

BEBAUUNGSPLAN `SCHLITTENWEG` 4. ÄNDERUNG`

(Im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
§ 4 Abs. 1 BauGB noch als 3. Änderung bezeichnet)

Ortsgemeinde Bretzenheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

SATZUNGSTEXT

Stand: 10.02.2026

Zeichnerische und textliche Neufassung des Bereiches der 4. Änderung

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans `Schlittenweg` gelten nicht für den gesamten räumlichen Geltungsbereich, sondern nur für den im Kartenteil dargestellten Geltungsbereich der 4. Änderung.

Ausfertigungsvermerk:



Bretzenheim, den 19.02.2026
Herr Olaf Budde, Ortsbürgermeister



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

| Inhalt: | Seite |
|--|---|
| DIE FESTSETZUNGEN DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 'SCHLITTENWEG' GELTEN NICHT FÜR DEN GESAMTEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH, SONDERN NUR FÜR DEN IM KARTENTEIL DARGESTELLTEN GELTUNGSBEREICH DER 4. ÄNDERUNG..... | 1 |
| II. RECHTSGRUNDLAGEN | 3 |
| III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN..... | 4 |
| DIE FESTSETZUNGEN DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 'SCHLITTENWEG' GELTEN NICHT FÜR DEN GESAMTEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH, SONDERN NUR FÜR DEN IM KARTENTEIL DARGESTELLTEN GELTUNGSBEREICH DER 4. ÄNDERUNG..... | 4 |
| 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 4 |
| 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 7 |
| 3. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG | 8 |
| IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER) | 9 |
| V. BEGRÜNDUNG | 11 |
| 1. VERANLASSUNG SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANAUFSTELLUNG..... | 11 |
| 2. PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN / AUFSTELLUNGSBESCHLUSS..... | 13 |
| 3. ERLÄUTERUNGEN ZUM PLANGEBIET DER 4. ÄNDERUNG | 13 |
| 4. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DER FESTSETZUNGEN..... | 16 |
| VI. UMWELTBERICHT | 10 |
| 1. VORBEMERKUNGEN ZUM UMFANG UND ZUM DETAILLIERUNGSGRAD DES UMWELTBERICHTES | 10 |
| 2. ERMITTLUNG DER EINGRIFFSERHEBLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG..... | 10 |
| 3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG | 11 |
| 4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN..... | 17 |
| 5. ERGEBNIS DER PRÜFUNG VON IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN | 18 |
| 6. ERLÄUTERUNGEN ZUR ERARBEITUNG DER UMWELTPRÜFUNG..... | 18 |
| 7. BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT (MONITORING) .. | 19 |
| 8. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DER UMWELTPRÜFUNG..... | 19 |
| VII. VERFAHRENSVERMERKE..... | FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT. |

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), Zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 403)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), Zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in Kraft getreten gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser Verordnung am 01.08.2023
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans 'Schlittenweg' gelten nicht für den gesamten räumlichen Geltungsbereich, sondern nur für den im Kartenteil dargestellten Geltungsbereich der 4. Änderung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Nr. 5 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in diesen Gebieten sind folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

- Nr. 7 Tankstellen (*mit Ausnahme von Ladesäulen / Stationen zum Laden von Elektrofahrzeugen, die allgemein zulässig sind*),
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

1.2. Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf

(siehe Plandarstellung)

- Mehrzweckgebäude Zweckbestimmung: Infrastruktur Mehrzweckgebäude

Zulässig ist die Errichtung eines kommunalen Gebäudes als Infrastruktureinrichtung einschließlich Nebeneinrichtungen und Versorgungsanlagen.

- M Zweckbestimmung: Mehrzweckhalle

Zulässig ist die Errichtung einer Mehrzweckhalle für unterschiedliche kulturelle, sportliche, soziale und kirchliche Veranstaltungen, einschließlich Nebeneinrichtungen und Versorgungsanlagen.

1.2.2 Flächen für Sport- und Spielanlagen

(siehe Plandarstellung)

- B Zweckbestimmung: Bolzplatz, Spielanlagen
- F Zweckbestimmung: Fußballplatz
- S Zweckbestimmung: Skateranlage, Spielanlagen
- SH Zweckbestimmung: Sportlerheim und Lagergebäude

Zulässig Sport- und Spielanlagen einschließlich Nebeneinrichtungen und Versorgungsanlagen.

1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) Teilgebiet – Mischgebiet
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone als Höchstwerte)
- 1.3.2. Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) Teilgebiet - Flächen für
Gemeinbedarf und Flächen für Sport- und Spielanlagen
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb als Höchstwerte)
- 1.3.3. Geschossflächenzahl, Größe der Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
Teilgebiet – Mischgebiet
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone als Höchstwerte)

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl im Mischgebiet sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

- 1.3.4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) – Teilgebiet – Mischgebiet
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Straße, gemessen an der dem Grundstück zugewandten Straßeneinfriedigungskante in der Mitte der Grundstücksbreite. Bei versetzten Ebenen ist die jeweilige Bezugsebene des Erdgeschosses maßgeblich.

