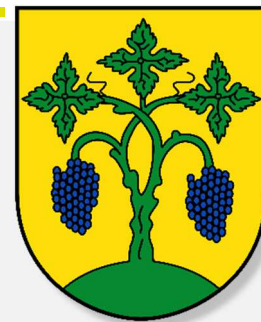


GEMEINDE SÖRGENLOCH

**BEBAUUNGSPLAN ,EIGENTÜMERGÄRTEN
NÖRDLICH DES SPORTPLATZES
1. ÄNDERUNG VOM 30.06.2020'**



Fassung zur Bekanntmachung, Oktober 2023

- Planzeichnung-**
- Textfestsetzungen-**
- Begründung mit Umweltbericht-**


BEBAUUNGSPLAN 'EIGENTÜMERGÄRTEN' NÖRDLICH DES SPORTPLATZES - 1. ÄNDERUNG VOM 30.06.2020'

GEMEINDE SÖRGENLOCH


LEGENDE

I. PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN


Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

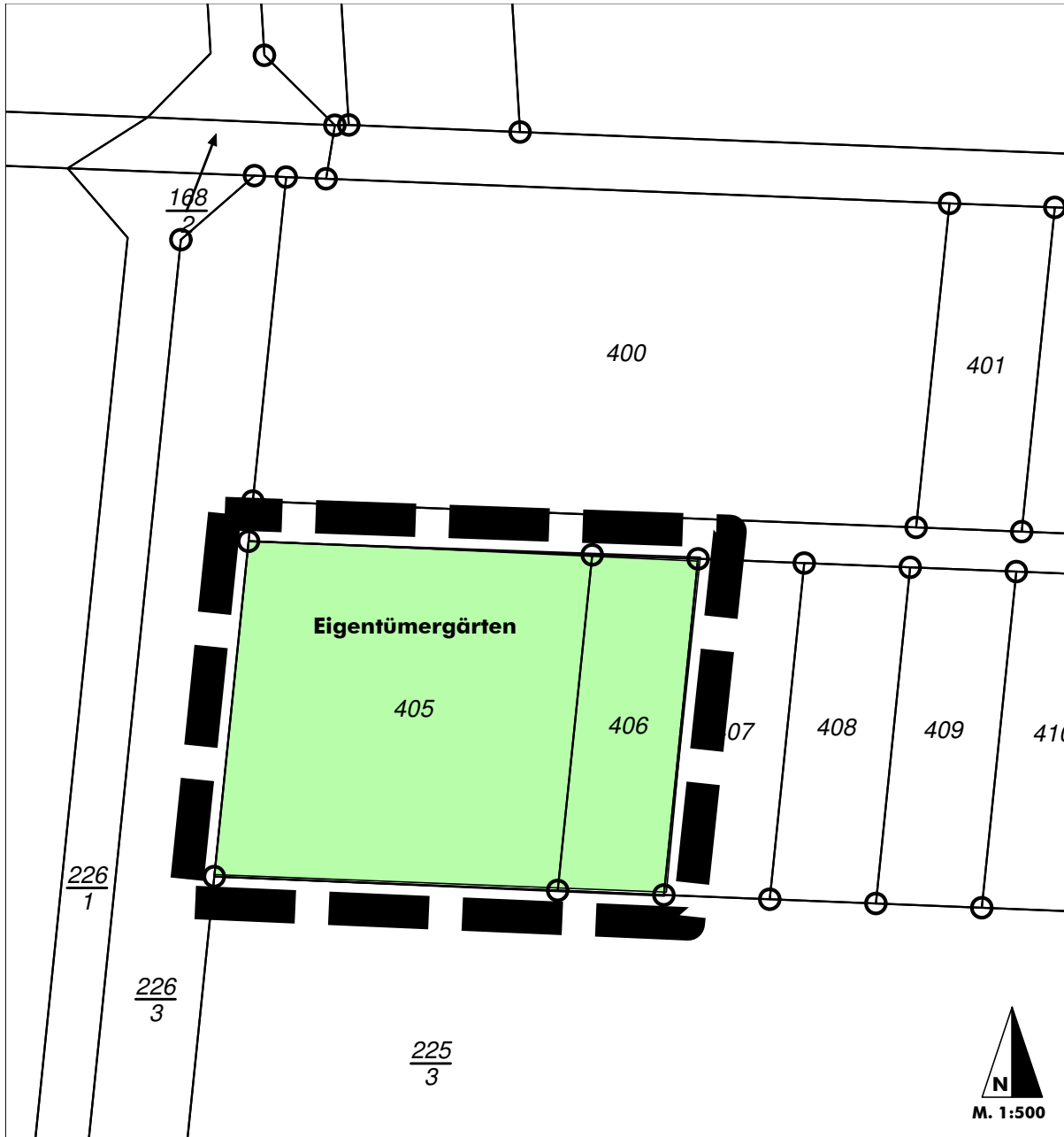
-  private Grünflächen
Zweckbestimmung: Eigentümergeärten
(siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Zeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

-  Flurstücke und Gebäude laut Kataster





Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung besteht aus dieser Planzeichnung und den separaten Textfestsetzungen. Hiermit wird die Planzeichnung ausgefertigt.

Sörgenloch, den

Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

-  Phase Fassung zur Bekanntmachung
-  Stand Oktober 2023
-  Maßstab 1:500 in DIN A4

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung
Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern
Telefon 0631-31090590 Fax 31090592
E-Mail mail@isu-kl.de www.isu-kl.de



RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
8. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 500, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigefügt.

GEMEINDE SÖRGENLOCH

BEBAUUNGSPLAN

„EIGENTÜMERGÄRTEN NÖRDLICH DES SPORTPLATZES - 1. ÄNDERUNG VOM 30.06.2020“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung.
Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Sörgenloch, den

.....
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

| | |
|---|----------|
| 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) | 2 |
| 1.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHE | 2 |
| 1.2 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT | 2 |
| 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO) | 3 |
| 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN | 3 |
| 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN | 3 |
| 3 EMPFEHLUNGEN | 3 |
| 4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN | 3 |

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Eigentümergeärten‘ ist je Gartenparzelle die Errichtung einer baulichen Anlage mit maximal 25 m³ umbautem Raum zulässig. Die maximale Firsthöhe der Anlage, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, darf 2,50 m nicht überschreiten.

Die Baulichkeit muss einen Mindestgrenzabstand von 1,0 m einhalten.

Als bauliche Anlage gelten Gartenlauben, überdachte Freisitze, Gerätehütten oder ähnliche mit der Gartennutzung verbundene bauliche Anlagen, die nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet sind.

Kamingebundene Feuerungsstellen sind nicht zulässig.

Das Abstellen von Campingwagen und Containern als Gartenlaubenersatz sowie das Lagern von Baumaterialien ist nicht zulässig.

Die Anlage von Fuß- und Fahrwegen ist nach Erfordernis zulässig.

1.2 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der Wege und der befestigten Flächen

Wege sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken¹ sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen² auszuführen.

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

¹ Hinweis: z. B. Freisitze, Terrassen

² Hinweis: z. B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, oder Porenpflaster

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Farbwahl der baulichen Anlagen

Bei baulichen Anlagen ist die Verwendung von leuchtenden Farben nicht zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen³

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Nicht zulässig sind Mauerwerke, Gabionenwände und Stabgitterzäune mit durchgeflochtem Plastikschutz.

3 EMPFEHLUNGEN

Materialwahl der baulichen Anlagen

Es wird empfohlen, die baulichen Anlagen in Holz oder in Materialien, die Holz in der Optik ähnlich sind, zu errichten.

Gehölze

Als zu pflanzende Gehölze werden Obstbäume aller Art und standortgerechte Laubgehölze empfohlen. Nadelgehölze sollten nicht verwendet werden.

4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 „Allgemeiner Artenschutz“ § 39 „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, ...“ sowie im Abschnitt 3 „Besonderer Artenschutz“ § 44 „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“.

³

Hinweis: Die Bestimmungen der §§ 42 und 44 ff Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz (Grenzabstand von Einfriedungen, Grenzabstände für Pflanzen) sind zu beachten.

