktisch nicht begehbar. Eine der Flächen ist inmitten des Ackers nicht einmal durch einen Weg erschlossen. Die Anordnung der Gebüschflächen scheint keiner erkennbaren Regel zu folgen. Möglicherweise handelt es sich auch hierbei um völlig verwilderte Gärten oder Streuobstwiesen, die im Laufe der Jahre durch den Aufwuchs von Brombeeren und anderen selbständig aufgegangenen Sträuchern erdrückt wurden.

Ufergehölz

Die Ufer des Fischmals und des Otterbachs werden durch einen schmalen Gehölzstreifen begleitet, der hauptsächlich die Böschungfläche zum Gewässer umfasst und so die Sicht und den freien Zugang zum Gewässer unterbindet.

Weg asphaltiert / Erdweg

Das Plangebiet wird durch Wirtschaftswege erschlossen. Die Wegespanne zwischen dem Brühlweg im Norden und der Straße Am Brühl im Südwesten ist dabei als einzige asphaltiert und bei jedem Wetter problemlos mit dem PKW zu befahren. Der Fuß- und Radweg über den Otterbach ist gepflastert. Die übrigen Wege im Plangebiet sind als gut ausgebaute Erdwege ausgestaltet.

Öffentliche Grünfläche / Rosenbeet

Bei der einzigen öffentlichen Grünfläche im Plangebiet handelt es sich um ein Rosenbeet an der Mündung des Weges von der Brücke über den Otterbach in den Wirtschaftsweg parallel zum Otterbach. Die kleine Grünfläche ist sehr gepflegt und mit Bank und Mülleimer möbliert.

Als Lebensraum für heimische Vögel kommen in erster Linie der Uferbereich der Gewässer sowie die Gehölzstreifen, die Streuobstwiese sowie der Bewuchs entlang der Wirtschaftswege in Frage.

Das Vorkommen geschützter Arten - insbesondere geschützter Vogel- und Fledermausarten - kann im Plangebiet nicht abschließend ausgeschlossen werden. Als Lebensräume geschützter Arten kommen im Plangebiet grundsätzlich der Uferbereich der bestehenden Gewässer, die Streuobstwiesen sowie die Einzelbäume innerhalb der Ackerflächen in Frage.

Im Sommer 2018 wurde durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, eine artenschutzfachliche Prüfung (Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfels-Kolmbach, „Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan Im Brühl der Ortsgemeinde Leimersheim“, 23. August 2018) durchgeführt.

Die faunistischen Kartierungen wurden laut Gutachter für einige Arten/Gruppen zeitlich spät im Jahr begonnen. So erfolgte für einzelne Arten oder Artengruppen eine Beurteilung ihres Vorkommens und ihrer potenzielle Betroffenheit im Sinne einer Potenzialanalyse. Auch die Beurteilung von Brutvogelarten erfolgte konservativ. So wurde wiederholtes revieranzeigendes Verhalten oder einmaliger Nachweis Junge führender Altvögel im potenziellen Brutgebiet als Brut gewertet.

Vögel

Nachfolgend werden die nachgewiesenen Brutvögel sowie Nahrungsgäste und Rastvögel, die im Plangebiet nachweisbar waren, dargestellt.

Aves - Vögel		RL- RP	RLD	BNSG	VRL	Anzahl betroffener BP/RP
		2014	2015	2007	Anhang	
Höhlenbrüter/Halbhöhlenbrüter						
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	-	-	§	-	1-2
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	V	3	§	-	1-2
<i>Dendrocopos major</i>	Buntspecht	-	-	§	-	1
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	-	-	§	-	1-2
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	V	V	§§	I	1
Freibrüter in Gehölzen/Stauden/Röhricht						
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	-	-	§	-	2-4
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	-	-	§	-	1-3
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink	-	-	§	-	1-3
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	-	-	§	-	2
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	-	-	§	-	1
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	-	-	§	-	1
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	-	-	§	-	2-3
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	V	V	§	-	3
<i>Turdus merula</i>	Amsel	-	-	§	-	2-3
Bodennahe Brüter, Bodenbrüter						
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	-	-	§	-	3-4
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	-	-	§	-	2
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig	-	-	§	-	3-4

Demzufolge wird für die betroffenen Arten der Vorwarnliste, Gartenrotschwanz und Bluthänfling, eine vertiefende Prüfung erforderlich.

Der Star, der möglicherweise in den Ufergehölzen brütet, ist nicht betroffen, da es zu keinem Verlust von potenziellen Brutbäumen kommt.

Reptilien

Die Zauneidechse *Lacerta agilis* konnte laut Gutachter als einziges streng geschütztes Reptil nachgewiesen werden. Der Bestand im Plangebiet wird auf unter 50 Tiere geschätzt. Für die Art wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Weiterhin wurden noch die besonders geschützten Arten Blindschleiche sowie die Ringelnatter mit Einzeltieren gefunden. Den Arten steht auch nach Planumsetzung weiterhin ausreichend Lebensraum in den Randbereichen des Plangebietes zur Verfügung.