Mischgebiet:

Traufhöhe max. 4,5m gemessen am Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut bei 1 Vollgeschoß.

Firsthöhe max. 11,5m bei 2 Vollgeschossen.

1.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- 1.4.1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen)
Es gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.
- 1.4.2. Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Teilgebiet - Mischgebiet
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone)
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

- 1.5.1. Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
(siehe Plandarstellung)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.6. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 1.6.1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtlichen Vorgaben entgegenstehen.
Dies gilt auch für offene Garagen (Carports / überdachte Stellplätze).

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

- 1.7.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.
Es ist maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

1.8. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.8.1. Es werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

1.8.2. Ein- bzw. Ausfahrten bzw. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen.

Pro Grundstück im Mischgebiet sind zwei Ein- bzw. Ausfahrten möglich. Die jeweilige maximale Breite der Ein- bzw. Ausfahrten beträgt 6m.

1.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei den Pflanzmaßnahmen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarrecht zu beachten. Aufbau von geschlossenen Gehölzgruppen in den nachfolgend beschriebenen Vegetationsflächen:

Pflanzabstände: 1,0 x 1,5 m

Zusammensetzung: 1% Bäume 1. Ordnung, 3% Bäume 2. Ordnung, 96% Sträucher

Gehölzgrößen: Bäume 1. und 2. Ordnung mit Ballen, mind. 10/12 cm Stammumfang, Sträucher 2 x verpflanzt 60/100, bzw. Heister 2 x verpflanzt 125/150

Verwendung von Einzelbäumen:

Gehölzgrößen: Bäume 1. und 2. Ordnung mit Ballen, mind. 16/18 cm Stammumfang,

1.9.1. Vegetationsflächen zur freien Landschaft – A2

Die im Plan dargestellten Vegetationsflächen zur Seite der freien Landschaft sind mit Gehölzgruppen und Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Flächenanteil der Gehölze beträgt mindestens 50% mit Artenzusammensetzung heimischer Arten gemäß der nachfolgenden Artenliste. Die Wiesenflächen sind mit Landschaftsrasen (DIN 18917) anzulegen und extensiv zu pflegen (2-schürige Mahd, 1. Mahd nicht vor dem 1. Juli, 2. Mahd nach dem 15. September), keine Düngung.

1.9.2. Vegetationsflächen Wall – A3

Die im Plan dargestellten Vegetationsfläche ist mit Gehölzgruppen und Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Flächenanteil der Gehölze beträgt mindestens 70% mit Artenzusammensetzung heimischer Arten gemäß der nachfolgenden Artenliste. Die Wiesenflächen sind mit Landschaftsrasen (DIN 18917) anzulegen und extensiv zu pflegen.

1.9.3. Vegetationsflächen – G III

Die im Plan dargestellten Vegetationsflächen im Gebiet sind mit Gehölzgruppen und Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Flächenanteil der Gehölze beträgt mindestens 40% mit Artenzusammensetzung heimischer Arten gemäß der nachfolgenden Artenliste wird empfohlen. Die Wiesenflächen sind mit Landschaftsrasen (DIN 18917) anzulegen und extensiv zu pflegen.

1.9.4. Stellplatz- und Parkplatzbegrünung

Bei den Stellplätzen auf den Privatgrundstücken im Mischgebiet und den Parkplatzflächen der Sport- und Gemeinbedarfsflächen ist je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum auf einem Pflanzstreifen oder Pflanzinsel, mit der Mindestgröße von 2,25m² je Baum, unter Verwendung von Arten der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.

1.9.5. Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden im Mischgebiet sind dauerhaft durch Kletterpflanzen zu begrünen. Je 30m² Wandfläche ist eine Kletterpflanze zusetzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Artenverwendung aus nachfolgender Artenliste wird empfohlen. Die Größe des Pflanzlochs muss mindestens 0,5m x 0,5m betragen.

1.9.6. Durchgrünung

Je angefangene 300m² Grundstücksfläche im Mischgebiet ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von Arten der Artenliste wird empfohlen.

Nicht überbaubare und innerhalb von Baugrenzen liegende nicht überbauten private Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Hof- und Lagerflächen als private Grünfläche, d.h. gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung heimischer Pflanzenarten entsprechend der Artenlisten wird empfohlen.

1.10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.10.1. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

Die im Plan dargestellte Fläche ist als Erdwall mit einer Mindesthöhe von 3m über dem jeweiligen Geländeniveau anzulegen.

