

# **ORTSGEMEINDE BEINDERSHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN „AM BOBENHEIMER WEG“**

### **BEGRÜNDUNG**

**NOVEMBER 2020**

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 den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	8
4.	Bestandssituation im Plangebiet .....	9
4.1.	Vorhandene und umgebende Nutzung .....	9
4.2.	Schutzgebiete .....	10
4.3.	Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	10
4.4.	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	11
4.5.	Immissionsschutz .....	11
4.6.	Denkmalschutz .....	11
4.7.	Radon .....	11
4.8.	Bodenschutz .....	12
4.9.	Artenschutz.....	12
5.	Planung.....	13
5.1.	Städtebauliche Konzeption .....	13
5.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
5.2.1.	Art der baulichen Nutzung.....	14
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	15
5.2.3.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	16
5.2.4.	Bauweise .....	16
5.2.5.	Flächen für Garagen und Nebenanlagen .....	16
5.2.6.	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	17
5.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
5.3.1.	Dachform und Dachneigung .....	17
5.3.2.	Gestalterische Anforderungen an technische Einrichtungen .....	18
5.3.3.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	18
5.3.4.	Einfriedungen .....	18
5.3.5.	Anzahl der Stellplätze .....	18
5.4.	Verkehrerschließung.....	19
5.5.	Immissionsschutz .....	19
5.6.	Grünordnung.....	20
5.7.	Ver- und Entsorgung.....	21

6.	Bodenordnung.....	21
7.	Umweltbericht .....	22
7.1.	Beschreibung der Planung .....	22
7.1.1.	Anlass und Aufgabenstellung.....	22
7.1.2.	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes .....	22
7.1.3.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	22
7.1.4.	Flächenbedarf der Planung.....	23
7.2.	Übergeordnete Vorgaben .....	24
7.2.1.	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes .....	24
7.2.2.	Fachrechtliche Unterschützstellung .....	26
7.3.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens .....	27
7.3.1.	Beschreibung des Untersuchungsrahmens .....	27
7.3.2.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	27
7.4.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes .....	28
7.4.1.	Naturräumliche Ausstattung.....	28
7.4.2.	Schutzgut Boden.....	28
7.4.3.	Schutzgut Luft/Klima .....	28
7.4.4.	Schutzgut Wasser.....	29
7.4.5.	Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial.....	29
7.4.6.	Artenschutz .....	29
7.4.7.	Schutzgut Fläche .....	30
7.4.8.	Schutzgut Landschaftsbild .....	30
7.4.9.	Schutzgut Mensch und Erholung .....	30
7.4.10.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	34
7.4.11.	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern .....	34
7.5.	Alternativenprüfung.....	36
7.5.1.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	36
7.5.2.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen .....	36
7.6.	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen .....	38
7.6.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch .....	38
7.6.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft.....	38
7.6.3.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	40
7.7.	Weitere Belange des Umweltschutzes .....	40
7.7.1.	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser) .....	40
7.7.2.	Energie.....	40
7.8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	40

7.8.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	40
7.9. Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen .....	41
7.10. Zusätzliche Angaben .....	43
7.10.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung.....	43
7.10.2. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	43
7.10.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	43
7.10.4. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	43
7.10.5. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	44
7.10.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	44
7.10.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	44
7.10.8. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen.....	45
7.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	45
8. Zusammenfassende Erklärung .....	46
8.1. Inhalt des Bebauungsplans .....	46
8.2. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	46
8.3. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung .....	46
8.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	46
9. Verfahrensvermerke.....	48

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage Beindersheim östlich der Richard-Wagner-Straße und nördlich der Verlängerung der Kirchenstraße und umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.



Lage in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1424.
- im Osten: durch eine Linie parallel zu den östlichen Grenzen der Flurstücke 1425/2 bis 1425/4 im Abstand von 106 m östlich dieser Grenzen von der nördlichen Grenze des Flurstücks 1427 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 1424.
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 239/1 und 1427, durch eine senkrechte Linie von der südlichen zur nördlichen Grenze des Flurstücks 1427 im Abstand von 86 m östlich der östlichen Grenze des Flurstücks 230 (Richard-Wagner-Straße) und, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1427.
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 230 (Richard-Wagner-Straße), durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 1425/4, durch die östliche Grenze des Flurstücks 1425/3, durch die östliche und nördliche Gren-

ze des Flurstücks 1425/2 sowie durch die östliche Grenze des Flurstücks 1407 (Kirchenstraße).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 1425/5 vollständig sowie die Flurstücke 1425, 1425/1 und 1427 jeweils 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**

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage in Verbindung mit dem geltenden Rechtsanspruch auf Betreuungsplätze für Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt benötigt die Ortsgemeinde Beindersheim dringend zusätzliche Betreuungsplätze. Hierzu soll westlich der Richard-Wagner-Straße und nördlich der Verlängerung der Kirchenstraße eine zusätzliche Kindertagesstätte (Kita) errichtet werden. Um eine sinnvolle Nutzung der erforderlichen Erschließungsstraße zu ermöglichen wird westlich des Kindergartens eine Reihe Wohnbaugrundstücks vorgesehen. Die Planung ist damit Teil einer größeren Rahmenplanung zur Erweiterung des Neubaugebiets Brunnengewanne nach Norden. Die zuvor vorgesehene Anordnung der Kita im Süden der geplanten Erweiterungsfläche direkt nördlich des verlängerten Brunnenwegs scheiterte jedoch an der notwendigen zeitnahen Flächenverfügbarkeit.

Planerische Zielsetzungen der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere

- Schaffung des notwendigen Planungsrechts für die Neuerrichtung einer mehrgruppigen Kita.
- Offenhalten einer Möglichkeit zur späteren Erweiterung der Kita.
- Sinnvolle Nutzung der notwendigen Erschließungsstraße durch ergänzende Wohnbebauung westlich der Kita.
- Beachtung der Gesamtplanung für eine spätere Erweiterung des Neubaugebiets Brunnengewanne.

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

Gemäß der Aussage des Raum+ Monitors<sup>1</sup> bestehen in der Ortsgemeinde Beindersheim derzeit 29 unbebaute, für eine Wohnbebauung geeignete Baulücke von denen sich 28 innerhalb des Neubaugebiets „Brunnenweggewanne“ sowie eine innerhalb der Mischbaufläche im Innerort befinden. Insgesamt ergibt sich damit eine theoretisch zur Verfügung stehendes Baulandpotenzial von 0,9 ha. Praktisch befinden sich die Baugrundstücke jedoch alle in privatem Eigentum und können durch die Maßnahmen der Ortsgemeinde nicht zeitnah mobilisiert werden. Diesem theoretischen Angebot steht gemäß der Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans ein Wohnbauflächenbedarf von 1,6 ha bis zum Jahr 2030 gegenüber. Der nach Abzug der vorhandenen Baulücken rechnerisch verbleibende Bedarf von 0,7 ha Wohnbaufläche kann damit nicht innerhalb der bestehenden Ortslage gedeckt werden.

Für die Errichtung einer 4-gruppigen Kita mit Erweiterungsoption und den zugehörigen Freianlagen ist eine Fläche von bis zu 4.000 m<sup>2</sup> erforderlich. Die einzige zusammenhängende Fläche mit ausreichender Größe und einer für eine Kita passenden Lage befindet sich im Baugebiet Brunnenweggewanne zwischen Lorscher Straße und Isenachweg. Diese Fläche von ca. 2.800 m<sup>2</sup> befindet sich jedoch vollständig in privatem Eigentum und steht auf absehbare Zeit nicht zum Verkauf. Die zweite als Innenpotenzial registrierte Fläche mit einer Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> befindet sich südlich der Heinrich-Lanz-Straße und ist aufgrund der Lage im Gewerbegebiet nicht für die Ansiedlung einer Kita geeignet. Der für die konkrete Nutzung einer Kita anfallende Flächenbedarf kann daher nicht innerhalb der bestehenden Ortslage gedeckt werden.

Bei allen für eine Bebauung in Frage kommenden Flächen im Außenbereich handelt es sich durchgängig um landwirtschaftliche Nutzflächen, so dass für die Ortsgemeinde Beindersheim praktisch keine Möglichkeit besteht, im benötigten Umfang Bauflächen auszuweisen, ohne dafür landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch zu nehmen.

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

### **2.3. Ursprüngliches Baurecht**

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB, d.h. außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zuzuordnen. Im Außenbereich

---

<sup>1</sup>Bei dem Raum+ Monitor handelt es sich um eine landesweite Plattform zur Erfassung von Baulücken, Brachflächen und anderen Potenzialen zur Innenentwicklung. Mit dieser Plattform wurde den Gemeinden ein Instrument für ein Monitoring der Siedlungsflächen an die Hand gegeben, so dass möglicherweise als Bauland nutzbare Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges erkannt und vorrangig als Bauland entwickelt werden können. Die erste Erfassung der Baulandpotenziale im Innenbereich erfolgte dabei durch die damals federführenden Ministerien, Ministerium für Inneres und Sport sowie Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz.

ist ein Bauvorhaben – mit Ausnahme weniger privilegierter Vorhaben – grundsätzlich unzulässig. Aufgrund dessen wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Vollverfahren erforderlich.

### 3. **Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

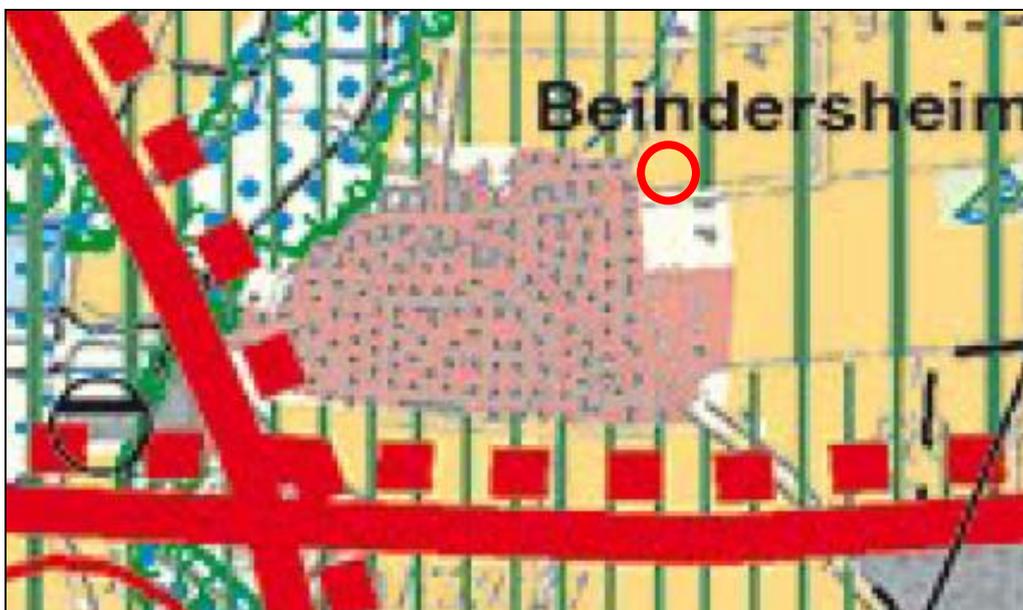
#### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Regionaler Grünzug sowie als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß den Zielen der Raumordnung darf in den Regionalen Grünzügen in der Regel nicht gesiedelt werden.