Fledermäuse

Insgesamt konnten 2.153 Aufnahmen von mindestens 10 Arten ausgewertet werden. Im Durchschnitt wurden pro nächtlicher Erfassungszeit über 538 Aufnahmen registriert. Dies sind laut Gutachter durchschnittliche bis geringe Werte für Gewässerökosysteme bzw. Uferpartien von Seen.

Die vergleichsweise hohen Aktivitäten der Gruppe *Pipistrellus*, zu der in erster Linie die Zwergfledermaus und Mückenfledermaus zählt, sind für die Beprobung von Gewässerökosystemen typisch und spiegeln das opportunistische

Nahrungssuchverhalten sowie die Häufigkeit der noch weit verbreiteten und regelmäßig nachzuweisenden Arten wider.

Der ganznächtige Nachweis der drei Gruppen belegt die im Umfeld gelegenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zahlreicher Arten. D.h., zu Beginn, wie auch zum Ende der Aktivitätsphase der meisten Fledermausarten, konnten diese registriert werden.

Die Kernaussagen der bioakustischen Beprobung liegen im Nachweis des Arteninventars eines Untersuchungsraums und dem Nachweis einer regelmäßigen Präsenz oder Abwesenheit von Arten.

Im unmittelbaren Eingriffsbereich und somit außerhalb der Ufergehölze wurden keine Lebensstätten in Gehölzen (Baumhöhlen, Stammrisse, Rindenschuppen) oder den wenigen Bauwerken (Schuppen) gefunden.

Eine Betroffenheit dieser Artengruppe ist daher ausgeschlossen. Jedoch werden Vermeidungsmaßnahmen für indirekte Wirkeffekte, wie für mögliche temporäre Besiedlungen von Höhlungen im Gehölzbestand der Uferpartien, sowie zum Erhalt der Insektenbiomasse im Bereich des FFH-Gebietes bzw. im Bereich Fischmal erforderlich.

Im Bereich der Erdwegführung innerhalb der „Maßnahmenflächen“, vgl. Abb. 22 und im gesamten Grünbereich kommt es zu keiner Beleuchtung. Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Dies sind LED-Leuchten (Amber-Lampen) mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumdampflampen.

Feldhamster

Baue vom Feldhamster wurden im Bereich der Gartengrundstücke und der Ackerflächen (Maisanbau) nicht gefunden.

Der Grundwasserstand ist im Plangebiet z.T. hoch anstehend, jedoch konnte hierdurch noch keine Absenz der Art geschlussfolgert werden. Die isolierte Lage und die rückläufigen Bestände machten jedoch ein Vorkommen unwahrscheinlich. Mais nutzt die Art zudem nur selten und wenn, dann meist in Vorkommensgebieten mit hohen Dichten. Maismonokulturen wie in 2018 können somit zum Erlöschen von Teilpopulationen beitragen.

Da ein Vorkommen dieser Art leicht nachweisbar gewesen wäre, kann geschlussfolgert werden, dass die Art im Gebiet nicht vorkommt.

Haselmaus

Insgesamt kann die Art gemäß dem Artenschutzgutachten nicht vollständig ausgeschlossen werden, auch wenn ein Vorkommen unwahrscheinlich erscheint. Für die Art können, ähnlich, wie für den Gartenrotschwanz oder die Zauneidechse ausreichend Maßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Somit bestünde auch beim Nachweis der Art zu einem späteren Zeitpunkt in 2019 kein Planungshindernis, da der Gemeinde genügend Flä-

chen zur Verfügung stehen, auf denen auch alternativ Maßnahmen für die Art durchführbar wären.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Planung kommt es zur Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild entsprechend verändert.

Im Süden und Westen wird der Landschaftsraum durch die rückwärtigen Hausgärten des Baugebiets „Spitzstücke“ sowie die Wohnhäuser und zugehörigen Gärten der Bebauung Richtung Ortskern begrenzt. Bei der umgebenden Bebauung handelt es sich nahezu ausschließlich um meist eingeschossige, seltener zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach. Die zugehörigen Gärten sind gepflegt und teilweise dicht eingegrünt. Im Norden reicht der Blick bis zur Bebauung nördlich des Woogbachs. Im Osten begrenzt der Gehölzstreifen entlang des Fischmals das Blickfeld. Der Ausblick auf die Gewässerfläche des Fischmals ist nur punktuell durch einzelne Lücken im sonst dichten Ufergehölz möglich.

Das Plangebiet selbst zeigt sich als durch eingestreute Gehölzflächen und die randliche Gartenzone zum Otterbach aufgelockerte landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das durch Gärten und Gehölzflächen aufgelockerte und durch die Ufergehölze der angrenzenden Gewässer eingerahmte Landschaftsbild des Plangebiets wird von den meisten Menschen als angenehm und erholsam empfunden. In Verbindung mit den Ausblicken auf Fischmal und Otterbach hat die Fläche einen hohen Wert für die wohnortnahe Erholung. Der Wirtschaftsweg am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets ist zusätzlich Teil des 4 km langen örtlichen Rad- und Wanderweges „Rund ums Fischmal“.

Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen.

Vorbelastung Schall

Der auf die geplanten Wohnbauflächen einwirkende Lärm wurde im Rahmen eines Schallgutachtens berechnet (Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, Schalltechnischer Untersuchungsbericht vom 10.01.2019“).

