

# **ORTSGEMEINDE BEINDERSHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN „FEUERWEHR“**

## **BEGRÜNDUNG**

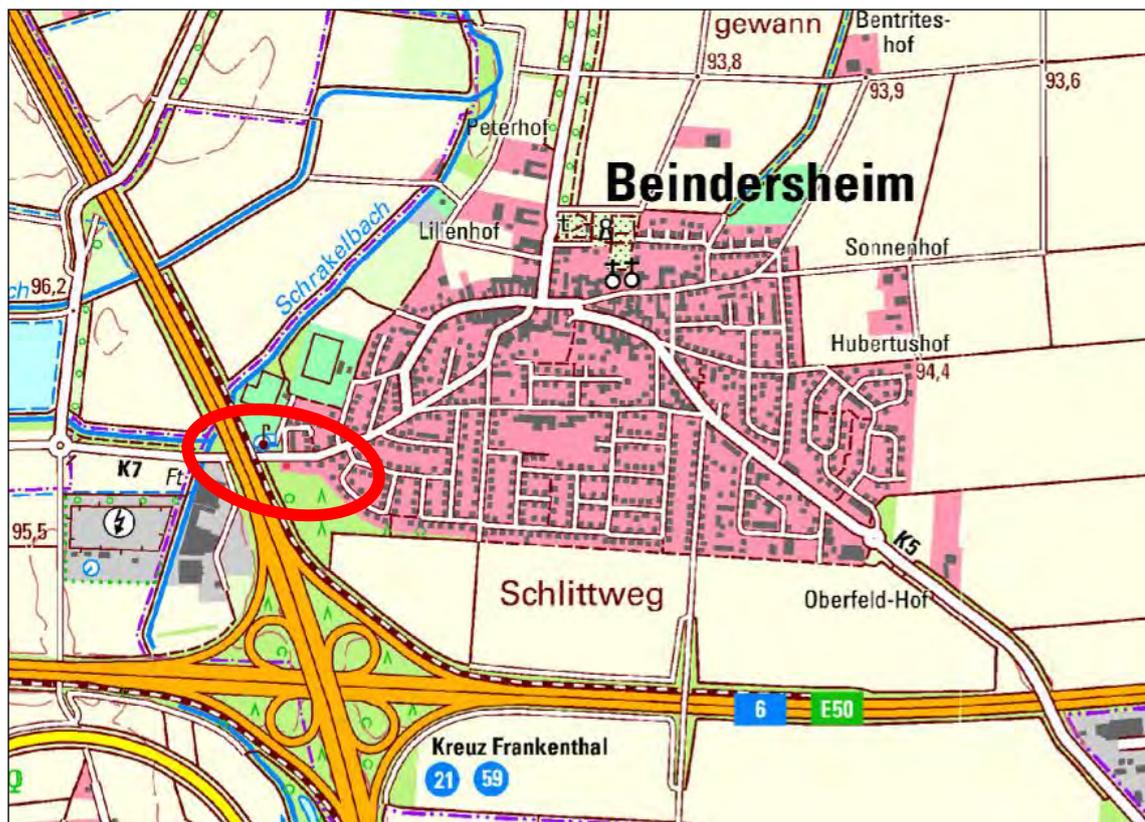
**SEPTEMBER 2022**

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....</b>	<b>5</b>
4.1.	Einheitlicher Regionalplan .....	5
4.2.	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	6
4.3.	Bestehendes Baurecht.....	6
<b>5.</b>	<b>Fachrechtliche Schutzgebiete und Anforderungen .....</b>	<b>8</b>
5.1.	Naturschutzrecht.....	8
5.2.	Artenschutz .....	9
5.3.	Wasserrecht.....	9
<b>6.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Plangebiet.....</b>	<b>10</b>
6.1.	Vorhandene und umgebende Nutzung .....	10
6.2.	Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	11
6.3.	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	11
6.4.	Denkmalschutz .....	11
6.5.	Bodenschutz .....	12
<b>7.</b>	<b>Planung.....</b>	<b>12</b>
7.1.	Vorhabenplanung.....	12
7.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	13
7.3.	Immissionsschutz.....	15
7.4.	Erschließung.....	15
7.5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
<b>8.</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Ver und Entsorgung .....</b>	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>18</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage von Beindersheim zwischen der Heßheimer Straße im Norden, der Autobahn A 61 im Westen und der örtlichen Kleingartensiedlung im Süden und umfasst eine Fläche von ca. 1.510 m<sup>2</sup>.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 400/10 (Heßheimer Straße)
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 401/18
- im Süden: durch eine Linie 3 m parallel zur südlichen Grenze des Flurstücks 401/21, verlängert auf die westliche Grenze des Flurstücks 401/18
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 401/22.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 401/21 vollständig und das Flurstück 401/22 teilweise.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