U. a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist 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).

Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).

Auf die Regelungen des Dritten Abschnitts des Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 22 wird hingewiesen.

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Anforderungen der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung sind zu beachten.

4. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. August 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirt-

schaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

7. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 18915, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 19731 zu beachten.

Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

8. Abstände zu Leitungen

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

9. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

10. Löschwasser

Die Technische Mitteilung W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, die Technische Regel Arbeitsblatt W 440-1(A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen – TRWW-Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie die Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.


Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel ‚Hinweise zur Realisierung‘ angesprochen – siehe dort.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Sörngenloch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Oktober 2023

 2014 03 TF FzB/ba

GEMEINDE SÖRGENLOCH

BEBAUUNGSPLAN ,EIGENTÜMERGÄRTEN NÖRDLICH DES SPORTPLATZES - 1. ÄNDERUNG VOM 30.06.2020'

BEGRÜNDUNG

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH..... | 1 |
| 2 | ANLASS UND ZIELRICHTUNG..... | 2 |
| 3 | DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS | 2 |
| 4 | BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES | 3 |
| 5 | INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG | 4 |
| 5.1 | GRUNDSÄTZLICHES..... | 4 |
| 5.2 | BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR | 5 |
| 5.3 | VERKEHRliche ERSCHLIESSUNG SOWIE VER- UND ENTSORGUNG..... | 5 |
| 5.4 | UMWELT UND NATURSCHUTZ | 6 |
| 6 | UMWELTBERICHT | 7 |
| 6.1 | EINLEITUNG | 7 |
| 6.2 | DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES | 9 |
| 6.6 | ANDERWEITIGE GEPRÜFTE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN AUSWAHLGRÜNDE IM HINBLICK AUF DIE UMWELTAUSWIRKUNGEN | 20 |
| 7 | VERFAHRENSSTAND | 21 |
| 8 | HINWEISE ZUR REALISIERUNG | 22 |
| 8.1 | DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEIS | 22 |
| 8.2 | WEITERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN | 22 |

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Sörgenloch hat in seiner Sitzung am 30. Juni 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes ,Eigentümergeärten nördlich des Sportplatzes – 1. Änderung vom 30.06.2020' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage der Gemeinde Sörgenloch, im Südwesten der bestehenden Anlage mit Eigentümergeärten. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 2 die Parzellen 405 und 406. Er hat eine Größe von ca. 850 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Die Gemeinde Sörgenloch möchte in dem Bereich der bestehenden Eigentümergeärten die beiden südwestlich gelegenen Parzellen dem angrenzenden Gartengebiet zuschlagen.

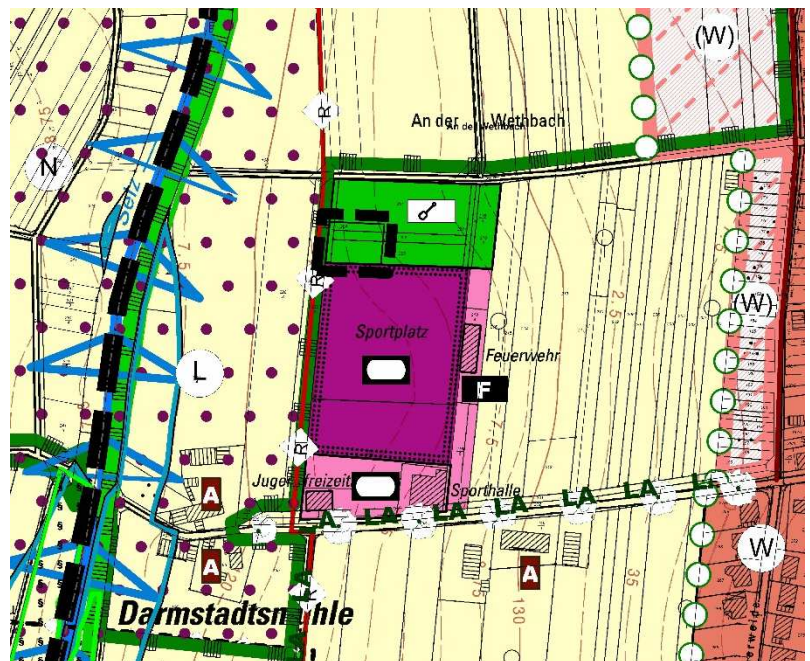
Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans standen seitens der Gemeinde Überlegungen an, die Flächen mittelfristig funktional dem Sportplatz zuzuordnen. Dies ist jedoch nicht mehr beabsichtigt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gärten möchte die Gemeinde nun auf den beiden Parzellen ebenfalls eine Gartennutzung ermöglichen.

Da sich die Fläche im Außenbereich befindet, soll das notwendige Planungsrecht durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist der gesamte Bereich des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Eigentümergeärten‘ dargestellt. Im Westen wird die Fläche von dem Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal‘ tangiert. Ebenfalls westlich verläuft ein Hauptradweg.

Der vorliegende Bebauungsplan weist durchgängig eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Eigentümergeärten‘ aus. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (Fassung zur Genehmigung) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches, Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm (Stand: Dezember 2017)

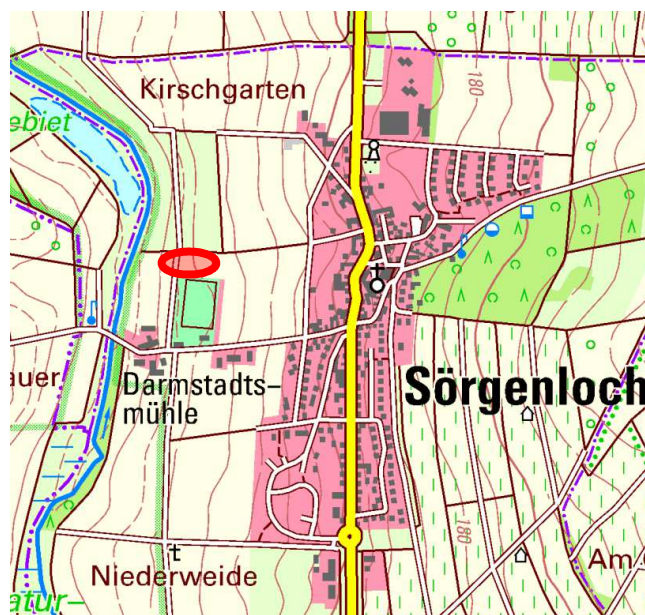
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage und Topographie

Das Gebiet befindet sich im Westen der Ortslage der Gemeinde Sörngenloch. Nördlich und östlich grenzt eine Gartenanlage mit Eigentümergeärten an. Unmittelbar südlich liegt der Sportplatz der Gemeinde. Etwa 100 m westlich verläuft die Selz.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 850 m² und steigt leicht von Westen nach Osten an.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang,
Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_natur-schutz/index.php (Stand: Oktober 2020)



Derzeitige und benachbarte Nutzungen

Das gesamte Plangebiet ist unbebaut und wird im Norden und Osten von einer Gartenanlage umgeben. Im Südosten sind vereinzelt Gehölzstrukturen vorhanden.

Im Süden liegen verschiedene gemeinschaftliche Einrichtungen wie ein Sportplatz, eine Sporthalle, ein Jugendfreizeithaus sowie ein Feuerwehrgebäude. Am westlichen Gebietsrand verläuft ein Wirtschaftsweg mit zwischenliegender Grünfläche, jenseits davon schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen im Geltungsbereich sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, Quelle: Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Rheinland-Pfalz, Luftbild (2020), ohne Maßstab, Koblenz

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

5.1 GRUNDSÄTZLICHES

Es ist vorgesehen auf der Fläche Grundstücke für Eigentümergeärten bereit zu stellen.

Das unmittelbar angrenzende Gartengebiet wird von Norden über einen tangierenden Wirtschaftsweg erschlossen. Die Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt von Osten durch diese bestehende Gartenanlage.