Bei den in Hinblick auf Immissionen relevanten gewerblichen Nutzungen handelt es sich um einen Busbetrieb, eine Schlosserei, ein Restaurant, den Kulturkreis Leimersheim e.V. und eine Veranstaltungshalle.

Die Summe der von den gewerblichen Schallquellen ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche überschreitet laut Gutachter mit Berücksichtigung der abschirmenden und reflektierenden Wirkung der bestehenden Bebauung den geltenden Schalltechnischen Orientierungswert (SOW) für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum von SOWtag = 55 dB(A) nicht.

Im Osten des Plangebietes ist der Freisitz mit Musik bei Hochzeitsveranstaltungen maßgeblich. Bei üblicher Nutzung mit Gästen des Restaurants wird der geltende Immissionsrichtwert im Tagzeitraum innerhalb des Plangebietes an der geplanten Bebauung um mindestens 2 bis 3 dB unterschritten.

Im Nachtzeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 von SOWNacht = 40 dB(A) bei dem einmalig im Jahr stattfindenden Oktoberfest rechnerisch um bis zu 15 dB überschritten. In der Nordwestecke des Plangebietes ist die Veranstaltung des Kulturvereins (Oktoberfest) pegelbestimmend. Nach Aussage der Veranstalter und der Gemeinde ist diese einmal im Jahr stattfindende Veranstaltung ein von der Mehrheit der Gemeindeglieder getragenes Fest.

Die Messungen des Schallgutachters zeigen, dass die Annahmen der Prognoserechnung und das Geländemodell die Realität gut abbilden und auf der sicheren Seite liegen. Im Gutachten wird weiterhin bestätigt, dass selbst bei dieser lautesten einmaligen Veranstaltung der zulässige Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse nach Nummer 6.3 der TALärm von IRWnacht = 55 dB(A) innerhalb des Plangebietes an der geplanten Bebauung nicht überschritten wird. Dies gilt auch für die Empfehlung der Freizeitlärmrichtlinie für seltene Ereignisse mit IRWnacht = 55 dB(A). Damit liegt im Sinne der diesbezüglichen Gerichtsentscheidung und weitere vergleichbarer Urteile und mit Rücksprache beim Gemeinde- und Städtebund keine unzumutbare, gesundheitsgefährdende Geräuschbelastung innerhalb des Plangebietes vor.

Weitere, als seltene Ereignisse zu wertende Veranstaltungen in der Kulturhalle, wie das Musikfest oder Angelsportfest, beenden die Musikdarbietungen nach Aussage der Veranstalter und der Gemeinde in der Regel um 22.00 Uhr, sodass es im Nachtzeitraum zu keinen oder deutlich geringeren Überschreitungen (DL = 2 dB bis 5dB) kommt.

Im Normalbetrieb ohne Veranstaltung in der Kulturhalle und Feier im Restaurant Müllers wird der geltende Immissionsrichtwert im Tagzeitraum im gesamten Plangebiet gemäß dem Gutachten deutlich unterschritten.

Im Nachtzeitraum wird jedoch im Nordwesten des Plangebietes aufgrund der Abfahrt der Busse des Busbetriebs Keller vor 06.00 Uhr der geltende Immissionsrichtwert von IRWnacht = 40 dB(A) an der geplanten Bebauung um bis zu 5 dB überschritten.



Darstellung Gewerbelärm in Nachtzeitraum bei Normalbetrieb

Bezüglich des Sportlärms kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Summe der von den sportlichen Schallquellen ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche mit Berücksichtigung der abschirmenden und reflektierenden Wirkung der bestehenden Bebauung den geltenden Schalltechnischen Orientierungswert (SOW) für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum von $SOW_{tag} = 55 \text{ dB(A)}$ an der geplanten Bebauung um ca. 8 dB und mehr unterschreitet.

Im Nachtzeitraum wird der geltende Schalltechnische Orientierungswert (SOW) für ein Allgemeines Wohngebiet von $SOW_{nacht} = 40 \text{ dB(A)}$ um ca. 12 dB und mehr unterschritten.

Diese Bewertung kann auf die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV übertragen werden.

Die Vorgaben des Gesundheitsschutzes werden in allen Bereichen des Plangebietes, in denen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen bzw. Freizeite geplant sind im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Leimersheim ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Vorbelastung Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind bislang für das Planungsgebiet nicht relevant.

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Wegebeziehungen:

Wegeverbindungen bestehen nur in Form betonierter und unbefestigter Wirtschaftswege rings um und durch das Planungsgebiet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sachgüter bestehen im Planungsgebiet nur in Form betonierter Wirtschaftswege.

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Ortsgemeinde Leimersheim, Begründung zum Bebauungsplan „Im Brühl“

Satzungsfassung vom 07.05.2019

Wirkfaktor	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
wirkt auf ↗							
Mensch	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Boden-bildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltauftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

7.4. Alternativenprüfung

7.4.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die bestehende Belastung durch Staub beim Bewirtschaften der landwirtschaftlichen Fläche im direkten Anschluss an die Wohnnutzung bleibt erhalten.
Tiere und Pflanzen	Es erfolgt weiterhin überwiegend eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, die wenig Entwicklungsmöglichkeiten für Tiere und Pflanzen bietet.
Boden	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der ackerbaulichen Nutzung bleibt bestehen.
Wasser	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der ackerbaulichen Nutzung bleibt bestehen.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die landwirtschaftliche Fläche bleibt als nächtliche Kaltluftproduktionsfläche bestehen.
Landschaftsbild	Das Planungsgebiet bleibt als landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand erhalten.
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogel-schutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind betroffen, bei Nichtdurchführung der Planung sind jedoch keine weitergehenden Auswirkungen zu erwarten.