Der Wall ist nach der Beschreibung unter Punkt 1.9.2 Vegetationsflächen Wall-A3 / GI Grünzug I zu bepflanzen und zu pflegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1. Mischgebiet

2.1.1. Dachform und Dachneigung

Es sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 5 Abs. 2 LBauO ausschließlich geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 0° - 38° zulässig. Auf den Nebengebäuden sind die Dächer den Hauptgebäuden in Form, Neigung und Eindeckung anzupassen. Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

2.1.2. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind gem. § 5 i.V. m. § 88 Abs.6 LBauO ausschließlich kleinteilige Materialien als Dachpfannen zulässig. Farbgebung in rot bis rotbraun, grau bis anthrazit. Ausnahmen sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen zulässig.

2.1.3. Fassade

Als Fassadenmaterial sind gem. § 88 Abs.6 LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein. Holzverkleidungen sind nur für Giebel und Trempel zulässig. Holzfassaden sind nur konstruktiv bedingt zulässig, Holzhäuser in Blockhais-Naturstambauweise sind unzulässig.

2.1.4. Anzahl Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück anzuordnen.

2.1.5. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,25m zulässig bei Verwendung von Hecken, freiwachsend oder geschnitten; bei Verwendung von Holzzäunen oder Natursteinmauern beträgt die maximale Höhe 1,0m.

Seitliche oder rückwärtige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5m erlaubt als Holzzäune, Maschendraht- oder Stabgitterzäune, Hecken, freiwachsend oder geschnitten.

3. Zuordnungsfestsetzung

(gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB festgesetzten naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind den privaten Bauflächen und öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 8a BNatSchG zugeordnet. Detaillierte Aufschlüsselung i.V. m. § 135a bis § 135c BauGB siehe Begründung.

ANHANG Artenliste Pflanzungen

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winterlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Erle
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Pyrus communis - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche

Landschaftssträucher:

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Weichselkirsche
Rosa canina - Hundsrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Rosa rubiginosa - Weinrose
Salix purpurea – Purpurweide
Salix repens – Kriechweide
Salix rosmarinifolia - Rosmarinweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

1. Archäologische Fundstätte

im Geltungsbereich der o.g. Planung ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Im Bereich des heutigen Sportplatzes wurden 1986 ein rechteckiges, positives Bewuchsmerkmal sowie längliche, nicht näher zu deutende Strukturen festgestellt (unsere Fundstelle Bretzenheim Nr. 22). Zudem liegt das gesamte Areal im Grabungsschutzgebiet „Amerikanisches Kriegsgefangenenlager“. Weiterhin fanden sich nur 50 m östlich römische und spätmittelalterliche Scherben und Metallobjekte (unsere Fundstelle Bretzenheim Nr. 27). Daher sind vorherige Sachstandsermittlungen durch geomagnetische Voruntersuchungen oder Baggersondagen dringend zu empfehlen.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

4. Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

2. Umweltfreundliche Beleuchtung

Es wird empfohlen, dass im Plangebiet außerhalb von baulichen Anlagen zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) herzustellen sind, sofern dem keine technischen Regeln entgegenstehen.

Abstrahlungen sämtlicher Beleuchtungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sollten vermieden werden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen). Lampen und Leuchten sollten somit nur von oben nach unten strahlen; auf Kugelleuchten o. ä. sollte somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen – verzichtet werden. Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

IV. UMWELTBERICHT

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem **Umweltbericht** gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Er ist mit der Offenlage des Bauleitplan-Entwurfes vorzulegen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

In der hier vorliegenden Fassung der Bebauungsplanänderung sind die Ergebnisse des Umweltberichts bereits eingearbeitet.

1. Vorbemerkungen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes

Im Rahmen der vorangegangenen Bebauungsplanverfahren „Schlittenweg“ wurden Umweltberichte erstellt, in denen der Bestand und die Auswirkungen auf die Schutzgüter entsprechend dem jeweiligen Stand der rechtlichen Vorgaben beschrieben und bewertet wurden. Aufgrund der Tatsache, dass es sich nunmehr um die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wird die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt.

2. Ermittlung der Eingriffserheblichkeit der Bebauungsplanänderung

Nachstehend wird der Änderungskatalog hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit abgearbeitet.

Radweg entlang der Winzenheimer Straße

Der Radweg umfasst eine Länge von ca. 390 m bei einer Breite von 3,0 m. Dies bewirkt eine potenzielle Versiegelungsmöglichkeit in einem bislang als Grünfläche festgesetzten Bereich von 1.170 m².

Erweiterung Gemeinbedarfsflächen und Baufenster A und B Sportlerheim und Lagergebäude

Die Gemeinbedarfsflächenerweiterung bewirkt eine potenzielle Versiegelungsmöglichkeit in einem bislang als Grünfläche festgesetzten Bereich von 1.446 m². Der genannte Wert wird zwar bei der Bemessung der Eingriffserheblichkeit angesetzt, jedoch ist nur eine partielle Versiegelung zu erwarten. Ein großer Teil der Flächen wird weiterhin als Rasen genutzt werden.

Anpassung Baufenster C Mehrzweckhalle

Die Übernahme bzw. Anpassung von Lage und Abmessungen der bestehenden Mehrzweckhalle als Baufenster innerhalb der Gemeinbedarfsflächen bewirkt keinen zusätzlichen Eingriff, da der zulässigen Versiegelungsgrad der Gemeinbedarfsflächen bislang nicht begrenzt ist.

Baufenster D Mehrzweckgebäude – Infrastruktur

Die Festsetzung eines Baufensters innerhalb der Gemeinbedarfsflächen (überwiegend als Kfz-Stellplatz festgesetzt) bewirkt keinen zusätzlichen Eingriff, da der zulässigen Versiegelungsgrad der Gemeinbedarfsflächen bislang nicht begrenzt ist.

Erweiterung Mischgebietsfläche und Baufenster E nach Norden

Die Erweiterung des Baufensters innerhalb der Mischgebietsflächen bewirkt einen zusätzlichen Eingriff mit einer Fläche von 80 m².

Wie der vorangegangenen Auflistung zu entnehmen ist, wird gemäß dem bestehenden Planungsrecht im Geltungsbereich der 4. Änderung in der Summe ca. **2.696 m²** mehr Fläche versiegelt als derzeit planungsrechtlich zulässig. Diese zusätzliche Versiegelung sind somit die Auswirkungen, die in dem vorliegenden Umweltbericht betrachtet werden.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1. Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit sind durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes 'Schlittenweg' nicht zu konstatieren. Gesundheitsschädigende Folgen sind auszuschließen.

3.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Grundsätzlich werden durch die 4. Änderung bislang als Grünflächen festgesetzte Flächen beansprucht. Es erfolgen zeichnerische Änderungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, der Grünflächen und der Gemeinbedarfsflächen.

Die dabei beanspruchten Grünflächen werden als intensiv genutztes Verkehrsbegleitgrün bzw. intensiv gepflegte Randflächen der Sportanlagen genutzt. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind somit nicht festzustellen.

V. BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Der Ursprungsbebauungsplan ist am 18.06.1999, die nachfolgenden Änderungen sind am 25.01.2002, 12.09.2003 und am 11.04.2008 in Kraft getreten.

Die hier vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf den in der zugehörigen Plandarstellung gekennzeichneten Geltungsbereich.



Abbildung 1: Lageplan des Bebauungsplans (unmaßstäblich)

Festgesetzt wurden Straßenverkehrsflächen, Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen, ein Mischgebiet sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Aufgrund veränderter Anforderungen an die kommunalen Bereiche und auch einer geringfügigen möglichen Erweiterung des Baufensters im Mischgebiet hat sich die Ortsgemeinde Bretzenheim dazu entschlossen, durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes den veränderten Anforderungen Rechnung zu tragen.

Der Änderungskatalog kann wie folgt aufgeführt werden:

- Radweg entlang der Winzenheimer Straße
- Erweiterung Gemeinbedarfsflächen und Baufenster A und B Sportlerheim und Lagergebäude
- Anpassung Baufenster C Mehrzweckhalle
- Baufenster D Mehrzweckgebäude – Infrastruktur
- Erweiterung Mischgebietsfläche und Baufenster E nach Norden
- Erweiterung und Optimierung des Entwicklungsziels der Vegetationsflächen zur freien Landschaft – A2

Die nun geplante Änderung entspricht nicht nur dem kommunalen Willen, die Änderungen sind auch weitgehend umweltverträglich, da nur unwesentliche Neuversiegelungen mit dem Änderungskatalog verbunden sind.

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Das Vorhaben muss über die Änderung des o.g. Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

➤ **Verfahren**

Es sind weder die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch die des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben.

Es wird das 2-stufige Regel-Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB mit Umweltprüfung angewendet.

3. Erläuterungen zum Plangebiet der 4. Änderung

Im Folgenden werden die für die vorliegende Änderung **planungsrelevanten Aspekte und Kriterien** erläutert, wobei dazu im Wesentlichen auf die Aussagen aus der Begründung zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes zu verweisen ist, deren Aussagen – soweit sie für die vorliegende Änderung überhaupt von Belang sind - weitgehend unverändert gültig sind.

3.1. Geltungsbereich der 4. Änderung

Der in der vorliegenden 4. Änderung festgesetzte Änderungsbereich umfasst nur eine Teilfläche der Ursprungsfassung des Bebauungsplans „Schlittenweg“.