Für diese begrenzte Regelungsdichte wird ein ‚einfacher‘ Bebauungsplan als ausreichend erachtet.¹

¹ Hinweis: Der ‚einfache‘ Bebauungsplan definiert sich indirekt über den ‚qualifizierten‘ Bebauungsplan. Ein solcher muss mindestens Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen enthalten (§ 30 BauGB). Bleibt ein Bebauungsplan hinter diesen Anforderungen zurück, handelt es sich um einen ‚einfachen‘ Bebauungsplan.

5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Freiflächen und Grünordnung

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Eigentümergeärten‘ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vor. Da es sich um eine private Grünfläche handelt, werden entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung die Festsetzungen auf die Kerninhalte beschränkt.

Innerhalb der Grünfläche ist je Gartenparzelle die Errichtung einer baulichen Anlage als Gartenlaube, überdachter Freisitz, Gerätehütte oder ähnliche mit der Gartennutzung verbundene bauliche Anlage, die nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet ist, zulässig. Mit dem Ziel einer an diesem Standort in der freien Landschaft zu starken Bebauung entgegen zu wirken, sollen die Baulichkeiten in ihrer Kubatur begrenzt werden. So sind bauliche Anlagen nur bis zu einem umbauten Raum von maximal 25 m³ zulässig. Die Firsthöhe darf, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, 2,50 m nicht überschreiten. Dies entspricht dem Nutzungszweck und den Regelungen des angrenzenden Bebauungsplans.

Zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes ist das Abstellen von Campingwagen und Containern als Gartenlaubenersatz sowie das Lagern von Baumaterialien nicht zulässig.

Die Einbindung in das Landschaftsbild wird unterstützt, indem leuchtende Farben der baulichen Anlagen wegen ihrer potenziell unangenehmen Wirkung über die Gartenanlage hinaus nicht zulässig sind.

Hinzu kommen flankierende Empfehlungen bei der Materialwahl der baulichen Anlagen, die die Einbindung der Gartenanlage in die Landschaft unterstützen. Es wird empfohlen, die Baulichkeiten in Holz oder Materialien, die Holz in der Optik ähnlich sind, zu errichten.

Massive Einfriedungen aus Mauerwerk oder Gabionenwände sowie Einfriedungen aus Stabgitterzäunen mit durchgeflochtenem Plastiksichtschutz sind nicht zulässig, um ein gestalterisch störendes „Einmauern“ der Grundstücke zu vermeiden.

Die zur inneren Erschließung der Gartenanlage erforderlichen Fuß- und Fahrwegen können nach Erfordernis angelegt werden.

Die Ausführung der Wege und der befestigten Flächen in wasserdurchlässigen Belägen mindert die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und vermeidet damit naturschutzrelevante Eingriffe.

5.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG SOWIE VER- UND ENTSORGUNG

Das unmittelbar nördlich und östlich angrenzende Gartengebiet wird von Norden über einen tangierenden Wirtschaftsweg erschlossen. Die Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt von Osten durch diese bestehende Gartenanlage.

Parkplätze für die Gärten stehen im Bereich des südlich des Plangebietes gelegenen Feuerwehrgerätehauses zur Verfügung. Die hier vorhandenen öffentlichen Parkplätze können mitgenutzt werden.

Die Wasserversorgung in der bereits bestehenden Gartenanlage ist gesichert. Sie erfolgt auf kurzen Wegen von Süden. Im Zuge der Anlage dieser Gärten wurde seinerzeit vom Sportlerheim Sörngenloch eine Frischwasserleitung zu dem Bereich der Gartenanlage gelegt. In der Anlage gibt es eine zentrale Wasserentnahmestelle mit Wasseruhr. Die neuen Gartenparzellen können hieran angeschlossen werden. Im Osten der bestehenden Gärten im Bereich des in Nordsüd-Richtung

laufenden internen Weges ist eine zentrale Wasserentnahmestelle vorhanden. Hierbei handelt es sich nicht um Verteilungsanlagen und Planungen der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH.

5.4 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Eingriffe in Natur und Landschaft

Im parallel zum Bebauungsplanverfahren zu erstellenden Grünordnungsplan findet allgemein die Beurteilung der landespflegerischen Situation im Plangebiet statt. Dem ist der künftig geplante Zustand gegenüber zu stellen. Durch die ermöglichten Baumaßnahmen sind u.a. Flächenversiegelungen absehbar. Der Kompensationsbedarf, der aufgrund der im Gebiet zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht werden muss, ist zu ermitteln. Der Grünordnungsplan wird in der Entwurfsfassung in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll soweit als möglich im Plangebiet selbst realisiert werden. Für den darüber hinaus bestehenden Kompensationsbedarf sind geeignete externe Ausgleichsflächen zu benennen und zu sichern.

Die Aussagen zur landespflegerischen Situation bilden darüber hinaus die Grundlage für den in der Entwurfsfassung zu ergänzenden Umweltbericht.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde zur Beurteilung des Artenschutzes auf der Grundlage einer querschnittsorientierten Begehung des Geländes durch eine fachkundige Person (Kurz-saP) die Möglichkeit der Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten beurteilt.² Die Begehung erfolgte am 22. Mai 2017.

Im Rahmen der querschnittsorientierten Begehung wurde das Biotoptypenspektrum des Plangebietes erfasst und hinsichtlich seiner Habitatqualität für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten, die im Bereich Sörngenloch vorkommen, geprüft.

Die Untersuchung kam zu der artenschutzrechtlichen Beurteilung, dass eine Umsetzung der Planungsabsicht aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar ist. Durch die Anlage von Kleingärten wird sich die Lebensraumfunktion für siedlungsrandbesiedelnde Arten gegenüber dem extrem geringwertigen Status quo erheblich verbessern.

Das Artengutachten aus dem Jahr 2017 kann zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet herangezogen werden. Eine weitere Untersuchung des Artenschutzes erscheint nicht erforderlich.

Landespflegerische Bilanzierung

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine ehemalige, intensiv genutzte Pferdekoppel. Diese wurde jedoch zwischenzeitlich umgebrochen und eingeebnet. Zusätzlich wurden alle Gehölze am östlichen Rand gerodet. Faktisch stellt das Areal heute eine gerodete und eingeebnete Grünfläche fast ohne Vegetation und Strukturen dar.

² Vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Sörngenloch – Ersatzgärten ,Wethbach,‘ Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP), Weiler, Juli 2017.

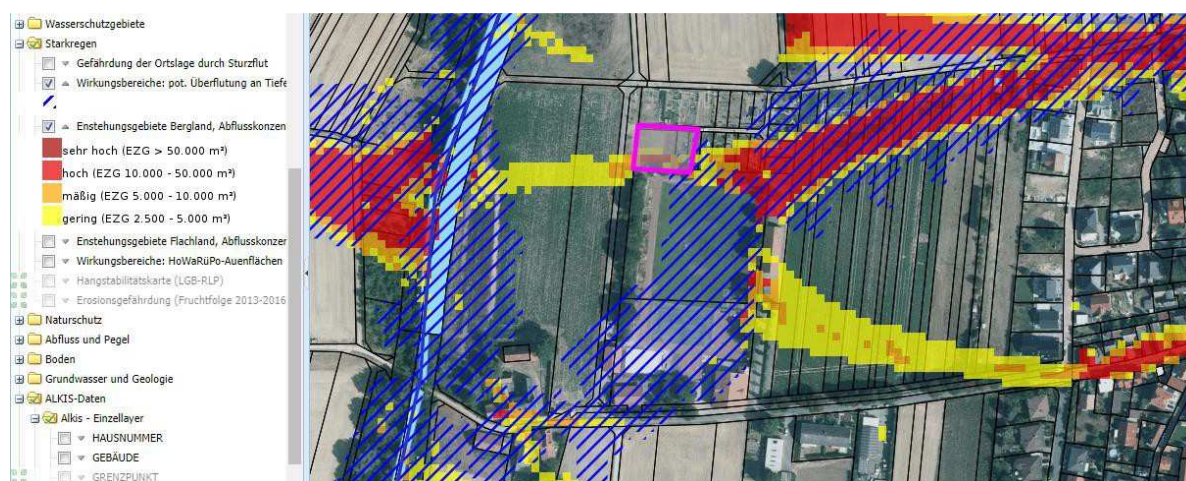
Vor diesem Hintergrund sind die negativen Wirkungen der Planung als gering einzustufen. Gegenüber dem Ausgangszustand werden durch die Anlage von Kleingärten mit Grünstrukturen Aufwertungseffekte für Natur und Landschaft erwartet.