## 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Beindersheim beabsichtigt die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses am westlichen Ortsrand.

Der Zustand und die Einteilung der Räumlichkeiten im Bestandsgebäude entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen bzw. dem Stand der Technik.

Bereits im Jahr 2020 hat die VG Lamsheim-Heßheim bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis einen Bauantrag für die Erweiterung des Feuerwehrhauses in der Ortsgemeinde Beindersheim gestellt. Zum damaligen Zeitpunkt war eine Containerlösung angedacht, die mittlerweile nicht mehr verfolgt wird. Stattdessen soll ein neuer Bauantrag für einen massiven Anbau eingereicht werden.

Die bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für die durch den Feuerwehrstandort in Anspruch genommene Fläche stellt sich jedoch als komplex dar:

- 1984 wurde der Bebauungsplan „Schlittweg Süd III, 3. Änderung“ erstellt, der für den Bereich der Feuerwehr eine „Fläche für Landwirtschaft“ vorsieht und zusätzlich einen Schutzbereich für die Autobahn ausweist. Der Bebauungsplan wurde am 30.10.2000 nachträglich ausgefertigt und trat am 08.12.2000 in Kraft.
- 1986 wurde dann dieser Bereich mit dem Bebauungsplan „Hausgärten an der Heßheimer Straße“ überlagert und ein Sondergebiet für Hausgärten festgesetzt.
- Um eine Genehmigungsgrundlage für die Feuerwehr zu erlangen, wurde 2002 - in Abstimmung mit der Kreisverwaltung - der Bebauungsplan „Hausgärten an der Heßheimer Straße“ für den Bereich der Feuerwehr aufgehoben. Die Genehmigung für die Feuerwehr wurde dann als Innenbereichsvorhaben erteilt.

Der Bebauungsplan „Hausgärten an der Heßheimer Straße“ war somit zum Zeitpunkt der nachträglichen Ausfertigung des Bebauungsplanes „Schlittweg Süd III, 3. Änderung“ im Jahr 2000 noch in Kraft. Offen ist, ob mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Hausgärten an der Heßheimer Straße“ im Jahr 2002 der Bebauungsplan „Schlittweg Süd III, 3. Änderung“ wieder aufgelebt ist oder ob die Fläche als unbeplanter Innenbereich zu werten ist.

Um eine rechtssichere planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung der Erweiterung der Feuerwehr zu schaffen, soll daher nun ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der das maßgebende Planungsrecht abschließend wiedergibt.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans ist insbesondere

- die Bereitstellung einer ausreichend großen Fläche für die örtliche Feuerwehr,
- die Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr und der öffentlichen Sicherheit sowie

- die Sicherung der bestehenden Zuwegung zu den südlich angrenzenden Kleingärten.

### 3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche am Rand der bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. Um mögliche Konflikte möglichst frühzeitig im Verfahren bearbeiten zu können, wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange trotzdem durchgeführt.