3.2. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

Die planungsrelevanten Vorgaben und sonstigen Rahmenbedingungen wurden in der aktuellsten rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes genannt; darauf sei an dieser Stelle verwiesen.

Bereits die ursprüngliche Gesamt-Bebauungsplanung war mit den seinerzeit geltenden übergeordneten landes- und regionalplanerischen Vorgaben vereinbar. Die vorliegende Änderung tangiert diese Vorgaben nicht in erkennbarer Weise, sodass an dieser Stelle weitere Erläuterungen entbehrlich sind.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Langenlonsheim - Stromberg ist das Plangebiet im westlichen Teil (einschl. Mehrzweckhalle) als Flächen für Sport- und Spielanlagen, der östliche Teil der Gemeinbedarfsflächen als Flächen für Gemeinbedarf „Mehrzweckhalle“ und das Mischgebiet als Gemischte Bauflächen dargestellt, sodass die vorliegende Änderung auch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Hier erfolgt hinsichtlich der Nutzungskategorien auch keine Neuordnung.

3.3. Schutzgebiete

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder -objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Es sind keine NATURA2000-Gebiete von der Plan-Änderung betroffen.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Der westliche Teil des Geltungsbereiches liegt in einem Wasserschutzgebiet mit RVO: Bretzenheim/Winzenheim, Nummer 401201655 – Zone III.

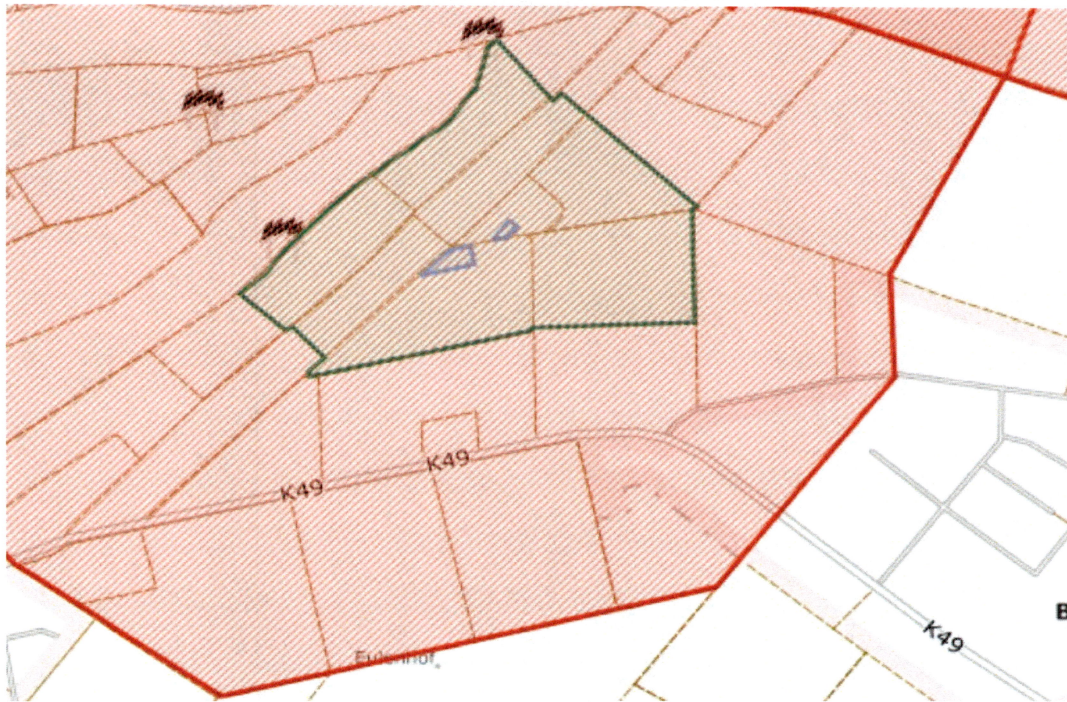


Abbildung 2: Auszug Geoexplorer – Wasserschutzzonen (unmaßstäblich)
Geobasisdaten: © LVermGeo Rheinland-Pfalz

- **Sturzflutgefährdung:**

Der Geltungsbereich befindet sich in wesentlichen Teilen in sturzflutgefährdeten Bereichen.