Um die Sicherung der Flächen für die Landwirtschaft zu gewährleisten ist innerhalb der Vorranggebiete für die Landwirtschaft eine außerlandwirtschaftliche Nutzung nicht zulässig.

Die vorgesehene Planung einer Kita mit ergänzender Wohnbebauung in Außenbereich widerspricht damit den im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar dargelegten Zielen der Raumordnung. Um die Planung dennoch verwirklichen zu können, wurde seitens der Ortsgemeinde ein Antrag auf Zielabweichung von den Zielen der Raumordnung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 10 Abs. 6 LPIG gestellt. Mit Schreiben vom 12.10.2020 hat die SGD Süd als obere Landesplanungsbehörde die beantragte Zielabweichung positiv beschieden.

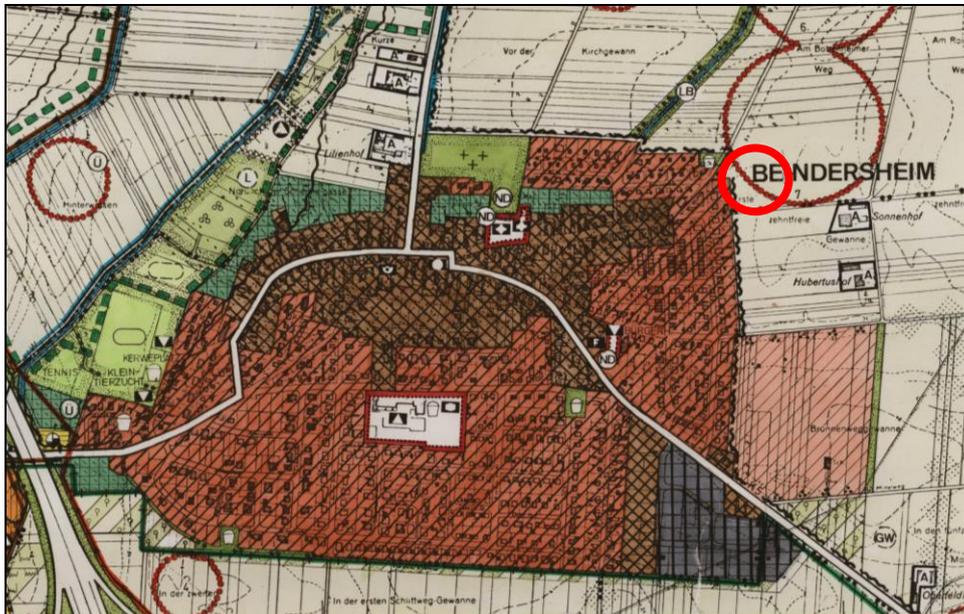


Ausschnitt aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der früheren Verbandsgemeinde Heßheim stellt das Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche im Bestand dar.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet zumindest zum Teil randlich innerhalb eines nachrichtlich dargestellten Grabungsschutzgebietes.



Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Heßheim

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes in Form einer Kindertagesstätte sowie einer ergänzenden Wohnnutzung kann damit nicht aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Nachdem die Verbandsgemeinde Heßheim zwischenzeitlich in die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim aufgegangen ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr möglich.

Die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim hat ein Verfahren zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans eingeleitet. Dieses Verfahren wird jedoch aufgrund der Vielzahl zu berücksichtigender Belange noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Daher ist vorgesehen, den Bebauungsplan „Am Bobenheimer Weg“ sowohl der Verbandsgemeinde als auch den anderen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde zur Zustimmung vorzulegen. Soweit diese Zustimmung erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Der Bebauungsplan soll dann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Genehmigung vorgelegt werden.

#### **4. Bestandssituation im Plangebiet**

##### **4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung**

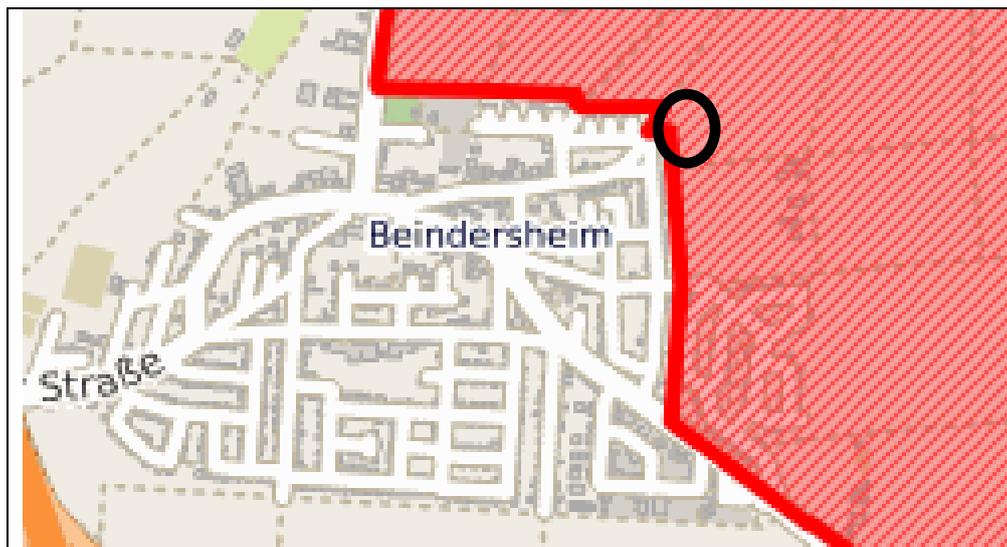
Das Plangebiet zeigt sich aktuell als intensiv genutzte Ackerfläche ohne Feldgehölze oder sonstige gliedernde Elemente die im Westen und Süden durch Wirtschaftswege begrenzt und erschlossen wird. Der westliche Wirtschaftsweg trennt die landwirtschaftliche Nutzfläche von den rückwärtigen

Hausgärten der Wohngebäude Richard- Wagner-Straße 44 – 48 und ist als Grasweg ausgebaut. Der südliche Wirtschaftsweg in der Verlängerung der Kirchenstraße ist als Betonweg ausgebaut. Die landwirtschaftliche Nutzung reicht jeweils bis direkt an die Wirtschaftswege heran.

Westlich des Plangebiets schließt sich die Wohnbebauung der Ortslage Beindersheim an, die sich hier als eher lockere Bebauung mit vorwiegend freistehenden Einzelhäusern zeigt. Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets schließen sich die Ackerflächen der freien Landschaft an, wobei sich südöstlich des Plangebiets zwei landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe mit jeweils einem Wohnhaus und den zugehörigen landwirtschaftlichen Hallen sowie als dritter landwirtschaftlicher Betrieb die Maschinenhalle eines Vollerwerbslandwirts befinden.

#### 4.2. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets Frankenthal, das sich großflächig zwischen Frankenthal, Bobenheim-Roxheim, Großniedesheim und Beindersheim erstreckt und dabei auch Teile der Ortslagen umfasst.



Durch Rechtsverordnung gesichertes Wasserschutzgebiet Frankenthal Zone III (Ausschnitt);  
Quelle: Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz

Der östliche Rand des Plangebiets ragt in eine gentechnikfreie Zone gemäß § 19 NatSchG, die weite Teile der gesamten Landesfläche umfasst.

Darüber hinaus befinden sich im Planungsgebiet und seinem Umfeld keine weiteren naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

#### 4.3. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist als reine Ackerfläche durch die östlich und südlich angrenzenden Wirtschaftswege innerhalb des Plangebiets erschlossen.

#### **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 Belange.

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

#### **4.5. Immissionsschutz**

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Verkehrslärm der westlich und südlich von Beindersheim verlaufenden Autobahnen (A 61, A 6 und Autobahnkreuz Frankenthal), der östlich gelegenen Bahnlinie sowie möglicherweise um den Gewerbeschall der südöstlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen.

Bezüglich näherer Angaben wird auf Kapitel 7.4 des Umweltberichts zum Bebauungsplan verwiesen.

#### **4.6. Denkmalschutz**

Gemäß der nachrichtlichen Darstellung des Flächennutzungsplans befindet sich das Plangebiet randlich innerhalb einer Fläche mit archäologischem Fundverdacht.

Darüber hinaus 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. Radon**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird in vergleichbaren Situationen regelmäßig empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Alternativ können auch vorsorgend bauliche Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Radon getroffen werden (insbesondere durch durchgehendes Betonfundament, DIN-gerechter Schutz der Bodenplatte und erdberührenden Wände gegen Feuchtigkeit, Radondichte Herstellung von Rohrdurchführungen im Keller etc.)

Dem Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis beigefügt. Die Bauherren können damit in eigener Verantwortung über die sinnvolle Vorgehensweise entscheiden.

#### **4.8. Bodenschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Bereich des Plangebiets keine Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen, die eine Gefährdung der angestrebten Nutzungen darstellen würden.

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

#### **4.9. Artenschutz**

Soweit im Plangebiet selbst oder im Wirkungsbereich der Planung geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen, 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 aufgeführten 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.

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist im Plangebiet nicht mit dem Vorkommen von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten kann ebenfalls weitgehend ausgeschlossen werden, da sich im Plangebiet keine Büsche oder Bäume befinden, die als möglicher Lebensraum in Frage kommen. Denkbar ist allein das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten wie der Feldlerche. Sollten sich einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche oder anderer bodenbrütender Vogelarten im Plangebiet befinden, so finden sich in den nördlich, östlich und südlich angrenzenden Ackerflächen ausreichend ähnlich strukturierte Ausweichräume. Damit ist sichergestellt, dass die ökologische Funktion von möglicherweise von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen kann im Rahmen der Planumsetzung leicht vermieden werden, indem das Abschieben des Oberbodens außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Februar, erfolgt.

Darüber hinaus kann durch die Planung maximal ein Teil des Nahrungs- und Bewegungsraums von möglicherweise im Umfeld der Planung vorkommenden artenschutzrechtlich geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten betroffen sein. Dies ist artenschutzrechtlich nicht relevant.

Eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, ist angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet sowie im Umfeld ebenfalls auszuschließen.