### 4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

#### 4.1. Einheitlicher Regionalplan

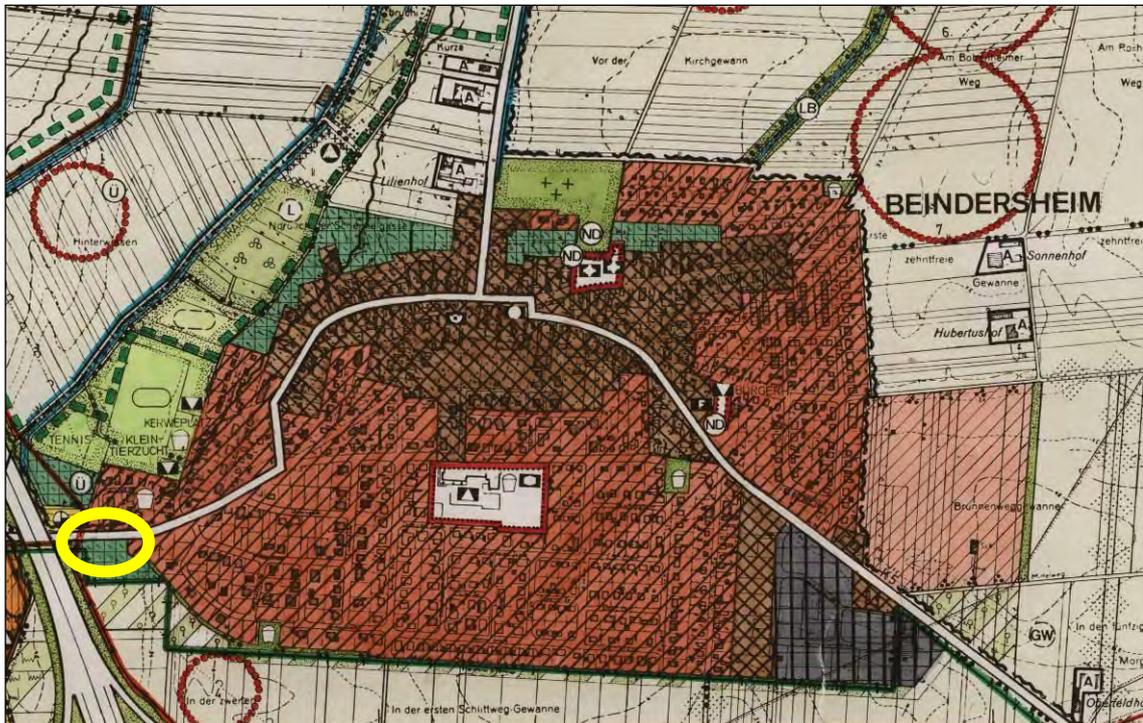
Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

#### 4.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der früheren Verbandsgemeinde Heßheim stellt das Plangebiet als Fläche für Kleingärten/Hausgärten dar.



Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Heßheim

Die bestehende bzw. vorgesehene Nutzung des Plangebietes in Form einer Nutzung durch die Feuerwehr 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 Neu-aufstellung eines Flächennutzungsplans eingeleitet. Dieses Verfahren wird jedoch aufgrund der Vielzahl zu berücksichtigender Belange noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Daher ist vorgesehen, den Bebauungsplan „Feuerwehr“ 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.

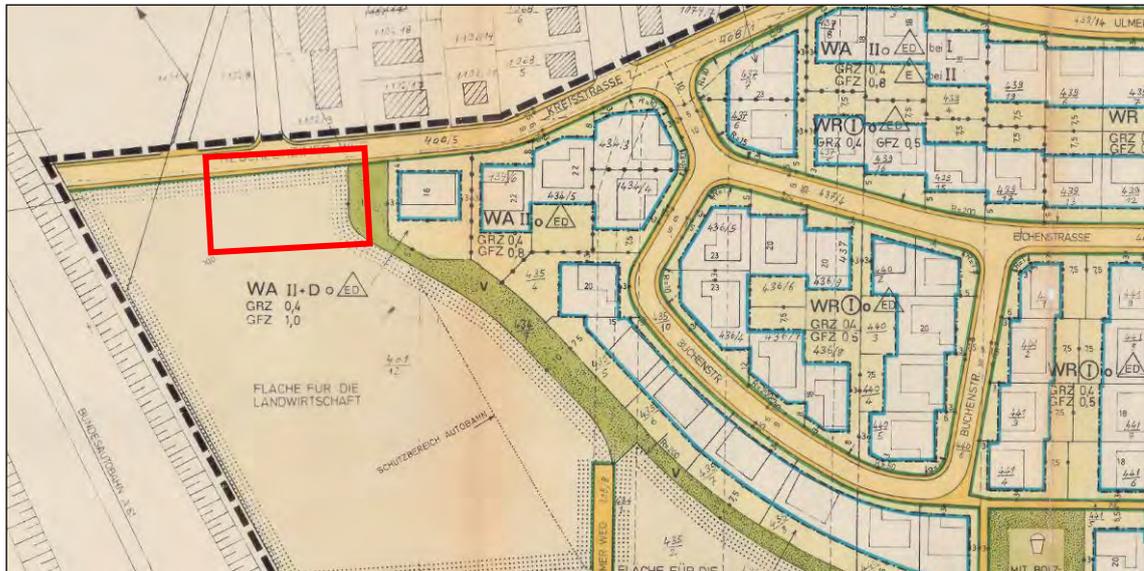
#### 4.3. Bestehendes Baurecht

Die bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für die durch den Feuerwehrstandort in Anspruch genommene Fläche stellt sich als komplex dar:

Ortsgemeinde Beindersheim, Begründung zum Bebauungsplan „Feuerwehr“

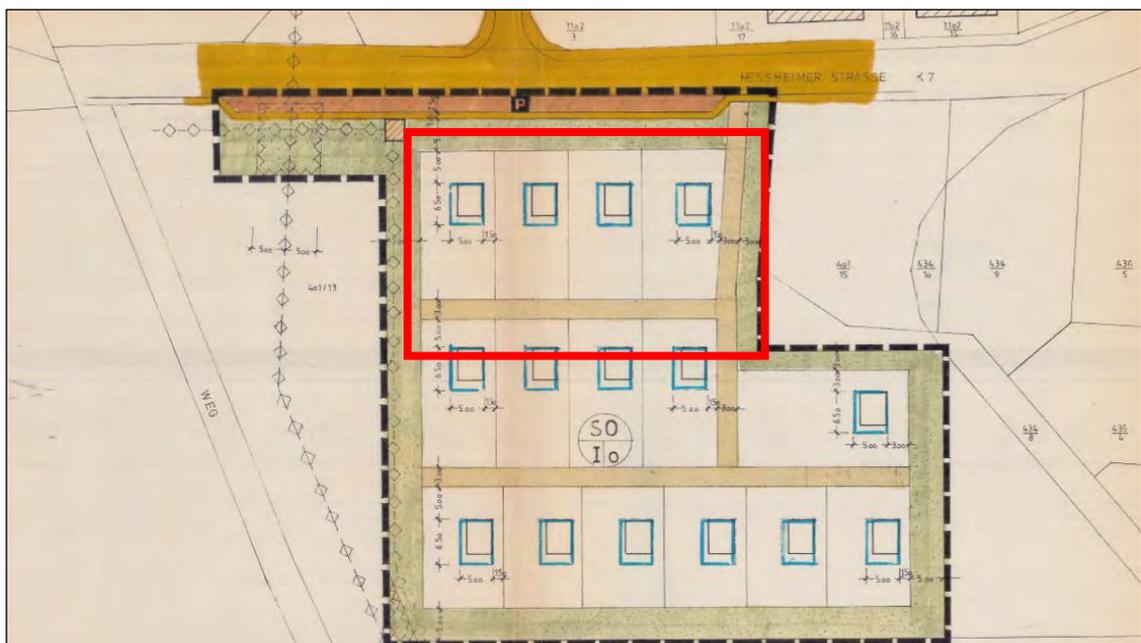
Entwurfssfassung vom 16.09.2022

Im Jahr 1984 wurde der Bebauungsplan „Schlittweg Süd III, 3. Änderung“ erstellt, der für den Bereich der Feuerwehr eine „Fläche für Landwirtschaft“ vorsieht und zusätzlich einen Schutzbereich für die Autobahn ausweist. Der Bebauungsplan wurde am 30.10.2000 nachträglich ausgefertigt und trat am 08.12.2000 in Kraft.



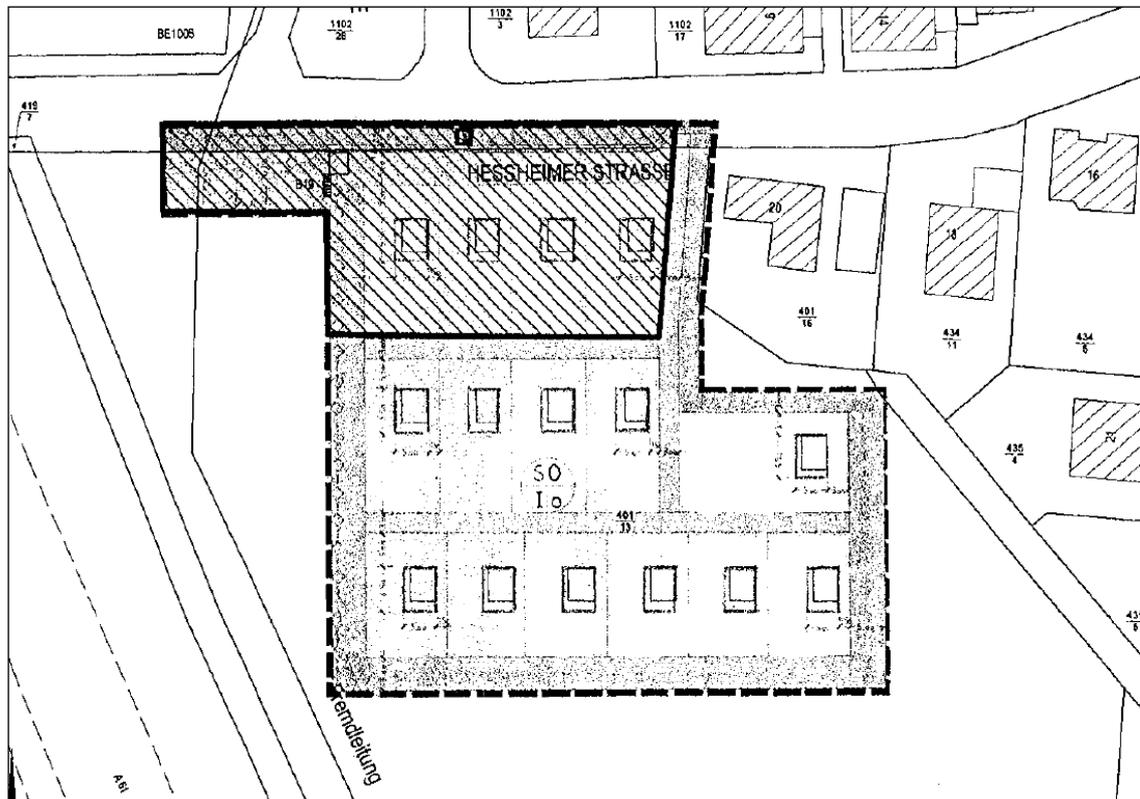
Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Schlittweg Süd III, 3. Änderung“

Dieser Bereich des Bebauungsplanes wurde 1986 mit dem Bebauungsplan „Hausgärten an der Heßheimer Straße“ überlagert und ein Sondergebiet für Hausgärten festgesetzt.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Hausgärten an der Heßheimer Straße“

Um eine Genehmigungsgrundlage für die Feuerwehr zu erlangen, wurde 2002 - in Abstimmung mit der Kreisverwaltung - der Bebauungsplan „Hausgärten an der Heßheimer Straße“ für den Bereich der Feuerwehr aufgehoben. Die Genehmigung für die Feuerwehr wurde dann als Innenbereichsvorhaben erteilt.



Ausschnitt aus der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hausgärten an der Heßheimer Straße“

Der Bebauungsplan „Hausgärten an der Heßheimer Straße“ war somit zum Zeitpunkt der nachträglichen Ausfertigung des Bebauungsplanes „Schlittweg Süd III, 3. Änderung“ im Jahr 2000 noch in Kraft. Offen ist, ob mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Hausgärten an der Heßheimer Straße“ im Jahr 2002 der Bebauungsplan „Schlittweg Süd III, 3. Änderung“ wieder aufgelebt ist oder ob die Fläche als unbeplanter Innenbereich zu werten ist.

Um eine rechtssichere planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung der Erweiterung der Feuerwehr zu schaffen, soll daher nun ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der das maßgebende Planungsrecht abschließend wiedergibt.

## 5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Anforderungen

### 5.1. Naturschutzrecht

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

## 5.2. Artenschutz

Für das Plangebiet kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, 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.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem 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.

Sollten bei der vorgesehenen ergänzenden Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Haus- und Kleingärten im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

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

## 5.3. Wasserrecht

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen keine wasserrechtlichen Schutzgebiete. Ebenso liegt es außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. überschwemmungsgefährdeten Flächen.