Da keine erheblichen negativen Wirkungen durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sind, wird ein externer Ausgleich nicht erforderlich.

Starkregengefährdung

Im Plangebiet liegt gemäß der Starkregengefährdungskarte des Landesamtes für Umwelt ein hohes Gefährdungspotential vor. Die Gefährdung des Plangebietes bei Starkregenereignissen ist im Internetauftritt des Landesamtes für Umwelt unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/> einsehbar.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz, weist darauf hin, dass der südliche Teilbereich des Planungsgebietes in einem Entstehungsgebiet hoher Abflusskonzentrationen bei Starkregenereignissen liegt.



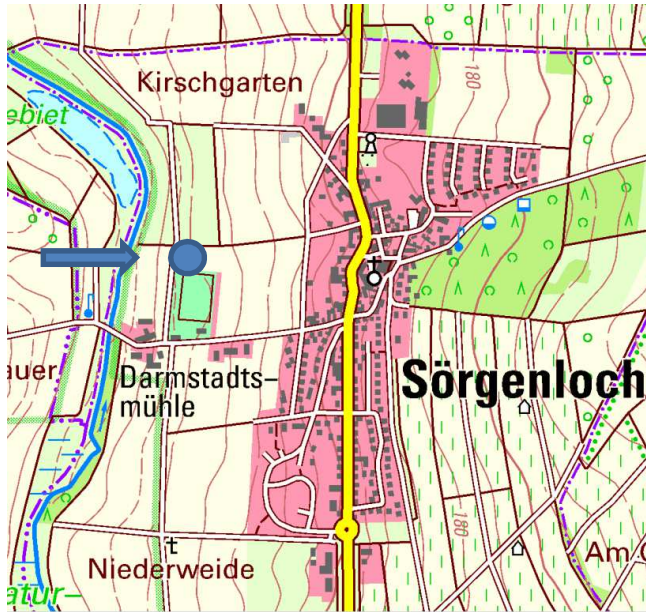
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz:
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom 05. Okt. 2022

6 UMWELTBERICHT

6.1 EINLEITUNG

Die Gemeinde Sörgenloch möchte in dem Bereich der bestehenden Eigentümergeärten die beiden südwestlich gelegenen Parzellen dem angrenzenden Gartengebiet zuschlagen.

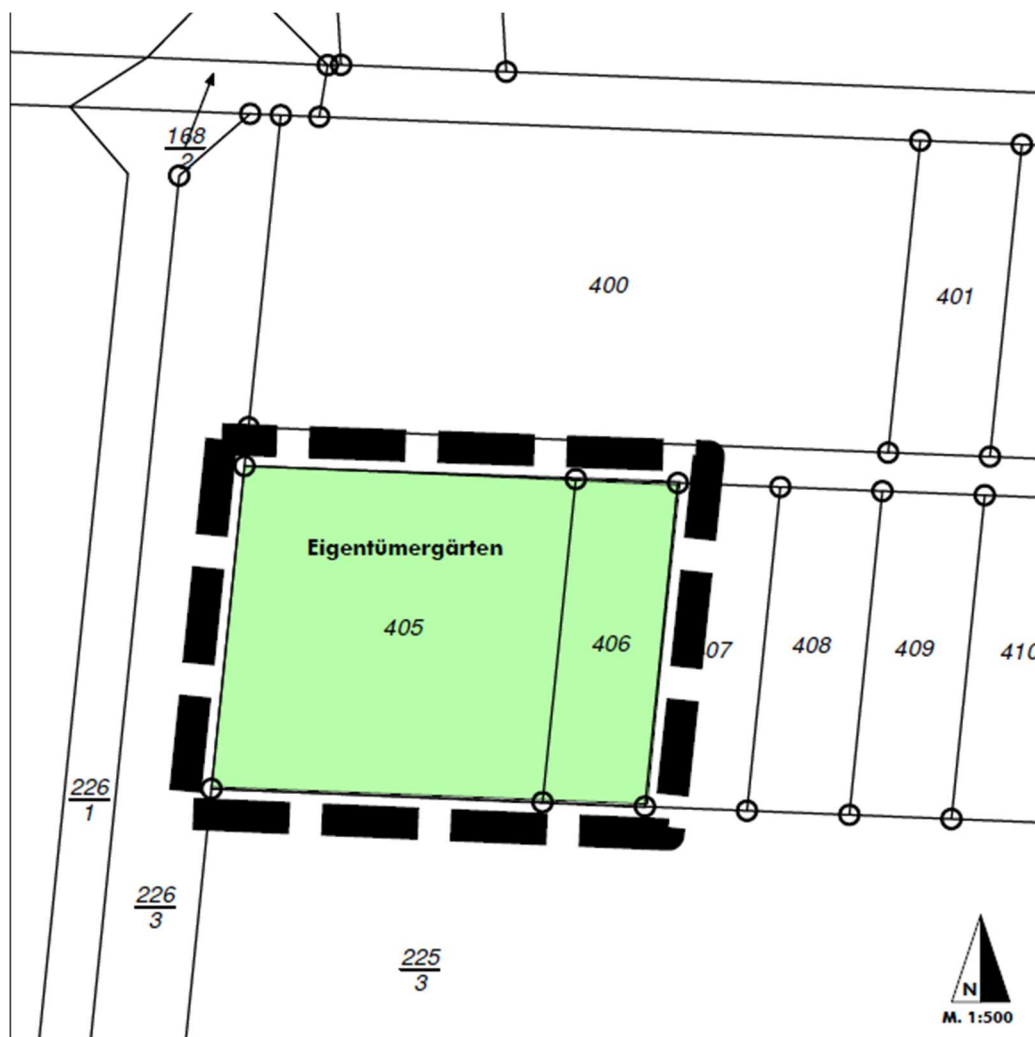
Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans standen seitens der Gemeinde Überlegungen an, die Flächen mittelfristig funktional dem Sportplatz zuzuordnen. Dies ist jedoch nicht mehr beabsichtigt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gärten möchte die Gemeinde nun auf den beiden Parzellen ebenfalls eine Gartennutzung ermöglichen.



Da sich die Fläche im Außenbereich befindet, soll das notwendige Planungsrecht durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von 850 m².

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang, Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_natur-schutz/index.php (Stand: Oktober 2020)

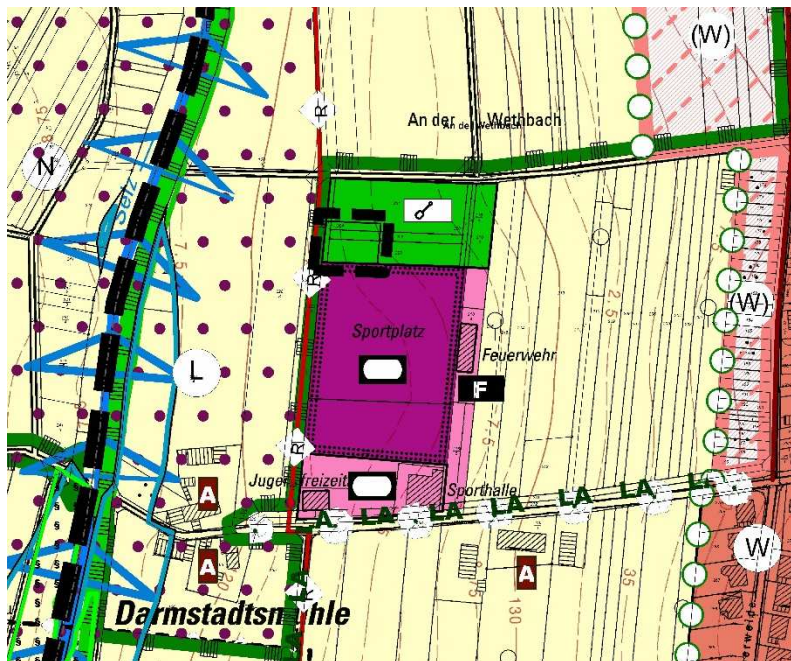


Planzeichnung des Bebauungsplans, Fassung zum Entwurf, Quelle: isu Kaiserslautern (Stand März 2023)

