

Bebauungsplan „Wifood Center Schneebergerhof“

zur frühzeitigen Beteiligung

Begründung zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ortsgemeinde: **GERBACH**
Verbandsgemeinde: **NORDPFÄLZER LAND**
Landkreis: **DONNERSBERGKREIS**

Gerbach, den

.....
Daniel Heinz
Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

Verfasser: **Nadine Müller, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung**
Martin Müller, Stadtplaner B. Sc. Raumplanung /
Mitglied der Architektenkammer RLP

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 PLANUNGSANLASS	3
2 PLANGEBIET UND VORGABEN	3
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.2 Einfügung in die Gesamtplanung	4
2.2.1 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)	5
2.2.2 Flächennutzungsplan	5
2.2.3 Bebauungsplan	6
2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus	6
3 BESTANDSANALYSE	11
3.1 Bestehende Nutzungen	11
3.2 Erschließung	11
3.3 Gelände	11
3.4 Angrenzende Nutzungen	11
4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)	12
4.1 Grundzüge der Planung	12
4.2 Erschließung	12
4.3 Versorgungsleitungen	12
4.4 Entwässerung	13
4.5 Immissionsschutz	13
4.6 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz	13
5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.4 Verkehrsflächen	15
5.5 Grünordnung/ Maßnahmen	15
6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	15
7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	15
8 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT IN DER BAULEITPLANUNG	16

1 PLANUNGSANLASS

Im Zuge der vorgesehenen Realisierung, bzw. Erweiterung des Landwirtschaftsbetriebs mit ökologischem Freilandanbau um eine Aquaponik-Anlage, Lebensmittelverarbeitung und -vertrieb, Seminar- und Herbergszentrum durch die WiFood Center GmbH & Co. KG plant die Ortsgemeinde Gerbach im Schneebergerhof die Aufstellung eines Bebauungsplans. Dadurch soll Baurecht für das Bauvorhaben geschaffen werden.

Die Ortsgemeinde Gerbach verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Ausweisung eines Sondergebiets „Wifood Center“.

Geplant ist damit die Ergänzung von dem bestehenden ökologischem Freilandanbau durch eine moderne Aquaponik-Anlage, die eine innovative und ressourcenschonende Gemüse- und Speisefischproduktion demonstrieren soll. Außerdem sollen Führungen und Seminare zu den Themen nachhaltiger Lebensmittelproduktion, Ressourcenschonung und Umweltbewusstsein durchgeführt und die Gäste in einem modernen, energieeffizienten Herbergs- und Seminarzentrum mit Küche und Restaurant untergebracht werden.

Der gesamte Betrieb wird auf erneuerbare Energie ausgerichtet und möchte ein innovatives Vorzeigeprojekt zum Thema Nachhaltigkeit darstellen.

2 PLANGEBIET UND VORGABEN

2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Siedlungskörpers des Schneebergerhofes der Ortsgemeinde Gerbach. Der Siedlungskörper erstreckt sich im Westen und Norden weiter hinaus, sodass sich das Plangebiet in dem Dreieck an die nördliche und westliche Siedlungsfläche anfügt. Zudem befindet sich östlich der angrenzenden Straße („Schneebergerhof“/ Kreisstraße K 33) ein weiteres Wohngebäude.

Nördlich grenzt die Straße („Schneebergerhof“/ K 33) und dahinter Wohngebäude, teilweise mit Scheunen/ Hallen, an. Östlich verläuft die Straße weiter, dahinter befinden sich ein Wohngebäude (nordöstlich) und landwirtschaftliche Nutzfläche (südöstlich). Südlich grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Nordwestlich liegt ein Wohngebäude mit Scheune/ Halle und südwestlich landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Flurstücknummern 2132, 2132/2 und 2130/4, Flur 0.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücks-Nrn. in der Flur 0 an:

- Nördlich: Flurstück Nr. 2170/5.
- Östlich: Flurstücks Nr. 2170/5.
- Südlich: Flurstück Nr. 2130/5, 2130/6 und 2120/1.
- Westlich: Flurstücks-Nrn.: 2130/6, 2134 und 2130/2.