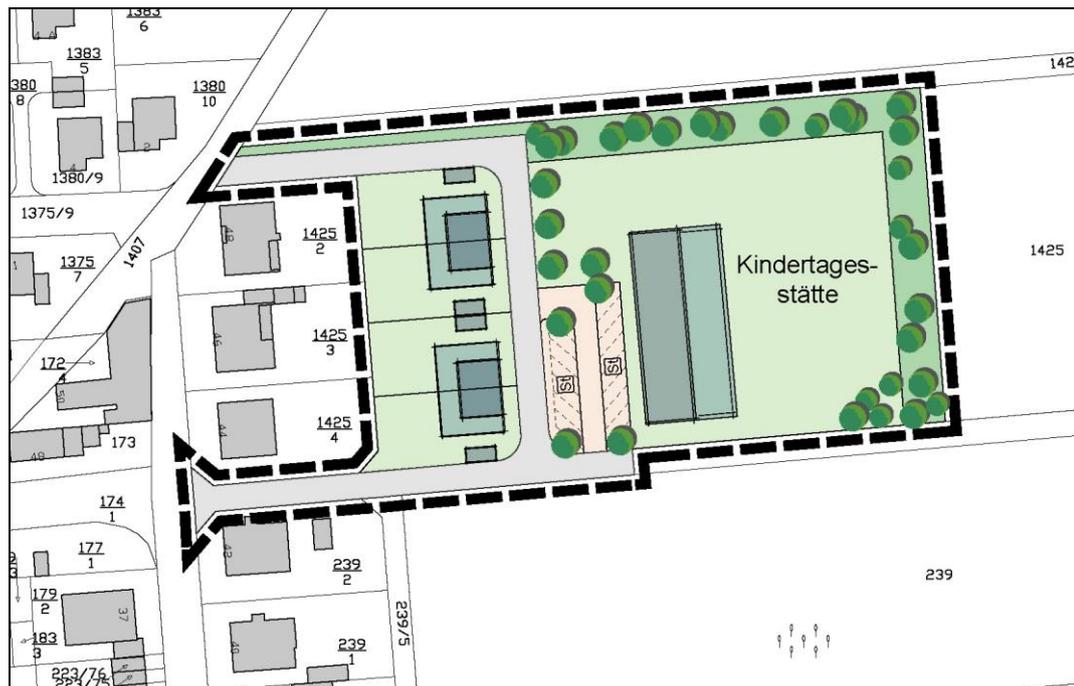
Für das Bebauungsplangebiet ist somit auszuschließen, dass Artenvorkommen in einem Umfang gegeben sind, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

## **5. Planung**

### **5.1. Städtebauliche Konzeption**

Vordringliche Ziele der Planung sind die Schaffung von Planungsrecht für eine mindestens 4-gruppigen Kita mit Erweiterungsmöglichkeit auf 5 Gruppen sowie die Schaffung von benötigtem Wohnbauland im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch einen Ringschluss zwischen den zwei Enden der sich westlich des Plangebiets innerhalb der Ortslage gabelnden Kirchenstraße. Die Planstraße verläuft dabei parallel zu der westlich gelegenen Richard-Wagner-Straße. Durch diese Ringschließung wird zum einen die Verbindungsfunktion des südlichen Wirtschaftsweges aus der Ortslage in die östlich angrenzenden Flächen erhalten und zum anderen auch in den Stoßzeiten der Kita ein durchgehender Verkehrsfluss ermöglicht, da die im Fall einer Stichstraßenerschließung notwendigen Wendevorgänge entfallen.

Durch die Lage am Ortsrand kann die Fläche für Gemeinbedarf nach Osten erweitert werden, falls sich später ein erheblicher, bisher noch nicht absehbarer Mehrbedarf an Betreuungsplätzen ergibt.



Städtebauliches Konzept Erweiterung Brunnenweggewanne mit Kindertagesstätte  
(Stand Februar 2020) ohne Maßstab

## 5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkret geplanten Nutzung wird die für die Kita vorgesehene Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Allgemein zulässig sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Um eine sinnvolle Nachnutzung des Kitagebäudes zu ermöglichen, sobald der Bedarf an Betreuungsplätzen wieder sinkt oder um eine abendliche Zweitnutzung einzelner Räume zu ermöglichen, sind ausnahmsweise auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

Die Wohnnutzung wird entsprechend der westlich angrenzenden Wohngebietsnutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um das Plangebiet selbst sowie in den angrenzenden Wohngebieten nicht über die Kita hinaus mit durch zusätzlichen Verkehr zu belasten, werden alle publikumsintensiven Nutzungen ausgeschlossen. Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind daher unzulässig. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres großen Flächenbedarfs unzulässig. Die Nutzung durch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, durch nicht störende Handwerksbetriebe sowie durch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ist zulässig, da aufgrund der Grundstückszuschnitte nur kleine Betriebstypen ohne wesentliches Störpotenzial zu erwarten sind.

### **5.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die GRZ wird für das gesamte Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird damit das für ein allgemeines Wohngebiet zulässige Maximalmaß des § 16 BauNVO voll ausgenutzt. Die Festsetzung einer verringerten GRZ erscheint im Sinne einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden nicht geboten und aufgrund der vorgesehenen Eingrünung des Plangebiets durch öffentliche Grünflächen auch nicht notwendig.

Für die Kindertagesstätte sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Für Doppelhaushälften sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für freistehende Einzelhäuser wird ausnahmsweise auch eine eingeschossige Bauweise zugelassen, um z.B. das barrierefreie Wohnen nicht zu verhindern. Für Doppelhäuser erscheint dies aufgrund der in der Regel deutlich geringeren Grundfläche dieser Bauweise nicht angemessen.

Die Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an dem in der Umgebung vorhandenen Bestand. Um eine einheitliche Gestaltung der zusammenhängende Gebäudehälften zu sichern wird für die vorgesehene Doppelhausbebauung eine zwingende Vorgabe zur First- und Traufhöhe mit nur eng begrenzten Spielraum getroffen. Eine Unterschreitung der festgesetzten First- und Traufhöhe ist nur zulässig, wenn beide Doppelhaushälften gemeinsam errichtet werden oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass beide Gebäudehälften die gleichen Werte der Trauf- und Gebäudehöhe sowie die gleiche Dachform und Geschossigkeit aufweisen und somit der Charakter der Bebauung als Doppelhaus gewahrt ist. Für die nur ausnahmsweise zulässigen freistehenden Einzelhäuser wird die Notwendigkeit einer zwingenden First- und Traufhöhe nicht gesehen. Für freistehende Einzelhäuser darf die festgesetzte First- und Traufhöhe ohne Bedingungen unterschritten werden.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Die Kindertagesstätte kann somit die Höhe der benachbarten Wohngebäude nicht übersteigen. Auf eine Beschränkung der Traufhöhe– wie auch auf die Vorgabe einer Dachform - wird verzichtet, um die Ortsgemeinde in der konkreten Planung der Kitagebäudes nicht unnötig einzuschränken.

Die gemäß 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14, ist im gesamten Plangebiet ausdrücklich zulässig und wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 um Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände ergänzt. Auch wenn Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände Teil des Hauptbaukörpers sind, wirken diese Anlagen in der Regel nur geringfügig auf das Siedlungsbild ein.

In der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ wird eine weitergehende Überschreitung für Flächen von Spielplätzen und Spielgeräte sowie sonstige Flächen für das freie Kinderspiel zugelassen, soweit diese gärtnerisch gestaltet sind oder mit einem wasserdurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Sand,

Rindenmulch, Kiesel oder ähnlichem) versehen sind. Damit wird im Ergebnis klargestellt, dass Spielplatzflächen – auch wenn es sich um bauliche Anlagen handelt – nicht durch die Festsetzung zur GRZ beschränkt werden, sofern sie Versickerungsfähig und mit natürlichen Materialien angelegt werden.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Trauf- und Firsthöhe bzw. zur Gebäudehöhe wird die Kubatur der zulässigen Gebäude ausreichend umschrieben, so dass auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

### **5.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Für die geplante Kita wird eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die zur nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze sowie im Norden zur westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche jeweils den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m und zur Randeingrünung im Osten einen Abstand von 20 m einhält. Im Südwesten hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 19 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ein. Hier soll eine Bring- und Abholzone mit Stellplätzen zum kurzzeitigen Parken der Eltern angeordnet werden.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche von 15 m Tiefe festgesetzt, um den Bauherrn einen ausreichenden Planungsspielraum bei der Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück zu lassen. Zu den Straßen wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m eingehalten, um die Ausgestaltung einer durchgängigen Vorgartenzone zu ermöglichen, gleichzeitig wird die Wohnbebauung zur Erschließungsstraße hin orientiert.

### **5.2.4. Bauweise**

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Um im Sinne der zweckmäßigen Bodennutzung einer sinnvollen Ausnutzung der begrenzten Wohnbaufläche zu ermöglichen sind im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Doppelhäuser allgemein zulässig.

Freistehende Einzelhäuser sind nur ausnahmsweise zulässig, um eine gewisse Variabilität der Bauweise zuzulassen. Diese Ausnahme steht unter der Bedingung, dass durch eine bereits erfolgte Bebauung oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf den seitlich angrenzenden Baugrundstücken keine einzelne Doppelhaushälfte verbleibt oder entstehen kann.

Eine stärker verdichtete Bauweise durch Hausgruppen erscheint in der Lage am zukünftigen Ortsrand städtebaulich nicht sinnvoll.

### **5.2.5. Flächen für Garagen und Nebenanlagen**

Um die rückwärtigen Gartenflächen der Wohnbebauung von Stellplätzen, Garagen und größeren Nebenanlagen frei zu halten sind diese Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung an die seitlichen Grund-

stücksgrenzen zulässig. Garagen sind zusätzlich mit der Zufahrtseite um mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Damit ist sichergestellt, dass das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentores auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann. Gleichzeitig wird der städtebaulich unschöne Eindruck von direkt an der Straßenkante angeordneten Garagenfronten vermieden.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die Anordnung von Nebenanlagen nicht eingeschränkt, um die Gestaltungsmöglichkeiten der Kita und der zugehörigen Außenanlagen nicht unnötig einzuengen.

#### **5.2.6. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Um eine übermäßige bauliche Dichte am Ortsrand zu vermeiden wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei je Wohngebäude beschränkt. Größere Mehrfamilienhäuser erscheinen wie auch Reihenhäuser in der städtebaulichen Situation am Ortsrand nicht angemessen.

### **5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Für die vorgesehen Wohnbebauung soll im Zuge der planerischen Zurückhaltung soweit möglich auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung, zu gestalterische Anforderungen an technische Einrichtungen, zu Steingärten, zur Gestaltung von Einfriedungen und zur Zahl der notwendigen Stellplätze getroffen werden um sicherzustellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt und dass auf den privaten Baugrundstücken ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Kita. Da die Ortsgemeinde hier selbst als Bauherr auftritt, kann für die Fläche für Gemeinbedarf auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen verzichtet werden, da diese lediglich eine Selbstbindung der Ortsgemeinde darstellen würden.

#### **5.3.1. Dachform und Dachneigung**

In Anlehnung an die umgebende Bebauung sind für die nur ausnahmsweise zulässigen freistehenden Einzelhäuser Sattel- und Walmdächer mit 30° - 40° Neigung zulässig.

