

# **GEMEINDE MINFELD**

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "Saarstraße 6"**

sowie

## **16. ÄNDERUNG / ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2025, GEMARKUNG MINFELD "Ausweisung einer Wohnbaufläche, Saarstr. 6"**

### **A. BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB  
Fassung vom 06.05.2024

### **B. UMWELTBERICHT**

nach § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB  
Fassung vom 04.04.2024

#### **Vorhabenträger:**

IEC GmbH  
Karlstraße 52  
76133 Karlsruhe

#### **Bearbeitung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:**

KLAUS NACHTRIEB  
Städtebau . Umweltplanung  
Am Weidenschlag 18  
67071 Ludwigshafen

#### **Bearbeitung Umweltbericht:**

Ökologische Leistungen Fußer  
Rintheimer Straße 50  
76131 Karlsruhe

## Inhaltsverzeichnis zu A.

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Chronologie</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Konzeption</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>7</b>
7.1	Artenschutz.....	8
7.2	Boden .....	9
7.3	Niederschlagswasser, Hochwasserschutz, Starkregen .....	9
7.4	Immissionen .....	10
<b>8</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
8.2.1	Höhe der baulichen Anlagen.....	12
8.2.2	Grundflächenzahl.....	12
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	13
8.4	Flächen für Stellplätze und Zufahrtsflächen .....	13
8.5	Versorgungsflächen.....	13
8.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
8.6.1	Insektenschutz.....	13
8.6.2	Brutvögel und Fledermäuse.....	14
8.6.3	Bodenschutz.....	14
8.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	14
<b>9</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>14</b>
9.1	Dachgestaltung.....	14
9.2	Werbeanlagen .....	15
9.3	Einfriedungen .....	15
<b>10</b>	<b>Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Durchführung und Kosten</b> .....	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b> .....	<b>15</b>

## **Anlass der Planung**

Gegenstand der Bebauungsplanung ist ausschließlich das Grundstück Saarstraße Nr. 6 mit den Flurstücksnummern 2297 und 2298/1. Bisher war das Grundstück im westlichen Bereich, angrenzend zur Saarstraße mit einem kleineren, giebelständigen Wohngebäude und einem rückwärtigen, traufständigen Scheunengebäude bebaut. Der rückwärtige Teil des Grundstücks ist unbebaut und liegt derzeit brach.

Das Wohngebäude an der Saarstraße stand seit geraumer Zeit leer und wurde 2022 abgebrochen. Das rückwärtige Scheunengebäude wurde bereits im Jahr 2021 abgebrochen. Der Abbruch und die Überplanung des Geländes wurden notwendig, da die ursprünglichen Gebäude seit geraumer Zeit nicht mehr den heutigen Ansprüchen entsprachen. Eine Sanierung bzw. Modernisierung waren aufgrund erheblicher konstruktiver und gebäudetechnischer Mängel nicht vertretbar.

Die Fläche des Bebauungsplans beträgt ca. 2.670 m<sup>2</sup> und umfasst ausschließlich die private Grundstücksfläche.

Geplant ist eine familiengerechte, zweigeschossige Doppelhausbebauung mit insgesamt 8 Wohneinheiten. Die Erschließung erfolgt über eine private Zufahrt von der Saarstraße.

Die betroffenen Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB ist insbesondere im rückwärtigen Bereich des Grundstücks nicht gegeben. Mit dem vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nun die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Gemeinde Minfeld sieht in dem Verfahren das Potenzial zu einer boden- und ressourcenschonenden Nachverdichtung sowie zur Sicherung und Stärkung der Gemeinde als Wohnstandort.

Das Verfahren wird auf Initiative des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.

## **Ziel der Planung**

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleistet, eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und Planungsziele relevant:

- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern
- die Schaffung und Erhaltung sozialstabiler Bewohnerstrukturen
- die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- die Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

- die Belange des Umweltschutzes
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch "Nachverdichtung" und Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen Fläche

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Bau von 8 zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

### **Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren**

Für die beiden betroffenen Grundstücke Saarstraße 6 gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB konnte nicht in Aussicht gestellt werden, da insbesondere die geplante Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche die Einfügekriterien des § 34 Abs. 1 BauGB nicht oder nur teilweise erfüllt werden. Für die Genehmigung des Vorhabens ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Verfahren erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Planung betrifft ausschließlich die Flurstücke 2297 und 2298/1 im Eigentum des Vorhabenträgers. Flächen von Dritten, öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen bleiben unberührt.

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der insbesondere Regelungen zur Realisierung und Kostenübernahme beinhalten wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" eingeleitet. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Minfeld am 09.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Da der hintere, östliche Teil des Grundstücks jedoch potenziell dem Außenbereich zuzuordnen ist und das Verfahren nach § 13a nur bei Planvorhaben im Innenbereich angewandt werden kann, wurde das Verfahren zwischenzeitlich in kombinierter Anwendung der Verfahren nach §13a und § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), durchgeführt.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Minfeld wurde am 13.12.2022 eingeholt und am 23.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Entsprechend dem gewählten Verfahren sollte der Flächennutzungsplan ursprünglich im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### **Urteil des Bundesverwaltungsgerichts am 18.07.2023**

Am 18. Juli 2023 hat das Bundesverwaltungsgericht einen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Die Anwendung des § 13b BauGB verstößt gegen die SUP-RL (Strategische Umweltprüfung – Richtlinie) und somit gegen Unionsrecht (EU). Art. 3 I SUP-RL verlangt eine Umweltprüfung für alle Pläne nach den Absätzen 2 bis 4, die voraussichtlich erhebliche

Umweltauswirkungen haben. § 13b BauGB darf daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden und entfällt damit faktisch als Instrument der Bauleitplanung.

Noch nicht abgeschlossene Verfahren nach § 13b BauGB müssen eingestellt bzw. in das „Regelverfahren“ der Bebauungsplanung gem. §§ 1 ff. BauGB überführt werden. Das bedeutet im Fall des Bebauungsplanverfahrens „Saarstraße 6“, dass eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt werden muss. Weiterhin ist eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsprüfung erforderlich.

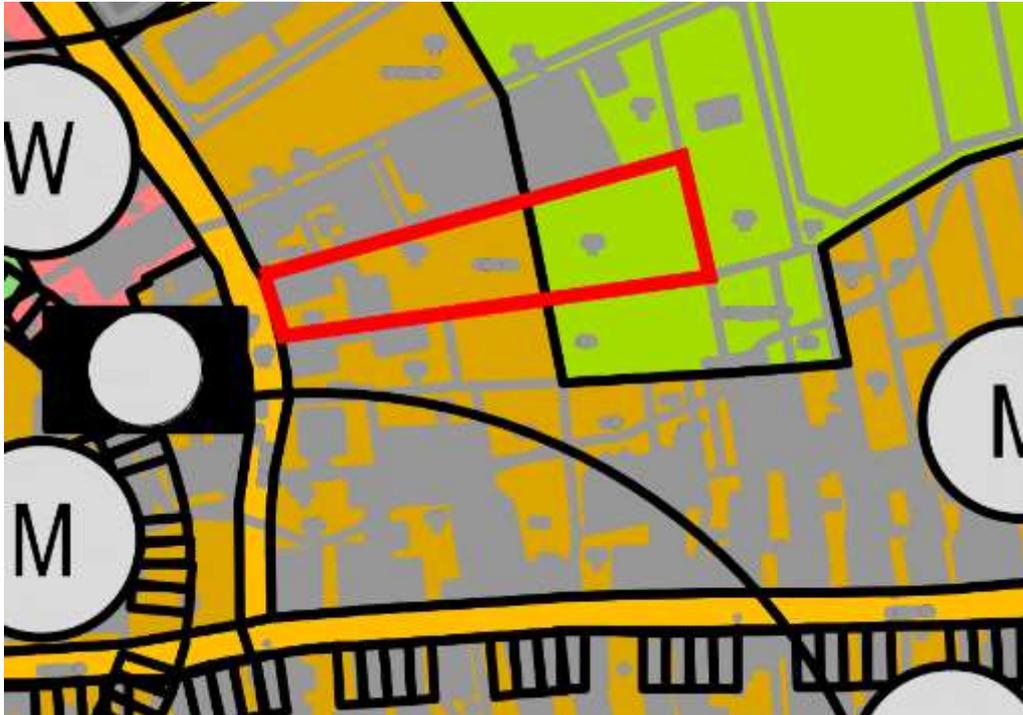
Danach musste das Planverfahren auf ein Regelverfahren nach § 10 BauGB umgestellt und parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Kandel eingeleitet und durchgeführt werden.

## Chronologie

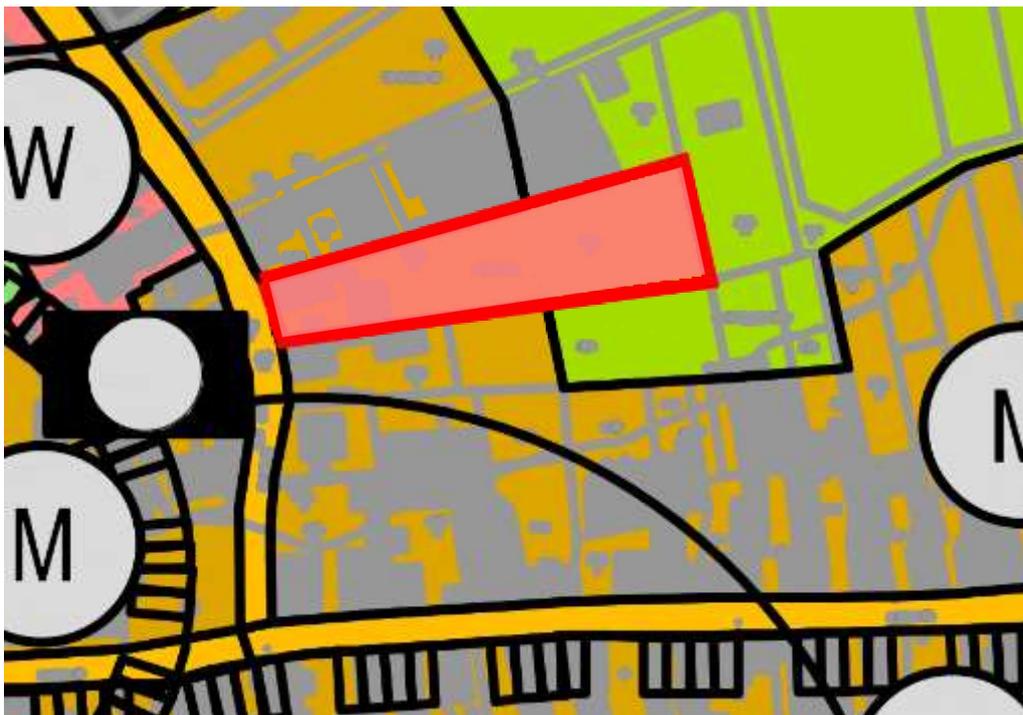
Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	09.11.2021 / 13.12.2022
Bekanntmachung	07.12.2021 / 23.12.2022
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	14.03.2022
frühzeitige Information der Öffentlichkeit	04.04.2022 bis 06.05.2022
frühzeitige Information der Behörden	mit Schreiben vom 31.03.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	
öffentliche Bekanntmachung	
öffentliche Auslegung	
Beteiligung der Behörden	
Umstellung auf Regelverfahren aufgrund BVerwG-Urteil	04.09.2023
Einleitung zur Änderung FNP	30.11.2023 / 14.12.2023
Satzungsbeschluss	
Ausfertigung	
Bekanntmachung und Rechtskraft	

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel vom 03.05.2016 stellt den überwiegenden Teil der Fläche als gemischte Baufläche dar. Das rückwärtige Drittel der Grundstücksfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücksflächen sind ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt, auf der westlichen Seite der Saarstraße ist eine Wohnbaufläche dargestellt.



*Ausschnitt FNP, Stand 03.05.2016*



*Ausschnitt geplante 16. Änderung / Anpassung des FNP 2025*

Im Rahmen der 16. Änderung / Anpassung des Flächennutzungsplans 2025, Gemarkung Minfeld, "Ausweisung einer Wohnbaufläche. Saarstr.6" wird die bisherige gemischte Baufläche sowie die Fläche für die Landwirtschaft im rückwärtigen Teil als Wohnbaufläche dargestellt.

Zwischenzeitlich wurde die frühzeitige Beteiligung zur Änderung des FNP-Verfahrens gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt und die landesplanerische Stellungnahme eingeholt. Insgesamt wurden keine Bedenken und keine flächennutzungsplanrelevanten Anregungen vorgetragen.

## Konzeption

Anstelle der bisherigen Bebauung mit einem Wohngebäude zur Saarstraße und einer rückwärtigen Scheunenbebauung sollen nun 4 Doppelhäuser mit insgesamt 8 familienfreundlichen Wohneinheiten entstehen. Die Gebäude sind zweigeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss geplant. Die Dachform (Satteldach) und die Dachneigung (ca. 40°) orientieren sich an der ortsüblichen Gestaltung der Dächer. Die Kubatur der Gebäude, Geschossigkeit und Höhen entsprechen weitgehend dem, was in der Umgebungsbebauung bereits vorhanden ist oder auf anderen Grundstücken noch entstehen kann. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über eine private Zufahrt von der Saarstraße aus. Die Hauseingänge, Zufahrten für Stellplätze und Carports sowie Abstellflächen für Fahrräder liegen auf der nördlichen Gebäudeseite. Jedes Wohngebäude verfügt über einen Stellplatz und einen überdachten Stellplatz (Carport) inklusive 2 Fahrradstellplätzen. Diese Flächen sind jeweils an der Giebelseite der Gebäude untergebracht. Im Zufahrtsbereich zur Saarstraße sind an einer "Hoffläche" ca. 4 Besucherstellplätze sowie eine Fläche für Abfallbehälter vorgesehen.

Die Wohn-, Terrassen- und Freibereiche der Gebäude sowie die Gärten orientieren sich ausschließlich nach Süden.

Die Gebäude verfügen über jeweils ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich etwa 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss.

Das Plangebiet ist durch die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche vollständig erschlossen.

## Umweltbelange / Umweltbericht<sup>1</sup>

Im ursprünglichen Verfahren nach §13a / 13b BauGB waren eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG nicht erforderlich.

Nach Umstellung des Bebauungsplanverfahrens in ein Regelverfahren nach § 10 BauGB wurden diese Untersuchungen erforderlich und entsprechend nachgeholt.

Der erforderliche Umweltbericht einschließlich Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend BauGB Teil dieser Begründung. Hier wurde ermittelt, beschrieben und

---

<sup>1</sup> Teil B der Begründung, Ökologische Leistungen Fußer, Karlsruhe, 04.04.2024

bewertet ob durch den Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Insgesamt liegen für die in § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes und der betroffenen Schutzgüter keine erheblich negativen Beeinträchtigungen vor (vgl. Teil B der Begründung). Die Vorschläge zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen wurden so weit wie möglich in den Bebauungsplan bzw. in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

In Anbetracht der grundstücksbezogenen Überplanung ergeben sich keine Standort- oder Flächenalternativen. Eine Prüfung von alternativen Konzepten ist angesichts der begrenzten Möglichkeiten auf dem Grundstück und der privat initiierten Investitionsabsicht nicht zielführend.

### **1.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde für die Schutzgüter Pflanzen / Biotop und Boden auf der Grundlage des entsprechenden Praxisleitfadens bzw. Arbeitshilfe durchgeführt (vgl. Teil B der Begründung). Die übrigen Schutzgüter wurden verbalargumentativ erfasst und bewertet.

Durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, insbesondere

- Versickerungsfähigkeit von Flächen
- Begrünung der Garagendächer sowie
- Baum- und Heckenanpflanzungen

konnte ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Bebauungsplans erreicht werden. Eine Inanspruchnahme externer Flächen ist nicht erforderlich.

### **1.2 Artenschutz**

Der Grundstücksbereich zur Saarstraße war in der Vergangenheit bebaut und weitgehend versiegelt. Der rückwärtige Bereich ist überwiegend eine Wiesen- und Krautfläche. Bäume oder größere Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Für die Grundstücksflächen des Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.<sup>2</sup>

In der Konfliktanalyse des Gutachtens wird eine Betroffenheit für ubiquitäre Vogelarten, Haussperling und Fledermäuse festgestellt.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Verletzungs-/Tötungsverbot) zu vermeiden, werden als Vermeidungsmaßnahme die gesetzlichen Zeiten für das Roden von Gehölzen sowie für Sanierungs- und/oder Rückbauarbeiten an den Gebäuden empfohlen.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) können für Vögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) betreffen den Verlust eines Brutplatzes des Haussperlings am ehemaligen Wohngebäude Saarstraße Nr. 6. Hier ist als vorgezogene

<sup>2</sup> Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Fußer, Karlsruhe, 26.09.2021

Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) die Anbringung von 2 Haussperlingskästen vorgesehen.

Die empfohlenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Im Zuge der Neuplanung entstehen Garten- und Vegetationsflächen, insbesondere im südlichen Grundstücksbereich. Es sind mindestens 8 heimische Laub- oder Obstbäume entsprechend den Festsetzungen anzupflanzen. Die vorgeschlagenen Baum- und Straucharten sind besonders bienen- und insektenfreundlich und dienen Vögeln als Nahrungsquelle und Brutgelegenheit. Zum Artenschutz werden insektenschonende Leuchten und Leuchtmittel festgesetzt. Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Vegetationsfreie Schotter- Kies- oder Bruchsteinflächen sind unzulässig. Damit sollen negative kleinklimatische Effekte, ortsuntypische Gestaltung und negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt vermieden werden.

### 1.3 Boden

Zur Frage von möglichen Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen liegt eine Untersuchung vor.<sup>3</sup> Danach wurden keine Überschreitungen von Prüfwerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgestellt.

Zusammenfassend stellt das Gutachten fest, dass eine Gefährdung von Schutzgütern nicht zu erkennen ist und dass aus altlastenrechtlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf gegeben ist.

Hinweise zum Umgang mit Verdachtsfällen von möglichen Bodenbelastungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 1.4 Niederschlagswasser, Hochwasserschutz, Starkregen

Zur Beurteilung der Niederschlagswasserbewirtschaftung und der Versickerungsmöglichkeit wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt.<sup>4</sup>

Als Durchlässigkeitsbeiwert aus einem Feldversuch auf der Schurfsohle (= Versickerungsniveau der geplanten Versickerung) ergibt sich ein Wert von etwa:  $k_f = 5 \times 10^{-6}$  m/s.

Zusammenfassend stellt das Gutachten fest: "die durch den direkten Versuch nachgewiesene Größenordnung der Durchlässigkeit liegt im Bereich "durchlässig" (DIN 18130 -1, Tab. 1) und ist entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef, April 2005, am unteren Rand des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereichs."

Bei dem festgestellten Wert, dem begrenzt zur Verfügung stehenden Sickerraum unterhalb der Versickerungsebene und der zu erwartenden, verwitterungsähnlichen Umwandlung (Verlehmung) der Löss-Schichten, hervorgerufen durch die gezielte

---

<sup>3</sup> Geotechnische und umwelttechnische Stellungnahme, GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Karlsruhe, 05.10.2021

<sup>4</sup> Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes des Bodens, GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Karlsruhe, 07.03.2023

Versickerung von Niederschlag, erscheinen günstige Voraussetzungen für eine dauerhaft funktionierende Versickerung nicht gegeben.

Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken eine retentionierte Einleitung mit einer Durchflussmenge von max. 1 L/s vereinbart. Des Weiteren sollen befestigte Flächen ausschließlich mit versickerungsfähigem Pflaster ausgeführt werden.

Die Festsetzung von versickerungsfähigen Flächen ist bereits Gegenstand der textlichen Festsetzungen.

Für die Ortsgemeinde Minfeld liegt ein Starkregenschutzkonzept<sup>5</sup> vor. Entsprechend dem "Lageplan Gefährdungsanalyse" liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der unmittelbaren Umgebung außerhalb von "Abfluss- oder potenziellen Überflutungsbereichen".

Die Bezugshöhe für die Gebäude ist im Bebauungsplan mit 143,50 m ü. NHN festgesetzt. Das Gelände fällt nach Süden und Osten um ca. 50 - 80 cm, so dass überschüssiges Wasser von den Häusern weg in Richtung der Gartenbereiche fließen kann.

## 1.5 Immissionen

### Gerüche

Zur Beurteilung von Gerüchen aus Tabaktrocknungsöfen in der Umgebung wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt.<sup>6</sup>

Das Gutachten stellt zusammenfassend fest, dass für die geplante Wohnnutzung im Bebauungsplan keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die Tabaktrocknung zu erwarten sind:

Die räumliche Verteilung der Geruchsimmissionen wird durch die Windrichtungsverteilung und die Lage der Quellen, deren Einflüsse sich überlagern, bestimmt.

Für die Gesamtbelastung werden auf der Beurteilungsfläche innerhalb des Baufenslers Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 13 % der Jahresstunden berechnet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Wohngebiet ausgewiesen. Der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten wird im östlichen Teil des Plangebiets überschritten.

Bei der Fläche des Plangebiets handelt es sich allerdings um eine Ortsrandlage, welche direkt an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich angrenzt. Bezüglich der Bewertung dieser Flächen sei auf Anhang 7 der TA Luft (2021) verwiesen, dort heißt es: „Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geruchsauswirkungen vergleichbar genutzte Gebiete und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionswerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.“

Im Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft (LAI, 2022) werden für den Übergangsbereich zwischen Wohn-/Mischgebieten und dem Außenbereich Immissionswerte von  $0,10 <$

<sup>5</sup> Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH, Römerberg, Januar 2020

<sup>6</sup> Geruchsimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Saarstraße 6", Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, November 2022

IW < 0.15 angegeben. Der im Baufenster errechnete maximale Immissionswert von 0.13 liegt innerhalb dieser Grenzen für Zwischenwerte. Nur ca. ein Viertel des Baufensters liegt innerhalb des errechneten Übergangsbereichs (siehe Abb. 7.1). Dabei handelt es sich um den Teil des Gebiets, welcher sich am nächsten zu der östlich gelegenen Tabaktrocknung im Außenbereich befindet. Dass es sich hierbei um einen begrenzten Übergangsbereich handelt, zeigt sich daran, dass der errechnete Immissionswert im Plangebiet nach Westen hin kontinuierlich abnimmt und sein Minimum am westlichen Ende des Plangebiets mit einem Immissionswert von 7 % erreicht.

Daher sind in diesem begründeten Einzelfall Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 15% der Jahresstunden zulässig. Dieser Wert wird mit den berechneten 13% im Baufenster eingehalten. Eine Wohnnutzung im geplanten Baufenster ist damit aufgrund der bereits vorhandenen Gemengelage möglich.

Des Weiteren ist bei der Bewertung der Geruchsstoffimmissionen im Plangebiet zu berücksichtigen, dass für die Berechnung Emissionen der Tabaktrocknung in einem konservativen Ansatz Werte für einen Dauerbetrieb von Mitte Juli bis Mitte Oktober angesetzt wurden.

Dadurch, dass alle 7 Tage einige Container geleert und neu befüllt werden, ist anzunehmen, dass die Emissionen der Tabaktrocknungsanlagen im Realbetrieb etwas geringer ausfallen.

## Schall

Durch die Grenzbebauung des angrenzenden Gewerbes entsteht eine geschlossene Wand zum Plangebiet. Diese hält den potenziellen Schall aus den gewerblich genutzten Gebäuden sowie von den nördlich angrenzenden Betriebsflächen weitgehend ab. Die geplanten Doppelhäuser orientieren sich dagegen weitgehend nach Süden und wenden sich damit von der potenziellen Schallquelle ab.

Das nächstgelegene Wohngebäude liegt in einer Entfernung von über 20 m vom Fahrbahnrand der Saarstraße. Schutzbedürftige Räume sind überwiegend zur Gartenseite bzw. zur internen Erschließung zugeordnet, sodass hier keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Dies gilt auch für Verkehre auf den im Nordosten gelegenen Wirtschaftsweg. Der Abstand der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplans zum genannten Wirtschaftsweg beträgt ca. 25 m. Der Wirtschaftsweg wird in diesem Bereich durch eine ca. 2 m hohe Mauer begleitet und abgeschirmt. Für die

Durch das Vorhaben selbst sind keine signifikanten Veränderungen der Verkehrs- oder Geräusentwicklung zu erwarten. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind angesichts der gebietstypischen Wohnnutzung nicht zu erwarten. Zu möglichen Störungen, ausgehend von landwirtschaftlichen Verkehrsgeräuschen, wurde eine fachgutachtliche Stellungnahme erstellt.<sup>7</sup> Im Ergebnis sind auch bei sehr konservativen Berechnungsansätzen die Grenz- bzw. Orientierungswerte der TA Lärm und der 16. BImSchV unkritisch. Auch im Sinne der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau liegen die Ergebnisse noch in dem Bereich, aus dem keine erhöhten Schallschutzanforderungen für die Fassaden resultieren.

<sup>7</sup> Stellungnahme zum Schallschutz gegenüber landwirtschaftlichen Verkehrsgeräuschen, BBI GmbH, Fellbach, 15.04.2025

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.6 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Festsetzung einer Baugebietsart nach Baunutzungsverordnung nicht erforderlich (§ 12 Abs. 3 BauGB). Als Art der baulichen Nutzung sind ausschließlich Wohngebäude festgesetzt. Ausnahmsweise sind Räume für nicht störende Geschäfts- und Büronutzungen sowie Räume für freie Berufe entsprechend § 13 BauNVO zulässig. Mit dieser Festsetzung wird dem Planungsgedanken des Vorhabenträgers zur Errichtung von Einfamilienhäusern Rechnung getragen. Die geplante Wohnnutzung entspricht auch weitgehend der südlich und westlich gelegenen Wohnbebauung. Mit den zulässigen Ausnahmen soll eine gewisse Flexibilität für untergeordnete, nicht störende Geschäfts- und Büronutzungen etwa für Freiberufler und Soloselbstständige ermöglicht werden. Mit der Festsetzung der Wohnnutzung und der starken Begrenzung von möglichen Geschäfts- und Büronutzungen wird dem vorhandenen Nutzungsgefüge Rechnung getragen und Störungen im Gebiet und in der Nachbarschaft so weit wie möglich ausgeschlossen.

### 1.7 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die gewünschte 2-geschossige Wohnbebauung und sichern ein städtebaulich sinnvolles und verträgliches Nutzungsmaß in Anlehnung an den baulichen Bestand der Umgebung.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) oder die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen hinreichend definiert ist.

#### 1.7.1 Höhe der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan setzt für die 2-geschossigen Gebäude eine Wandhöhe (Traufe) von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von max. 11,50 m fest. Mit diesen Festsetzungen wird über das Erdgeschoss und Obergeschoss hinaus eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses und eine ortstypische Dachneigung (vgl. örtliche Bauvorschriften) ermöglicht. Als Bezugshöhe ist die Höhenlage der Gehweghinterkante in der Grundstücksmitte zur Saarstraße (143,50 m ü. NHN) durch Planeintrag festgesetzt. Das Grundstück ist weitgehend ebenerdig, sodass keine nennenswerte Abstufung oder Staffelung der Höhen erforderlich wird.

#### 1.7.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit max. 0,35 festgesetzt und liegt dabei unterhalb dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert für Obergrenzen in reinen und allgemeinen Wohngebieten. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von insgesamt max. 0,65 zulässig. Mit dieser Festsetzung wird insbesondere der erforderlichen Privatzufahrt sowie den Besucherstellplätzen Rechnung getragen.

Insgesamt entspricht das geplante und festgesetzte Nutzungsmaß dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen Verdichtung, der Nutzung vorhandener Infrastruktur, der Schaffung von Wohnraum sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

## **1.8 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von 4 Doppelhäusern mit entsprechendem Grenzabstand. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise entsprechend § 22 BauNVO fest.

Die überbaubare Fläche wird durch Planeintrag von Baugrenzen in Zeichnung des Bebauungsplans festgesetzt. Die Größe der überbaubaren Fläche ist so gewählt, dass Terrassen, überdachte Stellplätze und Überdachungen des Eingangsbereichs etc. sicher beinhaltet sind und für geringfügige Änderungen eine gewisse Flexibilität erhalten bleibt.

Eine engere Begrenzung oder die Festsetzung von Baulinien ist angesichts der unterschiedlichen und vielfältigen Stellungen der Gebäude in der Nachbarschaft mit Vor- und Rücksprüngen und zum Teil deutlich größeren Grundflächen nicht zielführend.

## **1.9 Flächen für Stellplätze und Zufahrtsflächen**

Für jede Doppelhaushälfte ist ein Stellplatz und ein überdachter Stellplatz (Carport) vorgesehen. Zudem sollen im Eingangsbereich zur Saarstraße 4 Besucherstellplätze errichtet werden. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Damit soll sichergestellt werden, dass die südlich gelegenen Gartenbereiche freigehalten und entsprechende Störungen vermieden werden. Weiterhin wird festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind. Damit sollen die negativen Folgen einer Versiegelung vermieden bzw. minimiert werden.

## **1.10 Versorgungsflächen**

Im Plangebiet werden voraussichtlich ein Stromversorgungsmast und ggf. eine Transformatorstation erforderlich, deren Standorte derzeit noch nicht bestimmt werden können. Vor diesem Hintergrund wurde der Anregung des Versorgungsträger Folge geleistet und eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Danach sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## **1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **1.11.1 Insektenschutz**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung ausschließlich in insektenschonender Bauweise und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum zulässig ist. Zudem ist eine nach oben gerichtete Beleuchtung und Abstrahlung oberhalb der Horizontale unzulässig. Neben dem eigentlichen Insektenschutz dient diese Festsetzung auch dem Nahrungsangebot für Vögel und

Fledermäuse, insbesondere angesichts der Lage des Plangebiets zum östlich angrenzenden Landschaftsraum.

### 1.11.2 Brutvögel und Fledermäuse

Entsprechend den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden die Zeiten für Abbruch und Baumaßnahmen begrenzt. Damit sollen Brut- und Ruhezeiten von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen berücksichtigt werden.

Zum Ausgleich von entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind 2 Sperlingskoloniehäuser als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

### 1.11.3 Bodenschutz

Garten- und Freiflächen sind mit Ausnahme der Flächen, die eine Befestigung erfordern (z. B. Zugänge, Wege, Fahrradabstellplätze, Feuerwehrezufahrten, Standplätze für Abfallbehälter etc.) als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mit dieser Festsetzung soll eine Minimierung der Versiegelung erreicht werden und mit der Gestaltung der Freiflächen soll den negativen Auswirkungen von befestigten und versiegelten Flächen entgegengewirkt werden. Hier sind insbesondere die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser sowie kleinklimatisch positive Effekte zu nennen.

## 1.12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes entsprechend der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mindestens 11 einheimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume in einer definierten Größe und Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine mind. 2 m breite Anpflanzung mit Sträuchern oder eine Heckenanpflanzung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Weiterhin sind Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung dient der ökologischen Aufwertung, der Gestaltung des Wohnumfeldes sowie den kleinklimatischen Verhältnissen. Die Anpflanzungen bieten darüber hinaus Nahrungsquellen und Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Tierwelt, insbesondere für Vögel und Insekten. Durch die Dachflächenbegrünung wird Regenwasser zurückgehalten, gespeichert, bzw. verzögert abgegeben.

## Örtliche Bauvorschriften

### 1.13 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dächer der Wohngebäude sind als geneigte Dächer mit 35-45° Dachneigung festgesetzt. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und/oder Zwerchgiebel sind auf die Hälfte der Gebäudelänge begrenzt. Mit den Festsetzungen wird der ortstypischen Überbauung Rechnung getragen. Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten ermöglichen eine Flexibilität bei der Nutzung des Dachgeschosses über die konkrete Vorhabenplanung hinaus. Die Begrenzung der Aufbauten soll eine ortsuntypische Dachgestaltung sowie den visuellen Eindruck einer 3-Geschossigkeit vermeiden. Zur

Förderung einer regenerativen, CO<sub>2</sub>-freien Energieerzeugung ist das Anbringen von Photovoltaikanlagen auf Dächern und an Fassaden zulässig.

### **1.14 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind aufgrund der festgesetzten Wohnnutzung nicht zulässig.

### **1.15 Einfriedungen**

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung, dem Material und der Höhe der Einfriedungen soll eine abriegelnde Wirkung vermieden und eine gestalterisch adäquate Begrenzung erreicht werden. Bei toten Einfriedungen ist zugunsten des Artenschutzes die Durchlässigkeit für Kleinsäuger, etwa mit Durchlässen oder einem Mindestabstand zum Boden sicherzustellen.

## **Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen**

Die Baugebietsfläche ist vollständig erschlossen. Die betroffenen Grundstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **Durchführung und Kosten**

Zwischen der Gemeinde Minfeld und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

## **Verzeichnis der Gutachten**

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Moritz Fußer, Karlsruhe, 26.09.2021
- Geotechnische und umwelttechnische Stellungnahme, GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co.KG, Karlsruhe, 05.10.2021
- Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes des Bodens aus DI-Versuchen und Ermittlung der Kornverteilungen an zwei Bodenproben, GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co.KG, Karlsruhe, 07.03.2023
- Geruchsmissionsprognose, Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, November 2022
- Stellungnahme zum Schallschutz gegenüber landwirtschaftlichen Verkehrsgerauschen, BBI GmbH, Fellbach, 15.04.2025

## **B. UMWELTBERICHT**

# Bebauungsplan „Saarstraße 6“, Minfeld

## Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung

**Auftraggeber:** IEC GmbH  
Karlstraße 52  
76133 Karlsruhe

**Auftragnehmer:** Ökologische Leistungen Fußer  
Dr. Moritz Fußer  
Rintheimer Str. 50  
76131 Karlsruhe

**Projektbearbeitung** Dr. Moritz Fußer, Dipl. Landschaftsökologe  
Lena Laubscher, B. Sc. Waldwirtschaft und Umwelt



---

Karlsruhe, 04.04.2024

### Impressum

Erstelldatum: November 2023  
Letzte Änderung: 04.04.2024  
Autor: Lena Laubscher, Dr. Moritz Fußer  
Seitenzahl: 28

© Copyright **Ökologische Leistungen Fußer – Dr. Moritz Fußer**

## Inhalt

1. Einleitung.....	4
1.1 Darstellung des Inhalts und wichtigster Ziele der Bauleitplanung.....	4
1.2 Bedarf an Grund und Boden .....	5
1.3 Rechtliche Grundlagen .....	5
1.4 Berücksichtigung der Ziele von Fachplänen .....	5
1.4.1 Regionalplan.....	5
1.4.2 Flächennutzungsplan .....	6
1.5 Schutzgebietsausweisungen im Untersuchungsgebiet .....	7
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	7
2.1 Beschreibung derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario).....	8
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	8
2.1.2 Fläche und Boden.....	9
2.1.3 Wasser.....	10
2.1.4 Luft und Klima .....	11
2.1.5 Landschaft.....	11
2.1.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.....	12
2.1.7 Mensch und seine Gesundheit .....	12
2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	12
2.1.9 Emissionen, Abfälle und Abwässer .....	12
2.1.10 Energie .....	13
2.1.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	13
2.1.12 Wechselwirkungen.....	13
2.1.13 Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) .....	13
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	13
2.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	13
2.2.2 Fläche und Boden.....	14
2.2.3 Wasser.....	15
2.2.4 Luft und Klima .....	15
2.2.5 Landschaft.....	15
2.2.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.....	15
2.2.7 Mensch und seine Gesundheit .....	16
2.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	16
2.2.9 Emissionen, Abfälle und Abwässer .....	17

2.2.10 Energie .....	17
2.2.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....	17
2.2.12 Wechselwirkungen.....	17
2.3 Geplante Maßnahmen .....	18
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	19
3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung .....	19
4. Zusätzliche Angaben.....	25
4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	25
4.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25
5. Literatur .....	27
Abbildung 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab) .....	4
Abbildung 2: Auszug aus Regionalplan (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 3: Auszug aus Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) mit Lage des Planbereichs (rot umkreist), orange = gemischte Baufläche (M); grün = Flächen für die Landwirtschaft.....	7
Abbildung 4: Mineralwassereinzugsgebiet (schwarz) und Lage des Plangebietes (rot umkreist) (Ministerium für Klima, Umweltschutz, Energie und Mobilität, 2023) .....	10
Abbildung 5: Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung (hellblau) (Metropolregion Rhein-Neckar Der Verband, 2014) .....	11
Abbildung 6: Schematische Darstellung der Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche (Hecke und Bäume) .....	21
Abbildung 7: Bodenfunktionsbewertung des Bodens im Plangebiet (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, 2023).....	22

## 1. Einleitung

Die Gemeinde Minfeld plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Saarstraße 6“, wobei dieser die Basis einer späteren Bebauung mit mehreren Doppelhäusern darstellt.

Für den Bebauungsplan sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sowie anhand eines Umweltberichts zu dokumentieren.

### 1.1 Darstellung des Inhalts und wichtigster Ziele der Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 2297 und 2298/1. Er wird im Norden durch die Flurstücke 2293/1, 2293/3 und 2296/3, im Osten durch das Flurstück 1648/1, im Süden durch die Flurstücke 2299/1, 2299/2 und 2300 sowie im Westen durch die B 427 (Flurstück 365/17) begrenzt.

Das Flurstück 2297 ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. In der Vergangenheit stand dort zudem ein Schuppen, welcher bereits zurückgebaut wurde. Auf dem Flurstück 2298/1 befindet sich eine Rasenfläche sowie Gebüsch- bzw. Strauchgruppen.

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit vier Doppelhäusern mit je zwei Wohneinheiten vor. Zudem ist eine Zufahrt zu den geplanten Wohngebäuden im Norden der Flurstücke und eine Hoffläche mit Besucher-Kfz-Stellplätzen und Vorrichtungen zur Mülllagerung am westlichen Rand der Fläche geplant. Weiterhin ist die Errichtung von Garagen, Kfz-Stellplätzen und Luft-Wasser-Wärmepumpen beabsichtigt.

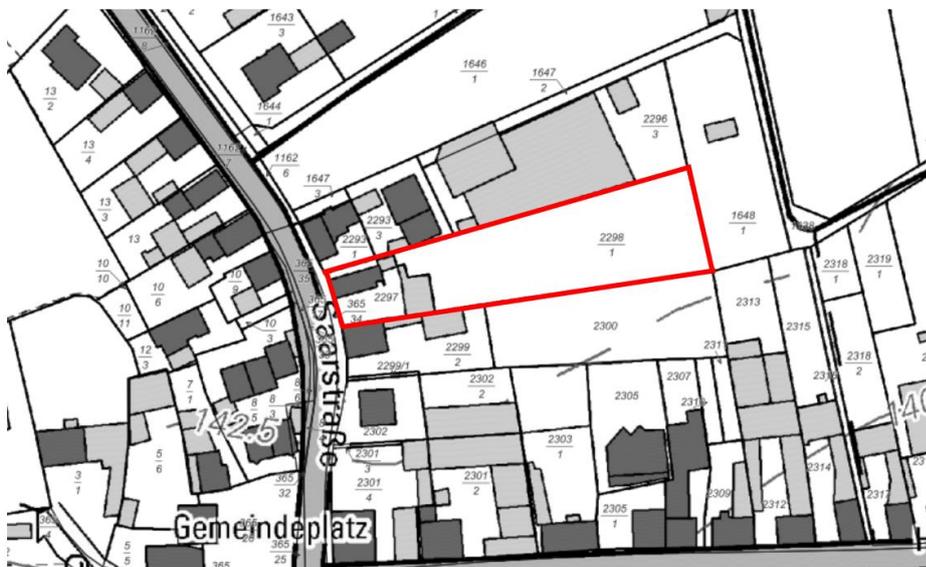


Abbildung 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## 1.2 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 2630 m<sup>2</sup> auf. Davon ist der westliche Bereich laut Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt (ca. 1500 m<sup>2</sup>).

## 1.3 Rechtliche Grundlagen

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB dargestellt.

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und „Technischen Anleitungen“ zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplaverfahren anzuwenden sind. Die Grundlage für die Umweltprüfung bilden somit folgende Gesetze und Richtlinien:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** und seine Verordnungen (**BImSchG** - Luftreinhalteplanung, Lärminderung)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG** – Arten-, Landschafts-, Biotopschutz) und **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG** – Bodenschutz, Schutz vor bzw. Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen) und **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz (LWG)**
- **Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)**

## 1.4 Berücksichtigung der Ziele von Fachplänen

### 1.4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für die Region Rhein-Neckar (verbindlich seit 15.12.2014) wird der Geltungsbereich als „Siedlungsfläche Wohnen (N)“ und „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen (N)“ ausgewiesen.

ausgewiesen.



Abbildung 2: Auszug aus Regionalplan (ohne Maßstab)

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel (Stand 2015) weist den westlichen Teil des Plangebiets als „Gemischte Bauflächen (M)“ und den östlichen Teil als „Flächen für die Landwirtschaft“ aus.

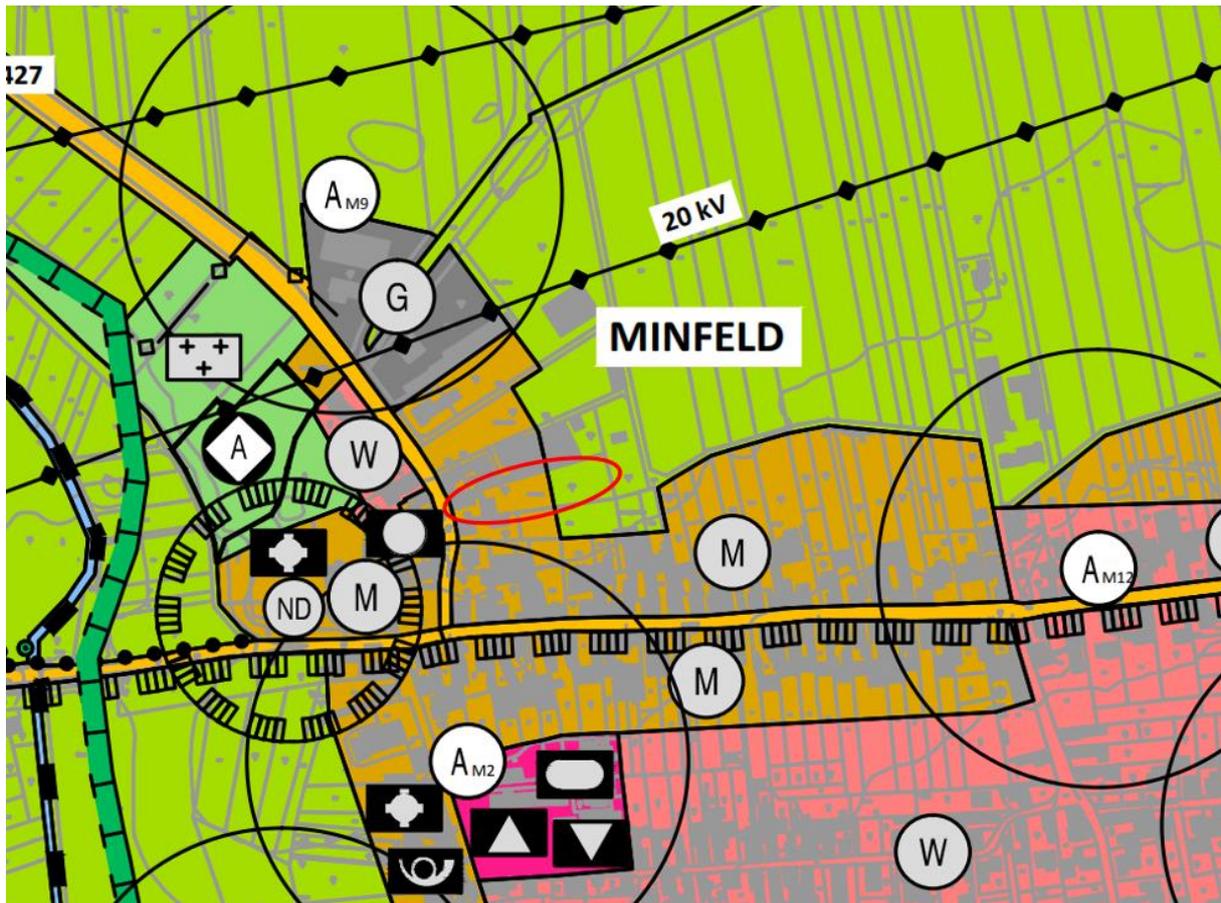


Abbildung 3: Auszug aus Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) mit Lage des Planbereichs (rot umkreist), orange = gemischte Baufläche (M); grün = Flächen für die Landwirtschaft

## 1.5 Schutzgebietsausweisungen im Untersuchungsgebiet

Innerhalb des Plangebietes sowie direkt angrenzend sind keine geschützten Biotop- oder weitere Schutzgebiete ausgewiesen. Durch die Gemeinde Minfeld verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Bienwald“ (LSG-7300-035), welches zum Plangebiet jedoch eine Entfernung von etwa 80 Metern aufweist.

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Saarstraße 6“ in Minfeld. Geprüft wird, welche erheblichen Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung entstehen können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig bzw. dauerhaft erhebliche

anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

## 2.1 Beschreibung derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Minfeld und ist von Wohnhäusern und privaten Grünflächen umgeben. Im östlichen Bereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der derzeitige Umweltzustand ist durch die örtliche Lage der Grundstücke gekennzeichnet. Das Flurstück 2297 weist ein Wohngebäude auf und das Flurstück 2298/1 eine unbebaute Grünfläche, welche durch eine Gartennutzung und Gebüsch-/Strauchgruppen geprägt ist.

### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Flächen sind teilweise überbaut und durch die intensive Nutzung geprägt.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Fußer, 2021) wurden die planungsrelevanten Artgruppen auf ihr Vorkommen und ihre Relevanz hinsichtlich des Vorhabens hin erfasst und geprüft. Die faunistischen Kartierungen fanden im Jahr 2021 statt und umfassten die Artgruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse. Weitere Artgruppen konnten im Zuge einer Potenzialanalyse ausgeschlossen werden. Bei der Kartierung der Artgruppe **Reptilien** konnten an vier Terminen keine Reptilien innerhalb des Untersuchungsgebiets festgestellt werden. Im Rahmen der Kartierung der Artgruppe **Fledermäuse** konnten Einzeltiere der Arten Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Der Große Abendsegler überflog das Gebiet und einzelne Zwergfledermäuse flogen diffus und sporadisch über den Untersuchungsbereich oder unternahmen einzelne Jagdflüge, jedoch ohne direkten Flächenbezug. Ausflüge aus dem Gebäude konnten nicht beobachtet werden. Bei der Kartierung der Artgruppe **Vögel** konnte ein Revier der Amsel (Gehölz am östlichen Rand der Fläche) und des Haussperlings (Bestandsgebäude) festgestellt werden. Weitere Brutreviere wurden nicht erfasst sowie insgesamt eine sehr geringe Anzahl an Vögeln. Die in Rheinland-Pfalz als gefährdet eingestufte Mehlschwalbe wurde als Nahrungsgast nachgewiesen, allerdings kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

In einer Biotoptypkartierung (Fußer, 2023) wurden die Biotoptypen des Plangebietes erfasst. Das Vorhabensgebiet umfasst ein Wohngebäude im westlichen Teil mit angrenzender Rasenfläche, auf welcher sich Gebüsch-/Strauchgruppen befinden. Im westlichen Bereich befindet sich zudem eine unversiegelte Hofffläche sowie ein unversiegelter Lagerplatz, wo sich in der Vergangenheit eine Scheune befand. Besonders wertvolle oder geschützte Biotope konnten nicht erfasst werden.

Tabelle 1: Bestand der Biotoptypen

<b>Biotop</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
BB0	Gebüsche, Strauchgruppe	279
HJ1	Zierrasen	1.906
HN1	Gebäude	106
HT1	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad	254
HT3	Lagerplatz unversiegelt	85

### 2.1.2 Fläche und Boden

Das Plangebiet ist insgesamt etwa 2630 m<sup>2</sup> (0,26 ha) groß und ist teilweise überbaut. Im Bereich des Wohnhauses sind die Bodenfunktionen weitgehend verloren gegangen. Durch die Planaufstellung kommt es zu weiteren Versiegelungen durch Zufahrten, Stellplätze und den angedachten Wohngebäuden.

Bei der Bodengroßlandschaft des Plangebiets handelt es sich nach dem Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz um „Tschernosem-Parabraunerden und Kalktschernoseme aus Löss“ (BFD 200). Die Bodenformengesellschaft ist „Rigosol aus Löss (Pleistozän)“ (BFG 50). Das Ertragspotenzial wird als „sehr hoch“ bewertet. Für die Hydrogeologie werden im Kartendienst des Landesamtes für Geologie und Bergbau großmaßstäblich im Rahmen der Hydrologischen Übersichtskarten (HÜK 200 und 300) Daten zur Verfügung gestellt. Bei der hydrologischen Einheit handelt es sich um „Piloän-quartäre Sedimente“ mit den Gesteinsarten „Sande, Schluffe, Kiese“ (Lockergestein) und silikatischen Porengrundwasserleiter. Die Durchlässigkeitsklasse ist „mäßig bis gering (> 1E-6 bis 1E-4 m/s)“. Daneben ist die Ergiebigkeit als „mittel bis hoch“ und der Mineralstoffgehalt als „gering bis mittel“ bewertet. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird als „mittel“ eingestuft. Die Grundwasserneubildung wird nach dem Landschaftsrahmenplan als gering (starker Oberflächenabfluss) eingestuft (WSW & Partner GmbH, 2016).

Die GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG führte im Rahmen der Baugrunderkundung 4 Kleinrammbohrungen bis in 6 m Tiefe sowie 2 Rammsondierungen bis 8 und 9 m Tiefe im Jahr 2021 durch. Hierbei wurde der Baugrund auf eventuelle Schadstoffbelastungen überprüft. Bei der Analyse wurde keine Überschreitung der Prüfwerte des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgestellt, wodurch keine Gefährdung von Schutzgütern zu erkennen sei. Weiterhin seien der „am Projektstandort anstehende Oberboden (MP 1) sowie der natürlich anstehende Boden (MP 3) [...] nach den vorliegenden Analyseergebnissen als Z0-Material nach LAGA Boden bzw. als frei verwertbar einzustufen. Es kann somit auch als Oberboden wiederverwendet werden. Das Material der Probe MP 2 aus den bauschutthaltigen Auffüllungen ist auf Basis der vorliegenden Analyseergebnisse als Z0-Bauschutt einzustufen und einer entsprechenden Verwertung zuzuführen.“ Die GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG führte zudem auf, „dass

die vorhandenen Böden und Boden-Bauschutt-Gemische nach den vorliegenden Analyseergebnissen keine abfallrechtlich relevanten Schadstoffgehalte aufweisen (erwarteter Belastungsgrad: Z0 [Boden] bzw. Z0-Bauschutt nach LAGA) (2021).

### 2.1.3 Wasser

Innerhalb des Plangebietes oder in näherer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Gebiet liegt teilweise in einem Mineralwassereinzugsgebiet. Ansonsten liegt der Planbereich nicht in einem Wasserschutz- und Quellenschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet.

Nach der Beurteilung der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG (2021) sind folgende Grundwasserstände am Projektstandort zu erwarten:

- maximaler Grundwasserstand maxGW 132,1 m NHN
- mittlerer Grundwasserstand MGW 129,1 m NHN
- niedriger Grundwasserstand minGW 127,8 m NHN

Dabei können die Grundwasserstände im Projektgebiet innerhalb eines Jahres bis zu 1 m schwanken (GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, 2021).



Abbildung 4: Mineralwassereinzugsgebiet (schwarz) und Lage des Plangebietes (rot umkreist) (Ministerium für Klima, Umweltschutz, Energie und Mobilität, 2023)

## 2.1.4 Luft und Klima

Auf den offenen Flächen des Plangebietes findet eine Erwärmung statt, da diese zum Teil während des gesamten Tages unbeschattet bleiben. Nennenswerte lufthygienische Funktionen sind höchstens den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gehölzen zuzuordnen. Diese Bereiche tragen kleinräumig zur Abkühlung und Reinigung der Luft sowie zur Beschattung einiger Flächen bei. Das Untersuchungsgebiet weist insgesamt jedoch keine relevanten Funktionen zur Kalt-/Frischlufitentstehung auf. Nördlich der Gemeinde Minfeld und des Plangebietes befinden sich Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung (Metropolregion Rhein-Neckar, 2014). Nach dem Landschaftsrahmenplan finden sich im Plangebiet direkt auch keine Kaltluftabflussbahnen (WSW & Partner GmbH, 2016).

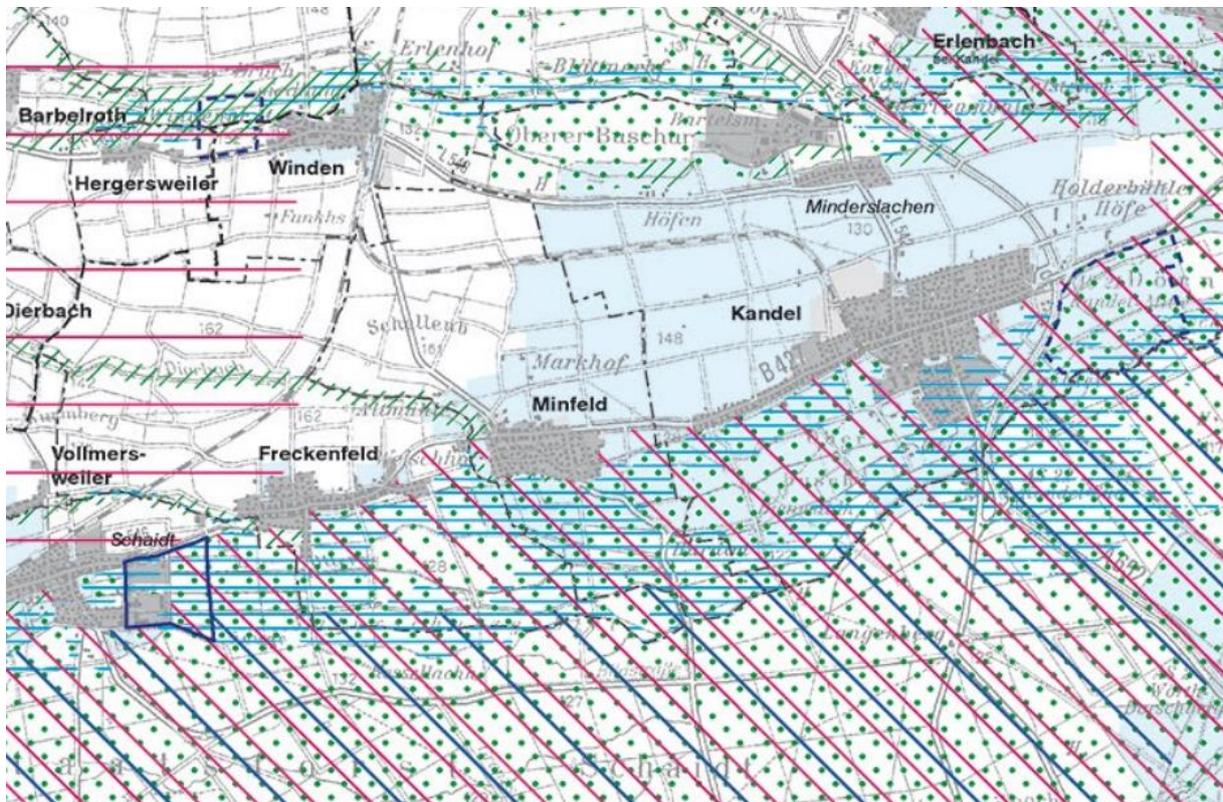


Abbildung 5: Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung (hellblau) (Metropolregion Rhein-Neckar Der Verband, 2014)

## 2.1.5 Landschaft

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum und seiner Umgebung ist durch Siedlungsbereiche geprägt. Auf Grund der Nutzung hat das Gebiet keine Funktion als Erholungsgebiet. Die Landschaftsbildqualität ist wegen Vorbelastungen (starke anthropogene Überprägung) als gering einzustufen. Im Landschaftsrahmenplan wird die naturräumliche Einheit „Kandeler

Lössriedel“, in welcher das Plangebiet gelegen ist, als monoton und mit geringer erholungswirksamer Qualität des Landschaftsbildes beschrieben (WSW & Partner GmbH 2016).

### **2.1.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete**

Im Untersuchungsgebiet finden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Das nächste FFH-Gebiet „Bienwaldschwemmfächer“ (FFH-7000-119) und Vogelschutzgebiet „Bienwald und Viehstrichwiesen“ (VSG-7000-054) befinden sich südlich bzw. südlich bis südwestlich der Gemeinde Minfeld und in einer Entfernung von über 500 m zum Plangebiet.

### **2.1.7 Mensch und seine Gesundheit**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Siedlungsbereich von Minfeld. Die Flächen sind teilweise überbaut und in intensiver Nutzung. Eine nennenswerte Auswirkung auf die menschliche Gesundheit wird durch die Bebauung mit Wohngebäuden nicht erwartet.

### **2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Laut der Denkmalliste Rheinland-Pfalz sind im Plangebiet keine Kulturdenkmäler verzeichnet (Generaldirektion Kulturelles Erbe, 2023). Das vorhandene Gebäude ist ohne baukulturelle Bedeutung. Aus Sicht der Denkmalfachbehörde Generaldirektion Kulturelles Erbe/Direktion Landesarchäologie/Abteilung Erdgeschichte bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Weiterhin ist in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle respektive Grabungsschutzgebiet verzeichnet.

### **2.1.9 Emissionen, Abfälle und Abwässer**

Die westliche Teilfläche ist mit einem Wohngebäude bebaut, die östliche Teilfläche besteht derzeit aus einer Gartenfläche mit Gebüsch und Strauchgruppen. Es kommt derzeit zu keinen nennenswerten Emissionen durch die Nutzung des Wohngebäudes, die über ein normales Maß hinausgehen.

### **2.1.10 Energie**

Durch die derzeitige Nutzung als Siedlungsfläche wird mit keinem nennenswerten Energieverbrauch gerechnet.

### **2.1.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die Bestandssituation hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität. Derzeitige Emissionen sind in Kapitel 2.1.9 dargestellt.

### **2.1.12 Wechselwirkungen**

In der Bestandssituation ist nicht mit nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen.

### **2.1.13 Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Wohnhaus und der Garten mit Gebüsch und Sträuchern für einen unbestimmten Zeitraum bestehen.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Fußer, 2021) wurde eine Betroffenheit von ubiquitären Vogelarten, Fledermäusen und des Haussperlings festgestellt. Aufgrund der Baumaßnahme kommt es zum Wegfall eines Brutplatzes des Haussperlings. Dieser wird jedoch durch das Anbringen von Nistkästen ausgeglichen (Fußer, 2021). Weitere Beeinträchtigungen ergeben sich durch Rodungen und durch die Baumaßnahme bzw. den Rückbau des Bestandsgebäudes selbst. Diese sollen jedoch durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen soweit möglich unterbunden werden.

#### Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die artenschutzspezifischen Maßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Fußer, 2021) genannt und für den Umweltbericht übernommen:

*„V1 Rodungen von Gehölzen zwischen Oktober und 28. / 29. Februar (Vögel)*

*Durch Rodungen im Wirkungsbereich können Vögel getötet und verletzt werden. Um dem vorzubeugen, ist eine zeitliche Regelung für Gehölzentfernungen einzuhalten. Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (§39 (5) BNatSchG).*

*V2 Zeitliche Regelung für Arbeiten am Haus*

*Rückbaumaßnahmen im Dachbereich dürfen nur zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar stattfinden. In diesem Zeitraum muss zumindest das Dach abgedeckt oder zurückgebaut werden, um Brutplätze des Haussperlings und Verstecke von Fledermäusen zu entwerten. Somit können sich im darauffolgenden Frühjahr keine Haussperlinge und Fledermäuse im Dachbereich etablieren.*

*CEF1 Anbringung von 2 Haussperlingskästen*

*Als Ersatz für den Wegfall eines Brutplatzes des Haussperlings sind mindestens 2 geeignete Haussperlingseinkästen bzw. ein Koloniekasten (z. B. Schwegler, Hasselfeldt oder Strobel) auf dem Gelände oder der direkten Umgebung anzubringen (Ausgleich 1:2). Die Kästen können an einem Gebäude oder an einer Stange angebracht werden. Die Ausflugrichtung sollte von Osten bis Süden liegen, die Anbringung muss in einer Höhe von mindestens 3 m erfolgen. Die Anbringung muss vor der Entwertung des Daches oder zumindest bis zum 01.03. des darauffolgenden Jahres erfolgen.“*

Durch die Rodungen kommt es zudem zum Wegfall der Gebüsche/ Strauchgruppe im Plangebiet. Dies soll jedoch durch die Pflanzung von elf standortgerechten Bäumen und einer 2m-breiten Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze als Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden (Fußer, 2023); siehe unter Kapitel 3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

## **2.2.2 Fläche und Boden**

Durch die Überplanung kommt es zu vollständigen Versiegelungen des Bodens (ca. 736 m<sup>2</sup> (Wohnhäuser und Garagen)) sowie Teilversiegelungen (Kfz-Stellplätze, Hoffläche), die kompensiert werden müssen. Dies wird durch die Pflanzung von Bäumen und einer Hecke verwirklicht, welche auf die Herstellung bzw. Verbesserung des durchwurzelbaren Bodenraumes abzielen und somit die Bodenfunktionen aufwerten (siehe Kapitel 3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Zudem wird im Bereich der Kfz-Stellplätze sowie Zufahrts- und Hoffläche versickerungsfähiges Fugenpflaster verwendet und eine extensive Begrünung der Dachgaragen umgesetzt.

### **2.2.3 Wasser**

Durch das Vorhaben sind keine Oberflächengewässer und keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Die Plangebietsfläche hat durch die vergleichsweise geringe Flächengröße und bereits vorhandene Überbauung und der geringen Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Durch das Vorhaben entsteht Abwasser mit haushaltsähnlicher Belastung. Dieses wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Weiterhin wird auch das Niederschlagswasser retentiviert mit einer Durchflussmenge von 1L/ s in die vorhandene öffentliche Kanalisation abgeleitet, da die Ergebnisse der ausgeführten Bodenuntersuchung durch die GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG (2023) gegen eine ortsnahe Versickerung sprechen. Die Entwässerungsplanung erfolgte in Abstimmung mit der Verbandsgemeindewerke Kandel.

Die Hof- und Zufahrtsfläche sowie die Kfz-Stellplätze sollen mit versickerungsfähigem Fugenpflaster errichtet werden. Hierdurch nehmen die Flächen am Wasserhaushalt teil, fördern das Kleinklima und entlasten die örtliche Kanalisation.

### **2.2.4 Luft und Klima**

Bei dem Schutzgut Luft und Klima ist nicht mit signifikanten Änderungen zu rechnen. Im Rahmen des Vorhabens sind keine klimaschädigenden Nutzungen vorgesehen. Insgesamt sind aufgrund der geringen baulichen Veränderungen, der Flächengröße und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes keine negativen klimaökologischen Auswirkungen zu erwarten. Weiterhin haben die Dachbegrünung der Garagen und die vorgesehenen Hecken- und Baumpflanzungen positive Effekte auf Kleinklima und Lufthygiene.

### **2.2.5 Landschaft**

Insgesamt hat das Vorhaben aufgrund der Ausprägung und der räumlichen Lage keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft. Die Bebauung fügt sich in das Umfeld des Siedlungsbereiches ein.

### **2.2.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete**

Auf Grund der Lage im Siedlungsbereich und der großen Entfernung zum nächstgelegenen Schutzgebiet hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete.

### **2.2.7 Mensch und seine Gesundheit**

Während der Rückbau- und Neubauphase kann es zu Emissionen von Staub und Lärm kommen, die allerdings nur temporär wirken. Hier sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen während der Bauausführung und des Baubetriebes zu beachten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch Anwohner zu erwarten. Da die Zufahrten innerhalb des Geltungsbereichs liegen und keine Durchfahrtsstraße geplant wird, ist mit keiner signifikanten Lärmerhöhung durch den Anwohnerverkehr zu rechnen. Der Anwohnerverkehr führt zu einer Schadstoffausbreitung/Staubbelastung, die eher kleinräumig wirken. Angesichts der vorhandenen Grundbelastung der Umgebung ergeben sich insgesamt keine nennenswerten Veränderungen.

Im Zuge eines Geruchsgutachtens der Lohmeyer GmbH (2022) wurde untersucht, welche Auswirkungen der nahegelegene landwirtschaftliche Betrieb mit genehmigter Tabakrocknung auf das Plangebiet hat. Weitere relevante Geruchsemitenten liegen in der Umgebung nicht vor. Das Gutachten hatte zum Ergebnis, dass der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten im östlichen Teil des Plangebiets überschritten wird. Der errechnete Immissionswert nimmt im Plangebiet nach Westen hin kontinuierlich ab und weist am westlichen Ende ein Minimum von 7 % auf. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort (Ortsrandlage, Übergangsbereich zwischen Wohn-/Mischgebieten und dem Außenbereich) sind im Plangebiet jedoch Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig. Dieser Wert wird mit den berechneten 13% im Baufenster eingehalten, wodurch eine Wohnnutzung im geplanten Baufenster möglich ist (Lohmeyer GmbH, 2022).

Insgesamt gehen von dem Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit aus.

### **2.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

### **2.2.9 Emissionen, Abfälle und Abwässer**

Während der Abbruch- und Bauphase werden Abfälle anfallen, wobei diese so weit wie möglich vermieden und falls möglich der Wiederverwertung zugeführt werden sollen. Nicht wiederverwendungsfähige Böden und Materialien müssen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften entsorgt werden. Betriebsbedingt entstehen haushaltsähnliche Abfälle, die entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt bzw. verwertet werden müssen. Abwässer entstehen ebenfalls in haushaltsüblicher Zusammensetzung und Menge und werden über die vorhandene öffentliche Kanalisation entsorgt.

Insgesamt sind durch Emissionen, Abfälle und Abwässer des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **2.2.10 Energie**

Durch die geplante Nutzung wird mit keinen besonderen Anforderungen bezüglich des Energiebedarfs oder der Energieversorgung gerechnet. Durch das Gebäudeenergiegesetz ist eine klimafreundliche Betriebsphase der Neubauten vorgegeben. Neben den Wohngebäuden ist je Wohneinheit die Errichtung von Luft-Wasser-Wärmepumpen vorgesehen.

### **2.2.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Das Vorhaben hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftqualität. Betriebs- und baubedingte Emissionen in Form von Abgasen sind in den Kapiteln 2.2.7 und 2.2.9 dargestellt, eine Abhandlung von Luft und Klima erfolgt im Kapitel 2.2.4

### **2.2.12 Wechselwirkungen**

Bedingt durch die Siedlungslage und der bereits vorhandenen Nutzung des Bereichs mit den daraus resultierenden Vorbelastungen, ist nicht mit Wechselwirkungen oder Kumulationseffekten zu rechnen.

## 2.3 Geplante Maßnahmen

Nachfolgend sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz und die Grünplanung aufgeführt.

### Artenschutz

- Dachbegrünung der Garagen, Baum- und Heckenpflanzungen
- Rodungen von Gehölzen zwischen 1. Oktober und 28./ 29. Februar
- Zeitliche Regelungen für Rückbauarbeiten am Bestandsgebäude (ausschließlich zwischen 1. Oktober und 28./ 29. Februar)
- Anbringung von zwei Haussperlingskästen

### Grünplanung:

- Dachbegrünung der Garagen
- Baum- und Heckenpflanzungen

### Flächen-/Bodenschutz:

- Vermeidung von Versiegelungen, die das notwendige Maß übersteigen
- Umsetzung eines ökologisch verträglichen Baustellenbetriebes

### Klima, Luftreinhaltung:

- Dachbegrünung der Garagen
- Baum- und Heckenpflanzungen
- Minimierung von baubedingten Staub- und Schadstoffbelastungen durch Maßnahmen während des Bauablaufs, ggf. Bewässerung / Befeuchtung und Schutzplanen nach dem aktuellen Stand der Technik

### Schallschutz:

- Minimierung von baubedingten Lärmbelastungen durch Maßnahmen während des Bauablaufs, Auswahl an schallreduzierten Arbeitsweisen und Geräten, Bauzeiten nach gesetzlichen Vorgaben

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist in ihren Grundzügen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Zudem wird das Gebiet als „Siedlungsfläche Wohnen (N)“ im Regionalplan aufgeführt. Eine Alternativenprüfung zum Standort ist nicht zielführend.

## 2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Störfallbetriebe vorhanden.

## 3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird für die Schutzgüter Pflanzen / Biotope und Boden durchgeführt. Für die anderen Schutzgüter fand die Bewertung bereits in den vorherigen Kapiteln auf verbal-argumentative Weise statt.

### Biotope

Für die Bilanzierung der Biotope wurde der „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021) herangezogen.

Tabelle 2: Ermittlung des Biotopwertes vor dem Eingriff

Bestand					
Biotop Nr.	Biotopname	Wertung	Fläche in m <sup>2</sup>	ÖP	Bemerkung
BB0	Gebüsche, Strauchgruppe	12	279	3.348	
HJ1	Zierrasen	7	1.906	13.342	
HN1	Gebäude	0	106	0	
HT2	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad	3	254	762	
HT3	Lagerplatz unversiegelt	5	85	425	
<b>Gesamtfläche in m<sup>2</sup></b>			<b>2.630</b>		
<b>Gesamtpunkte</b>				<b>17.877</b>	

Tabelle 3: Ermittlung des Biotopwertes nach dem Eingriff

Planung					
Biotop Nr.	Biotopname	Wertung	Fläche in m <sup>2</sup>	ÖP	Bemerkung
HJ1	Ziergarten	7	1.136	7.952	
HN1	Gebäude	0	581	0	Wohngebäude
HN1	Gebäude	10	155	1.550	Garagen mit Dachbegrünung; Annahme: mit extensiver Dachbegrünung mit heimischen Stauden / Gräser / Sedum
HT2	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad	2	593	1.186	Hoffläche; teilbefestigt (versickerungsfähiges Fugenpflaster)
HV3	Parkplatz, teilbefestigt	2	165	330	Kfz-Stellplätze; teilbefestigt (versickerungsfähiges Fugenpflaster)
<b>Gesamtfläche in m<sup>2</sup></b>			<b>2.630</b>		
<b>Gesamtpunkte</b>				<b>11.018</b>	

Die Biototypenbewertung vor und nach der Umsetzung des Eingriffs ergibt ein verbleibendes Defizit von – 6.859 Wertpunkten.

### Ergebnis

Biotopwertpunkte Bestand **17.877**

Biotopwertpunkte nach Umsetzung: **11.018**

**Flächenbilanzierung Biotope - 6.859**

### Kompensationsmaßnahmen auf gleicher Fläche:

Die Kompensationsmaßnahmen sind im südlichen Bereich der Flurstücke 2297 und 2298 geplant und umfassen die Pflanzung einer 2 m-breiten Hecke mit überwiegend standortheimischen Arten und der Pflanzung von elf standortgerechten Laub- oder Obstbäumen (Hochstamm, Mindestpflanzqualität dreimal verpflanzt, mit Ballen).



Abbildung 6: Schematische Darstellung der Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche (Hecke und Bäume)

Tabelle 4: Ermittlung des Biotopwerts der Kompensationsflächen im IST-Zustand

Biotop Nr.	Biotopname	Wertung	Fläche in m <sup>2</sup>	ÖP	Bemerkung
BB0	Gebüsche, Strauchgruppe	12	130	1.560	
HJ1	Zierrasen	7	237	1.659	
HT2	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad	3	20	60	
HT3	Lagerplatz unversiegelt	5	46	230	
<b>Gesamtfläche in m<sup>2</sup></b>			<b>433</b>		
<b>Gesamtpunkte</b>				<b>3.509</b>	

Tabelle 5: Ermittlung des Biotopwerts der Kompensationsfläche im Plan-Zustand

Biotop Nr.	Biotopname	Wertung	Fläche in m <sup>2</sup>	ÖP	Bemerkung
BF3	Einzelbaum	15	50	750 Insg. 11 Stück: 8.250	Stammdurchmesser: 14-16 cm zum Pflanzzeitpunkt
BD5	Schnitthecke	11	216	2.376	2 m Breite entlang der südlichen Grundstücksgrenze (etwa 108 m Länge); überwiegend standortheimische Arten sind zu verwenden

HJ1	Zierrasen	7	217	1.519	
<b>Gesamtfläche in m<sup>2</sup></b>			<b>433</b>		
<b>Gesamtpunkte</b>				<b>12.145</b>	

### Ergebnis Bilanzierung Kompensationsfläche

Biotopwertpunkte Bestand	<b>3.509</b>
Biotopwertpunkte nach Umsetzung:	<b>12.145</b>
<b><u>Flächenbilanzierung Biotope</u></b>	<b><u>+ 8.636</u></b>

**Gesamtbilanz: - 6.859 + 8.636 = + 1.777**

### Boden

Für die Bilanzierung des Bodens wurde die Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Rheinland-Pfalz und Hessen (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, 2022) herangezogen. Da für das Plangebiet keine BFD5L- Daten (Bodenflächendaten der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Maßstab 1: 5000) zur Verfügung stehen, wurden Informationen zu den Bodendaten der Nachbarflächen auf das Vorhabensgebiet übertragen und verwendet (nach Kapitel 3.3.1 der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, 2022)).

Aufgrund der Bebauung und somit Versiegelung im westlichen Teil des Plangebietes (Wohngebäude) und dem damit einhergehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, wird für die Fläche des Wohngebäudes (106 m<sup>2</sup>) die Wertstufen des Bodens auf „0“ gesetzt. Weiterhin ist im westlichen Teil des Plangebietes ein Teil des Bodens durch eine teilversiegelte Hoffläche (254 m<sup>2</sup>) geprägt. Aufgrund der Überdeckung des Bodens werden dort die Wertstufen folgendermaßen eingeschätzt: Ertragspotenzial: 0, Feldkapazität: 1, Nitratrückhaltevermögen: 0.

### BFD\_5L Bodenfunktionsbewertung

	Stufe	Text
Gemarkung		Minfeld
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>5</b>	<b>sehr hoch</b>
Standorttypisierung für die Biotopentwicklung	3	mittel
Ertragspotential	5	sehr hoch
Feldkapazität	4	hoch
Nitratrückhaltevermögen	4	hoch

Abbildung 7: Bodenfunktionsbewertung des Bodens im Plangebiet (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, 2023)

Bei der Bilanzierung ist folgendes zu berücksichtigen (nach der Arbeitshilfe des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, 2022):

- Wirkfaktor Versiegelung führt zu Wertstufe 0
- Wirkfaktoren Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeintrag (= baubedingte Beeinträchtigungen) führen zu 25 % Bodenfunktionsverlust bislang nicht versiegelter oder beeinträchtigter Flächen
- Eine Entsiegelung führt zu einer höheren Bewertung der bisher teilversiegelten Böden. Im vorliegenden Fall wird die Wertstufe 3 erreicht.

Tabelle 6: Ermittlung der Wertstufendifferenz der Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff

Be-stand	Teilflächen der Planung nach Wertstufen vor dem Eingriff	Fläche in ha	Wertstufen vor Eingriff			Wertstufen nach Eingriff			Wertstufendifferenz des Eingriffs		
			Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen
Hoffläche	Baufläche (Hauptgebäude, Garagen)	0,0066	0	1	0	0	0	0	0	1	0
Freifläche	Baufläche (Hauptgebäude, Garagen)	0,0670	5	4	4	0	0	0	5	4	4
Wohngebäude	Baufläche (Stellplätze, Zufahrt)	0,0106	0	0	0	0	1	0	0	-1	0
Hoffläche	Baufläche (Stellplätze, Zufahrt)	0,0169	0	1	0	0	1	0	0	0	0
Freifläche	Baufläche (Stellplätze, Zufahrt)	0,0483	5	4	4	0	1	0	5	3	4
Hoffläche	Freifläche	0,0019	0	1	0	3	3	3	-3	-2	-3
Freifläche	Freifläche	0,1117	5	4	4	3,75	3	3	1,25	1	1

- Extensive Dachbegrünung: da mind. 12 cm Substratschicht geplant sind, wird ein Wertstufengewinn von 0,75 für das Ertragspotenzial, 0,375 für die Feldkapazität und 0 für das Nitratrückhaltevermögen angenommen
- Die vollversiegelten Bauflächen im Planzustand wurden zur leichteren Berechnung erneut aufgeteilt in die Flächen der Wohngebäude und die der Garagen (Dachbegrünung)

Bebauungsplan „Saarstraße 6“, Minfeld  
Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung

Be-stand	Teilflächen der Planung	Fläche in ha	Minderungsmaß-nahmen (MM)	Fläche MM in ha	Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM			Kompensationsbedarf		
					Er-trags-poten-zial	Feld-kapa-zität	Nitrat-rückhal-tevermö-ge	Er-trags-poten-zial	Feldka-pazität	Nitrat-rückhal-tevermö-ge
Hofflä- che	Baufläche (Hauptge- bäude)	0,0047	-	-	0	1	0	0	0,0047	0
Hofflä- che	Baufläche (Garagen)	0,0019	extensive Dachbegrü- nung des Garagenda- ches	0,0019	0,75	1,375	0	0,0014	0,0026	0
Freiflä- che	Baufläche (Hauptge- bäude)	0,0534	-	-	0	1	0	0	0,0534	0
Freiflä- che	Baufläche (Garage)	0,0136	extensive Dachbegrü- nung des Garagenda- ches	0,0136	0,75	1,375	0	0,0102	0,0187	0
Wohn- ge- bäude	Baufläche (Stellplätze, Zufahrt)	0,0106	versickerungsfähige Oberflächen (+ 0,2 WS der Feldkapazität, da Rasenfugen)	0,0106	0	-1,2	0	0	-0,0127	0
Hofflä- che	Baufläche (Stellplätze, Zufahrt)	0,0169	versickerungsfähige Oberflächen (+ 0,2 WS der Feldkapazität, da Rasenfugen)	0,0169	0	0,2	0	0	0,0034	0
Freiflä- che	Baufläche (Stellplätze, Zufahrt)	0,0483	versickerungsfähige Oberflächen (+ 0,2 WS der Feldkapazität)	0,0483	5	3,2	4	0,2415	0,1546	0,1932
Hofflä- che	Freifläche	0,0019	-		-3	-2	-3	-0,0057	-0,0038	-0,0057
Freiflä- che	Freifläche	0,1117	-		1,25	1	1	0,1396	0,1117	0,1117
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)								0,3357	0,3326	0,2992
<b>Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)</b>								<b>0,9675 ha WE ≈ 0,97 ha</b>		

### Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 LKompVO kommt im Falle von Bodenversiegelung als Kompensationsmaßnahme nur eine Entsiegelung als Voll- oder Teilentsiegelung oder eine dieser gleichwertigen bodenfunktionsaufwertenden Maßnahme, wie die Herstellung oder Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums, produktionsintegrierte Maßnahmen mit bodenschützender Wirkung, Nutzungsextensivierung oder Erosionsschutzmaßnahmen, infrage.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen der Biotope (Hecken- und Baumpflanzungen) wird die Herstellung/ Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums auf etwa 433 m<sup>2</sup> erzielt.

Hierdurch werden die Bodenfunktionen verbessert. Aufgrund des Überschusses an Ökopunkten von **+1.777** und somit der „Mehr“-Kompensation für die Biotope durch Pflanzungen, gelingt hinsichtlich des Schutzgutes Boden ein funktioneller Ausgleich.

## **4. Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Grundlage des vorliegenden Umweltberichts sind die Schutzgüter und Prüfungsbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und Anlage 1 BauGB. Anhand der zu erwartenden Projektwirkungen werden Konflikte analysiert sowie geeignete Schutzmaßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Ausgleich erörtert.

### **4.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Minfeld plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Saarstraße 6“, wobei im Geltungsbereich Wohnraum geschaffen werden soll. Die betroffenen Grundstücke sind teilweise überbaut, im westlichen Bereich steht ein Wohngebäude mit angrenzendem intensiv genutztem Garten, der von Gebüsch und Strauchgruppen bestanden ist.

Die größte Betroffenheit ergibt sich für das Schutzgut Tiere, da ubiquitäre Vogelarten im Falle von Rodungen im Plangebiet beeinträchtigt werden. Zudem kommt es im Zuge der Rückbaumaßnahmen zum Verlust einer Brutstätte des Haussperlings. Daher sind Gehölze lediglich zwischen dem 1. Oktober und 28./ 29. Februar zu roden und zwei Haussperlingskästen auf dem Gelände oder der direkten Umgebung anzubringen. Das Schutzgut Pflanzen/ Biotope wird ebenfalls durch Rodungen und eine Überplanung beeinträchtigt. Bei dem aktuellen Bestand handelt es sich jedoch nicht um besonders wertgebende Biotope. Zudem werden Baum- und Heckenpflanzungen als Kompensationsmaßnahme im Gebiet erfolgen. Die Schutzgüter Wasser und Fläche werden durch die zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt, jedoch ist von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auszugehen. Ebenfalls wird das Schutzgut Boden von einer Versiegelung negativ beeinträchtigt. Durch den Einsatz versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Zufahrt, Hoffläche und der Kfz-Stellplätze und die Dachbegrünung der Garagen sollen negative Wirkungen minimiert werden. Zudem dienen die Pflanzungen im Plangebiet der Kompensation. Von einer lediglich geringen Beeinträchtigung ist für die Schutzgüter Mensch, Landschaft, Wirkungsgefüge, Luft und Klima auszugehen. Darüber hinaus kann die biologische Vielfalt im Zuge der Baum- und Heckenpflanzungen mit standortheimischen Arten gefördert werden; erhebliche negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Schutzgüter „Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000 Gebiete“ und „Kultur- und Sachgüter“ werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt. Baubedingt kann es zu Emissionen von Lärm, Licht und Schadstoffen kommen. Daher wird vorgeschlagen, Maßnahmen während des Bauablaufs zur Minimierung von baubedingten Lärmbelastungen zu ergreifen, in dem bspw.

schallreduzierte Arbeitsweisen und Geräten gewählt werden und die Bauzeiten nach gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Weiterhin sind Versiegelungen, die über das notwendige Maß hinausgehen, zu vermeiden und ein ökologisch verträglicher Baustellenbetrieb umzusetzen.

## 5. Literatur

BAUGESETZBUCH (2023): Inkrafttreten der Neufassung am 1. Mulin1987, Inkrafttreten der letzten Änderung am 1. Oktober 2023.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.

EUROPÄISCHE UNION (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie.

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE (2023): Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreis Germersheim.

GHJ INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEO- UND UMWELTECHNIK MBH & Co. KG (2021): Geotechnische und Umwelttechnische Stellungnahme; Auftrag-Nr.: 21-0226.

GHJ INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEO- UND UMWELTECHNIK MBH & Co. KG (2023): Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes des Bodens aus DI-Versuchen und Ermittlung der Kornverteilungen an zwei Bodenproben; Auftrag-Nr.:21-0226.

LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM DER NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ (2023): Kartendienst der LANIS.

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2023): Online-Kartendienst.  
[https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=19](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19)

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2022): Themenhefte Vorsorgender Bodenschutz, Heft 5: Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren.

LOHMEYER GMBH (2022): Geruchsimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Saarstraße 6“.

METROPOLREGION RHEIN-NECKAR DER VERBAND (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar: Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West.

METROPOLREGION RHEIN-NECKAR DER VERBAND (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar: Raumnutzungskarte – Blatt West.

MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT (2021): Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz – standardisiertes Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß § 2 Abs. 5. Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landeskompensationsverordnung -LKompVO).

MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT (2023): Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz.

WSW & PARTNER GMBH (2016): Erläuterungsbericht Biotoptypenkartierung und Entwicklungskonzept Landschaftsplan, Entwurf Stand 02.05.2016.