6.2 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Flächennutzungsplan

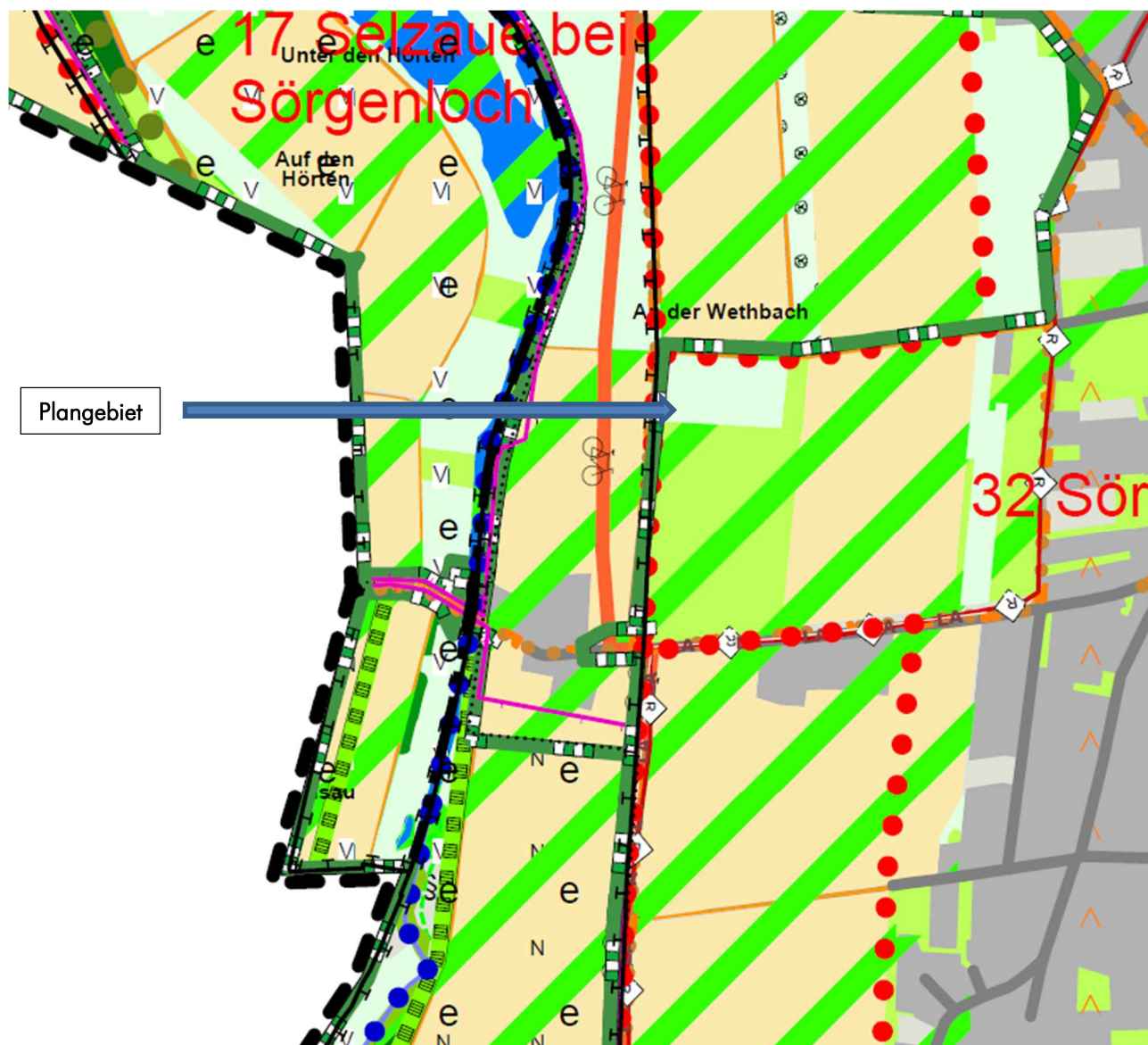
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist der gesamte Bereich des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Eigentümergeärten‘ dargestellt. Im Westen wird die Fläche von dem Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal‘ tangiert. Ebenfalls westlich verläuft ein Haupttridweg.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (Fassung zur Genehmigung) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches, Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm (Stand: Dezember 2017)

Landschaftsplanung

Die Landespflegerische Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans zeigt für das Plangebiet folgende Darstellungen:



Landespflegerische Entwicklungskonzeption; Quelle: Landschaftsplan – Landespflegerische Entwicklungskonzeption

Das Plangebiet ist Teil des Teilraumes 32 „Ortslage Sörgenloch“. Der Landschaftsplan weist auf die Lage in einer Vorrangfläche des Arten- und Biotopschutzes hin. Weitere spezielle Aussagen sind nicht getroffen.

Biotopkartierung

Innerhalb des Plangebiets liegen keine biotopkartierten Flächen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet hat keinen Anteil an Schutzgebieten nach nationalem Naturschutzrecht. Es grenzt jedoch unmittelbar an das westlich anschließende 07-LSG-73-3 'Selzta'

Natura 2000

Das Plangebiet hat keinen Anteil an Schutzgebieten nach internationalem Naturschutzrecht.

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Plangebiet hat keinen Anteil an wasserrechtlichen Schutzgebieten.

6.3 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO)

6.3.1 Relief, Geologie und Böden

Das Plangebiet ist leicht und gleichmäßig nach Westen zur Selzaue hin geneigt. Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus Kalk- und Mergel- bzw. Tonsteinen, Hierauf haben sich fruchtbare Lehmböden entwickelt.

Diese sind sehr fruchtbar, zumeist basenhaltig und zeichnen sich durch eine hohe Wasser- und Nährstoffkapazität aus. Bei schon geringeren Hangneigungen, wie sie im Plangebiet vorkommen, sind diese Böden im vegetationslosen Zustand erosionsgefährdet.

Böden haben folgende natürliche Funktionen:

- Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und –neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, biotisches Ertragspotenzial, Archiv.

Diese Funktionen sind im Gebiet noch vorhanden und gut ausgeprägt.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Boden ist mittel-hoch.

6.3.2 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Zeigerpflanzen, die auf Vernässung oder oberflächennahes Grundwasser hinweisen, wurden nicht vorgefunden.

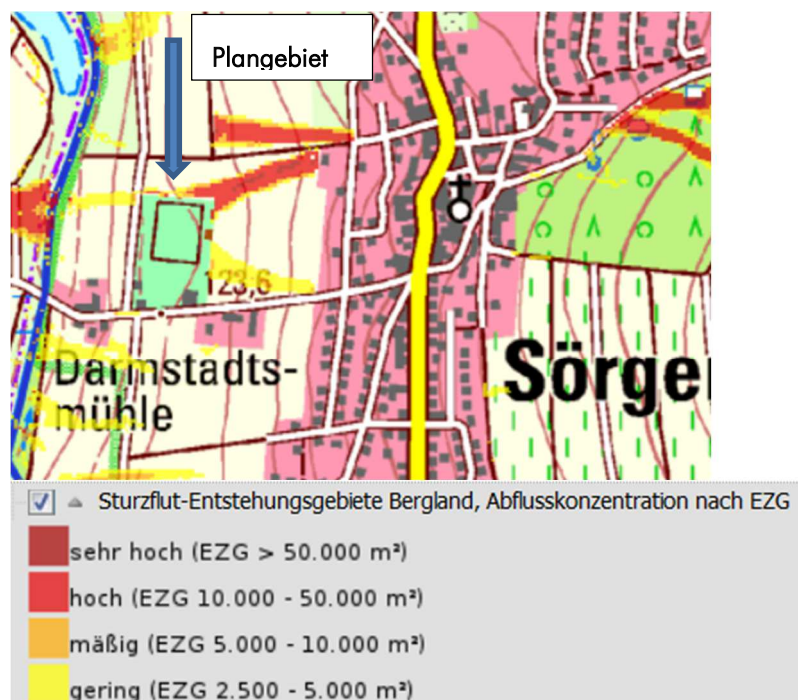
Grundwasser

Das Plangebiet gehört zur Grundwasserlandschaft ‚Tertiäre Mergel und Tone‘ mit allgemein geringer Grundwasserführung.