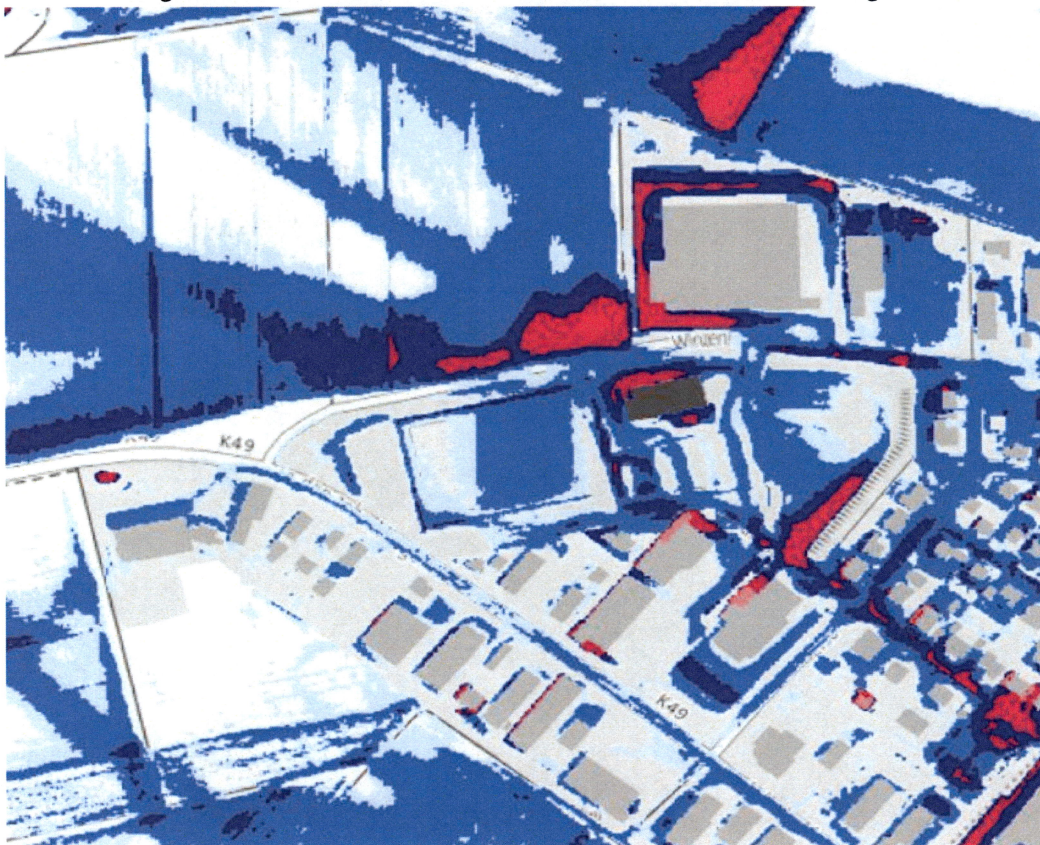


Abbildung 3: Auszug Sturzflutkarte extremer Starkregen SRI10, 4Std, Wassertiefen (unmaßstäblich)
© Wasserportal Landesamt für Umwelt - Rheinland-Pfalz

Schutzgebiete nach Wasserrecht und Belange der Sturzflutgefährdung sind grundsätzlich zu berücksichtigen, werden aber durch diese Änderungen nicht betroffen. Bei der Umsetzung der Planungen sind die Belange der Starkregengefährdung besonders zu beachten.

• **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind archäologisch begründete Schutzgebiete oder –objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) von der Planung betroffen.

➤ *Siehe Ziffer 1 in Abschnitt III Hinweise und Empfehlungen*

• **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

➤ *Keine zu berücksichtigenden Aspekte infolge von sonstigen Schutzgebieten.*

3.4. Sonstige Vorgaben

Es sind auch keine sonstigen Vorgaben, die für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes von Bedeutung sein könnten, bekannt - so bspw. zu den Parametern

- Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen (→ *keine im Plangebiet der 4. Bebauungsplanänderung bekannt*),
- Flächen des Biotopkataster Rheinland-Pfalz (→ *keine Flächen im Plangebiet oder der näheren, vom Vorhaben beeinflussbaren Umgebung erfasst*).

3.5. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Planungsziel und Inhalt der rechtskräftigen Bebauungsplanung war die Entwicklung des südwestlichen Ortsteils von Bretzenheim mit einer Gliederung in Mischgebiet, Gewerbegebiet und Flächen für Gemeinbedarf. Die Planungsziele, die für die vorliegende Änderung von Belang sind, wurden bereits in Abschnitt 1 erläutert. Es sei daher an dieser Stelle darauf verwiesen.

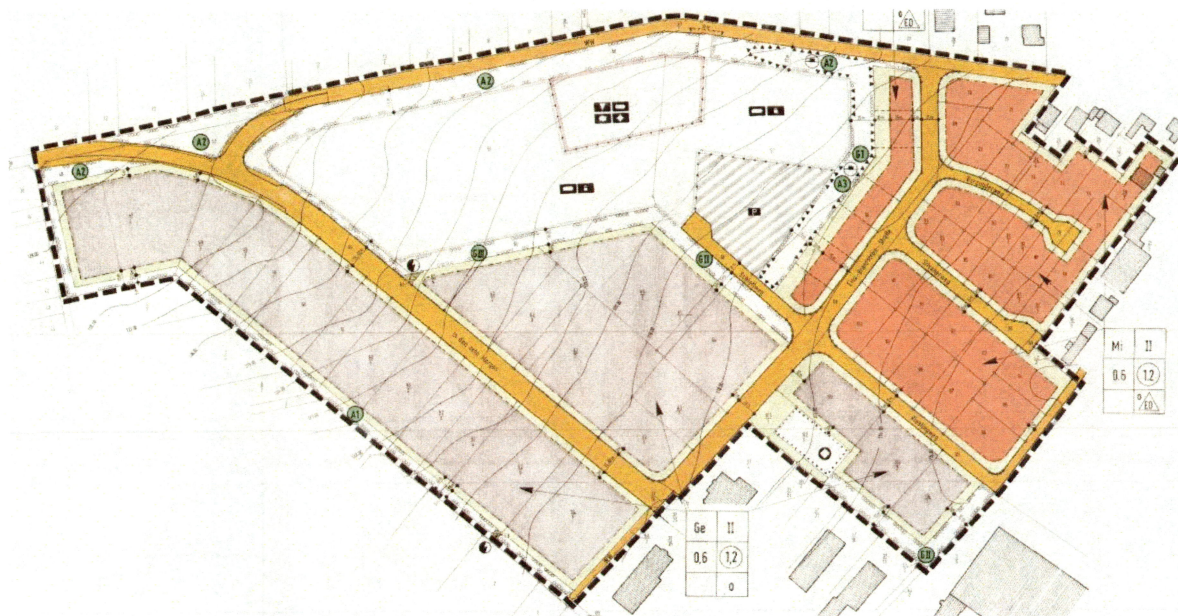


Abbildung 4: Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schlittenweg“ (unmaßstäblich)

Die konkreten Festsetzungen, die nun geändert werden sollen, werden darüber hinaus im nachfolgenden Kapitel 4 aufgeführt.

Mit Ausnahme der Änderungselemente der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden die bisherigen Festsetzungen nur grafisch und textlich neu gefasst, inhaltlich aber beibehalten.

Zu diesen weiterhin gültigen Vorgaben sei daher an dieser Stelle auf die Erläuterungen in der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan bzw. auf die in den Begründungen der bisherigen Bebauungsplanänderungen verwiesen.

3.6. Erschließung

Der Planungsbereich ist bereits komplett erschlossen. Die vorliegenden geringfügigen Textfestsetzungs-Änderungen berühren die Erschließungs-Aspekte der Ver- und Entsorgung nicht.

- Schmutzwasserentsorgung

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage Bad Kreuznach zugeführt.

4. Begründung der Änderung der Festsetzungen

Radweg entlang der Winzenheimer Straße

Die Ortsgemeinde Bretzenheim beabsichtigt das örtliche Radwegenetz zu erweitern, insbesondere die Vernetzung der Ortsmitte mit den Außenbereichen. In diesem Zusammenhang soll die dargestellte Trasse planerisch gesichert werden.

Erweiterung Gemeinbedarfsflächen und Baufenster A und B Sportlerheim und Lagergebäude

Im Bereich der Sportanlagen soll die Errichtung eines Sportlerheims ermöglicht werden. Dies soll an der Grenze zu öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen platziert werden, damit die Erreichbarkeit einfach geregelt werden kann.

Anpassung Baufenster C Mehrzweckhalle

Das Baufenster der inzwischen realisierten Sporthalle wird an den tatsächlichen Standort und Größe angepasst.

Baufenster D Mehrzweckgebäude – Infrastruktur

Etwa im Bereich der bislang als Kfz-Stellflächen dargestellten Flächen soll die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes ermöglicht werden. Die Planungen sehen insbesondere einen kommunalen Bauhof mit Sozialräumen vor, sind aber noch nicht endgültig abgeschlossen.

Der Öffentlichkeit zugängliche Einrichtungen mit nennenswertem zusätzlichem Kfz-Verkehr sind nicht Gegenstand der Überlegungen.

Erweiterung Mischgebietsfläche und Baufenster E nach Norden

Das Baufenster des inzwischen bebauten Grundstücks soll zur Nachverdichtung erweitert werden, um neuen Wohnraum zu schaffen.

Erweiterung und Optimierung des Entwicklungsziels der Vegetationsflächen zur freien Landschaft – A2

Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich A2 sollen erweitert werden. Zudem soll das Aufwertungspotenzial der Flächen erhöht werden. Hiermit können auch die Eingriffswirkungen der Festsetzungen der 4. Bebauungsplanänderung kompensiert werden. Näheres siehe Umweltbericht.

4.1. Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind keine Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Die Änderungen führen zu einer möglichen zusätzlichen Versiegelung von 2.696 m² gegenüber der rechtskräftigen Fassung.

4.2. Schutzgut Wasser

Durch die planungsrechtlich ermöglichte zusätzliche Erhöhung der Versiegelung von ca. 2.696 m² wird der Oberflächenabfluss verschärft. Da nach wie vor keine Still- oder Fließ-Gewässer direkt von dem Eingriff betroffen sind und eine naturnahe Oberflächenwasserbewirtschaftung gemäß den geltenden wasserrechtlichen Vorgaben zu erwarten ist, hat die Plan-Änderung keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Sowohl der Radweg als auch die baulichen Anlagen in den Gemeinbedarfsflächen können in die angrenzenden Grünflächen entwässern. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund fehlender Kanalanschlüsse zu erwarten.

4.3. Schutzgut Klima / Luft

Durch die planungsrechtlich ermöglichte zusätzliche Erhöhung der Versiegelung von ca. 2.696 m² ist im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht mit einer Erhöhung der Wärmebelastung ('Stadtklima') innerhalb des Geltungsbereiches verbunden, die jedoch für das Regionalklima als nicht entscheidungserheblich einzustufen sind.

4.4. Schutzgut Landschaft / Erholungseignung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 'Schlittenweg' kann nur geringe Veränderungen des Landschaftsbildes bewirken. Dabei ist die Herstellung des Radweges zu erwähnen, sowie die möglichen Vergrößerungen der beiden bereits vorhandenen Baukörper im Gemeinbedarfsgebiet.

4.5. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Plan-Änderung nicht betroffen.

4.6. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern / biologische Vielfalt

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind angesichts der vergleichsweise geringen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter kaum zu konstatieren.

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

5.1. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffes behalten weiterhin Ihre Gültigkeit.

5.2. Ausgleichsmaßnahmen

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, werden in der Summe werden ca. 2.696 m² zusätzliche Flächen versiegelt als derzeit planungsrechtlich zulässig. Diese zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden sind zu kompensieren.

Somit beläuft sich das durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes 'Schlittenweg' entstandene Ausgleichsdefizit auf 2.696 m².

Westlich des Sportplatzes befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung eine brachliegende Fläche. Hier erkannte die Untere Naturschutzbehörde in Vorgesprächen ein gutes Aufwertungspotential. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wäre die UNB damit

einverstanden, diese Fläche entsprechend zu sichern, um somit den erforderlichen Ausgleich zu erbringen.

Dies wurde im vorliegenden Entwurf zur 4. Änderung aufgegriffen. Der Bereich der als A2 bezeichneten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wird um ca. 2.700 m² ausgeweitet.

Das in den bestehenden Festsetzungen formulierte Entwicklungsziel kann beibehalten werden, soll aber konsequenter umgesetzt werden.

6. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In der Begründung wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängten sich vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung nicht auf.

7. Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung

7.1. Inhaltliche und räumliche Abgrenzung

Die Abgrenzung des nun festgesetzten Änderungs-Geltungsbereiches bildeten die Grundlage für die räumliche Abgrenzung der Umweltprüfung. Beeinträchtigungen oder Belastungen der Umwelt, die weiter über diese Grenzen hinausgehen, sind angesichts der geplanten, relativ ortsgebundenen Nutzung nicht zu erwarten.

Die Abgrenzung der Untersuchungsinhalte beruht auf den einschlägigen Standards der zu untersuchenden Inhalte, welche durch die baugesetzlichen Vorgaben der zu untersuchenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend § 1a BauGB und in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, durch die naturschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG vorgegeben sind.

Die Umweltprüfung bezieht sich nach Auffassung des Planungsträgers auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann, um das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung angemessen und sachgerecht berücksichtigen zu können. Noch weiter gehende Forderungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der durchgeführten Verfahrensschritte auch nicht vorgetragen worden.

7.2. Angewandte Untersuchungsmethoden

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf der Auswertung der bisherigen Aussagen zu umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Belangen im Plangebiet gewonnenen Erkenntnissen.

Die vorliegende Prüfung beruht auf einer vergleichenden Bilanzierung der neuen gegenüber den bisher rechtskräftigen Festsetzungen.

7.3. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht zur vorliegenden Änderung sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

Die verfügbaren Unterlagen reichten aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung im Geltungsbereich der 4. Änderung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht geboten.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Durch die 4. Änderung wird eine zusätzliche Versiegelung als derzeit planungsrechtlich zulässig. Diese 2.696 m² zusätzliche Versiegelung ist die zusätzliche Auswirkung, die in dem vorliegenden Umweltbericht betrachtet wird.

Beim Vergleich des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit der vorliegenden Änderung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 2.696 m² durch die zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich kann durch Erweiterung von Schutzflächen innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Bebauungsplanänderung erbracht werden.