Hinsichtlich des Zustands von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung von keiner Veränderung der bestehenden Situation auszugehen.

Durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen ist auch weiterhin mit einem Nährstoffeintrag in Boden und Grundwasser zu rechnen. Die Ackerfläche im Plangebiet bleibt als Kaltluftentstehungsflächen erhalten. Die lokale Tier- und Vogelwelt wird auch längerfristig in den vorhandenen Gehölzstreifen im Plangebiet einen geeigneten Rückzugsraum finden.

7.4.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da es einerseits Ziel der Planung ist, Wohnbauflächen zu entwickeln und andererseits eine andere Nutzung als eine Wohnnutzung für das Planungsgebiet angesichts der Nachbarschaft zu bereits bestehenden Wohngebieten nicht in Betracht kommt.

Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen wurden im Vorgriff auf die Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rülzheim aus dem Jahr 2005 wird neben dem Plangebiet keine weitere Fläche als Wohnbauland in Planung dargestellt, die grundsätzlich ebenfalls zur Deckung des bestehenden Baulandbedarfs herangezogen werden könnte.

Des Weiteren bestehen innerhalb der Ortslage von Leimersheim keine unbebauten Flächen oder Konversionsflächen mit der erforderlichen Größe und Eignung.

7.5. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

7.5.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan lässt die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 24.690 m² zu.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation und landwirtschaftliche Nutzpflanzen) vollständig verloren. Hinzu kommt eine bauzeitliche Beeinträchtigung.

7.5.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 24.690 m² offener Boden als Rückhaltefläche sowie als Wasserspeicher verloren. Des Weiteren kommt es zu einer Verschärfung der Abflussspitzen im Vorfluter.

Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es dagegen zu einer Verringerung der anthropogenen Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. in das Grundwasser.

7.5.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Durch die Planung wird ein Gebiet mit einer gewissen Luftaustauschfunktion durch ein Wohngebiet ersetzt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit nicht ständigem Vegetationsbewuchs ist die Luftfilterwirkung in

weiten Teilen nur gering. Dennoch gehen durch den Entfall des Ackerlands Kaltluftentstehungsflächen verloren. Das Gehölz innerhalb der Ackerfläche geht mit seiner Funktion für Luftfilterung und Sauerstoffproduktion verloren. Da im Bereich der öffentlichen Grünflächen des Plangebiets ebenfalls Gehölzflächen mit einem deutlich größeren Grünvolumen entstehen, ist in der Summe eher mit einer Verbesserung dieser Funktionen zu rechnen, die in Bezug auf die Ortslage jedoch in der Summe nicht ins Gewicht fällt. Die erhöhte Überwärmung durch die zulässige Versiegelung wird durch das Grünvolumen der öffentlichen Grünflächen zumindest gemindert.

7.5.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna

Die Planung führt durch Umwandlung in Baugebietsflächen und Verkehrsflächen zu einem Verlust von 24.690 m² Ackerland und Grünfläche. Der Gehölzbestand am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes bleibt unverändert als Lebensraum für heimische Vogelarten erhalten.

Zusätzlich werden durch die vorgesehene Anlage von öffentlichen Grünflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen sowie durch die privaten Gartenflächen neue Lebensräume geschaffen.

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust folgender Biotopstrukturen:

- ca. 6.090 m² bislang als Ackerfläche genutzte Fläche werden in Verkehrsfläche umgewandelt
- ca. 1.250 m² unbefestigte Wege werden in Verkehrsflächen umgewandelt und für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen
- ca. 28.715 m² bislang als Ackerland genutzte Fläche wird für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen
- ca. 1.910 m² bislang als Holzlagerplatz genutzte Fläche wird für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen
- ca. 2.300 m² bislang als Streuobstwiese genutzte Fläche wird für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen
- ca. 2.220 m² bislang als private Gärten genutzte Fläche wird für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen

7.5.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholungspotenzial

Die Planung führt zur Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild entsprechend verändert.

Da das Plangebiet im Süden und Westen bereits an die bestehende Ortslage angrenzt, wird der Ortsrand zwar weiter ausgedehnt, das großräumige Landschaftsbild jedoch nicht grundlegend verändert. Die Bebauung der Fläche zeigt sich vielmehr als sinnvolle Erweiterung der Ortslage.

Durch die bereits vorhandene Randeingrünung des Planungsgebietes Richtung Norden und Osten wird die Veränderung des Landschaftsbildes abgemildert und ein geordneter Übergang zwischen dem zukünftigen Wohngebiet und der freien Landschaft ausgebildet.

7.5.6. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Da im Plangebiet keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden sind, entstehen durch die Planung auch keine diesbezüglichen Auswirkungen.