Die weitgehend vorhandene Lößbedeckung in Verbindung mit größeren Flurabständen bietet einen mittleren Schutz gegen anthropogene Einträge ins Grundwasser.

Die oberflächennahen Grundwasservorkommen sind ohne wasserwirtschaftliche Bedeutung.

Eine geringe Sturzflut-Gefährdung bei Starregen ist gegeben.



<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>

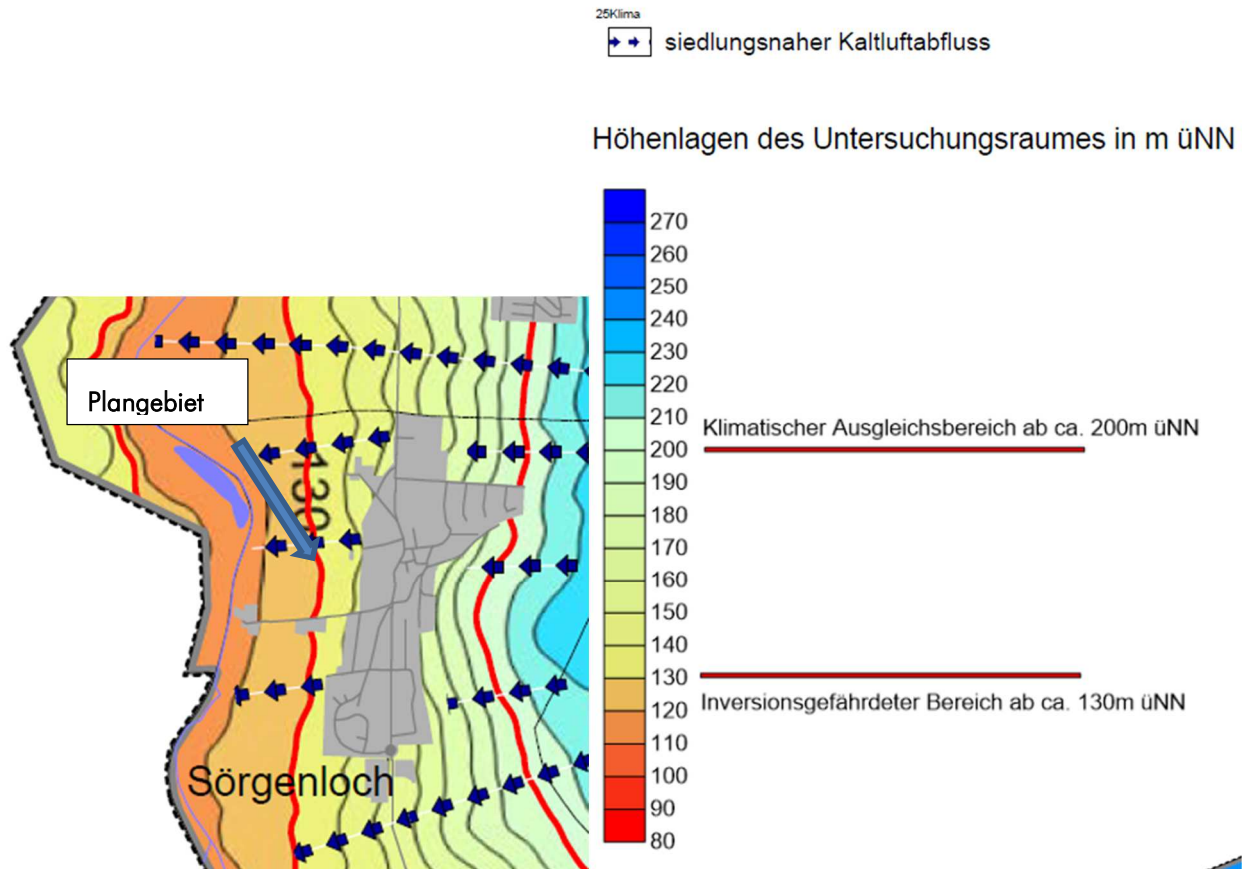
Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser ist mittel.

6.3.3 Klima / Luft

Im Plangebiet kommt es in geringem Maß zur Bildung von Kaltluft, die von Osten her in die Selzaue strömt.

Eine natürliche Häufung von Inversionswetterlagen ist gegeben.

Eine lokalklimatische Bedeutung für die Ortslage von Sörge Loch besteht allerdings nicht.



Auszug Klimakarte Plan K01; Quelle: Landschaftsplan Nieder-Olm, Stand: 19.04.2016

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Klima ist mittel.

6.3.4 Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet war ursprünglich als Pferdeweide mit einzelnen Randgehölzen genutzt.

Im Zuge der Planung des Bebauungsplans „Eigentümergeärten nördlich des Sportplatzes“ der Gemeinde Sörgenloch erfolgte im Jahr 2017 eine Bestandsaufnahme von Fauna und Flora des Raumes im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Beurteilung (Kurz-saP) durch das Büro viriditas³.

Zum damaligen Zeitpunkt wurde der gesamte Bereich nördlich des Sportplatzes gerodet. Dies betrifft auch den jetzigen Geltungsbereich.

³ viriditas: Ortsgemeinde Sörgenloch Ersatzgärten 'Wethbach' - Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP).- Weiler, den 12.07.2017



Die komplett gerodete und eingeebnete Fläche des Vorhabensgebietes, Quelle: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP) ..., S. 3

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind hier noch einmal wiedergegeben:

„Das zur Ausweisung als Kleingartengelände vorgesehene Gebiet (Gem. Sörgenlöch, Flur 2, Flurstücke 218/2, 218/3, 220, 221, 222, 223, 224, 226/3 teilweise) befindet sich am westlichen Ortsrand von Sörgenloch, direkt nördlich an das Sportgelände angrenzend. Etwa 100 Meter westlich verläuft die Selz. Das Vorhabensgebiet wird zur westlichen, nördlichen und östlichen Seite von Ackerflächen eingegrenzt. Zudem befindet sich in südöstlicher Richtung angrenzend ein Gehölzstreifen, vorwiegend bestehend aus Obstgehölzen. Zwischen Sportplatz und Vorhabensgebiet stehen ebenfalls vereinzelt Gehölze an Rande des Sportgeländes. Beim Vorhabensgebiet selbst handelt es sich größtenteils um eine ehemalige, intensiv genutzte Pferdeweide. Diese wurde jedoch vor der Begehung umgebrochen und eingeebnet. Zusätzlich wurden alle Gehölze am östlichen Rand auf Flurstück 218/2 und 218/3 - ein etwa 8 m hohes Nadelgehölz mit einem umlaufenden Strauchmantel und einem zentral stehenden großen Laubbaum, vermutlich ein Walnussbaum - gerodet. Auch eine rudere Wiese westlich der Pferdekoppel auf Flurstück 226/3 fiel der Beseitigung der Vegetation zum Opfer.

Beim Vorhabensgebiet handelt es sich somit aktuell um eine gerodete und eingeebnete Grünfläche fast ohne Vegetation und Strukturen.“⁴

Die vorkommenden Biotoptypen sind überwiegend durch intensives menschliches Wirken entstanden.⁵

⁴ viriditas Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP) ..., S. 1

⁵ Hier sei auf die Fotodokumentation der Kurz-saP verwiesen

Habitat-eignung für streng geschützte Arten (viriditas, 2017)

„Aufgrund der aktuellen Situation des Vorhabensgebiets bietet dieses keine Habitat-eignung für streng oder europarechtlich geschützte Arten. Lediglich als Nahrungshabitat besitzt das Vorhabensgebiet noch eine sehr eingeschränkte Eignung.