Um eine sinnvolle und harmonische Gestaltung der vorgesehenen Doppelhausbebauung zu gewährleisten, sind für Doppelhäuser ausschließlich Satteldächer mit 35° Neigung zulässig. Nur ausnahmsweise sind für Doppelhaushälften auch die für freistehende Einzelhäuser zulässigen Dachformen zulässig, wenn beide Doppelhaushälften gemeinsam errichtet werden oder eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe gewahrt ist. Durch die strenge Festsetzung zur Dachgestaltung von Doppelhäusern soll sichergestellt werden, dass sich die Kubatur der aneinanderggebauten Doppelhaushälften nicht in extremer Weise unterscheidet.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer sind zusätzlich geringere Dachneigungen sowie Flachdächer und Pultdächer bis 20 ° Neigung zulässig, da diese Anlagen deutlich weniger auf das Siedlungsbild und die Dachlandschaft einwirken.

Die festgesetzte Begrenzung von Dachaufbauten, Nebengiebeln und Dach-einschnitten soll ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft vermeiden.

### **5.3.2. Gestalterische Anforderungen an technische Einrichtungen**

Technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen sind zur Vermeidung möglicher nachbarlicher Konflikte entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen.

Soweit diese Einrichtungen nicht in Gebäude oder Garagen integriert sind, müssen sie einen Mindestabstand von 2 m zu Nachbargrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

### **5.3.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Verwendung von mit Geotextil oder Vegetationsblockern unterlegten Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen („Steingärten“) - außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 1 m Breite – ausgeschlossen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Damit soll im Interesse des Klimaschutzes die Überwärmung vermindert werden. Zudem soll damit dem Insektensterben entgegen gewirkt werden.

### **5.3.4. Einfriedungen**

Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Einfriedungen für die Allgemeinen Wohngebiete ist aus dem südlich gelegenen Baugebiet „Brunnenweggewanne“ übernommen und soll wie dort den offenen, durchgrüneten Charakter des Wohngebiets bewahren.

Für die Kindertagesstätte wird keine Eingrenzung der zulässigen Höhe der Einfriedungen vorgenommen, da dort Sicherheitsaspekte ein höheres Gewicht haben können. Damit gelten dort die Bestimmungen der Landesbauordnung.

### **5.3.5. 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. Der öffentliche Straßenraum kann so weitgehend von parkenden Fahrzeugen frei gehalten werden.

#### **5.4. Verkehrserschließung**

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine Parallelstraße zur Richard-Wagner-Straße, die in Verbindung mit der verlängerten Kirchenstraße im Norden und Süden zum Ring geschlossen wird. Die Planstraße ist mit einer durchgehenden Breite von 5,5 m festgesetzt.

Zur Abwicklung des Bring- und Abholverkehrs der Kita mit nur kurzfristigem Halten sind auf dem Kita-Gelände zwei Stellplatzreihen mit insgesamt 14 Stellplätzen vorgesehen. Die Schräganordnung der Stellplätze und die nur in eine Richtung befahrbare Fahrgasse ermöglichen ein zügiges Ein- und Ausfahren, so dass der Bring- und Abholverkehr der Eltern auf dem Kita-Gelände ohne wesentliche Störung des umgebenden Straßenverkehrs abgewickelt werden kann. Außerhalb der Öffnungszeiten der Kita kann die Fläche abgeschlossen werden und steht dann für das allgemeine Parken nicht zur Verfügung.

Zur erstmaligen Herstellung der Erschließungsstraße wird ein jeweils 3 m breiter Streifen beiderseits der öffentlichen Verkehrsflächen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

#### **5.5. Immissionsschutz**

##### Gewerbelärm

Bei den einzigen relevanten Quellen für Gewerbelärm handelt es sich um die landwirtschaftlichen Nutzungen südöstlich des Plangebiets. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die nördliche der beiden Hofstellen bereits aufgegeben, so dass hier keine wesentlichen Emissionen mehr zu erwarten sind. Mögliche Auswirkungen der weiter südlich gelegenen Halle und der zweiten Hofstelle sind gegebenenfalls im Rahmen eines Schallgutachtens zu prüfen.

##### Verkehrslärm

Wie in Kapitel 4.5 und 7.4 dargelegt, handeln wir in Bezug auf den Verkehrslärm im Wesentlichen die südlich und westlich der Ortslage gelegenen Autobahnen sowie die östlich die Ortslage verlaufende Bahnlinie auf das Plangebiet ein. Wie in Kapitel 7.4 des Umweltberichts dargelegt, sind ausgehend von den Berechnungen im Rahmen der Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt für die Straßen und des Eisenbahnbundesamtes für die Bahnlinie, keine Überschreitungen der einschlägigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten. Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm sind daher nicht erforderlich.

##### Immissionsschutz bei technischen Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen

Aufgrund der durch technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen erzeugten Lärmemissionen erfolgt ein Hinweis auf die Anforderungen des Immissionsschutzes. Es wird klargestellt, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für

Allgemeine Wohngebiete unter Beachtung eines Zuschlag von 6 dB(A) für die Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) sowie einer möglichen Vorbelastung durch andere Anlagen einzuhalten sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im baurechtlichen Verfahren (Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren) ein Nachweis der Einhaltung dieser Vorgaben verlangt werden kann.

## 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.

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

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die im Bereich der zusätzlichen Bauflächen zulässig werdende Flächenversiegelung (ca. 4.090 m<sup>2</sup>) und aufgrund der Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten.

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

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Als Beleuchtungsanlagen für alle Außenbeleuchtungen dürfen im gesamten Geltungsbereich ausschließlich neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem und nur nach unten abstrahlendem Lampengehäuse verwendet werden.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung vorgesehen:

- Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum Schutz des Landschaftsbilds begrenzt.
- Zur Einbindung in die Landschaft sowie für die Sammlung, Rückhaltung und soweit möglich Versickerung der anfallenden Niederschläge ist am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Die öffentlichen Grünflächen sind – soweit sie nicht als Rückhalteflächen in Anspruch genommen werden müssen – im Abstand von 10 m untereinander standortgerechten und heimischen Laubbäumen Hochstamm o-

der Stammbusch zu bepflanzen. Darüber hinaus sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.

- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß GRZ ist die Verwendung von mit Geotextil oder Vegetationsblocker unterlegten Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen („Steingärten“) - außer im Traufbereich der Gebäude - zur Gestaltung der gemäß der GRZ nicht versiegelbaren Grundstücksfläche unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Da der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Baugebiets möglich ist, erfolgt dieser durch Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche.

*(die externe Ausgleichsfläche wird im weiteren Verfahren bestimmt).*

Die innerhalb des Planungsgebiets gelegenen sowie die externen Ausgleichsflächen werden den zusätzlichen Bauflächen und den zusätzlichen Verkehrsflächen entsprechend dem Anteil an der zulässig werdenden Mehrversiegelung über eine Zuordnungsfestsetzung zugeordnet.

### **5.7. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt durch die Weiterführung der in der Richard-Wagner-Straße bzw. der Kirchenstraße 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.

### **6. Bodenordnung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Flurstücke erforderlich. Sofern keine freiwillige private Bodenordnung zustande kommt, wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß 45 ff BauGB durchgeführt.

## **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. Anlass und Aufgabenstellung**

Aufgrund des gesetzlichen Betreuungsanspruchs für Kinder zwischen dem vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt besteht in der Ortsgemeinde Beindersheim ein großer Bedarf an Betreuungsplätzen, die durch den Neubau einer mehrgruppigen Kita gedeckt werden soll. Da sich innerhalb der bestehenden Ortslage kein passendes und der Ortsgemeinde zur Verfügung stehendes Baugrundstück gefunden hat, soll die Kita im Nordosten der Ortslage im Anschluss an die Bebauung entlang der Richard-Wagner-Straße errichtet werden. Die Planung ist damit Teil eines Gesamtplans für eine spätere, dem Eigenbedarf der Ortsgemeinde entsprechende, Erweiterung des Baugebiets Brunnenweggewanne. Um die notwendige Erschließungsstraße möglichst sinnvoll zu nutzen, ist zwischen der Kita und dem bestehenden Ortsrand eine Wohnbebauung mit insgesamt drei Doppelhäusern vorgesehen.

#### **7.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage Beindersheim östlich der Richard-Wagner-Straße und nördlich der Verlängerung der Kirchenstraße und umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, die im Westen und Süden durch Wirtschaftswege erschlossen wird. Der Wirtschaftsweg im Westen ist als Grasweg, der Wirtschaftsweg im Süden ist als Betonweg ausgestaltet. Die Ackernutzung reicht bis direkt an die Wirtschaftswege heran und bildet keinen nennenswerten krautigen Ackerrandstreifen aus.

Westlich des Grasweges schließt sich die Wohnbebauung der Ortslage Beindersheim an. Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets erstrecken sich weitere Ackerflächen der freien Feldflur in der sich südöstlich des Plangebiets zwei landwirtschaftliche Hofstellen befinden.

#### **7.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Ziel der Planung ist die Schaffung des notwendigen Baurechts zur Errichtung einer mindestens 4-gruppigen Kita sowie einer ergänzenden Wohnbebauung im Rahmen der Eigenentwicklung.

Im Wesentlichen ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit GRZ 0,4, maximal II Vollgeschossen, maximaler Gebäudehöhe von 10 m und offener Bauweise
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit GRZ 0,4 maximal II Vollgeschossen, zulässige Trauf- und Firsthöhe von 6,2 - 6,5 m und 9,5 - 10 m. Zulässig sind Doppelhäuser oder ausnahmsweise freistehende Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.

#### 7.1.4. Flächenbedarf der Planung

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand in m <sup>2</sup>	Planung in m <sup>2</sup>	Differenz in m <sup>2</sup>
<b>Versiegelte Flächen</b>			
Maximale überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (bei GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen)	--	2.400	
Maximale überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet (bei GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen)	--	1.010	
Öffentliche Verkehrsfläche / Betonweg	450	1.130	
Summe versiegelte Fläche	450	4.540	+ 4.090
<b>Unversiegelte Flächen</b>			
Unversiegelte Flächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (bei GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen)	--	1.600	
Unversiegelte Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke (bei GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen)	--	670	
Öffentliche Grünfläche	--	1.370	
Landwirtschaftliche Fläche	7.490	--	
Wirtschaftsweg / Grasweg	240	--	
Summe unversiegelte Flächen	7.730	3.640	- 4.090
<b>Gesamtsumme</b>	<b>8.180</b>	<b>8.180</b>	

## **7.2. Übergeordnete Vorgaben**

### **7.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten 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,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

#### **Naturschutz und Landespflge**

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 ihre 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.“

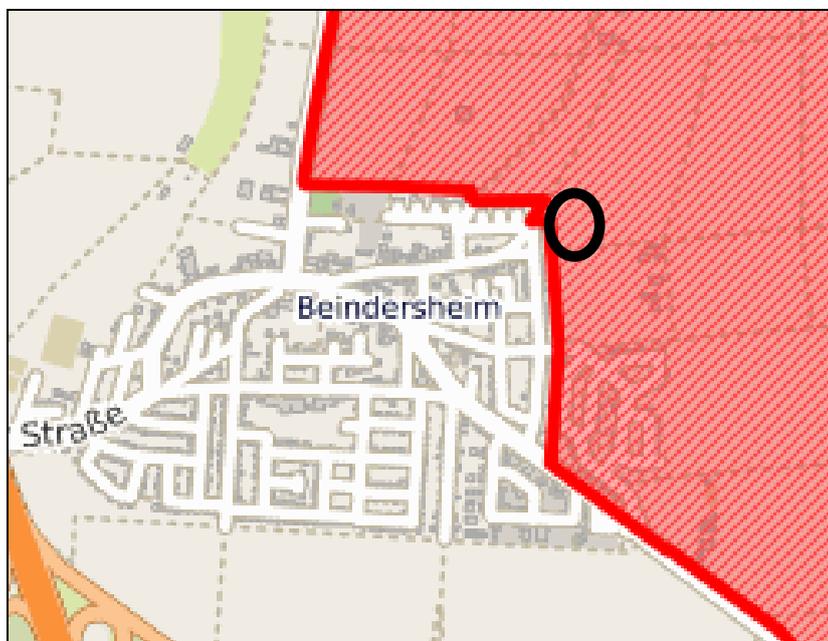
### **Immissionsschutzrecht**

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**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets Frankenthal, das sich großflächig zwischen Frankenthal, Bobenheim-Roxheim, Großniedesheim und Beindersheim erstreckt und dabei auch Teile der jeweiligen Ortslagen umfasst.



Durch Rechtsverordnung gesichertes Wasserschutzgebiet Frankenthal Zone III (Ausschnitt);  
Quelle: Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz

Der nordöstliche Rand des Plangebiets ragt in eine gentechnikfreie Zone gemäß § 19 NatSchG, die weite Teile der gesamten Landesfläche umfasst.

Gemäß der nachrichtlichen Darstellung des Flächennutzungsplans befindet sich das Plangebiet randlich innerhalb einer Verdachtsfläche um eine archäologische Fundstelle. Der fachliche Inhalt des archäologischen Verdachts ist derzeit nicht bekannt.

Im Übrigen befinden sich im Planungsgebiet und seinem Umfeld keine weiteren wasserrechtlichen oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

### **7.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

#### **7.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

#### **7.3.2. 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, spielende Kinder und die normalen Wohngeräusche eines allgemeinen Wohngebiets
- Schadstoffimmissionen durch Heizen und Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr und Außenbeleuchtung von Gebäuden

## **7.4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **7.4.1. Naturräumliche Ausstattung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche ohne gliedernde Strukturen wie Feldgehölze oder Feldbäume. Am westlichen Rand verläuft ein als Grasweg hergestellter Wirtschaftsweg am südlichen Rand verläuft ein Betonweg. Die Ackernutzung reicht bis direkt an die Feldwege heran. Krautige Ackersäume sind praktisch nicht ausgebildet.

### **7.4.2. Schutzgut Boden**

Gemäß der Bodenkarte von Rheinland-Pfalz, Blatt 6415 Grünstadt-Ost, herausgegeben vom Geologischen Landesamt Rheinland-Pfalz (Mainz, 1986), ist im Plangebiet das Vorkommen von degradiertem grauem Tschernosem aus Auen-/Hochflutenlehm über Terrassensand und -kies zu erwarten. Die potenzielle Ertragsfähigkeit wird als hoch und die Wasserdurchlässigkeit als sehr hoch bewertet. Der mittlere Grundwasserstand ist mit größer als 2 m unter Geländeoberkante angegeben.

### **7.4.3. Schutzgut Luft/Klima**

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Die im Plangebiet vorhandenen Ackerflächen wirken als Kaltluftentstehungsflächen. Durch die Kaltluftproduktion besitzen sie eine Funktion als klimatische Ausgleichsräume und können bei klimatisch problematischen Wetterlagen positive Auswirkungen auf das Siedlungsklima haben. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets und der verbleibenden klimatischen Aus-

gleichsfunktion der umgebenden offenen Landschaft ist die Wirkung des Plangebiets für das Ortsklima jedoch nicht als wesentlich zu bewerten.

#### **7.4.4. Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der mittlere Grundwasserspiegel ist gemäß der Bodenkarte Rheinland-Pfalz unterhalb von 2 m unter Geländeoberkante zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Frankenthal ist dem Schutzgut Wasser eine besondere Bedeutung beizumessen.

#### **7.4.5. Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensivgenutzte landwirtschaftliche Flächen, die kaum Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen bieten. Krautige Ackersäume mit größerer Artenvielfalt sind praktisch nicht vorhanden, da die landwirtschaftliche Nutzung bis direkt an die angrenzenden Wirtschaftswege, heranreicht.

#### **7.4.6. Artenschutz**

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist im Plangebiet nicht mit dem Vorkommen von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten kann ebenfalls weitgehend ausgeschlossen werden, da sich im Plangebiet keine Büsche oder Bäume befinden, die als möglicher Lebensraum in Frage kommen. Möglich ist allein das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten wie der Feldlerche. Sollten sich einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche oder anderer bodenbrütender Vogelarten im Plangebiet befinden, so finden sich in den nördlich, östlich und südlich angrenzenden Ackerflächen ausreichend ähnlich strukturierte Ausweichräume. Damit ist sichergestellt, dass die ökologische Funktion von möglicherweise von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen kann im Rahmen der Planumsetzung leicht vermieden werden, indem das Abschieben des Oberbodens außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Februar, erfolgt.

Darüber hinaus kann durch die Planung maximal ein Teil des Nahrungs- und Bewegungsraums von möglicherweise im Umfeld der Planung vorkommenden artenschutzrechtlich geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten betroffen sein. Dies ist artenschutzrechtlich nicht relevant.

Eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, ist angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet sowie im Umfeld ebenfalls auszuschließen.

Für das Bebauungsplangebiet ist somit auszuschließen, dass Artenvorkommen in einem Umfang gegeben sind, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

#### **7.4.7. Schutzgut Fläche**

Durch die Planung werden rund 0,8 ha unbebaute Fläche am nordöstlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Beindersheim überplant. Die Fläche wurde bislang als Ackerfläche bewirtschaftet und genutzt.

#### **7.4.8. Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als intensiv genutzte Ackerfläche ohne gliedernde Elemente wie Hecken oder Feldbäume. Im Westen und Süden begrenzt die Wohnbebauung der Ortslage Beindersheim das Blickfeld wobei die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung mit ihren Einfriedungen, rückwärtigen Nebengebäuden und Hecken direkt an den Wirtschaftsweg grenzen. Eine weitergehende Einbindung des Ortsrandes in die offene Landschaft besteht nicht. Südöstlich des Plangebiets begrenzen zwei landwirtschaftliche Hofstellen mit jeweils einem Wohnhaus und mehreren Hallen und Nebengebäuden den Blick in die offene Landschaft. Die Gebäude sind teilweise durch Hecken und Gehölze eingegrünt. Die offene Landschaft zeigt sich auch im Umfeld des Plangebiets als praktisch vollständig ausgeräumte, intensiv genutzte Ackerfläche auf der zum erheblichen Anteil auch Sonderkulturen unter Folie angebaut werden.

#### **7.4.9. Schutzgut Mensch und Erholung**

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen.

##### Vorbelastung Schall

##### a) Gewerbelärm / landwirtschaftliche Hofstellen

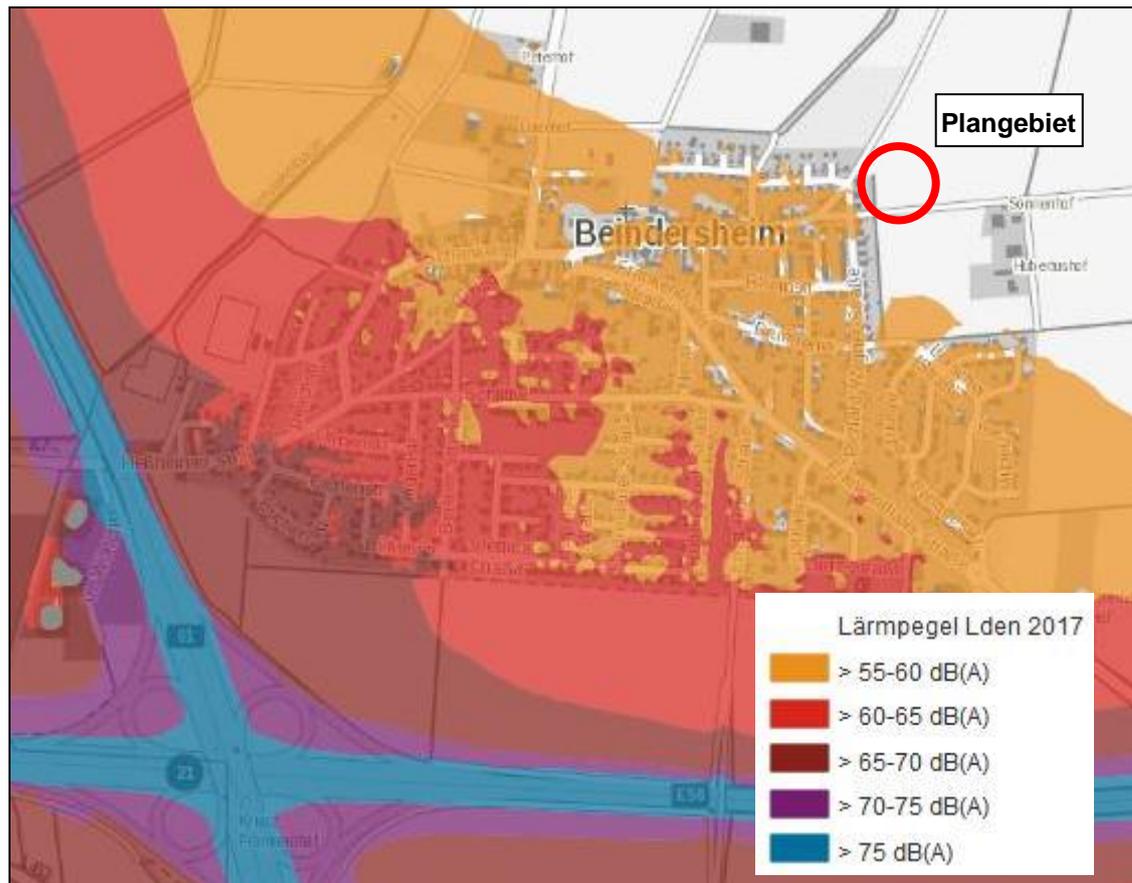
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die nördliche der Hofstellen südöstlich des Plangebiets aufgegeben und wird nur noch zu Wohnzwecken genutzt, so dass hier keine wesentlichen Emissionen mehr zu erwarten sind. Inwieweit schalltechnische Konflikte mit den beiden weiteren Betriebsstätten besteht ist gegebenenfalls im weiteren Verfahren zu prüfen.

##### b) Verkehrslärm

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Quellen für Verkehrslärm handelt es sich um die westlich und südlich der Ortslage von Beindersheim verlaufenden Autobahnen (A 61, A 6 und das Frankenthaler Kreuz) sowie um die östlich in einem Abstand von 1,5 km vom Plangebiet verlaufende Bahnlinie. Für die Abschätzung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsschalls können die vorliegenden Daten der Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt für den Straßenlärm und des Eisenbahnbundesamtes für den Schienenlärm herangezogen werden.

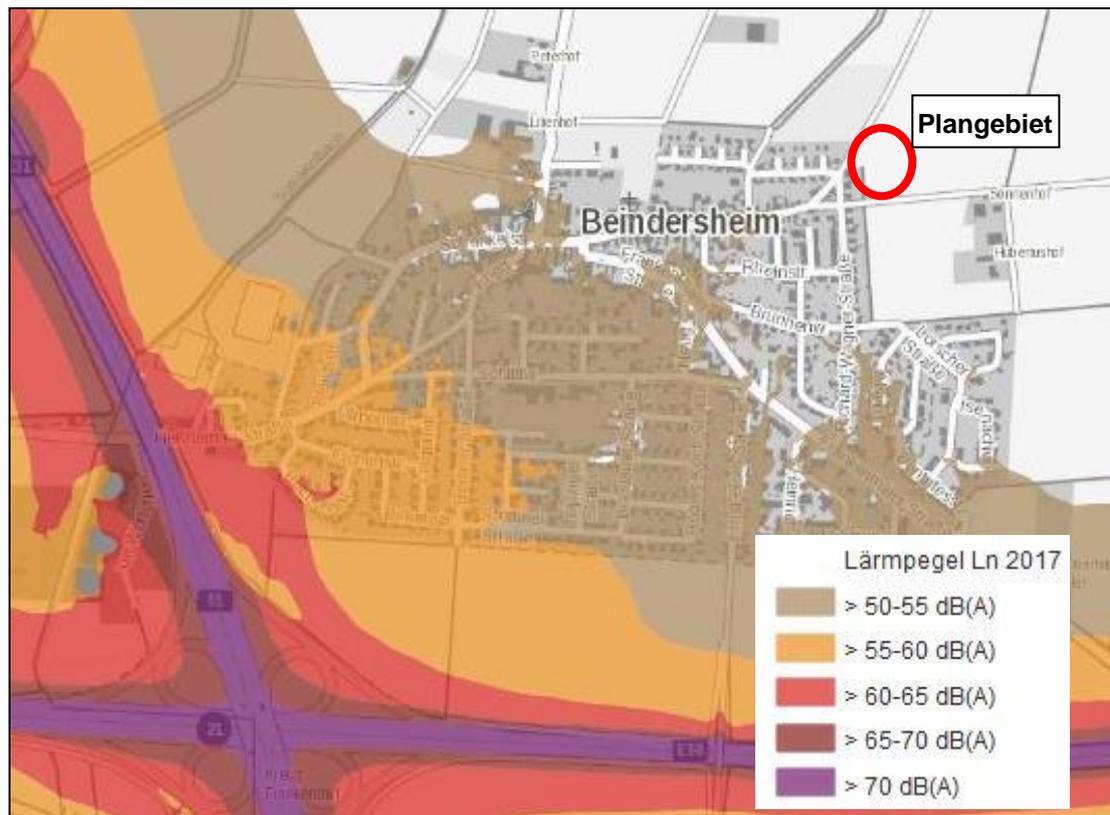
### Straßenlärm

Gemäß der Lärmkartierung des Straßenverkehrslärms über 24 Stunden (Lärmindex L den (24 h)) des Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2017 wird der untere Schwellenwert der Kartierung von 55 dB(A) im Plangebiet bereits nicht mehr erreicht. von 55 dB(A) im Plangebiet nur geringfügig überschritten wird.



Lärmpegel über 24 Stunden (L den →day, evening, night) der Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2017, Quelle: [https://map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung\\_2017](https://map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung_2017)

In der Nacht wird der Schwellenwert der Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt (L night) von 50 dB(A) bereits deutlich vor Erreichen des Plangebiets nicht mehr überschritten.



Lärmpegel der Nacht (L night; für die Zeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr) der Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2017, Quelle: [https://map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung\\_2017](https://map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung_2017)

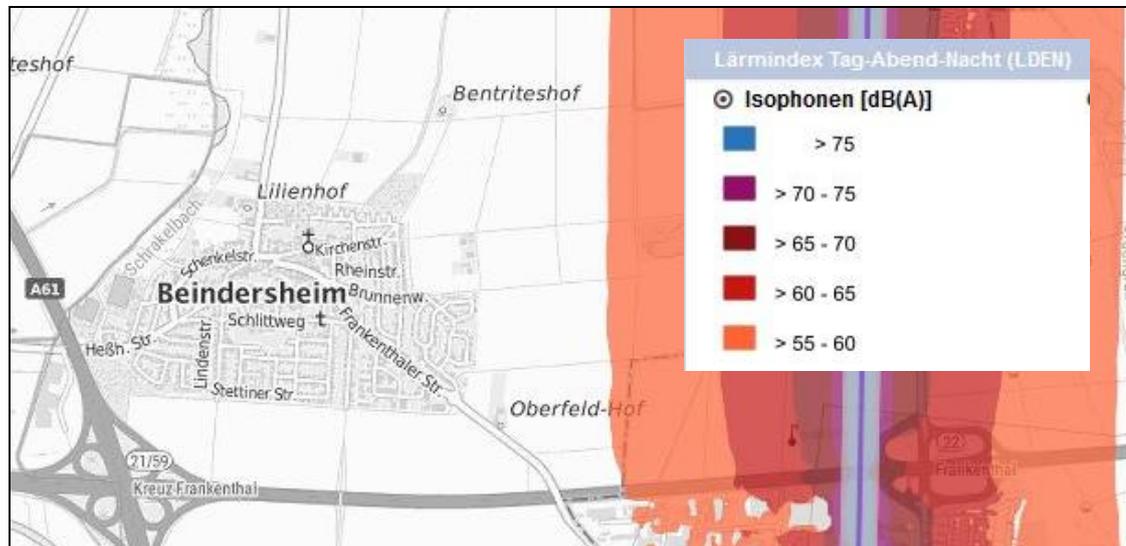
Aufgrund einer anderen Berechnungsmethode können die für die Lärmkartierung des Landes ermittelten Werte nicht direkt mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 und den Grenzwerten der 16. BImSchV verglichen werden. Aufgrund der Größenordnung des ermittelten Verkehrschalls ist jedoch zu erwarten, dass die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV IGWtag von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht sowie die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht durch den Verkehrslärm der umliegenden Autobahnen im Plangebiet nicht überschritten werden.

### Bahnlärm

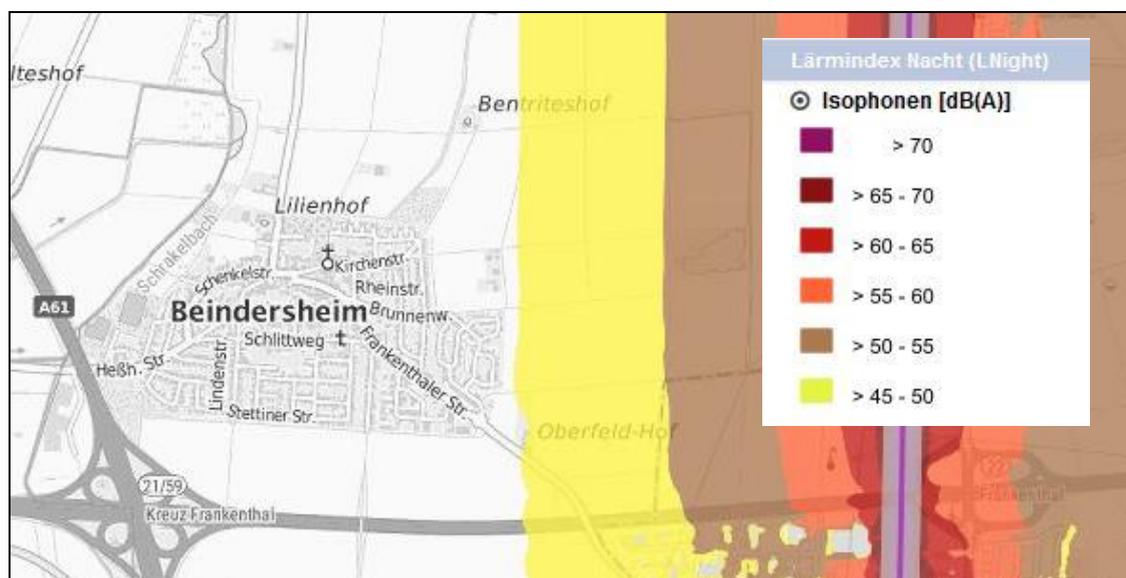
Gemäß der Kartierung des Bahnlärms durch das Eisenbahnbundesamt aus dem Jahr 2017 werden die Schwellenwerte der Kartierung von 55 dB(A) über 24 Stunden (L den) und von 45 dB(A) in der Nacht (L night) bereits vor Erreichen des Plangebiets nicht mehr überschritten. Auch wenn die Werte der Lärmkartierung aufgrund der anderen Berechnungsmethode nicht direkt mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 und den Grenzwerten der 16. BImSchV verglichen werden können, ist damit nicht zu erwarten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht oder die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von

Ortsgemeinde Beindersheim, Begründung zum Bebauungsplan „Am Bobenheimer Weg“  
Vorentwurfssfassung vom 09.11.2020

59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht im Plangebiet durch die östlich gelegenen Bahnlinie überschritten werden.



Lärmpegel über 24 Stunden (L den) der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes aus dem Jahr 2017, Quelle: <http://laermkartierung1.eisenbahnbundesamt.de/mb3/app.php/application/eba>



Lärmpegel in der Nacht (L night) der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes aus dem Jahr 2017, Quelle: <http://laermkartierung1.eisenbahnbundesamt.de/mb3/app.php/application/eba>

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Beindersheim 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 keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Wegebeziehungen

Wegeverbindungen bestehen nur in Form unbefestigter Wirtschaftswege am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets und eines Betonwegs am nördlichen Plangebietsrand. Weiterhin führt die nördliche Zuwegung in das bestehende Neubaugebiet Brunnenweggewanne am südlichen Rand des Plangebiets vorbei.

**7.4.10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Gemäß der nachrichtlichen Darstellung des Flächennutzungsplans befindet sich das Plangebiet randlich innerhalb einer Verdachtsfläche um eine archäologische Fundstelle. Der fachliche Inhalt des archäologischen Verdachts ist derzeit nicht bekannt.

Darüber hinaus ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

**7.4.11. 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 Beindersheim, Begründung zum Bebauungsplan „Am Bobenheimer Weg“  
Vorentwurfssfassung vom 09.11.2020

Wirkfaktor ↑ wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		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 der Standortbedingungen, Störung	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 kaltluftproduzierender 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			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 Faulnis			

## 7.5. Alternativenprüfung

### 7.5.1. 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 Lebensraum und 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 Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

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

#### Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen sind aufgrund des dringenden Bedarfs an Betreuungsplätzen für Krippen- und Kindergartenkinder sowie aufgrund des Bedarfs an Wohnbauland im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortsgemeinde nicht gegeben.

### **Standortalternativen**

Im Rahmen der Standortsuche für den Neubau einer Kindertagesstätte wurde zunächst eine Ansiedlung innerhalb der bestehenden Ortslage geprüft. Für die Errichtung einer 4-gruppigen Kita mit Erweiterungsoption und den zugehörigen Freianlagen ist eine Fläche von ca. 2.000 – 3.500 m<sup>2</sup> erforderlich. Die einzige zusammenhängende Fläche mit ausreichender Größe und einer für eine Kita passenden Lage befindet sich im Baugebiet Brunnenweggewanne zwischen Lorscher Straße und Isenachweg. Diese Fläche von ca. 2.800 m<sup>2</sup> befindet sich jedoch vollständig in privatem Eigentum und steht auf absehbare Zeit nicht zum Verkauf. Eine zweite Fläche mit einer Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> befindet sich südlich der Heinrich-Lanz-Straße. Diese Fläche ist jedoch aufgrund der Lage im Gewerbegebiet nicht für die Ansiedlung einer Kita geeignet. Der für die konkrete Nutzung einer Kita anfallende Flächenbedarf kann damit nicht innerhalb der bestehenden Ortslage gedeckt werden.

Innerörtliche Standortalternativen zur Beschaffung des benötigten Wohnbaulandes stehen in Beindersheim derzeit nicht in ausreichender Größenordnung zur Verfügung, um dem Flächenbedarf der Eigenentwicklung zu decken. Als einzige größere Fläche zur Innenentwicklung ist im Raum+ Monitor der Blockinnenbereich „Kopernikusstraße“ vermerkt. Die Fläche befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist nicht erschlossen. Eine Bebauung scheitert auf absehbare Zeit am fehlenden Interesse der Eigentümer. Die Fläche ist damit blockiert und steht nicht für die Deckung des Wohnbaulandbedarfs zur Verfügung.

Darüber hinaus finden sich in Beindersheim insgesamt 29 für eine Wohnbebauung geeignete Baulücken, die sich bis auf eine alle im Neubaugebiet Brunnenweggewanne befinden. Diese Baugrundstücke befinden sich alle im privaten Besitz und können damit durch die Mittel der Ortsgemeinde nicht zeitnah zur Bebauung mobilisiert werden. Auch bei Anrechnung des Innenpotenzials und der vorhandenen Baulücken verbleibt der Ortsgemeinde bis zum Jahr 2030 ein Wohnbaulandbedarf von 0,9 ha, der nicht innerhalb der bestehenden Ortslage gedeckt werden kann.

Sowohl für die den Neubau einer Kita als auch für die Verwirklichung des im Rahmen der Eigenentwicklung erforderlichen Wohnbaufläche wurden im Zusammenhang mit dem derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim Standortalternativen innerhalb des direkt an die Ortslage angrenzenden Außenbereichs geprüft. Aufgrund der Restriktionen und Belastungen durch den Verkehrslärm der angrenzenden Autobahnen und das Überschwemmungsgebiet des Schrakelbachs kommt eine Erweiterung der Siedlung grundsätzlich nur in Richtung Norden bzw. Nordosten in Frage. Da es sich bei allen im Norden und Nordosten an die Ortslage angrenzenden Flächen um intensiv genutzte Ackerfläche handelt, wären bei Auswahl einer anderen geeigneten Fläche keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Nach der grundsätzlichen Auswahl einer Fläche für die Wohnbaulandentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung sowie die Anordnung einer zusätzlichen Kita wurden im Rahmen der Konzepterstellung für den Bebau-

ungsplan mehrere Varianten für die Erschließung und Anordnung der Kita innerhalb der Fläche geprüft. Wesentliche Unterschiede der Umweltauswirkungen zwischen den verschiedenen Erschließungsvarianten bestehen jedoch nicht. Eine Anordnung der Kita weiter südlich im direkten Anschluss an das Baugebiet Brunnenweggewanne sowie die Verknüpfung des Kita-Neubaus mit der Entwicklung einer etwas größeren Wohnbaufläche scheiterten an der für die dringend benötigte Kita notwendigen zügigen Flächenverfügbarkeit.

## **7.6. Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

### **7.6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Die Planung selbst ruft keine relevanten zusätzlichen lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor. Die Geräusche spielender Kinder sind in diesem Zusammenhang nicht als „Lärm“ zu bewerten. Darüber hinaus sind im Wesentlichen die normalen Wohngeräusche eines Allgemeinen Wohngebiets zu erwarten, die mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich sind.

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der südlich und westlich von Beindersheim gelegenen Autobahnen bleibt im Plangebiet – wie in Kapitel 7.4 des Umweltberichts dargelegt – unterhalb der einschlägigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie unterhalb der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

### **7.6.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die Planumsetzung kommt es zum Verlust von ca. 7.490 m<sup>2</sup> bislang als Ackerland und 240 m<sup>2</sup> als Graswege genutzter Fläche, die als Wohnbaufläche, öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche und Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ in Anspruch genommen wird.

Dem steht die Neuschaffung folgender Flächen und Biotoptypen entgegen:

- ca. 1.370 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche zur Randeingrünung sowie als Fläche zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der bisherigen Ackerfläche
- mindestens 1.600 m<sup>2</sup> unversiegelte, als Grünfläche und Freibereich der Kita angelegte Fläche innerhalb der ehemaligen Ackerfläche
- mindestens 670 m<sup>2</sup> private Gartenfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebiets im Bereich der bisherigen Wirtschaftswege- und Ackerfläche.

Da die neu entstehenden Biotoptypen in ihrer Lebensraumqualität gegenüber den umgewandelten Biotoptypen mindestens als gleichwertig zu bewerten sind, gehen lediglich die durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen genutzten Flächen in der Größenordnung von maximal 4.090 m<sup>2</sup> tatsächlich als potenzieller Lebensraum Pflanzen und die Tiere der offenen Landschaft und des Siedlungsrandes verloren.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Durch die Planung wird eine 7.490 m<sup>2</sup> große, bisher unbebaute Ackerfläche sowie 240 m<sup>2</sup> als Grasweg hergestellte Wirtschaftswege in die bebaute Ortslage einbezogen und einer baulichen Nutzung zugeführt.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Der Bebauungsplan lässt die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 4.090 m<sup>2</sup> 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.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima**

Durch die Planung wird eine bisher zur nächtlichen Kaltluftentstehung beitragende Ackerfläche durch eine Siedlungsfläche ersetzt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit nicht ständigem Vegetationsbewuchs ist die Luftfilterwirkung in weiten Teilen nur gering. In Verbindung mit der begrenzten Größe des Plangebiets im Verhältnis zu den umgebenden Ackerflächen im Umfeld der Ortslage Beindersheim ist durch die Planung keine nennenswerte oder spürbare Veränderung des Siedlungsklimas zu erwarten. Die tendenziell erhöhte Erwärmung durch die zulässige Versiegelung wird durch das entstehende Grünvolumen der öffentlichen und privaten Grün- und Gartenflächen bei einer normalen Gartennutzung bzw. der Gestaltung der Außenbereiche der Kita zumindest gemindert, möglicherweise sogar ausgeglichen.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 4.090 m<sup>2</sup> offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zur Versickerung zu bringen, so dass in der Summe kein wesentlicher Eingriff in die Grundwasserneubildung verbleibt.

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

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Planung wird eine bisher unbebaute landwirtschaftliche Fläche erstmals als Siedlungsfläche in Anspruch genommen, wodurch sich das Landschaftsbild dementsprechend verändert. Aufgrund der Lage des Plangebiets, das sich im Osten an die bereits bestehende Ortslage anschließt, sowie aufgrund der Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe stellt sich

diese Veränderung jedoch als harmonische Fortsetzung der Ortslage dar. Durch die vorgesehene Eingrünung der Bauflächen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets kommt es in diesem Bereich erstmals zu einer geordneten Einbindung des Ortsrandes in den Landschaftsraum, so dass sich das Landschaftsbild am Übergang von Siedlung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche durch die Planung punktuell verbessert.

### **7.6.3. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Gemäß der nachrichtlichen Darstellung des Flächennutzungsplans befindet sich das Plangebiet randlich innerhalb einer Verdachtsfläche um eine archäologische Fundstelle. Der fachliche Inhalt des archäologischen Verdachts ist derzeit nicht bekannt. Damit besteht möglicherweise eine erhöhte Wahrscheinlichkeit dafür, dass bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde zutage treten. In diesem Fall ist gemäß § 17 Landesdenkmalschutzgesetz unverzüglich die unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung zu verständigen. Die zuständige Denkmalfachbehörde wird dann über die weiteren Maßnahmen entscheiden. Darüber hinaus ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

## **7.7. Weitere Belange des Umweltschutzes**

### **7.7.1. 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. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen durch eine Kindertagesstätte und eine Wohnbebauung sind jedoch ausschließlich die typischen hausmüllähnlichen Siedlungsabfälle zu erwarten, die über das bestehende Entsorgungssystem gesammelt und verwertet oder entsorgt werden können.

### **7.7.2. 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.

## **7.8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **7.8.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

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

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

- Als Beleuchtungsanlagen für alle Außenbeleuchtungen dürfen im gesamten Geltungsbereich ausschließlich neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem und nur nach unten abstrahlenden Lampengehäuse verwendet werden.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung vorgesehen:

- Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum Schutz des Landschaftsbilds begrenzt.
- Zur Einbindung in die Landschaft sowie für die Sammlung, Rückhaltung und soweit möglich Versickerung der anfallenden Niederschläge ist am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Die öffentlichen Grünflächen sind – soweit sie nicht als Rückhalteflächen in Anspruch genommen werden müssen – im Abstand von 10 m untereinander standortgerechten und heimischen Laubbäumen Hochstamm oder Stammbusch zu bepflanzen. Darüber hinaus sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von mit Geotextil oder Vegetationsblocker unterlegten Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen (sogenannte „Schottergärten“) - außer im Traufbereich der Gebäude - zur Gestaltung der gemäß der GRZ nicht versiegelbaren Grundstücksfläche unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Damit ist die Entstehung von lebensfeindlichen sogenannten „Schottergärten“ deutlich begrenzt, da diese Flächen zumindest als Nebenanlagen auf die GRZ anzurechnen sind.

### **7.9. 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.

Ortsgemeinde Beindersheim, Begründung zum Bebauungsplan „Am Bobenheimer Weg“  
Vorentwurfsfassung vom 09.11.2020

Landschaftsbild und Erholungspotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Bebauung einer bisherigen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche	Maßnahme Randeingrünung des Baugebiets durch öffentliche Grünflächen (1.310m <sup>2</sup> ).  Maßnahme Beschränkung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe	Das Landschaftsbild wird durch die Eingrünung im Bereich des Plangebiets neu gestaltet.

Bodenpotenzial	Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikte Irreversible Störungen in Bodengefüge und -struktur durch Versiegelung von Flächen. Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und – grundlage (maximal 4.090 m <sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung)	Maßnahme Keine (Die Anlage von Rückhalte- und Versickerungsflächen von Niederschlagswasser im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Flächen wird nicht als Ausgleichsmaßnahme angerechnet)	Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 4.090 m <sup>2</sup>

Wasserpotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikte Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen Verschärfung der Abflussspitzen im Starkregenfall (maximal 4.090 m <sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung)	Maßnahme Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Mulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen	Der Eingriff in den Wasserhaushalt durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden.

Klimapotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikte Erhöhte Erwärmung und Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Versiegelung von Flächen (maximal 4.090 m <sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung)	Maßnahme Keine (Die Anlage von Rückhalte- und Versickerungsflächen von Niederschlagswasser im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Flächen wird nicht als Ausgleichsmaßnahme angerechnet)	Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 4.090 m <sup>2</sup>

Arten- und Biotoppotenzial	Minderungs- Ausgleichsansatz	bzw.	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Verlust von Ackerfläche (7.490 m <sup>2</sup> ) und Graswegen (240 m <sup>2</sup> ) durch Umwandlung in Siedlungs- und Verkehrsflächen	Maßnahme Anlage von öffentlichen Grünflächen (1.370 m <sup>2</sup> ) Anlage von gärtnerisch gestalteten Frei- und Außenflächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Kita“ (1.600 m <sup>2</sup> ) Anlage privater Gartenflächen (670 m <sup>2</sup> )		Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 4.090 m <sup>2</sup>

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 4.090 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden kann.

*(Die externe Ausgleichsfläche wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

## **7.10. Zusätzliche Angaben**

### **7.10.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung**

Im Bereich der geplanten Vorhaben ist mit einem Aufkommen typischer Siedlungsabfälle zu rechnen. Die Verwertung und Entsorgung kann über die bestehenden Systeme erfolgen.

### **7.10.2. 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.

Die geplanten Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

### **7.10.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

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

### **7.10.4. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Durch die vorgesehene Nutzung als dörfliches Wohngebiet ergibt sich lediglich eine Ausdehnung der bereits bestehenden Wohnnutzung. Wesentliche qualitative Sprünge in den typischen Auswirkungen einer Wohnbebauung

sind auch bei gemeinsamer Betrachtung mit der westlich angrenzenden Bestandsbebauung oder der für einen späteren Zeitpunkt angestrebten Erweiterung des Baugebiets „Brunnenweggewanne“ in Richtung Norden nicht zu erwarten.

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

Zum Stand der frühzeitigen Beteiligung ist noch nicht abschließend geklärt, in welchem Umfang die landwirtschaftlichen Hofstellen östlich der Ortslage noch bewirtschaftet werden und ob hier eventuell Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbeschall vorzusehen sind. Dies wird jedoch im weiteren Verfahren geklärt werden.

Bei der Betrachtung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms der umliegenden Autobahnen und der Bahnlinie wurde auf die Berechnungen des Landesamtes für Umwelt und des Eisenbahnbundesamtes im Rahmen der Lärmkartierung gemäß Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV) zurückgegriffen. Diese werden nach einem anderen Rechenweg berechnet als die Grenzwerte der 16. BImSchV. Aufgrund der im Rahmen der Lärmkartierung ermittelten Größenordnung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsschalls scheint die Aussage jedoch ausreichend, um auf ein weitergehendes Schallgutachten zum Verkehrsschall zu verzichten.

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.

**7.10.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Situation von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

**7.10.7. 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 Überwa-

chung 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.

#### **7.10.8. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen**

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bodenkarte Rheinland-Pfalz, Blatt 6415 Grünstadt-Ost, Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Mainz 1986
- Lärmkartierung 2017 des Landesamtes für Umwelt, aufgerufen unter: [https://map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung\\_2017](https://map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung_2017)
- Lärmkartierung 2017 des Eisenbahnbundesamtes, aufgerufen unter: <http://laermkartierung1.eisenbahnbundesamt.de/mb3/app.php/application/eba>
- Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)
- Geoportal Wasser des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>

#### **7.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Aufgrund des hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen möchte die Ortsgemeinde Beindersheim an nordöstlichen Ortsrand das notwendige Planungsrecht zur Errichtung einer mehrgruppigen Kita schaffen. Dabei soll in geringem Umfang ergänzendes Wohnbauland entstehen und die Kita und deren Erschließung so angeordnet werden, dass eine spätere Erweiterung des Baugebiets Brunnenweggewanne nach Norden möglich bleibt.

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 zur Versickerung gebracht 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 Eingrünung, zur Begrenzung der Gebäudehöhen, zur Versickerung von Niederschlagswasser und zum Schutz des Grundwassers gegen den Eintrag von Schwermetallen vorgesehen. Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Baugebiets nachgewiesen werden kann, wird eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

## **8. Zusammenfassende Erklärung**

### **8.1. Inhalt des Bebauungsplans**

Aufgrund des hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen plant die Ortsgemeinde Beindersheim am nordöstlichen Rand der Ortslage nördlich der Verlängerung der Kirchenstraße eine mehrgruppige Kita zu errichten. Ergänzend sollen zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Kita weitere Wohnbebauung in Form von sechs Doppelhaushälften entstehen, so dass die Kita nicht direkt an die bestehende Wohnbebauung grenzt. Die Erschließung wird so ausgestaltet, dass eine weitere Ergänzung des Neubaugebiets „Brunnenweggewanne“ in der Zukunft möglich bleibt.

### **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.

### **8.3. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

... wird im weiteren Verfahren ergänzt...

### **8.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### **Nutzungsalternativen**

Vorhabenalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen sind aufgrund des dringenden Bedarfs an Betreuungsplätzen für Krippen- und Kindergartenkinder sowie an Wohnbauland im Rahmen der Eigenentwicklung nicht gegeben.

#### **Standortalternativen**

Im Rahmen der Standortsuche für den Neubau einer Kindertagesstätte wurde zunächst eine Ansiedlung innerhalb der bestehenden Ortslage geprüft. Für die Errichtung einer 4-gruppigen Kita mit Erweiterungsoption und den zugehörigen Freianlagen ist eine Fläche von ca. 2.000 – 3.500 m<sup>2</sup> erforderlich. Die einzige zusammenhängende Fläche mit ausreichender Größe und einer für eine Kita passenden Lage befindet sich im Baugebiet Brunnenweggewanne zwischen Lorscher Straße und Isenachweg. Diese Fläche von ca. 2.800 m<sup>2</sup> befindet sich jedoch vollständig in privatem Eigentum und steht auf absehbare Zeit nicht zum Verkauf. Eine zweite Fläche mit einer Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> befindet sich südlich der Heinrich-Lanz-Straße. Diese Fläche ist jedoch aufgrund der Lage im Gewerbegebiet nicht für die Ansiedlung einer Kita geeignet. Der für die konkrete Nutzung einer Kita anfallende Flächenbedarf kann damit nicht innerhalb der bestehenden Ortslage gedeckt werden.

Innerörtliche Standortalternativen zur Beschaffung des benötigten Wohnbaulandes stehen in Beindersheim derzeit nicht in ausreichender Größenordnung zur Verfügung, um dem Flächenbedarf der Eigenentwicklung zu decken. Als einzige größere Fläche zur Innenentwicklung ist im Raum+ Monitor der Blockinnenbereich „Kopernikusstraße“ vermerkt. Die Fläche befindet sich

im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist nicht erschlossen. Eine Bebauung scheitert auf absehbare Zeit am fehlenden Interesse der Eigentümer. Die Fläche ist damit blockiert und steht nicht für die Deckung des Wohnbaulandbedarfs zur Verfügung.

Darüber hinaus finden sich in Beindersheim insgesamt 29 für eine Wohnbebauung geeignete Baulücken, die sich bis auf eine alle im Neubaugebiet Brunnenweggewanne befinden. Diese Baugrundstücke befinden sich alle im privaten Besitz und können damit durch die Mittel der Ortsgemeinde nicht zeitnah zur Bebauung mobilisiert werden. Auch bei Anrechnung des Innenpotenzials und der vorhandenen Baulücken verbleibt der Ortsgemeinde bis zum Jahr 2030 ein Wohnbaulandbedarf von 0,9 ha, der nicht innerhalb der bestehenden Ortslage gedeckt werden kann.

Sowohl für die den Neubau einer Kita als auch für die Verwirklichung des im Rahmen der Eigenentwicklung erforderlichen Wohnbaufläche wurden im Zusammenhang mit dem derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim Standortalternativen innerhalb des direkt an die Ortslage angrenzenden Außenbereichs geprüft. Aufgrund der Restriktionen und Belastungen durch den Verkehrslärm der angrenzenden Autobahnen und das Überschwemmungsgebiet des Schrakelbachs kommt eine Erweiterung der Siedlung grundsätzlich nur in Richtung Norden bzw. Nordosten in Frage. Da es sich bei allen im Norden und Nordosten an die Ortslage angrenzenden Flächen um intensiv genutzte Ackerfläche handelt, wären bei Auswahl einer anderen geeigneten Fläche keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Nach der grundsätzlichen Auswahl einer Fläche für die Wohnbaulandentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung sowie die Anordnung einer zusätzlichen Kita wurden im Rahmen der Konzepterstellung für den Bebauungsplan mehrere Varianten für die Erschließung und Anordnung der Kita innerhalb der Fläche geprüft. Wesentliche Unterschiede der Umweltauswirkungen zwischen den verschiedenen Erschließungsvarianten bestehen jedoch nicht. Eine Anordnung der Kita weiter südlich im direkten Anschluss an das Baugebiet Brunnenweggewanne sowie die Verknüpfung des Kita-Neubaus mit der Entwicklung einer etwas größeren Wohnbaufläche scheiterten an der für die dringend benötigte Kita notwendigen zügigen Flächenverfügbarkeit.

## 9. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	
5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
8. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	
9. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	
10. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	
11. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
12. Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	
13. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB	
14. Über die während der erneuten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	
15. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	

Verfahrensschritt	Datum
16. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben	
Ortsbürgermeister Ken Stutzmann	Beindersheim, den
17. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft	
Ortsbürgermeister Ken Stutzmann	Beindersheim, den