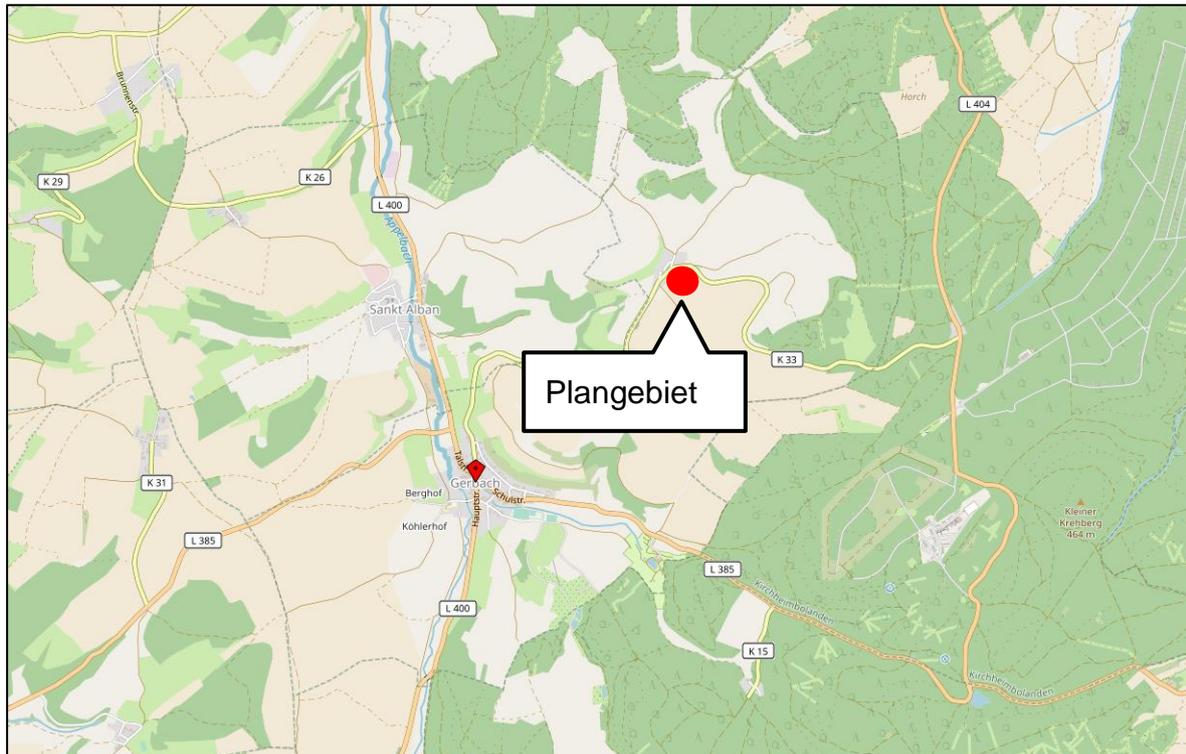


Abb. 1: Lageplan © FOSSGIS e.V., openstreetmaps, <https://www.openstreetmap.de/karte.html#>; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

2.2 Einfügung in die Gesamtplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) 2008 liegt Gerbach im ländlichen Raum zwischen den beiden Mittelzentren Rockenhausen und Kirchheimbolanden.

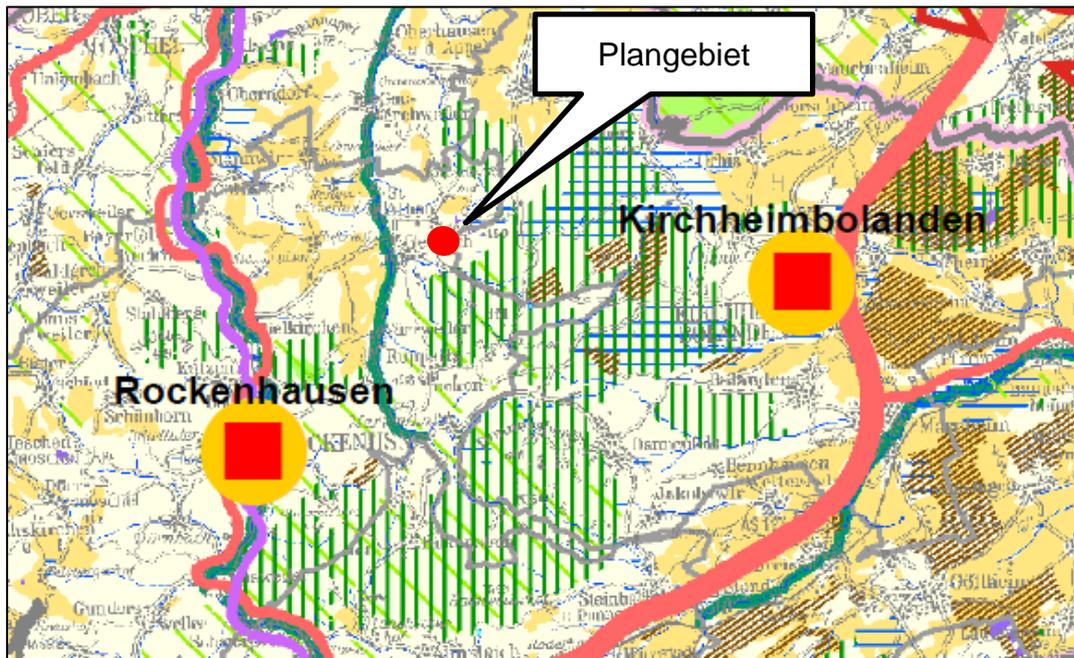


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV 2008, Gesamtkarte; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

Weiterhin sagt das LEP folgendes aus:

Z 31: *Die qualitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.*

Die Planung widerspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP nicht.

Weitere konkretisierte Vorgaben werden erst im Regionalen Raumordnungsplan im folgenden Kapitel gemacht.

2.2.1 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Des Weiteren wurden die raumordnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsplans Westpfalz (ROP IV) 2012 mit der 2. Teilfortschreibung 2016 und der 3. Teilfortschreibung 2018, welche am 18.05.2020 genehmigt wurden, betrachtet.

Die Fläche liegt nach der aktuellen Karte zum Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV) in einer sonstigen Freifläche und grenzt an die Siedlungsfläche Wohnen an, in welcher sie nördlich auch teilweise liegt. Im Umfeld des Schneebergerhofes befinden sich einige Vorranggebiete Landwirtschaft. Nordöstlich liegt eine Fläche des Landesweiten Biotopverbunds, westlich liegt ein Vorranggebiet des Regionalen Biotopverbunds. Südöstlich ist ein Vorranggebiet Windenergienutzung ausgewiesen.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Regionalplan Westpfalz (ROP IV) 2020; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

Die Planung widerspricht den Zielen und Grundsätzen des ROP nicht.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land weist den Geltungsbereich in der Ortsgemeinde Gerbach, Schneebergerhof, aktuell fast vollständig als

Fläche für Landwirtschaft aus. Ein kleiner Teilbereich wird nordwestlich als Mischgebiet/ Dorfgebiet ausgewiesen.

Die derzeitigen Festsetzungen entsprechen somit nicht der geplanten Nutzung. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 zu ändern.

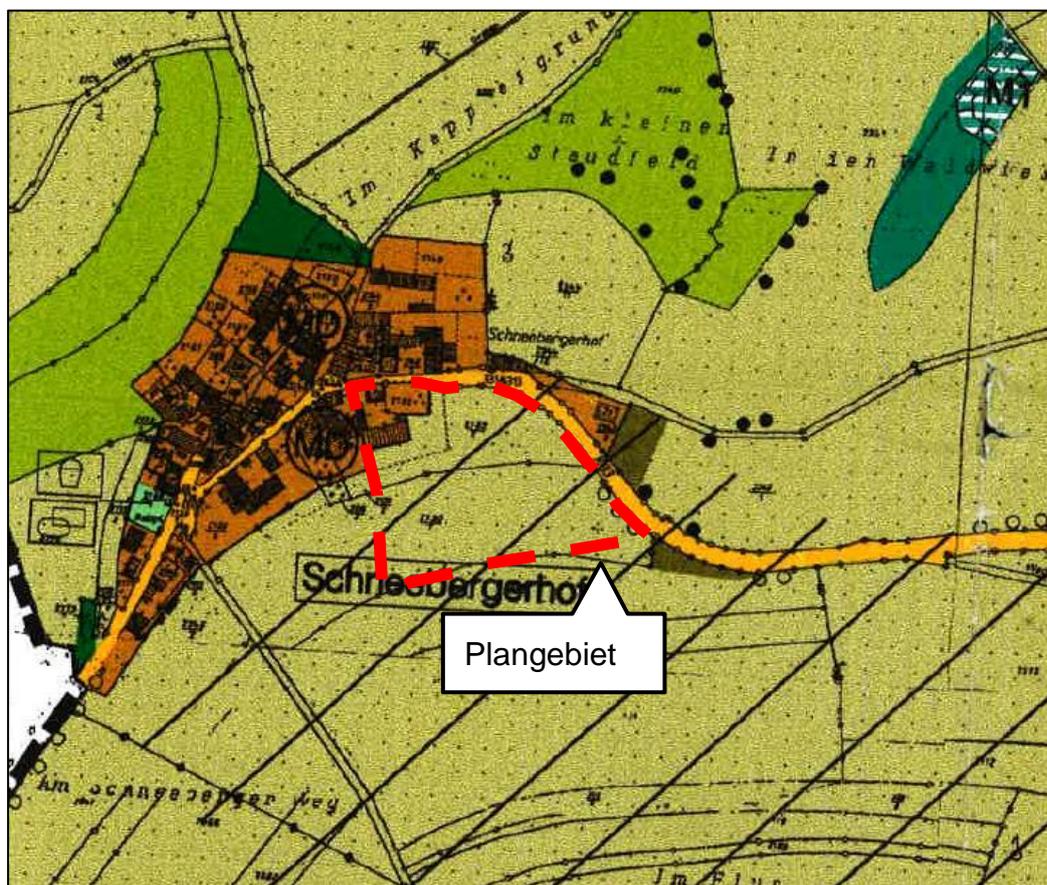


Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

2.2.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt in keinem aktuell gültigen Bebauungsplan. Zudem grenzen keine rechtsgültigen Bebauungspläne an.

2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Schutzgebiete. Weitere Schutzgebiete in der Umgebung werden in den folgenden Tabellen aufgelistet:

Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	/		
Biosphärenreservat	2.000 m	/		
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	Wälder westlich Kirchheimbolanden	VSG-6313-401	Südöstlich ca. 1.600 m entfernt
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	Donnersberg	FFH-6313-301	Nordöstlich ca. 420 m entfernt

FFH-Lebensraumtypen	1.000 m	Hainsimsen-Buchenwald	BT-6313-0065-2010	Nordöstlich ca. 470 m entfernt
		Waldmeister-Buchenwald	BT-6313-0069-2010	Nordöstlich ca. 900 m entfernt

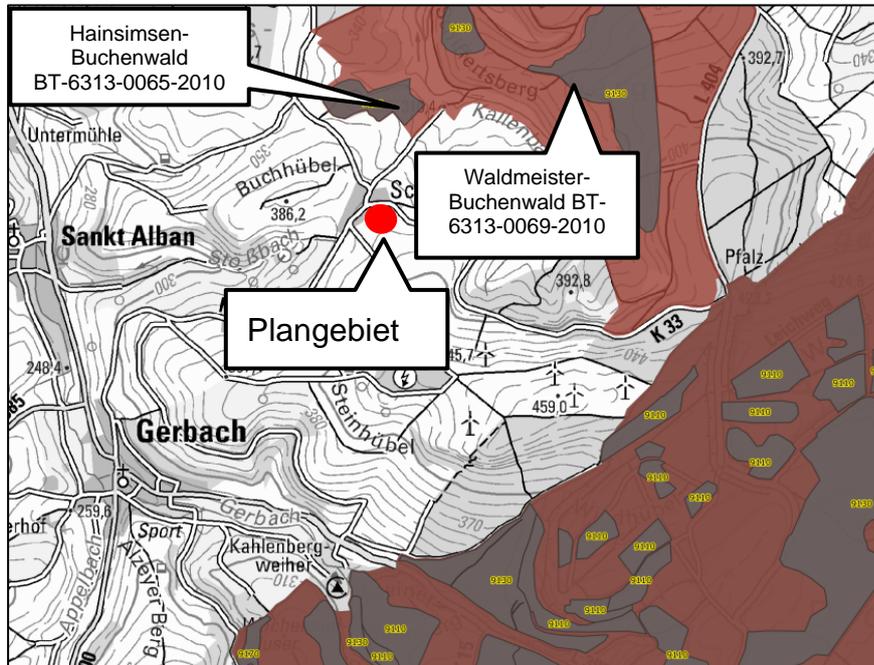


Abb. 5: FFH-Lebensraumtypen, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 20.01.2021, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

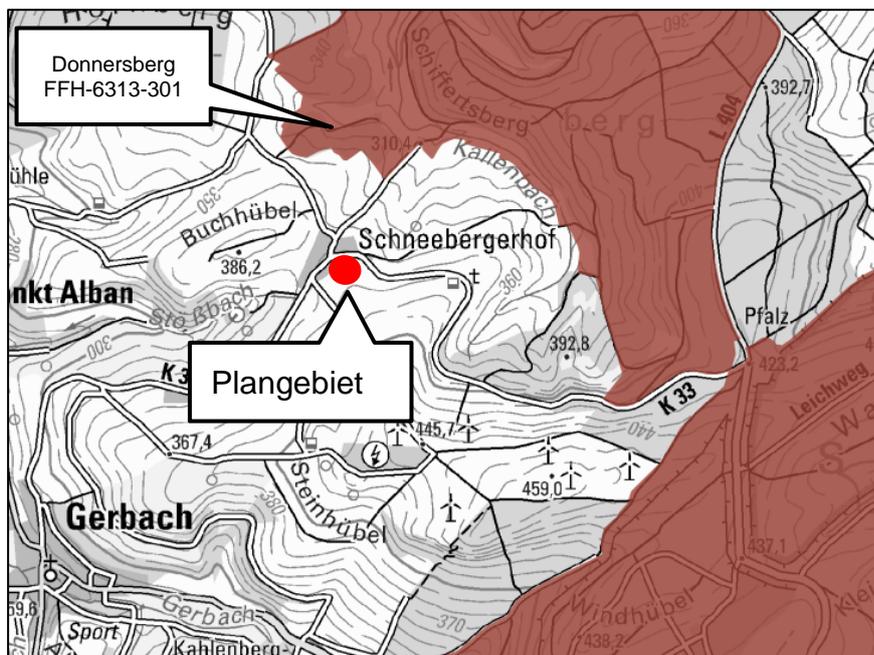


Abb. 6: FFH-Gebiete, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 20.01.2021, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

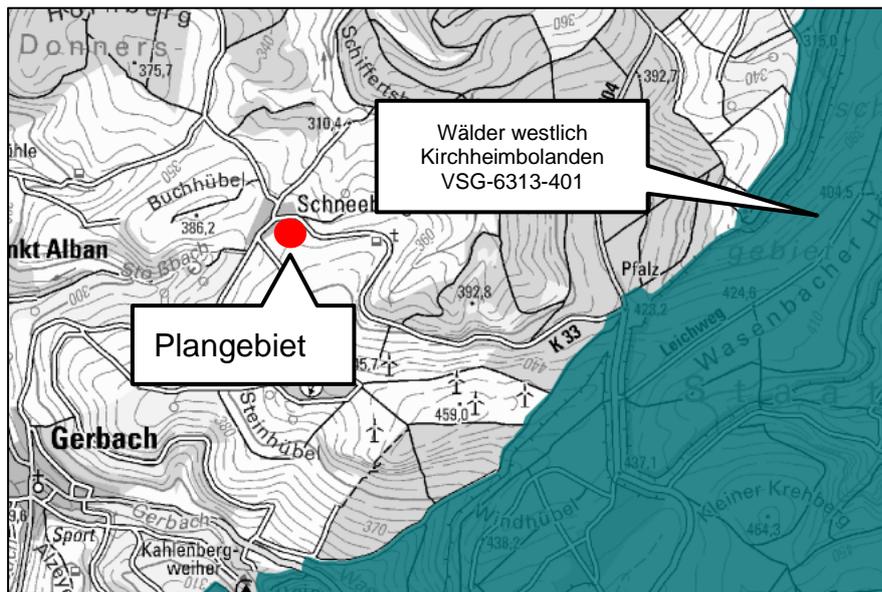


Abb. 7: Vogelschutzgebiete, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 20.01.2021, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

Weitere Schutzgebiete

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	Wasenbacher Höhe	NSG-7333-222	Östlich ca. 1.800 m entfernt
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	/		
Naturpark	2.000 m	/		
Wasserschutzgebiet	1.000 m	/		
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	Quellbach/ Oberlauf eines Baches zwischen Schneebergerhof und Althof	BT-6313-1030-2010	Südwestlich ca. 340 m entfernt

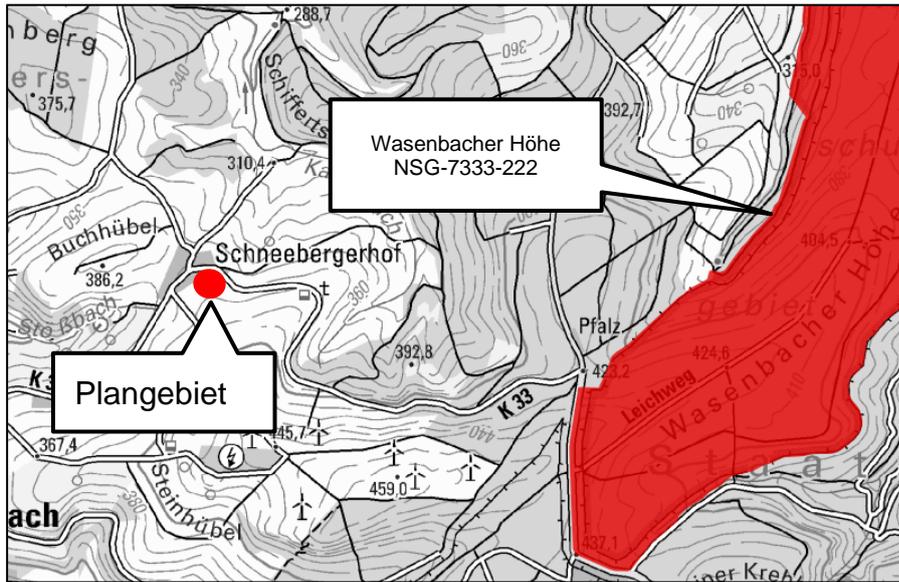


Abb. 8: Naturschutzgebiete, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 20.01.2021, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

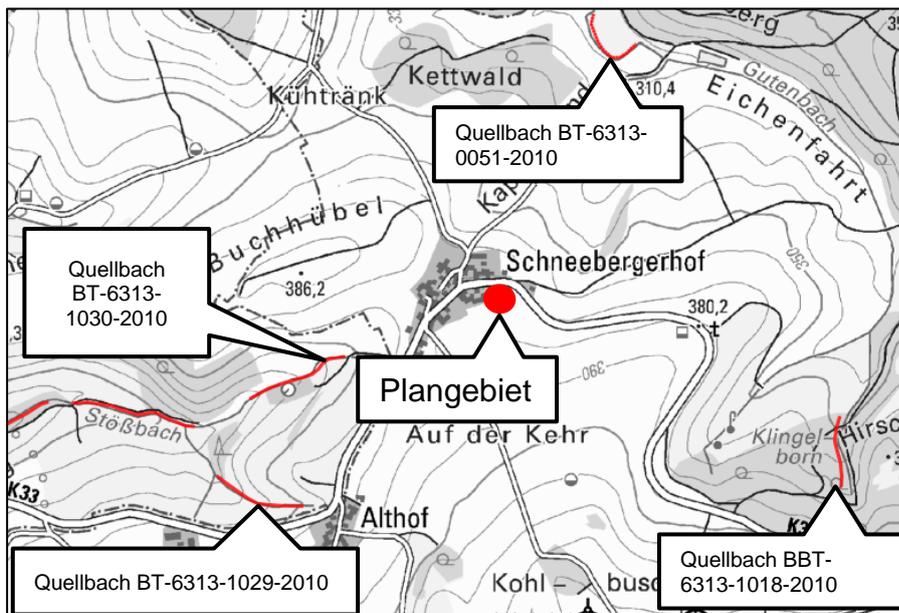


Abb. 9: Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 20.01.2021, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

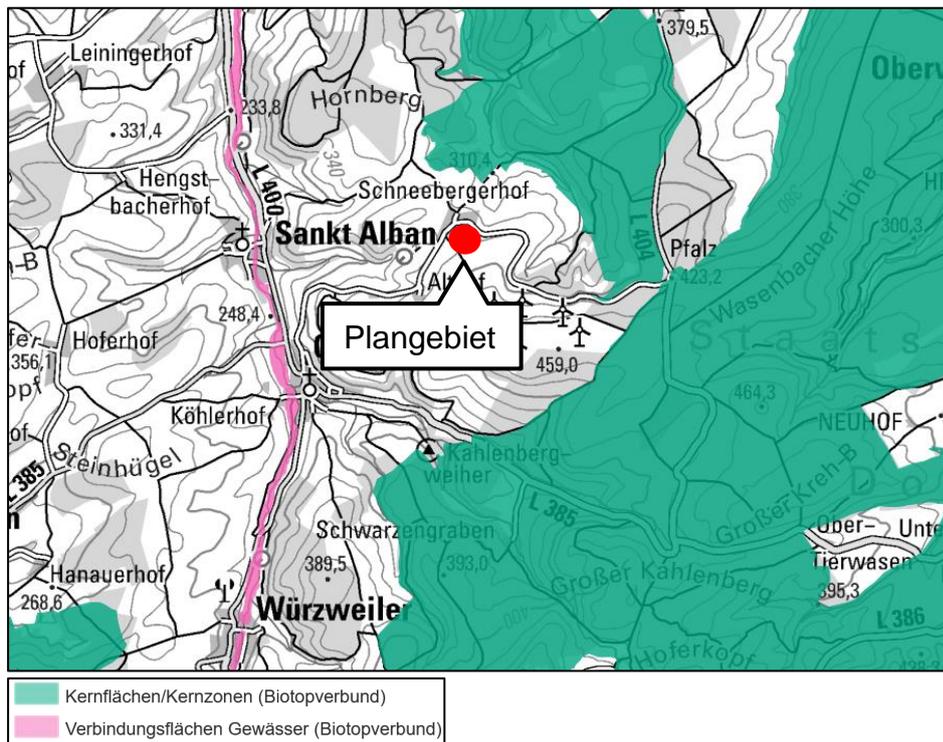


Abb. 10: Landesweiter Biotopverbund, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 20.01.2021, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

Weiterhin wird das Plangebiet, bzw. der Schneebergerhof, von Kernflächen (ca. 450 m nördlich) sowie Verbindungsflächen Gewässer (ca. 1.700 m westlich) des Biotopverbunds umgeben.

3 BESTANDSANALYSE

3.1 Bestehende Nutzungen

Aktuell wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich befindet sich ein Hauptgebäude und Nebengebäude (Scheune/ Halle; WiFood) sowie im nordöstlichen Bereich Gehölze. Im südlichen Bereich befindet sich ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche.



Abb. 11: Luftbild Plangebiet; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 08.04.2021 ©Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich und östlich angrenzende Straße („Schneebergerhof“/ K 33).

3.3 Gelände

Das Gelände fällt geringfügig von West (ca. 374 m im nordwestlichen Bereich; ca. 377 m im südwestlichen Bereich) nach Ost (370 m im nordöstlichen Bereich; 374 m im südlichen Bereich) zur Straße hin ca. 3-4 m ab.

Ebenso fällt es geringfügig von Süd (ca. 379 m) nach Nord (ca. 372 m) um ungefähr 6-7 m ab.

3.4 Angrenzende Nutzungen

Im Norden grenzt die Straße („Schneebergerhof“/ K 33) an. Dahinter befindet sich im Nordwesten ein Wohnhaus mit Nebengebäuden (Scheune/ Halle) und im Nordosten ein

Wohnhaus mit kleiner Halle. Östlich verläuft die Straße weiter, dahinter befindet sich ein weiteres Wohngebäude im nordöstlichen Bereich. Südöstlich grenzt hinter der Straße landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Süden liegt landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Westen grenzen im nordwestlichen Teil Gebäude mit Nebenanlagen an, im südwestlichen Teil landwirtschaftliche Nutzfläche.

4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

4.1 Grundzüge der Planung

Am Schneebergerhof soll durch Kernsanierung und Umbau eines Bauernhofs mit Wohngebäude, Scheune und Remise ein modernes und energieeffizientes Herbergs- und Seminarzentrum mit Küche entstehen, das zusammen mit ökologisch betriebenen Obst- und Gemüseanbau auf mehreren Hektar Fläche Lebensmittel für lokale und überregionale Märkte produziert und vertreibt und gleichzeitig ein attraktiver touristischer Anlaufpunkt werden soll. Die in der Küche veredelten Produkte sollen nicht nur vor Ort angeboten werden, sondern sollen Firmen und Einrichtungen zur Verköstigung ihrer Mitarbeiter zur Verfügung stehen.

Ergänzt wird der ökologische Freilandanbau durch eine moderne Aquaponik-Anlage, die eine innovative und ressourcenschonende Gemüse- und Speisefischproduktion demonstrieren soll. Zudem soll eine Heizanlage betrieben werden, die zur Erzeugung klimapositiver Energie lokale Holzstoffe verwertet und CO₂ nachhaltig in Pflanzenkohle speichert.

Ebenfalls vorgesehen sind ein Ziergarten und Naturteich, welche neben ökologischen auch ästhetische Funktionen erfüllen und die Anlage umgeben.

Führungen und Seminare zu Themen nachhaltiger Lebensmittelproduktion, Ressourcenschonung und Umweltbewusstsein sollen die Besucher aus der Region und darüber hinaus für Themen der Nachhaltigkeit sensibilisieren und den Kontakt zur Natur ermöglichen. Gleichzeitig können die nachhaltig produzierten Lebensmittel auch direkt vor Ort verköstigt werden. Das Angebot richtet sich dabei sowohl an Schüler und Familien als auch an Privatpersonen und Bildungseinrichtungen und ist auf alle Altersklassen ausgerichtet.

Wanderer und Radfahrer erhalten einen attraktiven Anlaufpunkt in der Region, wo sie sich zum Rasten, Essen und Übernachten niederlassen können. Ein eigenes E-Bike-Angebot ermöglicht Besuchern, die Schönheit der umliegenden Naturregion des Donnersberger Landes auf eigene Faust zu erkunden.

Der gesamte Betrieb wird auf erneuerbare Energie ausgerichtet und möchte ein innovatives Vorzeigeprojekt zum Thema Nachhaltigkeit darstellen.

Planerisches Ziel ist es, Baurecht für das Vorhaben durch die Ausweisung eines Sondergebietes zu schaffen.

4.2 Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ist die nördlich und östlich angrenzende Straße („Schneebergerhof“/ K 33) vorgesehen. Weitere Erschließungen mit technischen Infrastrukturen wie Strom-, Wasser- und Kommunikationsleitungen sind ebenfalls über die angrenzende Straße bzw. das bestehende Ortsnetz vorgesehen.

4.3 Versorgungsleitungen

Die weitere Erschließung mit technischen Infrastrukturen wie Strom-, Wasser- und Kommunikationsleitungen ist ebenfalls über die Straße („Schneebergerhof“/ K 33) bzw. das bestehende Ortsnetz vorgesehen.

4.4 Entwässerung

Das Plangebiet soll an das bestehende örtliche Kanalnetz angeschlossen werden. Das auf dem Privatgrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück falls möglich der Versickerung zuzuführen oder zurückzuhalten.

4.5 Immissionsschutz

Von der geplanten Anlage sind keine Immissionen auf die umliegenden schutzbedürftigen Bereiche zu erwarten, welche die zulässigen Richtwerte innerhalb eines Sondergebietes bzw. angrenzenden Dorfgebietes überschreiten.

4.6 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz

Belange des Landschafts- und Naturschutzes sowie des Artenschutzes sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 a und 2 a BauGB ist ein Umweltbericht, der die Ergebnisse der Umweltprüfung darstellt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, anzufertigen. Darüber hinaus beschreibt der Umweltbericht die notwendigen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt gem. § 1 a Abs. 3 BauGB. Der Umweltbericht liegt der Offenlage im weiteren Verfahren bei.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

In dem festgesetzten Sondergebiet „Wifood Center“ sind die Nutzung eines Herbergs- und Seminarzentrums, gastronomische Versorgung mit Außenbewirtung sowie eine Aquaponik-Anlage mit Gewächshäusern, Lager-, Wirtschafts- und Verarbeitungshallen mit zugehörigen Stellplätzen und betriebszugehörigen Nebenanlagen zulässig.

Dadurch soll ein energieeffizientes Herbergs- und Seminarzentrum mit Küche entstehen, das zusammen mit ökologisch betriebenem Obst- und Gemüseanbau auf mehreren Hektar Fläche Lebensmittel für lokale und überregionale Märkte produziert und vertreibt und gleichzeitig ein attraktiver touristischer Anlaufpunkt werden soll.

Ergänzt wird der ökologische Freilandanbau durch eine moderne Aquaponik-Anlage, die eine innovative und ressourcenschonende Gemüse- und Speisefischproduktion demonstrieren soll. Zudem soll eine Heizanlage betrieben werden, die zur Erzeugung klimapositiver Energie lokale Holzstoffe verwertet und CO₂ nachhaltig in Pflanzenkohle speichert.

Gleichzeitig können die nachhaltig produzierten Lebensmittel auch direkt vor Ort verköstigt werden.

Nebenanlagen, die für den Betrieb notwendig sind, sind ebenfalls zulässig, damit das Planvorhaben umgesetzt werden kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Da die privaten Grünflächen ebenfalls auf die Grundstücksfläche zur Berechnung der Grundflächenzahl anzurechnen sind, ergibt sich eine maximale GRZ von 0,5. Die als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen können dadurch optimal ausgenutzt und bebaut werden.

Um den Betrieb der vorgesehenen Anlage zu ermöglichen und um einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten, werden die Vollgeschosse auf maximal vier begrenzt. Die GFZ wird auf 2,0 als Höchstmaß festgesetzt. Daraus ergeben sich auch maximale Gebäudehöhen von 12,00 m Traufhöhe und 16,00 m Firsthöhe, bzw. bei Flachdächern 13,5 m Traufhöhe mit Überschreitungsmöglichkeit. Ein Einfügen in die umliegende Bebauung wird zwar nicht vollumfänglich gewährleistet, jedoch werden die Höhen umliegender Gebäude lediglich geringfügig überschritten.

5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die abweichende Bauweise ermöglicht größere Baukörper und dient der Umsetzung der vorgesehenen Gesamtkonzeption.

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die Umsetzung des Planvorhabens. Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und die Errichtung eines Photovoltaik-Zaunes, der das Plangebiet einfrieden soll, dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, um die Fläche effizient ausnutzen zu können.

Die weiteren, ebenfalls zulässigen Nutzungen außerhalb der Baugrenze, wie die privaten Verkehrsflächen sowie die Grünflächen und dazugehörige Nebenanlagen und Nutzungen, ermöglichen eine flexible Gestaltung und Nutzung der Flächen im weiteren Verfahren.

5.4 Verkehrsflächen

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche entspricht dem derzeitigen Bestand. Die Zufahrten für die Feuerwehr und die Gäste befinden sich im nördlichen und nordwestlichen Bereich der geplanten Anlage. Dort sind auch das Beherbergungs- und Seminarzentrum sowie Restaurant vorgesehen, wodurch die Gebäude, bzw. die Stellplätze, unmittelbar angefahren werden können. So konzentriert sich der „Gäste-Bereich“ im nördlichen Plangebiet.

Im östlichen Bereich kann der Lieferverkehr direkt die Hallen der Aquaponik-Anlage anfahren und verhindert durch die Trennung der Zufahrten eine gegenseitige Beeinträchtigung.

Die privaten Verkehrsflächen die von der Straße „Schneebergerhof“/ K 33 über die Zufahrten in dem Sondergebiet errichtet werden, sind ebenfalls zulässig. Um zum aktuellen Stand noch flexible Umsetzungen zu ermöglichen, werden diese erst im weiteren Verfahren konkretisiert und zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt.

5.5 Grünordnung/ Maßnahmen

Die Minimierung von Versiegelungen durch wasserdurchlässige Belege der Stellplätze und Zufahrten trägt dazu bei, die natürlichen Funktionen des Bodens beizubehalten und Niederschlagswasser durch Versickerung dem Boden zuzuführen.

Durch den Erhalt der Bäume wird die bestehende Bepflanzung in ihrer Funktion als Lebensraum und als landschaftsprägendes Element berücksichtigt.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Einfriedungen

Es ist die Errichtung eines PV-Zaunes geplant, welcher mit Rammfundamentierung im Boden verankert wird und mit Solarpanelen ausgestattet werden soll. Hierfür ist es nötig, dass Einfriedungen durch einen PV-Zaun bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig sind. Der Mindestabstand von 20 cm zwischen unterer Zaunkante und Boden gewährleistet das ungehinderte Passieren von Kleintieren.

7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Flächentyp	Flächengröße
Sondergebiet	15.354 m ²
Verkehrsfläche	961 m ²
Insgesamt	16.315 m²

8 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 17 UVPG ist für Bebauungspläne nach § 10 des BauGB sowohl die Umweltverträglichkeitsprüfung als auch die Vorprüfung des Einzelfalles als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Das Ergebnis dieser Prüfung, die nach den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen ist, wird in dem beiliegenden Umweltbericht dargestellt, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Die Durchführung der Prüfung erfolgt nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, entsprechende Hinweise abzugeben. Diese werden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und abgearbeitet und im Umweltbericht entsprechend dargestellt.

Einzelheiten zu den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie den erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich dieser Auswirkungen können dem beiliegendem Umweltbericht im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB entnommen werden.

Erstellt: Nadine Müller am 15.12.2021