Möglicherweise wird das Gebiet von wenigen streng geschützten Vogelarten als temporäres und fakultatives Jagd- bzw. Nahrungshabitat genutzt, bspw. von Mäusebussard (*Buteo buteo*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) oder Grünspecht (*Picus viridis*). Aufgrund der geringen Größe des Gebietes besitzt diese jedoch keinen maßgeblichen Anteil am Nahrungshabitat, so dass der temporäre Verlust keine spürbaren oder gar erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen zur Folge hat.

Im Rahmen der querschnittsorientierten Begehung konnten keine Vogelarten im Vorhabensgebiet selbst nachgewiesen werden. Es konnten lediglich Vogelarten außerhalb bzw. am Rande des Vorhabensgebiets nachgewiesen werden. Zu diesen zählen in erster Linie gebüsch- und gehölbewohnende Arten des Siedlungsrandes und Offenlands wie Amsel (*Turdus merula*), Kohlmeise (*Parus major*), Star (*Sturnus vulgaris*), Elster (*Pica pica*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia attricapilla*) und Buchfink (*Fringilla coelebs*), sowie die Feldlerche (*Alauda arvensis*) als Feldvogelart. Keine dieser Arten brütet jedoch im Vorhabensgebiet. Brutverdacht gehölzbesiedelnder Arten wie Amsel und Mönchsgrasmücke besteht lediglich in den angrenzenden Gehölzbeständen.

Das Vorkommen von streng geschützten Reptilien, Amphibien, Säugetieren, Tagfaltern und xylobionten Käfern kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen definitiv ausgeschlossen werden.“⁶

Artenschutzrechtliche Beurteilung (viriditas, 2017)

„Aufgrund der nahezu komplett fehlenden Biotoptypenausstattung des Gebietes ist nicht damit zu rechnen, dass das Vorhabensgebiet im Bereich der Gemarkung Sörgenloch, Flur 2, Flurstücke 218/2, 218/3, 220, 221, 222, 223, 224, 226/3 (teilweise) streng bzw. europarechtlich geschützten Arten als Reproduktionsstätten oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat dienen.

Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.

Durch die Anlage von Kleingärten wird sich die Lebensraumfunktion für siedlungsrandbesiedelnde Arten gegenüber dem extrem geringwertigen Status quo erheblich verbessern.

Diese Artenschutzrechtliche Beurteilung basiert auf einer querschnittsorientierten Begehung des Geländes und der Ermittlung und Analyse der dort vorkommenden Biotoptypen. Es wurden keine dezidierten faunistischen Erhebungen durchgeführt.“⁷

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Arten und Biotope ist gering. Das Arten- und Biotopotenzial ist wenig empfindlich gegenüber möglichen Eingriffen.

⁶ viriditas Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurt.saP) ..., S. 1, 2

⁷ viriditas Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurt.saP) ..., S. 2

6.3.5 Landschaftsbild / Erholung, Mensch

Der Untersuchungsraum liegt westlich der Ortslage. Er liegt im ortsnahen „Spazierbereich“ von Sörgenloch. Der Bereich stellt sich als Brachfläche ohne ästhetische Funktion dar.

Die Bedeutung des erweiterten Planungsraums für das Schutzgut Erholung/Landschaftsbild wird als mittel-hoch bewertet. Landschaftsbild und Erholungspotenzial sind sehr empfindlich gegenüber möglichen Eingriffen.

6.3.6 Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler oder archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Bedeutung des Planungsraums für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird als gering bewertet.

6.4 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Durch die erfolgte Rodung und Oberflächenbearbeitung ist eine Verbrachung zu erwarten, wenn die Planung nicht umgesetzt würde.

6.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

6.5.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die sich ergebenden Umweltwirkungen werden in Kapitel 6.5.2 mit behandelt und deshalb in diesem Kapitel nicht weiter vertieft.

6.5.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Im Folgenden werden die potenziellen Auswirkungen von Bau, Anlage und Betrieb der Kleingartenanlage auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild zusammengefasst betrachtet. Sie lassen sich nach den Naturraumpotenzialen differenziert beschreiben:

Arten- und Biotoppotenzial

- Geringfügiger Lebensraumverlust für Arten junger Sukzessionsflächen

Die Durchführung gebietsexterner Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Bodenpotenzial

- Potenzielle Beeinträchtigung des Bodenpotenzials durch zukünftige Gartenbewirtschaftung mit Düngung, Bodenbearbeitung und Pestizideinsatz

- Sehr geringe Neuversiegelung im Bereich von Gartenhaus- und Zaunfundamenten (ca. drei Gartenhäuschen);
- Die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und –neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, biotisches Ertragspotenzial) bleibt umfänglich erhalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind von geringer Erheblichkeit, da im Plangebiet die gewachsenen Böden weitgehend erhalten bleiben.

Die Durchführung gebietsexterner Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Klimapotenzial

- Keine Wirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht gegeben.

Die Durchführung gebietsexterner Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Wasserpotenzial

- Keine Wirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht gegeben.

Die Durchführung gebietsexterner Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Landschaftsbild- und Erholungspotenzial

- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Anlage von Kleingärten angrenzend an bestehende Kleingärten

Die Durchführung sonstiger gebietsexterner Maßnahmen ist bei Realisierung einer wertigen Grün-Einfriedung nicht erforderlich.

Schutzgut Mensch

- Entstehung neuer Freizeiflächen
- dauerhafte Veränderung eines Landschaftsausschnitts ohne negative Wirkung

Die Veränderungen sind neutral bis positiv anzusehen, da die geplante Nutzung als Kleingärten sich aus der örtlich vorhandenen Nachfrage ergibt. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten, die sich nachhaltig negativ auf die menschliche Gesundheit oder die Bevölkerung auswirken würden.

Eine Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Mensch ist folglich nicht gegeben.

Die Durchführung gebietsexterner Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet ist frei von Bebauung und von Infrastruktureinrichtungen.

Sachgüter oder Kulturgüter sind nicht betroffen. Eine Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht nicht.

Die Durchführung gebietsexterner Maßnahmen ist nicht erforderlich.

6.5.3 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Ein Anfall von organischen Reststoffen durch die Gartennutzung kann im Gebiet durch Kompostierung und Beibehaltung des Nährstoffkreislaufes geregelt werden.

6.5.4 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Vom Vorhaben gehen keine negativen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch sowie Kultur- und Sachgüter aus.

6.5.5 Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Das Plangebiet schließt sich integrativ an das bereits bestehende Kleingartengelände an. Es sind keine relevanten Wirkungen zu erwarten.

6.5.6 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Solche Auswirkungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

6.5.7 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Solche Auswirkungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

6.5.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen, ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen

Die nachfolgend genannten Maßnahmen sollen zur Vermeidung/Verringerung der Eingriffsintensitäten beitragen. Sie sind in wortgleicher bzw. sinngemäßer Form Inhalt der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Gestaltung und Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Eigentümergeärten‘ ist je Gartenparzelle die Errichtung einer baulichen Anlage mit maximal 25 m³ umbautem Raum zulässig. Die maximale Firsthöhe der Anlage, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, darf 2,50 m nicht überschreiten.

Die Baulichkeit muss einen Mindestgrenzabstand von 1,0 m einhalten.

Als bauliche Anlage gelten Gartenlauben, überdachte Freisitze, Gerätehütten oder ähnliche mit der Gartennutzung verbundene bauliche Anlagen, die nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet sind.

Kamingebundene Feuerungsstellen sind nicht zulässig.

Das Abstellen von Campingwagen und Containern als Gartenlaubenersatz sowie das Lagern von Baumaterialien ist nicht zulässig.

Die Anlage von Fuß- und Fahrwegen ist nach Erfordernis zulässig.

Ausführung der Wege und der befestigten Flächen

Wege sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen.

Alternativ können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird

Farbwahl der baulichen Anlagen

Bei baulichen Anlagen ist die Verwendung von leuchtenden Farben nicht zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Nicht zulässig sind Mauerwerke, Gabionenwände und Stabgitterzäune mit durchgeflochtenem Plastikschutz.

Materialwahl der baulichen Anlagen

Es wird empfohlen, die baulichen Anlagen in Holz oder Materialien, die Holz in der Optik ähnlich sind, zu errichten.