Nördlich der Heßheimer Straße befindet sich ein durch Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

## 5.4. Straßenrecht

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur angrenzenden Autobahn.

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen im Bereich bis zu 40 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der A 61 einschließlich der Verbindungskurven zwischen diesen Autobahnen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Bis zu einer Entfernung von 100 Metern zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 61 einschließlich der Verbindungskurven zwischen diesen

Autobahnen bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Sofern Leitungen innerhalb der klassifizierten Straßen oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (=100 m zur Bundesautobahn) verlegt werden sollen, ist vor Beginn der Arbeiten eine vertragliche Regelung bzw. anbaurechtliche Genehmigung notwendig.

## 6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Plangebiet

### 6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit bereits mit dem örtlichen Feuerwehrhaus und den zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Das Hauptgebäude befindet sich dabei im westlichen Teilbereich des Grundstück, die Stellplätze und weitere versiegelte Flächen sowie zwei Garagen befinden sich im östlichen Teilbereich.



Luftbild

Der südliche Bereich des Grundstück ist nicht bebaut. Entlang der Heßheimer Straße befinden sich weiterhin 5 öffentliche Stellplätze.



Blick in das Plangebiet, eigene Aufnahme

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung, im Süden und Südosten folgt eine Kleingartenanlage. Westlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A 61 in ca. 70 m Entfernung.

## 6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet liegt östlich der Autobahn A 61 sowie südlich der Heßheimer Straße, von welcher derzeit die Zufahrt erfolgt.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der nördlich angrenzenden Heßheimer Straße bereits vollständig erschlossen. Grundlegende Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar.

Das anfallende Regenwasser wird in den Kanal in der Heßheimer Straße eingeleitet.

## 6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

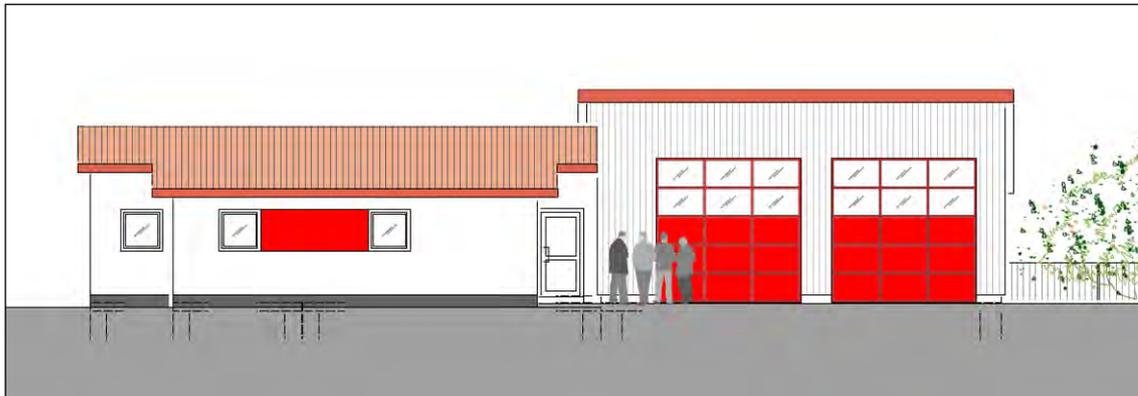
Das Plangebiet ist im Bestand ca. zur Hälfte versiegelt. Die Grünfläche im südlichen Bereich des Plangebietes besitzt dabei keine besondere ökologische Wertigkeit.

## 6.4. Denkmalschutz

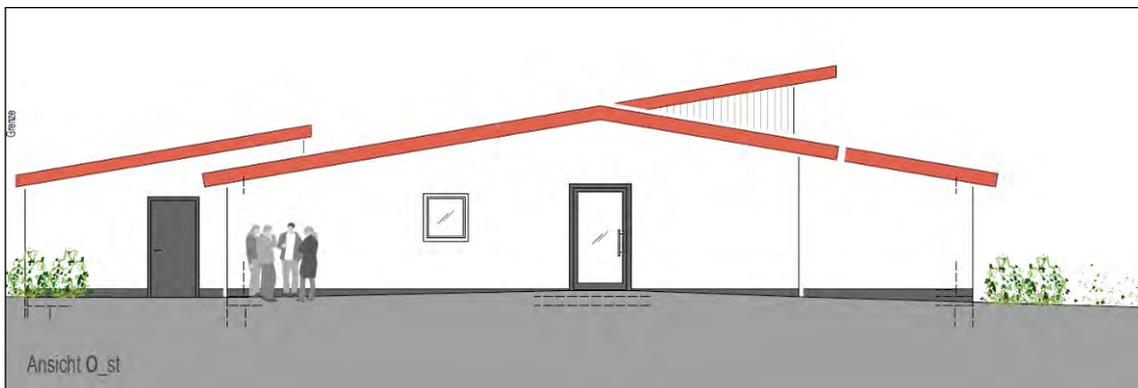
Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden.

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





Planung des Architekturbüros – Nordansicht



Planung des Architekturbüros – Ostansicht

## 7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der vorgesehenen Nutzung wird als Art der baulichen Nutzung im östlichen Teilbereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Allgemein zulässig sind Einrichtungen der Feuerwehr mit ihren zugehörigen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen. Um eine sinnvolle Nachnutzung des Gebäudes oder um eine abendliche Zweitnutzung einzelner Räume zu ermöglichen, sind ausnahmsweise auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

Für das geplante Feuerwehrgerätehaus liegt bereits eine Planung vor. Dem entsprechend wird – unter Berücksichtigung künftig nicht auszuschließender Erweiterungserfordernisse - als Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundfläche von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung erscheint ausreichend, um nicht nur den aktuellen Bedarf zu decken, sondern auch eine spätere Erweiterung zu ermöglichen.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO insbesondere durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 um maximal 50 % überschritten

werden. Um für die öffentliche Nutzung einen möglichst großen Gestaltungsspielraum einzuräumen, sind weitergehende Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen zulässig, sofern diese entweder wasserdurchlässig befestigt sind oder deren Niederschlagswasser unmittelbar angrenzend über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht wird.

Auf eine Festsetzung einer Geschossfläche bzw. einer Geschossflächenzahl oder einer Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen wird verzichtet, da die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche und der Gebäudehöhe ausreichend erscheinen, um das entstehende Bauvolumen wirkungsvoll zu beschränken.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte) auf maximal 10 % der Dachfläche überschritten werden.

### **Bauweise**

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass – aufgrund der konkreten Vorhabenplanung – innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche ein Anbau an die südliche Grundstücksgrenze zulässig ist.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine flexible Nutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen und eine möglicherweise erforderlich werdende Erweiterung planungsrechtlich bereits abzusichern, wird eine großzügige, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zu den östlich angrenzenden Wohnbauflächen sowie zur Heßheimer Straße hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 5 m ein. Zu den übrigen Plangebietsgrenzen wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m vorgegeben.

### **Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind**

Südlich des Plangebietes befindet sich eine örtliche Kleingartenanlage, welche über das gemeindeeigene Flurstück 401/22 erschlossen wird. Um diese Zuwegung planungsrechtlich abzusichern, wird entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes eine Fläche als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der südlich angrenzenden Kleingärten festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffene Regelung begründet noch nicht das konkrete Nutzungsrecht, sondern bereitet die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insofern sind in einem weiteren Schritt, der sich an das Bauleitplanverfahren anschließt, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

### 7.3. Immissionsschutz

Auf das Untersuchungsgebiet wirken sowohl der Verkehrslärm der westlich an das Plangebiet angrenzenden Autobahn A 61 als auch der nördlich angrenzenden Heßheimer Straße ein.

Angesichts der Festsetzung des Gebiets als Gemeinbedarfsfläche sowie dem Ausschluss von Wohnnutzung wird kein gesonderter Untersuchungs- und Regelungsbedarf zum Verkehrslärmschutz gesehen, zumal alle Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 LBauO Rheinland-Pfalz einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben müssen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schützenswerte Nutzung (Wohnbebauung nördlich und östlich des Plangebietes). Im Hinblick auf die Nutzung des Feuerwehrstandortes ist von einem regelmäßigen Fahrzeugverkehr im Tageszeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) auszugehen. Hinzu kommen in unregelmäßigen Abständen Notfalleinsätze, die auch während der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) stattfinden und vor allem aufgrund der Alarmsignale (Sirene und Martinshorn) zu Lärmeinwirkungen führen können. Die Geräuschimmissionen durch die Notfalleinsätze sind als sozialadäquat einzustufen und dementsprechend von den Betroffenen zu akzeptieren.

Maßnahmen zum Schutz der nördlich und östlich gelegenen Bebauung gegen den zu erwartenden Schall der Feuerwehr werde daher nicht als erforderlich angesehen.

### 7.4. Erschließung

Die Erschließung des Feuerwehrhauses erfolgt – wie im Bestand – über die Heßheimer Straße. Diese ist hierfür ausreichend ausgebaut.

### 7.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen verzichtet werden. Da die Verbandsgemeinde als Bauherr und späterer Betreiber der Feuerwehr fungiert, kann sie in dieser Funktion die Ausgestaltung des Gebäudes sowie der Außenanlagen vollumfänglich steuern, so dass eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich erscheint.

## 8. Grünordnung

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

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1.510 m<sup>2</sup> auf und zeigt sich aktuell als Fläche für die Feuerwehr mit entsprechenden Nebenanlagen. Die Fläche ist ca. zur Hälfte unversiegelt, weist im Bereich der unversiegelten Grünflächen jedoch

keine gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Durch die Nachverdichtung gehen Teile der Grünfläche im rückwärtigen Bereich dauerhaft verloren.

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>
<i>Versiegelte bzw. befestigte Flächen</i>			
Gebäude	280		
Zugangswege Kleingärten	250		
Sonstige versiegelte Flächen	240		
Maximal zulässige Versiegelung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“	-	1.200	
Öffentliche Verkehrsfläche – Parkplätze	80	80	
<b>Summe versiegelte bzw. befestigte Fläche</b>	<b>850</b>	<b>1.280</b>	<b>+ 430</b>
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Grünfläche	660		
nicht überbaubare Flächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“	-	230	
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>660</b>	<b>230</b>	<b>- 430</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.510</b>	<b>1.510</b>	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 430 m<sup>2</sup>) zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da die ergänzende Bebauung aufgrund der rückwärtigen Lage von den öffentlichen Straßenräumen aus nur eingeschränkt wahrnehmbar sein wird und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers. Zusätzlich wird festgesetzt, dass im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Beläge mit einem Abflussbeiwert < 0,4 zulässig sind.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch vor dem Hintergrund der Bedeutung der örtlichen Feuerwehr für die öffentliche Sicherheit hingenommen, zumal mit der Nutzung einer bereits entsprechend genutzten innerörtlichen

Fläche eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen, werden im Rahmen des Bebauungsplans folgende Festsetzungen getroffen, um die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zu mindern:

- Um eine Beeinträchtigung brütender Vögel zu vermeiden und den Verlust von Eiern oder das Töten von Jungvögeln sicher ausschließen zu können sind Rodungsarbeiten ausschließlich in der Zeit vom ersten Tag im Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind zur Außenbeleuchtung – sofern nicht Belange der Feuerwehr entgegenstehen - ausschließlich warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden. Lampen zur Außenbeleuchtung sind so anzubringen oder zu gestalten, dass sie ausschließlich nach unten abstrahlen.
- Zur Sicherung einer ausreichenden Begrünung ist auf dem Gelände der Feuerwehr je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens je ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.

## **9. Ver und Entsorgung**

### **9.1. Versorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas und bei Bedarf Fernwärme kann durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Die Kapazität der bestehenden Netze ist hierfür ausreichend.

### **9.2. Ableitung des Schmutzwassers**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann – wie im Bestand - durch einen Anschluss an den bestehenden Kanal in der Heßheimer Straße erfolgen. Die Kapazität des bestehenden Kanals ist hierfür ausreichend.

### **9.3. Umgang mit dem Niederschlagswasser**

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.“*

Das anfallende Regenwasser wird im Bestand in den Kanal in der Heßheimer Straße eingeleitet.

Das Entwässerungskonzept ist im Rahmen der Bauantragserstellung auszuarbeiten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

#### **10. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich. Die Fläche befindet sich im Bereich der Bauflächen vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde Beindersheim.