7.5.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen

Die Planung selbst ruft keine relevanten zusätzlichen lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor.

Allerdings werden gemäß den Berechnungen des Schallgutachters im nord-westlichen Teilbereich werden die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum von $IRW_{\text{nacht}} = 40 \text{ dB(A)}$ an der geplanten Bebauung um bis zu 5 dB überschritten. Ursache dafür ist ein Busunternehmen, welches sich auf der gegenüberliegenden Seite des Otterbaches befindet. Dort fahren mehrere Busse im Nachtzeitraum zu bzw. ab und müssen vor der Abfahrt einige Minuten im Leerlaufbetrieb warmlaufen, damit der Druckluftbehälter der Bremsanlage gefüllt wird und die Bremse aufgeht.

7.6. Weitere Belange des Umweltschutzes

7.6.1. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

Gleiches gilt auch im Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

7.6.2. Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

7.7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

7.7.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum Schutz des Landschaftsbilds begrenzt.
- Die vorhandenen Gehölzflächen am östlichen Rand des Plangebietes werden als zu Erhalten festgesetzt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Das Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone in

Mulden zurückzuhalten und zu versickern.

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Als Beleuchtungsanlagen für alle Außenbeleuchtungen dürfen im gesamten Geltungsbereich nur neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse verwendet werden.
- Im Bereich der nördlich und östlich gelegenen Grundstücke dürfen weiterhin keine Lampen mit Leuchtwirkung in Richtung der Ufersäume installiert werden.
- Im Bereich der nördlich und östlich gelegenen Grundstücke dürfen Baumaßnahmen – mit Ausnahme von Innenausbaumaßnahmen innerhalb von Gebäuden - ausschließlich bei Tageslicht erfolgen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind – soweit sie nicht als Versickerungsflächen in Anspruch genommen werden müssen – zu je 100 m² mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- Auf den privaten Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Grünfläche im Norden des Plangebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 6 Gebüschgruppen à 16 m² (4 m x 4 m) oder eine Benjeshecke von 6 m x 100 m aus heimischen, überwiegend dornentragenden Sträuchern wie Heckenrose, Brombeere, Weißdorn, Berberitze, Schlehe sowie auch Hartriegel und Haselnusssträucher anzupflanzen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten in Flächen mit Eidechsenvorkommen ist eine Teilfläche von insgesamt 2.400 m² der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bis spätestens Anfang März eines Jahres als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Zauneidechse durch folgende Maßnahmen aufzuwerten:
 - Herstellung von Versteckplätzen, Sonnenplätzen, Eiablageplätzen und Überwinterungsquartieren durch partiellen Bodenaustausch sowie Einbringen von Strukturen aus Totholz (Baumstämme, Wurzelstubben oder Reisighaufen aus Kronenholz), Häckselgut und stark

sandigem Substrat.

- Herstellung von Versteckplätzen und Überwinterungsquartieren durch lokale Steinschüttungen. Anlage von Steinschüttungen aus Steinen mit Korngrößen von 8 - 20 cm mit einer Grundfläche von jeweils ca. 10 m² und einer Höhe von ca. 1 m. Um Frostsicherheit zu gewährleisten, werden die Grundflächen der Steinschüttungen mindestens 0,5 m tief ausgekoffert.
- Lokale Auflockerung des Untergrunds bis ca. 50 cm Tiefe zur Schaffung zusätzlicher Eiablageplätze. Gegebenenfalls Einbringung von Sandlinsen aus Sand unterschiedlicher Körnung auf Flächen mit überwiegend lehmigem Substrat.
- Sandschüttungen als Eiablageplätze für Zauneidechsen an den sonnenexponierten Seiten der Steinschüttungen,
- Pflanzung von Gehölzgruppen und Einzelgehölzen aus standortgerechten und heimischen Arten als Rückzugsmöglichkeiten und als Standorte zur Thermoregulation.
- Einsaat der Fläche zur Entwicklung einer extensiven Wiesenflächen mit einem Mindestkrautanteil von 20 %.

Das Ersatzbiotop ist dauerhaft zu erhalten sowie bei Bedarf gemäß den artspezifischen Anforderungen an den Lebensraum zu pflegen oder zu erneuern. Es darf nicht von anderen Nutzungen überlagert oder beeinträchtigt werden.

7.7.2. Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden. Weiterhin werden die verbleibenden Ausgleichserfordernisse aufgezeigt, die außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden müssen.

Grundlage für die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen ist ein Vergleich der derzeitigen und künftig beabsichtigten Flächennutzungen unter der Voraussetzung der Umsetzung der vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen.

Landschaftsbild und Erholungspotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt Bebauung einer bisherigen landwirtschaftlich genutzten Fläche</p>	<p>Maßnahme Randeingrünung des Baugebiets durch öffentliche Grünflächen und Rückhalteflächen (11.760 m²).</p> <p>Maßnahme Erhaltung bestehender Gehölzflächen</p> <p>Maßnahme Aufwertung der Uferbereiche durch Aufgabe der Kleingartennutzung (5.090 m²) und Umwandlung in öffentliche Grünfläche</p> <p>Maßnahme Beschränkung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Trauf- und Firsthöhen</p>	<p>Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die vorgesehenen Maßnahmen gemindert.</p>

Bodenpotenzial	Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte Irreversible Störungen in Bodengefüge und -struktur durch Versiegelung von Flächen Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und –grundlage (maximal 24.690 m² zusätzliche Versiegelung)</p>	<p>Maßnahme Anlage öffentlicher Grünflächen und Rückhalteflächen im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Flächen (5.350 m²), dadurch Minderung der Bodenbelastung durch Entfall der Einträge von Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteln.</p>	<p>Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 19.340 m²</p>

Wasserpotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen Verschärfung der Abflussspitzen im Starkregenfall (maximal 24.690 m² zusätzliche Versiegelung)</p>	<p>Maßnahme Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Mulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen bzw. gedrosselte Ableitung in das Fischmal</p>	<p>Der Eingriff in den Wasserhaushalt durch die vorgesehenen Maßnahmen kann durch die Rückhaltung gemindert werden.</p>

Klimapotenzial	Minderungs- bzw. Aus- gleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikte Erhöhte Erwärmung durch Ver- siegelung von Flächen Verlust von Kaltluftentstehungs- flächen durch Umwandlung in Baugebietsflächen und Ver- kehrsflächen (maximal 24.690 m ² zusätzliche Versiegelung)	Maßnahme Schaffung eines zusätzlichen Grünvolumens durch Begrü- nung der privaten Gartenflä- chen (12.400 m ²) und der öf- fentlichen Grünflächen im Be- reich früherer landwirtschaftli- cher Flächen (5.350 m ²)	Es verbleibt ein Aus- gleichdefizit von 6.940 m ²

Arten- und Biotoppotenzial	Minderungs- bzw. Aus- gleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Verlust von Ackerflächen (34.805 m ²), unbefestigter Wege (1.255 m ²), Holzlagerflächen (1.910 m ²), Streuobstwiesen (2.300 m ²) und privaten Gärten (2.220 m ²) durch Umwandlung in Baugrundstücks- flächen und Verkehrsflächen	Maßnahme Anlage öffentlicher Grünflächen (5.350 m ²) sowie Schaffung privater Gartenflächen (12.400 m ²) im Bereich bisheriger land- wirtschaftlicher Flächen. Maßnahme Aufwertung der Uferbereiche durch Aufgabe der Kleingarten- nutzung (5.090 m ²) und Um- wandlung in öffentliche Grünflä- che	Es verbleibt ein Aus- gleichdefizit von 19.650 m ²

Mit den vorgesehenen Maßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Baugebiets nicht möglich. Vielmehr werden auf extern gelegenen Flächen Kompensationsmaßnahmen erforderlich, mit denen der Eingriff in der Größe von 19.650 m² ausgeglichen werden kann.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden grabenbegleitende Grundstücke als Ausgleichsflächen festgelegt. Diese Grundstücke wurden im Rahmen der Flurbereinigung bereitgestellt. Hierbei handelt es sich um mehrere Meter breite Grundstücke, die für die Schaffung von Gewässerrandstreifen entlang von Gräben oder Gewässern bereitgestellt werden. Die grabenbegleitenden Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen wurden mit dem Entwässerungsverband Obere Rheinniederung (EOR) und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und umgesetzt. Insofern entsprechen die Maßnahmen auch den wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen.

Bei den Flächen in den Gewannen Haugewiesen, Wagnerrück, Auf den Auwiesen, Große Herrenstücke, Wagenlach, Mackelwiesen und Zwischen Aubusch handelt es sich jeweils um Gewässergräben zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 21.080 m².

Die externen Ausgleichsflächen der Flurstücke 5812, 5827, 5965 und 5960 werden als Geltungsbereich 2 in den Bebauungsplan einbezogen und als Flä-

che für Maßnahmen zur Entwicklung und zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die externen Ausgleichsflächen werden über eine Zuordnungsfestsetzung den Wohnbauflächen und öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet. Die über die zugeordneten Flächen hinausgehende Restfläche kann dem gemeindlichen Ökokonto zugeschrieben werden. Die Maßnahmen wurden bereits ausgeführt und die Flächen wurden demnach dem Ökokonto der Gemeinde Leimersheim zugeführt, aus welchem sich nun für diesen Bebauungsplan bedient wird.

7.7.3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die Planung ist zum weit überwiegenden Teil nicht von nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen auszugehen.

Lediglich im nordwestlichen Teilbereich werden gemäß den Berechnungen des Schallgutachters die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum überschritten. Ursache dafür ist ein Busunternehmen, welches sich auf der gegenüberliegenden Seite des Otterbaches befindet. Dort fahren mehrere Busse im Nachtzeitraum zu bzw. ab und müssen vor der Abfahrt einige Minuten im Leerlaufbetrieb warmlaufen, damit der Druckluftbehälter der Bremsanlage gefüllt wird und die Bremse aufgeht.

Um hier gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen an den nach Norden und Westen orientierten Außenfassaden keine im Nachtzeitraum (03:00 – 6:00 Uhr) offenbaren Fenster von Wohn- und Schlafräumen vorhanden sein dürfen. Zulässig ist jedoch der Einbau von Fernstern mit Zeitschaltautomatik, die im Nachtzeitraum sicherstellt, dass die Fenster geschlossen sind. Die Möglichkeit der Einschränkung des Nachtzeitraums auf den Zeitabschnitt zwischen 03:00 – 6:00 Uhr ergibt sich aus der konkreten örtlichen Situation des Omnibusbetriebs und seiner Betriebszeiten. Eine Ausdehnung dieser Betriebszeiten ist nicht zu erwarten.

Um alternative Lösungen (wie etwa Prallscheiben in der Fensterlaibung oder direkt davor, Konstruktionen vergleichbar einem Hamburger Hafenfenster) zu ermöglichen bzw. den Fall einer möglichen Betriebsverlagerung des Omnibusbetriebs abzudecken, werden offenbare Fenster von Wohn- und Schlafräumen an den nach Norden und Westen orientierten Außenfassaden ausnahmsweise zugelassen, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass auf andere Weise sichergestellt ist, dass keine Überschreitung der im Nachtzeitraum maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete zu befürchten ist.

7.8. Zusätzliche Angaben

7.8.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung

Im Rahmen des Umweltberichts können keine näheren Angaben über die im Bereich des Planungsgebiets künftig zu erwartende Abfallerzeugung gemacht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass neben typischen Siedlungsabfällen, die durch die Ortsgemeinde Leimersheim beseitigt werden, weitere ge-

werbliche Abfälle anfallen können, die einer gesonderten Entsorgung bzw. Verwertung in dafür zugelassenen Anlagen bedürfen.

7.8.2. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die geplanten Vorhaben unterliegen den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets innerhalb eines durch Deiche gegen Rheinhochwasser geschützten Bereichs ergibt sich eine hohe Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels, da mit zunehmendem Klimawandel von vermehrten Starkregen- und damit Hochwasserereignissen auszugehen ist.

7.8.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe bzw. die Umwelt. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

7.8.4. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Planungsgebiets sind keine sonstigen Vorhaben mit Umweltauswirkungen bekannt. Insofern ist nicht von Kumulationswirkungen auszugehen.

7.8.5. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

7.8.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

7.8.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 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 aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestandserhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

7.8.8. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Geologische Übersichtskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz
- Geotechnischer Bericht „OG Leimersheim, NBG Im Brühl“, ICP Ingenieurgesellschaft, Rodenbach, Juni 2016
- Artenschutzfachliche Prüfung zum Bebauungsplan „Im Brühl“ der Ortsgemeinde Leimersheim, erstellt durch Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfels, August 2018
- Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan „Im Brühl“ der Ortsgemeinde Leimersheim, erstellt durch Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfels, Januar 2019
- Schalltechnischer Untersuchungsbericht zum Bebauungsplan, erstellt durch Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 10.01.2019

7.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Leimersheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung, die gegenwärtig nicht mehr im Bereich bestehender Baugebiete gedeckt werden kann.

Bei dem Plangebiet handelt es sich für die Ortsgemeinde Leimersheim um die letzten im Flächennutzungsplan verankerten und noch nicht baulich genutzten Wohnbauflächen.

Derzeit gibt es innerorts nur noch wenige, unbebaute Grundstücke, die für eine Wohnbebauung in Betracht kommen. Diese befinden sich in Privateigentum. Die Ortsgemeinde Leimersheim selbst verfügt über keine freien Baugrundstücke mehr, die sie Bauwilligen zur Verfügung stellen könnte.

Der Bedarf nach weiteren Wohnbauflächen ist vorhanden. Dies belegt auch die derzeitige Nachfrage, welche allein durch die Innenentwicklung und die Nachverdichtung im Bestand nicht gedeckt werden kann. Um dieser gegebene

nen Nachfrage Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Ortsgemeinde, für den Bereich am östlichen Ortsrand zwischen dem Otterbach, dem Fischmal und dem rückwärtigen Bereich der Straße Im Brühl einen Bebauungsplan aufzustellen, der eine Bebauung der bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstücke planungsrechtlich ermöglichen soll.

Planerische Zielsetzungen der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere

- die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer an die Ortsrandlage angepassten Verdichtung der Bebauung
- die Befriedigung der hohen Nachfrage nach Wohnbauland der lokalen Bevölkerung
- die Entwicklung eines verkehrsberuhigten Quartiers mit kurzen Wegen und einer guten fußläufigen Erreichbarkeit des Ortskerns
- die Befriedigung der Nachfrage nach barrierefreien/altersgerechten und bezahlbaren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in einem sozial verträglichen Maß
- eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten zur Verhinderung ortstypischer großer Mehrfamilienhausbauten
- die Freihaltung der Bachaue von einer Bebauung und die Erlebbarmachung des Gewässers

Planungsrechtlich befindet sich die Fläche im Außenbereich. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer möglichen künftigen Wohnbauentwicklung wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung, durch die Veränderung des Landschaftsbildes sowie durch den Verlust von Kaltluftentstehungsfläche zu erwarten. Sofern das anfallende Niederschlagswasser wie vorgesehen innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt in den Otterbach und das Fischmal eingeleitet werden kann, sind keine wesentlichen negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf zu erwarten.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung, zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und zur Begrünung vorgesehen. Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Baugebiets nachgewiesen werden kann, wird eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt.

8. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

8.1. Inhalt des Bebauungsplans

Die Ortsgemeinde Leimersheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung, die gegenwärtig nicht mehr im Bereich bestehender Baugebiete gedeckt werden kann.

Bei dem Plangebiet handelt es sich für die Ortsgemeinde Leimersheim um die letzten im Flächennutzungsplan verankerten und noch nicht baulich genutzten Wohnbauflächen.

Derzeit gibt es innerorts nur noch wenige, unbebaute Grundstücke, die für eine Wohnbebauung in Betracht kommen. Diese befinden sich in Privateigentum. Die Ortsgemeinde Leimersheim selbst verfügt über keine freien Baugrundstücke mehr, die sie Bauwilligen zur Verfügung stellen könnte.

Der Bedarf nach weiteren Wohnbauflächen ist vorhanden. Dies belegt auch die derzeitige Nachfrage, welche allein durch die Innenentwicklung und die Nachverdichtung im Bestand nicht gedeckt werden kann. Um dieser gegebenen Nachfrage Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Ortsgemeinde, für den Bereich am östlichen Ortsrand zwischen dem Otterbach, dem Fischmal und dem rückwärtigen Bereich der Straße Im Brühl einen Bebauungsplan aufzustellen, der eine Bebauung der bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstücke planungsrechtlich ermöglichen soll.

Planerische Zielsetzungen der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere

- die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer an die Ortsrandlage angepassten Verdichtung der Bebauung
- die Befriedigung der hohen Nachfrage nach Wohnbauland der lokalen Bevölkerung
- die Entwicklung eines verkehrsberuhigten Quartiers mit kurzen Wegen und einer guten fußläufigen Erreichbarkeit des Ortskerns
- die Befriedigung der Nachfrage nach barrierefreien/altersgerechten und bezahlbaren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in einem sozial verträglichen Maß
- eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten zur Verhinderung ortstypischer großer Mehrfamilienhausbauten
- die Freihaltung der Bachläufe von einer Bebauung und die Erlebbarmachung des Gewässers

Planungsrechtlich befindet sich die Fläche im Außenbereich. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer möglichen künftigen Wohnbauentwicklung wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

8.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffen und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft kann im Rahmen der Bauleitplanung unter Hinzuziehung externer Ausgleichsflächen sichergestellt werden, dass eine Kompensation erfolgt und dass somit im Ergebnis keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Gewerbelärmemissionen auf den Menschen werden durch Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vermieden.

8.3. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden einerseits Stellungnahmen zu grundlegenden Aspekten der Planung und andererseits Stellungnahmen zu Einzelaspekten des Bebauungsplans vorgebracht.

Grundlegende Aspekte der Planung betrafen die Stellungnahmen von Seiten der Kreisverwaltung, der Struktur- und Genehmigungsdirektion sowie der Naturschutzverbände, in denen die Lage in einem sensiblen Landschaftsraum thematisiert wurde, woraufhin eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt wurde, welche zu dem Ergebnis kam, dass das Vorhaben bei Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen als verträglich im Sinne der FFH-Richtlinie angesehen werden kann. Diese Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Hierdurch konnte an der Planungsabsicht festgehalten werden.

Von der Straßenverkehrsbehörde der Verbandsgemeinde Rülzheim wurde die Straßenbreite im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches als unzureichend angesehen. Aufgrund dessen wurde die Verkehrsfläche in diesem Teilbereich auf 6 m verbreitert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Stellungnahmen von Grundstückseigentümern abgegeben, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden wollten. Da die betroffenen Flurstücke jedoch derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, ist eine Bebauung der Grundstücke ohne eine Einbeziehung in den Bebauungsplan nicht möglich. Ebenfalls wurde angeregt Teile des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Gewässerrandbereiches in Privatbesitz bleiben. Das Grundstück ist in der Örtlichkeit – ungeachtet der Eigentumsverhältnisse – jedoch bereits heute durch einen Fußweg getrennt.

Der Bebauungsplan sieht vor, den bestehenden Weg erstmals planungsrechtlich zu sichern. Dieser Weg hat als Spazierweg eine große Bedeutung für die örtliche Naherholung und bedarf daher der planungsrechtlichen Sicherung zugunsten der Allgemeinheit, da andernfalls eine Sperrung des Wegs durch den privaten Eigentümer erfolgen könnte.

8.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da es einerseits Ziel der Planung ist, Wohnbauflächen zu entwickeln und andererseits eine andere Nutzung als eine Wohnnutzung für das Planungsgebiet angesichts der Nachbarschaft zu bereits bestehenden Wohngebieten nicht in Betracht kommt.

Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen wurden im Vorgriff auf die Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rülzheim aus dem Jahr 2005 wird neben dem Plangebiet keine weitere Fläche als Wohnbauland in Planung dargestellt, die grundsätzlich ebenfalls zur Deckung des bestehenden Baulandbedarfs herangezogen werden könnte.

Des Weiteren bestehen innerhalb der Ortslage von Leimersheim keine unbebauten Flächen oder Konversionsflächen mit der erforderlichen Größe und Eignung.