Gehölze

Als zu pflanzende Gehölze werden Obstbäume aller Art und standortgerechte Gehölze empfohlen. Nadelgehölze sollten nicht verwendet werden.

Allgemeine Schutzmaßnahmen

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der weiteren Minimierung der Eingriffe in das Bodenpotenzial, den Grundwasserhaushalt sowie das Biotoppotenzial:

Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Weiterhin wird auf die Vorschriften der DIN 18915 und der DIN 18917 verwiesen.

Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs

Der Baubetrieb hat allgemein so zu erfolgen, dass weder Boden noch Grundwasser durch auslaufende Betriebsstoffe belastet werden können. Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch allgemein boden- und pflanzenschädigende Stoffe (z.B.: Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Lacke, Zement u. a. Bindemittel) zu verhindern.

Schutz von Boden, Flora, Fauna und Grundwasser

Auf die Verwendung von Pestiziden und chemischen Düngemitteln soll verzichtet werden, um den Boden, die (Boden)-Fauna, die Vegetation und insbesondere das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Schutz von Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Zum Schutz von Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen in jeder Phase der Bauausführung sowie langfristig nach Beendigung der Baumaßnahmen greifen die Vorschriften der DIN 18920.

Ausführung der Pflanzungen

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die Vorbereitung der Vegetationstragschicht erfolgt nach DIN 18915. Materialien zur Befestigung, zum Abstützen oder zum Schutz der Pflanzen vor Verbiss müssen gemäß der DIN 18916 mindestens zwei Jahre haltbar sein. Die Pflanzungen sind auch nach Fertigstellung der Anlagen durch regelmäßige Pflege langfristig zu sichern.

Grundsätzlich sollten die Pflanzungen spätestens unmittelbar nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Ausfallende Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

6.6 ANDERWEITIGE GEPRÜFTE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN AUSWAHLGRÜNDE IM HINBLICK AUF DIE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Ergänzung und damit Arrondierung der kürzlich entwickelten Kleingartenfläche ist hoch sinnvoll. Alternativen sind nicht weiter zu bedenken.

6.7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.7.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Technische Verfahren

Alle durchgeführten Untersuchungen, wie z.B. die landespflegerischen und artenschutzbezogenen Analysen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt.

Technische Verfahren im engeren Sinne kamen nicht zur Anwendung.

Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Es wurden keine entsprechenden Schwierigkeiten festgestellt.

6.7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Da bei der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplans keine nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung erwartet werden, die über das ermittelte Maß hinausgehen, sind konkrete Maßnahmen eines Monitorings derzeit nicht geplant.

6.7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Sörgenloch möchte in dem Bereich der bestehenden Eigentümergeärten die beiden südwestlich gelegenen Parzellen dem angrenzenden Gartengebiet zuschlagen.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans standen seitens der Gemeinde Überlegungen an, die Flächen mittelfristig funktional dem Sportplatz zuzuordnen. Dies ist jedoch nicht mehr beabsichtigt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gärten möchte die Gemeinde nun auf den beiden Parzellen ebenfalls eine Gartennutzung ermöglichen.

Da sich die Fläche im Außenbereich befindet, soll das notwendige Planungsrecht durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von 850 m².

Wechselwirkungen mit der Umgebung und Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale sind gering.

Durch folgende Maßnahmen können die Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden:

- Durchgrünung der neuparzellierten Grundstücksflächen
- Eingrünung des Gebietes mit Baum-/Strauchhecken
- Weitgehender Verzicht auf Bodenversiegelung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsarten
- Nutzung des Niederschlagswassers als Gießwasser

Die empfohlenen landespflegerischen Maßnahmen sollen soweit möglich als Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. in Form vertraglicher Regelungen für die Maßnahmen übernommen werden.

7 VERFAHREN UND BETEILIGUNG

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Schritte der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen wurde in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und rechtliche Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Weitergehenden Anmerkungen wurden geprüft. Im Ergebnis konnten keine neuen Erkenntnisse gewonnen werden. Das Gewicht der Planung wurde betont.

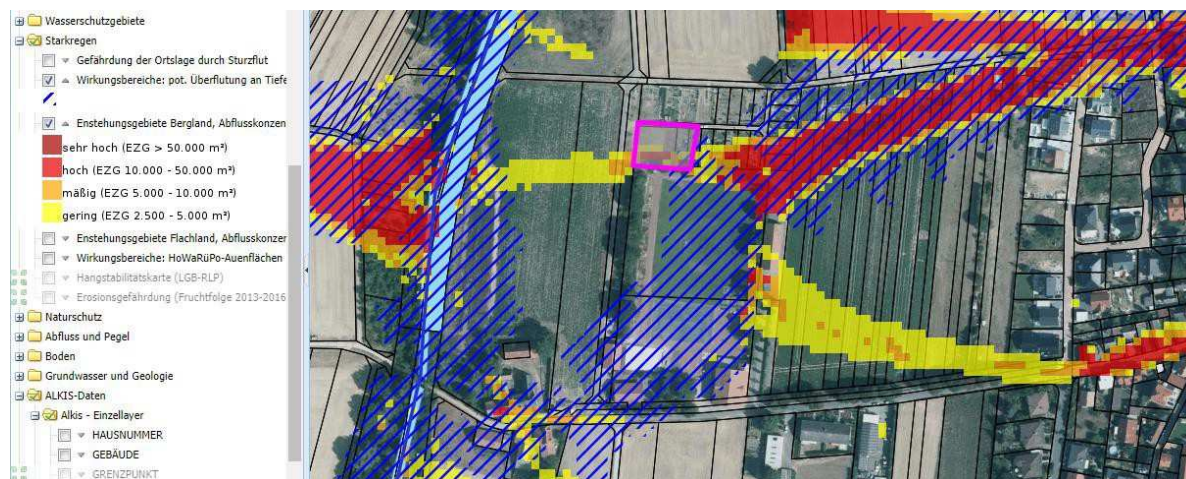
Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsschritte und den Umgang damit auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat zur Durchführung der Abwägung vorlagen.

8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

8.1 DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE

Starkregen

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz, weist darauf hin, dass der südliche Teilbereich des Planungsgebietes in einem Entstehungsgebiet hoher Abflusskonzentrationen bei Starkregenereignissen liegt.



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz:
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom 05. Okt. 2022

Es wird empfohlen, die Objektplanungen mit der Oberen Wasserbehörde abzustimmen und die potentielle Starkregengefährdung entsprechend zu berücksichtigen.

Parkplätze

Parkplätze für die Gärten stehen im Bereich des südlich des Plangebietes gelegenen Feuerwehrgerätehauses zur Verfügung. Die hier vorhandenen öffentlichen Parkplätze können mitgenutzt werden.

8.2 WEITERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Abwasserbeseitigung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, weist darauf hin, dass Schmutzwasser zu sammeln und dem Abwasserzweckverband Untere Selz (AVUS) zu übergeben ist. Es ist der örtlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Ver- und Entsorgung - allgemein

Auf die regelmäßig notwendigen Schutzabstände zwischen Leitungen und Bauwerken und Pflanzungen wird hingewiesen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Trassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Archäologische Funde


Nach Auskunft der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, sind aus dem Areal bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der Generaldirektion wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz zum Tragen käme.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Sörgenloch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Oktober 2023

 2014 04 Be FzB/ba

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sörgenloch hat in seiner Sitzung am 30. Juni 2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 29. September 2022 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06. September 2022 eingeleitet. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 10. Oktober 2022.

Diese wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert.

4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10. Oktober 2022 bis einschließlich 14. Oktober 2022 im Rathaus der Verbandsgemeinde Nieder-Olm. Im gleichen Zeitraum standen die Unterlagen im Internet zu Verfügung.

5. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sörgenloch hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 02. Dezember 2022 geprüft.

6. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde mit Schreiben vom 22. Juni 2023 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 31. Juli 2023.

7. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 22. Juni 2023 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

8. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. Juni 2023 bis zum 31. Juli 2023 aus. Im gleichen Zeitraum stand der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung im Internet zur Verfügung.

9. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sörgenloch hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26. September 2023 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

10. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Sörgenloch den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 26. September 2023 als Satzung beschlossen.

11. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den separaten Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

12. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

.....
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel