

ORTSGEMEINDE LINGENFELD

BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH DER KAUTZENGASSE – RÜCKWÄRTIGE GARTENNUTZUNG“

BEGRÜNDUNG

SEPTEMBER 2025

Inhalt:

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2.	Angaben zum Bebauungsplan.....	6
2.1.	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	6
2.2.	Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche	6
2.3.	Ursprüngliches Baurecht	7
3.	Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.1.	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
3.2.	Flächennutzungsplan.....	8
4.	Bestandssituation im Plangebiet.....	9
4.1.	Vorhandene und umgebende Nutzung	9
4.2.	Schutzgebiete	10
4.3.	Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	10
4.4.	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	10
4.5.	Denkmalschutz	10
4.6.	Bodenschutz.....	11
4.7.	Artenschutz.....	11
4.8.	Sturzflutgefährdung	12
5.	Planung.....	12
5.1.	Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	13
5.2.	Bauliche und sonstige Nutzungen	13
5.2.1.	Beschränkungen der baulichen Nutzungen	14
5.3.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5.4.	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
5.5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
5.6.	Grünordnung.....	17
5.6.1.	Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft.....	17
5.6.2.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	17
5.6.3.	Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen	18
6.	Beitragsrechtliche Auswirkungen	19
7.	Bodenordnung	20
8.	Umweltbericht	21
8.1.	Beschreibung der Planung	21
8.1.1.	Anlass und Aufgabenstellung.....	21
8.1.2.	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	21

8.1.3.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	21
8.1.4.	Flächenbedarf der Planung	23
8.2.	Übergeordnete Vorgaben	23
8.2.1.	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	23
8.2.2.	Fachrechtliche Unterschutzstellungen	25
8.3.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	25
8.3.1.	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	25
8.3.2.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	25
8.4.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	27
8.4.1.	Naturräumliche Ausstattung	27
8.4.2.	Schutzgut Boden	27
8.4.3.	Schutzgut Luft/Klima	27
8.4.4.	Schutzgut Wasser	28
8.4.5.	Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial	28
8.4.6.	Artenschutz	28
8.4.7.	Schutzgut Fläche	29
8.4.8.	Schutzgut Landschaftsbild	29
8.4.9.	Schutzgut Mensch und Erholung	30
8.4.10.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
8.4.11.	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	30
8.5.	Alternativenprüfung	32
8.5.1.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
8.5.2.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	33
8.6.	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	34
8.6.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	34
8.6.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	34
8.6.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	34
8.6.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	35
8.6.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima	35
8.6.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	35
8.6.7.	Auswirkungen auf die biologische Vielfalt	36
8.6.8.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	36
8.7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
8.7.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	36
8.8.	Zusätzliche Angaben	37

8.8.1.	Technischer Umweltschutz Abfall / Abwasser.....	37
8.8.2.	Energie.....	37
8.8.3.	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	37
8.8.4.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	38
8.8.5.	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	38
8.8.6.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	38
8.8.7.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	38
8.8.8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	38
8.8.9.	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen.....	39
8.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
9.	Zusammenfassende Erklärung	40
9.1.	Inhalt des Bebauungsplans	40
9.2.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	40
9.3.	Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	40
9.4.	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	40
10.	Verfahrensvermerke	41

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Gartenflächen nördlich der Bebauung entlang der Kautzengasse bis zum nördlich folgenden Wirtschaftsweg (Königsberger Straße).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 5023 (Königsberger Straße)
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 408/3, 408/2, 408/1 und 408
- im Süden: durch das nördliche Ende des Dachs der rückwärtigen Scheunengebäude auf den Anwesen Kautzengasse 58 und 60, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 416/2, 418/2, und 420/4, durch das nördliche Ende des Dachs des nördlichsten Nebengebäudes auf dem Anwesen Kautzengasse 69, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 432/2, 435/4, 437/2, 436, 438 und 439, durch die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 438/3, durch eine Linie von der nordwestliche Ecke des Flurstücks 438/3 lotrecht auf die östliche Grenze des Flurstücks 450/6, durch die östliche Grenze des Flurstücks 450/6, durch eine Linie 13 m südlich der südlichen Grenze des Flurstücks 450/4, durch eine Linie über die Flurstücke 452 und 452/2 auf eine Linie 8 m südlich der südlichen Grenze des Flurstücks 456/2, durch die westliche Grenze des Flurstücks 456/1, durch eine Linie von der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 456/1 lotrecht auf die östliche Grenze des Flurstücks 465/2, durch die östliche Grenze des Flurstücks 465/2, durch die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 465/1 sowie durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 463, 467/5, 468/2 und 470
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 5024 (Fußweg), durch eine Linie 3 m südlich der südlichen Wand des Hauptgebäudes Königsberger Straße 19 und durch die östliche Grenze des Flurstücks 470/1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 413/1, 417, 419, 420/1, 433, 434, 440, 441, 442, 446, 450/4, 456/2, 465/2, 466, 466/2 und 469 vollständig sowie die Flurstücke 413/3, 415, 430/2, 431, 431/2, 443/4, 443/6, 450/6, 450/7, 452, 452/2, 456/1, 461/3 und 470/1 teilweise.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Das Plangebiet umfasst die rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung nördlich der Kautzengasse bis zur Königsberger Straße.

Die Bebauung entlang der Kautzengasse ist städtebaulich noch durch die kleinbäuerliche Haus-Hof-Bauweise geprägt. Ursprünglich handelte es sich bei den rückwärtigen Gartenflächen nördlich des rückwärtigen Scheunenkranzes um Haus- und Versorgungsgärten, in denen im Rahmen der bäuerlichen Subsistenzwirtschaft Obst und Gemüse zum Eigenbedarf gezogen und ggf. Kleintiere wie Hasen, Hühner und Ziegen gehalten wurden. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsbetriebe wurden auch diese Versorgungsgärten aufgegeben und in reine Freizeit-, Zier- und Erholungsgärten umgewandelt. Neben den typischen Gartennutzungen haben sich zwischenzeitlich jedoch auch weitere Nutzungen wie Lager- und Abstellplätze für Material oder Fahrzeuge oder größere Nebenanlagen bis hin zu aufgestellten Überseecontainern angesiedelt, die seitens der Ortsgemeinde Lingenfeld als unerwünscht und störend bewertet werden. Insbesondere eine rückwärtige Zufahrt durch die Königsberger Straße verbunden mit der Anlage von Pkw-Stellplätzen oder Abstellplätzen für Wohnanhänger und Wohnmobile ist aufgrund der zugehörigen Versiegelung, der Störwirkung und entstehenden Unruhe innerhalb der rückwärtigen Gartenzone unerwünscht.

Planungsrechtlich ist die Fläche zweifelsfrei dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Nicht privilegierte bauliche Nutzungen – einschließlich Einfriedungen - sind damit nur in begrenztem Umfang zulässig. Durch einen Nachbarschaftsstreit ist die Baubehörde der Kreisverwaltung auf die Situation aufmerksam geworden und hat die Grundstückseigentümer aufgefordert, die im unbeplanten Außenbereich nicht genehmigten und nicht genehmigungsfähigen Anlagen zu beseitigen. Eine Nutzung der Flächen als eingefriedete Hausgärten wäre damit zukünftig nicht mehr möglich.

Mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans möchte die Ortsgemeinde die weitere Nutzung der Flächen als Hausgärten ermöglichen. Dazu sollen neben Einfriedungen und Wegen auch die typischen baulichen Anlagen einer Gartennutzung wie Gartenschuppen, kleinere Gewächshäuser, Terrassen oder Kinderspielgeräte zugelassen werden. Störende Nutzungen wie Abstellplätze für Wohnanhänger oder Materiallager werden ausdrücklich ausgeschlossen, die Fläche von Pkw-Stellplätzen wird eng begrenzt.

2.2. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der In-

nenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die rückwärtigen Hausgärten der Bebauung nördlich der Kautzengasse. Auch wenn die Fläche planungsrechtlich dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen ist, wird die Fläche nicht als landwirtschaftliche Produktionsfläche genutzt.

Durch die Planung wird keine landwirtschaftliche oder als Wald zu bewertende Fläche in Anspruch genommen.

2.3. Ursprüngliches Baurecht

Das Planungsgebiet ist bislang dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Im Außenbereich sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig, es sei denn, sie sind ausdrücklich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Zu den privilegierten Vorhaben gehören insbesondere Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Weiterhin sind Vorhaben zulässig, die einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

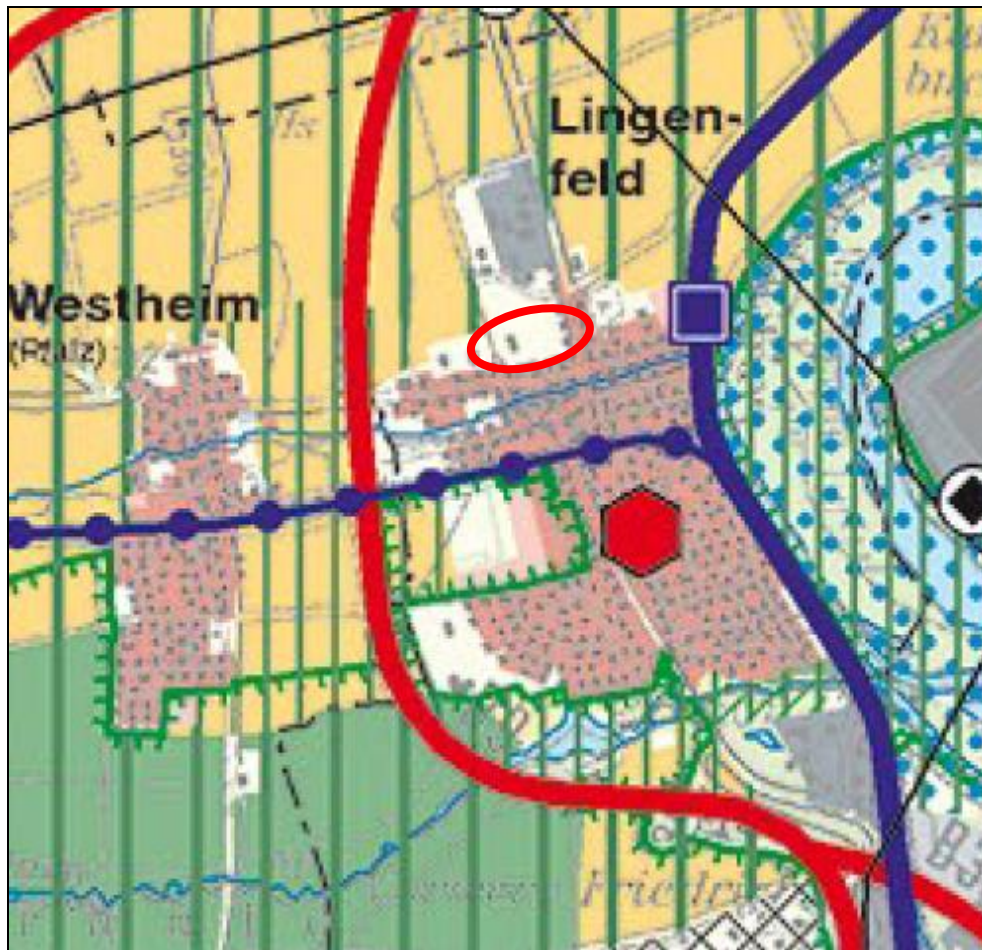
Für Kfz-Abstellplätze, Wohnwagen sowie für Gartenhäuser, Unterstellschuppen und bauliche Einfriedungen ist in der Regel davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, unter anderem aufgrund der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie aufgrund entgegenstehender Aussagen des Flächennutzungsplanes, gegeben ist.

Dem entsprechend ist ein erheblicher Teil der im Planungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.

3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Das Plangebiet ist sowohl im rechtskräftigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als auch im Entwurf in der am 15.11.2023 von der Regionalversammlung beschlossenen, aber noch nicht genehmigten Fassung als sogenannte „Weißfläche“, also als Fläche ohne regionalplanerische Zielaussage, dargestellt. Die zugehörige Bebauung entlang der Kautzengasse südlich des Plangebiets ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Siedlungsgebiet Wohnen im Bestand dargestellt.

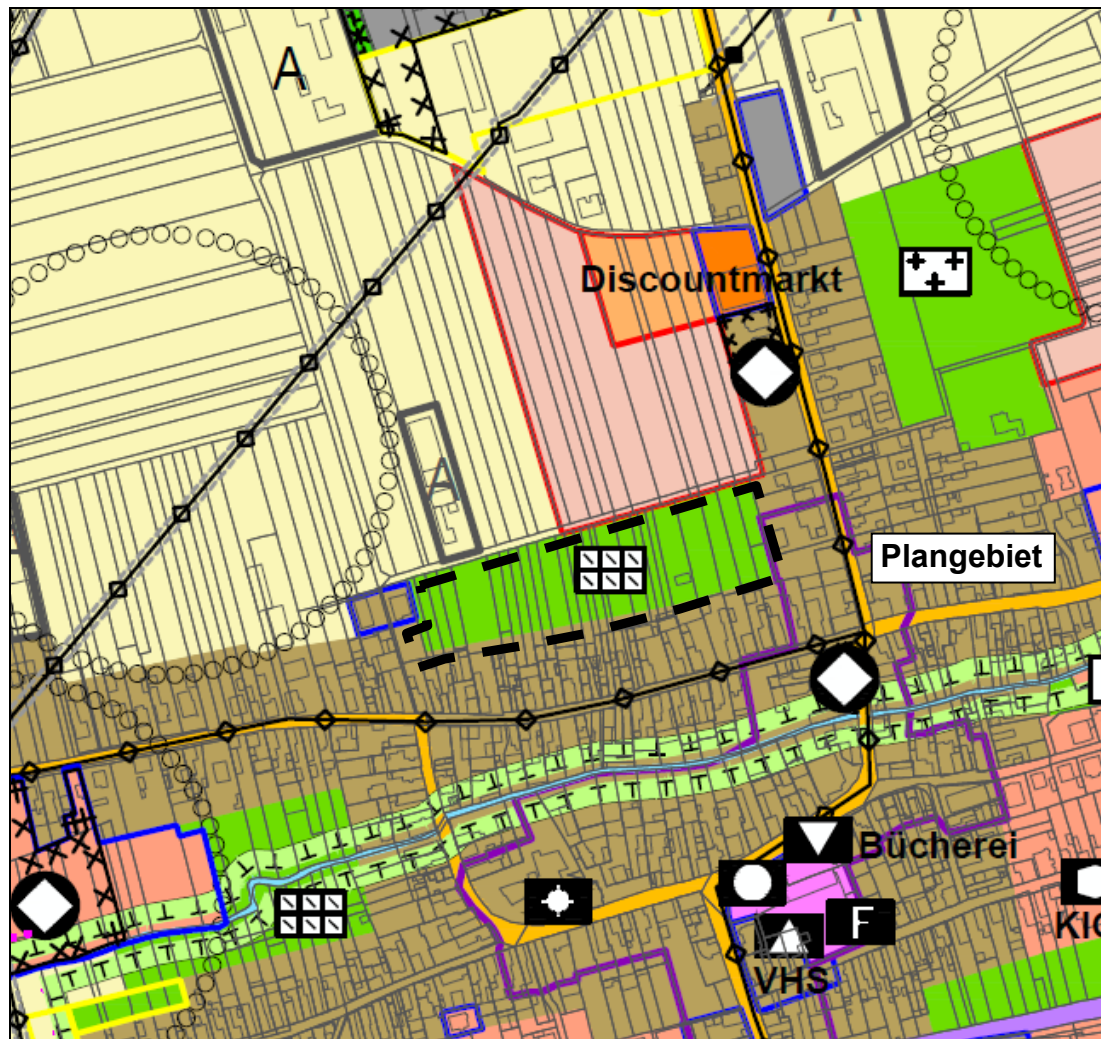


Ausschnitt aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lingenfeld stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ dar. Lediglich der in das Plangebiet einbezogene Hausgarten des Anwesens Königsberger Straße 19 ist in die gemischte Baufläche im Bestand einbezogen, die sich über die zu den Gärten zugehörige Wohnbebauung entlang der Kautzengasse erstreckt. Die Fläche nördlich des Plangebiets ist als Wohnbaufläche in Planung ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Lingenfeld

4. Bestandssituation im Plangebiet

4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet zeigt sich als rückwärtige Gartenzone der Bebauung nördlich der Kautzengasse. Der weit überwiegende Teil der Gartenflächen zeigt sich aktuell als kurzgehaltene und punktuell von Bäumen überstellte Rasenfläche. Dazwischen finden sich jedoch auch mit älteren Obstbäumen bestückte Streuobstgärten, dem Wildwuchs überlassene Gartenbrachen, Flächen, die als Lagerfläche oder Pkw- Stellplatz dienen sowie eine Gartenbrache, die erst kürzlich gerodet wurde und sich zum Zeitpunkt der Begehung im Februar 2024 als aufgewühlte und vegetationslose Rohbodenfläche zeigte. Die Gartenflächen sind sowohl von der Kautzengasse über die straßenseitige Bebauung als auch durch die rückwärtig verlaufende Königsberger Straße erschlossen, die sich westlich der Anwesen Königsberger Straße 1 und 2 jedoch lediglich als mit Schotter befestigter Wirtschaftsweg zeigt.

Die den Gartenflächen zugehörige Wohnbebauung nördlich der Kautzengasse zeigt sich als für die Ortskerne der Pfalz typische Haus-Hof-Bebauung mit

größtenteils noch intaktem rückwärtigen Scheunenriegel. Der Siedlungsumbau dieser aus der kleinbäuerlichen Nutzung stammenden städtebaulichen Struktur hin zu einer nahezu reinen Wohnbebauung mit Umnutzung oder Ersatz der Nebengebäude und insbesondere der teils großvolumigen rückwärtigen Scheunen durch Wohnhäuser ist erkennbar im Gange. Auf einem Teil der Anwesen wurde der ältere Gebäudebestand bereits teilweise oder vollständig ersetzt. Insbesondere das größere Gebäudevolumen der rückwärtigen Scheunengebäude ermöglicht hier die Anordnung von zuvor für die Ortslage eher untypischen Mehrfamilienhäusern. Ein weiterer Teil der Gebäude steht offenkundig leer oder befindet sich aktuell im Abbruch.

4.2. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer gentechnikfreien Zone gemäß § 19 NatSchG, die weite Teile der gesamten Landesfläche umfasst.

Darüber hinaus befinden sich im Planungsgebiet und seinem Umfeld keine weiteren naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

4.3. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Die Gartennutzung im Plangebiet ist grundsätzlich über die straßenseitige Wohnbebauung von der Kautzengasse aus erschlossen. Eine ergänzende rückwärtigen Erschließung besteht durch die Königsberger Straße, die direkt nördlich der Gartenflächen verläuft. Entlang der Gartenflächen ist die Königsberger Straße jedoch lediglich als Sandweg ausgebaut und geht im Westen nahtlos und ohne Wendemöglichkeit in einen Wirtschaftsweg über.

Eine öffentliche oder eigenständige Erschließung der Gartenflächen mit Strom, Wasser oder ein Anschluss an das Abwassernetz ist für die Nutzung nicht erforderlich. Soweit eine Wasser- oder Stromversorgung erforderlich ist, kann diese vom Hauptgebäude an der Kautzengasse aus erfolgen.

4.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene Situation von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch für die gesondert zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange.

Hierzu wird auf den Umweltbericht (Kap. 7) verwiesen, in dem die Belange des Natur- und Artenschutzes ausgeführt werden.

4.5. Denkmalschutz

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Germersheim befinden sich im Plangebiet selbst keine Baudenkmäler. Lediglich das südlich an das Plangebiet angrenzende Hauptgebäude Kautzengasse 58 ist im Verzeichnis aufgeführt als:

- **Kautzengasse 58:** eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, 18. und 19. Jh.

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

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes verankert.

Hinweise auf im Plangebiet vorhandene Bodendenkmäler liegen aktuell nicht vor.

4.6. Bodenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Bereich des Plangebiets keine Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen, die eine Gefährdung der angestrebten Nutzungen darstellen würden.

Sollten dennoch wider Erwarten Bodenbelastungen gegeben sein, reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.

4.7. Artenschutz

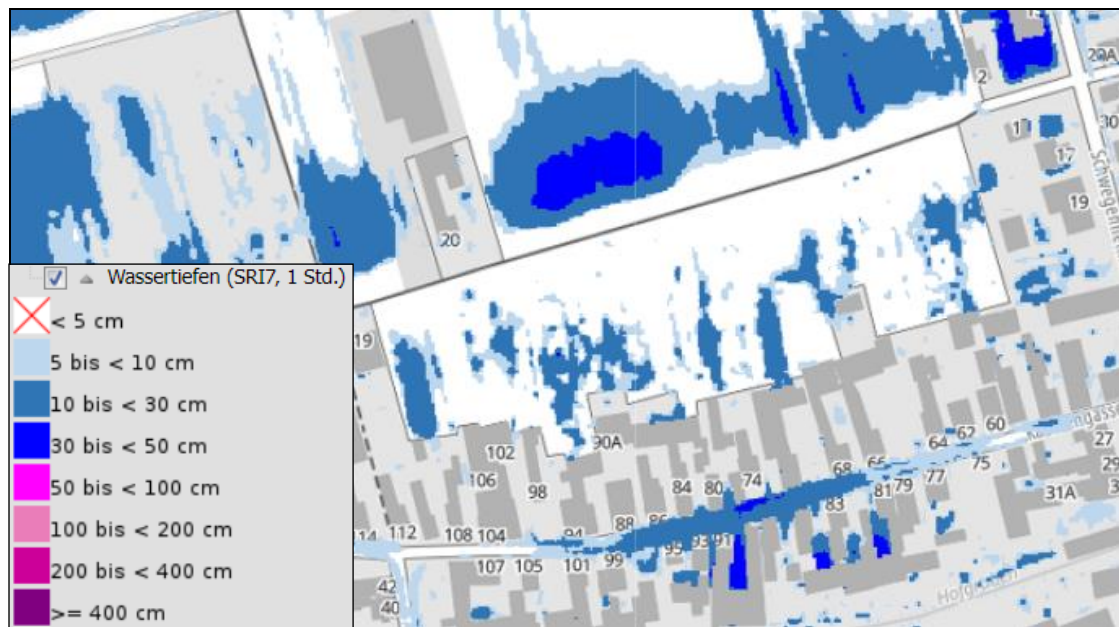
Aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen. Denkbar sind insbesondere Vorkommen von heimischen europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sowie von Amphibien, holzbewohnenden Käferarten und Fledermäusen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend.

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Nutzung als private Hausgärten planungsrechtlich zu sichern und eine unregelte Zunahme von versiegelten Flächen und Nebengebäuden innerhalb der Gartenflächen zu vermeiden. Im Rahmen des Bebauungsplans werden dabei keine Nutzungen oder Nutzungsintensitäten neu zugelassen, die im Plangebiet nicht bereits vorhanden sind. Da sich alle im Plangebiet vorhandenen Arten hier unter dem Einfluss der gartenbaulichen Nutzung angesiedelt haben, ist nicht zu erwarten, dass die zeitlich unbegrenzte Fortsetzung dieser Nutzung zu wesentlichen artenschutzrechtlichen Konflikten führt. Selbst wenn einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen sollten, so bieten das Plangebiet selbst sowie der Gehölzbestand entlang des angrenzenden Hollergrabens ausreichend Ausweichfläche damit die Funktion des Lebensraums im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

4.8. Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Plangebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Aus der Kartierung kann abgeleitet werden, dass es im Starkregenfall zu lokalen Ansammlungen von Niederschlagswasser in bestehenden Geländesenken kommen kann. Zuflüsse von außen oder Ableitungen nach außen werden aus der Kartierung nicht ersichtlich. Angesichts der vorgesehenen gartenbaulichen Nutzung der Flächen besteht kein Regelungsbedarf im Bebauungsplan.

5. Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung nördlich der Kautzengasse. Historisch befanden sich hier die zur kleinbäuerlichen Haus-Hof-Bauweise gehörenden Haus- und Versorgungsgärten, die vom rückwärtigen Scheunenkrantz bis zum nördlich folgenden Wirtschaftsweg reichen. Planungsrechtlich sind die Flächen jedoch zweifels-

frei dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen. Damit sind bauliche Anlagen, die nicht einer privilegierten Nutzung des Außenbereichs dienen, in der Regel unzulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen, Gartenschuppen, Terrassen und andere typische Nebenanlagen einer Gartennutzung.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Nutzung der Flächen als Freizeit- und Erholungsgärten dauerhaft zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig sollen unerwünschte Nutzungen wie Garagen, Materiallager oder eine wesentliche Zunahme der Versiegelung im Plangebiet ausgeschlossen werden. Ein vollständiges Ausschließen von Pkw-Stellplätzen auf der Fläche erscheint kaum möglich. Die Fläche und Anzahl der Kfz-Stellplätze soll jedoch deutlich begrenzt werden. Die Bauordnungsbehörde der Kreisverwaltung hat in diesem Zusammenhang bereits angekündigt, spätestens nach Rechtskraft des Bebauungsplans gegen nicht genehmigungsfähige bauliche Anlagen vorzugehen.

5.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich im Süden an der Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB und dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB und nimmt hier – soweit vorhanden – bestehende Flurstücksgrenzen auf. Soweit keine Flurstücksgrenzen vorhanden sind, verläuft die Geltungsbereichsgrenze überwiegend entlang der nördlichen Kante der tatsächlich vorhandenen Bebauung, gleicht aber einzelne Gebäuderücksprünge aus.

Im südlichen Teil der Grundstücke 452, 452/2 und 456/1 geht die Ortsgemeinde davon aus, dass hier Baurechte nach § 34 BauGB für eine Bebauung analog der östlich angrenzend bestehenden Gebäude Kautzengasse 90 und 90a besteht. Daher verläuft dort die Bebauungsplangrenze in Verlängerung der nördlichen Kante der Terrassen der bestehenden Gebäude Kautzengasse 90 und 90a nach Westen. Die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen bleiben somit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeklammert.

5.2. Bauliche und sonstige Nutzungen

Die Festsetzungen der Fläche als private Grünfläche ergibt sich aus dem Planungsziel zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Gartennutzung als Hausgärten in Verbindung mit der Wohnbebauung nördlich der Kautzengasse.

Allgemein zulässig sind damit ausschließlich private Nutz-, Zier-, Freizeit- und Erholungsgärten. Aufgrund der Lage direkt am Ortsrand und damit im Übergang zur angrenzenden Ackerfläche ist jedoch auch eine Nutzung der Flächen als landwirtschaftliche Produktionsfläche oder als Anbaufläche im Erwerbsgartenbau denkbar. Die Nutzung als Ackerfläche oder Fläche für den Erwerbsgartenbau wird daher ausnahmsweise zugelassen. Bauliche Nutzungen in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb oder die Nutzung als Lager oder Abstellplatz für landwirtschaftliche Güter, Geräte und Fahrzeuge ist jedoch mit der festgesetzten Nutzung als private Grünfläche

sowie mit der südlich angrenzenden Wohnbebauung nicht verträglich und damit ausdrücklich unzulässig.

5.2.1. Beschränkungen der baulichen Nutzungen

Ziel der Planung ist die baurechtliche Sicherung der bereits vorhandenen privaten Hausgärten. Bauliche Nutzungen sollen dabei nur insoweit zugelassen werden, wie sie für eine Gartennutzung nötig und mit der Lage am Übergang zur offenen Landschaft verträglich sind.

Im Rahmen der Nutzung als private Grünfläche sind bauliche Anlagen daher maximal bis zu einer Grundfläche von 10 % der zugehörigen Grundstücksfläche zulässig. Dieser Flächenanteil erscheint ausreichend, um die für eine Gartennutzung notwendigen baulichen Anlagen wie Wege, Terrassen, Gartenschuppen, Gewächshaus und andere zulässige und erforderliche Nebenanlagen unterzubringen.

Es werden nur Nebenanlagen und Nebengebäude bis 20 m² Grundfläche und einer mittleren Höhe (Mittelwert zwischen Wand- und Firsthöhe) von maximal 2,50 m (somit max. 50 m³) zugelassen. Damit wird die Regelung der Landesbauordnung für verfahrensfreie Vorhaben im Innenbereich aufgegriffen und auf das Planungsgebiet übertragen.

Nebengebäude müssen zudem den Anforderungen an sonstige Gebäude gemäß § 8 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 Landesbauordnung genügen. Sie dürfen nur Nebenzwecken dienen (Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern, Gartengeräten, Kinderspielgeräten und ähnlichen Gegenständen) und dürfen weder Aufenthaltsräume noch Toiletten noch Feuerstätten enthalten. Klassische Gartenhäuser im Sinne von Abstell- und Unterstellhütten sind damit allgemein zulässig. Die Anlage von größeren, winterfesten Lauben mit Aufenthaltsräumen oder Möglichkeiten zum Übernachten sind ausdrücklich unzulässig.

Schwimm- und Planschbecken sowie Brennholzlager sind als Teil der üblichen Gartennutzung allgemein zulässig, werden mit einem Volumen von maximal 20 m³ für Schwimmbecken und 5 m³ für Brennholzstapel jedoch auf eine verträgliche Größe begrenzt.

Anlagen mit besonderem Störpotenzial wie Carports und Garagen mit ihren Zufahrten oder Lagerflächen aller Art, außer der begrenzt zulässigen Lagerung von Brennholz für den eigenen Bedarf sind ausdrücklich unzulässig. Die Nutzung von Bauwagen und Wohnwagen führt oftmals zur schleichenden Etablierung einer zumindest zeitweisen Wohnnutzung, die im Plangebiet nicht erwünscht ist. Die Nutzung durch Pkw-Stellplätze im Plangebiet erscheint ebenfalls problematisch, kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da ein Teil der Flurstücke zwischenzeitlich geteilt wurde, so dass kein direkter Bezug mehr zum Wohngebäude an der Kautzengasse besteht. Um die Nutzung durch Pkw-Stellplätze auf das notwendige Maß zu beschränken und ein unnötige Störung der Gartenflächen durch an- und abfahrenden Verkehr zu vermeiden wird festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze im Rahmen der zulässigen Versiegelung lediglich bis zu einer Fläche von 20 m² und ausschließlich bis zu einem Abstand von 10 m zur Königsberger Straße zulässig sind. Zufahrten zu Gebäuden außerhalb des Plangebiets, insbeson-

dere zum rückwärtigen Scheunenriegel an der Kautzengasse sind ausdrücklich unzulässig, um die damit verbundene Störung der Gartenflächen zu vermeiden.

Eine Unterkellerung von Gebäuden bzw. die Herstellung baulicher Anlagen unter der Erdoberfläche ist ebenfalls unzulässig. Im Rahmen der zulässigen Nutzungen der Hausgärten besteht für derart umfassende Bodeneingriffe kein sinnvoller Grund. Zulässig ist ausschließlich die Herstellung von in den Boden versenkten Zisternen zur Speicherung von Regenwasser zur Gartenbewässerung.

Überbaubare Grundstücksflächen sind nicht vorgegeben. Damit können bauliche Anlagen gemäß § 30 BauGB in Verbindung mit § 35 BauGB grundsätzlich überall im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen errichtet werden.

5.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche am Übergang zur offenen Landschaft nördlich von Lingenfeld. Aufgrund der Lage in der offenen Landschaft sind an die Ausführungen der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen besondere Anforderungen zu stellen.

Ein wesentlicher Störfaktor für nachtaktive Insekten sowie für Fledermäuse und ggf. auch Vögel ist eine künstliche Beleuchtung. Gerade Insekten werden dabei insbesondere von den blauen Anteilen des Lichtspektrums künstlicher Lichtquellen angezogen. Ein vollständiger Ausschluss von Außenbeleuchtung erscheint für die Nutzung als Hausgärten jedoch nicht angemessen. Um die Auswirkungen der Außenbeleuchtung in der privaten Grünfläche soweit als möglich zu begrenzen, dürfen zur Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

Die Verwendung unbeschichteter Metalle, insbesondere der Metalle Kupfer, Blei und Zink für die Dacheindeckung wird aus Gründen des Wasser- und Bodenschutzes untersagt, da die Metalle vom Regen aus den Dachflächen ausgewaschen werden und sich beim Versickern des Niederschlagswassers im Traufbereich des Dachs oder bei der Verwendung als Gießwasser im Boden anreichern können.

Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung von Einfriedungen soll sicherstellen, dass die Tiere der offenen Landschaft den Lebensraum, den die vielfältigen Strukturen der Feldgärten innerhalb der weitgehend ausgeräumten Kulturlandschaft bieten, auch nutzen können und dass der potenzielle Lebensraum nicht in unnötiger Weise zerschnitten wird.

Der Ausschluss sogenannter „Schottergärten“ und anderer flächiger Materialschüttungen soll sicherstellen, dass die Flächen im Plangebiet auch als Vegetationsflächen zur Verfügung stehen.

Um Eingriffe in die Grundwasserneubildung zu vermeiden wird festgesetzt, dass befestigte Flächen wie Terrassen und Wege mit wasserdurchlässigen

Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht wird. Aufgrund der Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf maximal 10 % der Grundstücksfläche ist sichergestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser im der Regel problemlos breitflächig innerhalb der Grundstücksfläche zur Versickerung gebracht werden kann.

5.4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Schutz und Erhalt des vorhandenen Baumbestandes, insbesondere der teilweise älteren Obstbäume, wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,80 m, gemessen in 1 m Höhe, zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Laubbäume mit der Pflanzqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu ersetzen sind.

Auf weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der Flächen wird bewusst verzichtet, um die Eigentümer in der Nutzung der Gartenflächen nicht über Gebühr einzuschränken.

Durch die Festsetzung der Fläche als private Grünfläche in Verbindung mit der Beschränkung baulicher Nutzungen auf maximal 10% der Grundstücksfläche ist sichergestellt, dass mindestens 90% der Fläche als Vegetationsfläche gestaltet werden.

5.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen der planerischen Zurückhaltung wird auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen weitgehend verzichtet. Aufgrund der Lage des Plangebiets am Übergang zur offenen Landschaft erscheinen lediglich Regelungen zur Einfriedung erforderlich.

Um den offenen Charakter der Landschaft nicht zu beeinträchtigen, sind bauliche Einfriedungen nur als offene Metall-, Draht- oder Holzzäune in einer Maximalhöhe von 2,00 m zulässig. Die Maximalhöhe von 2 m ergibt sich dabei aus § 8 Abs. 8 LBauO. Darüber hinaus sind auch rein pflanzliche Einfriedungen zulässig, da eine lebende Einfriedung aus Hecken und Sträuchern im Gegensatz zu einer baulichen Einfriedung in der Regel keine erdrückende Wirkung entfaltet.

Flächendeckende bauliche Einfriedungen sind aufgrund ihrer abweisenden, negativen Wirkung auf das Landschaftsbild ausdrücklich unzulässig. Sofern ein Sichtschutz der Gartenflächen gegenüber den Spaziergängern auf der Königsberger Straße gewünscht ist, so besteht ausschließlich die Möglichkeit einer üppigen und blickdichten Rankbegrünung oder die Anlage einer dichten Hecke mit oder ohne integriertem Zaun.

Um Konflikte mit der Landwirtschaft sowie insbesondere die Beschädigung von Einfriedungen durch überbreite landwirtschaftliche Fahrzeuge und Ackergeräte zu vermeiden, sind Einfriedungen bis zu einem Abstand von 0,5 m zur Königsberger Straße unzulässig.

5.6. Grünordnung

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

5.6.1. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft

Die durch die Umsetzung der Planung zu erwartenden Änderungen der Flächennutzungen sind im Umweltbericht in Kapitel 8.1.4 dargelegt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung (ca. 1.640 m²) und aufgrund der Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten. Davon ist eine Fläche von ca. 960 qm bereits durch die vorhandenen Gartenschuppen und sonstigen baulichen Anlagen bereit versiegelt. Auch die zu erwartenden Veränderungen des Landschaftsbildes sind im Wesentlichen bereits eingetreten.

5.6.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen wird auf maximal 10 % der Grundstücksflächen sowie durch die inhaltliche Begrenzung auf reine Nebenanlagen mit begrenzter Größe und ohne Aufenthaltsräume, Feuerstätten und Toiletten eng begrenzt.
- Zum Schutz nachaktiver Insekten, Fledermäuse und Vögel sind Außenbeleuchtungen ausschließlich mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zulässig sowie mit Lampengehäusen, die nach unten abstrahlen und damit unnötiges Streulicht vermeiden.
- Zum Schutz von Boden und Grundwasser ist die Verwendung von unbeschichteten Metallen zur Dacheindeckung unzulässig.
- Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten um den Lebensraum ohne unnötige Zerschneidung nutzbar zu machen.
- Im gesamten Planungsgebiet sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,80 m, gemessen in 1 m Höhe, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Um eine erdrückende Wirkung auf dem umgebenden Landschaftsraum sowie zwischen den einzelnen Gärten zu vermeiden sind Einfriedungen lediglich als offene Einfriedungen oder als pflanzliche Einfriedungen zulässig.

5.6.3. Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden. Weiterhin werden die verbleibenden Ausgleichserfordernisse aufgezeigt, die außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden müssen.

Grundlage für die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen ist ein Vergleich der derzeitigen und künftig beabsichtigten Flächennutzungen unter der Voraussetzung der Umsetzung der vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen.

Landschaftsbild und Erholungspotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Erstmalige Zulässigkeit baulicher Nebenanlagen (bauliche Einfriedungen, Terrassen, Wege, Gartenschuppen, etc.) auf einer Fläche im Außenbereich (maximal 1.640 qm versiegelbare Fläche)	Maßnahmen enge Begrenzung der Höhe und Grundfläche der zulässigen Gebäude sowie des Volumens zulässiger Schwimmbecken und Brennholzlager.	Die kleinteilige gärtnerische Gestaltung der Flächen als der Wohnbebauung zugeordnete Hausgärten sorgt für eine Eingrünung des Ortsrands nach Norden hin und damit für einen fließenden Übergang von der Ortslage zur angrenzenden offenen Feldflur. Das Landschaftsbild wird durch die Nutzung als Hausgärten der letzten Grundstücksreihe am Übergang zur offenen Landschaft neu gestaltet.

Bodenpotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Irreversible Störungen in Bodengefüge und -struktur durch Versiegelung von Flächen. Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und -grundlage (maximal zulässige Versiegelung von 1.640 qm Versiegelung, davon 1.000 qm im Bestand bereits vorhanden)	Maßnahme Der Eingriff kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden.	Es verbleibt ein Defizit von 1.640 qm

Wasserpotenzial	Minderungs- Ausgleichsansatz bzw.	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird erstmals eine Versiegelung durch bauliche Nebenanlagen zulässig (maximal 1.640 qm). Die versiegelten Flächen tragen nicht mehr zur Grundwasserneubildung bei.	Maßnahme Das anfallende Niederschlagswasser wird entweder in Regentonnen gesammelt und zeitverzögert als Gieswasser zur Versickerung gebracht oder direkt im Traufbereich der Gebäude bzw. im direkten Anschluss an die versiegelten Flächen breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht.	Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird ausgeglichen.

Klimapotenzial	Minderungs- Ausgleichsansatz bzw.	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Erhöhte Erwärmung und Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Versiegelung von Flächen (maximal 1.640 m² zulässige Versiegelung)	Maßnahme Festsetzungen der Fläche als private Grünfläche im Gegensatz zu den Ackerflächen der angrenzenden Agrarflur ist damit auf den nicht versiegelten Flächen eine geschlossene, ganzjährige Vegetationsdecke zu erwarten. Die mit der Gartennutzung verbundenen Gehölze tragen zur Sauerstoffproduktion und Luftfilterung bei.	Durch die Verdunstung, Sauerstoffproduktion und Luftfilterung des zusätzlichen Grünvolumens der Hausgärten wird der Verlust der Kaltluftentstehungsfläche mehr als ausgeglichen.

Entsprechend dem Eingriff in das Bodenpotenzial verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 1.640 qm, das innerhalb des Plangebiets nicht weiter vermindert werden kann. Da es sich lediglich um die planungsrechtliche Sicherung einer bereits bestehenden Nutzung handelt und die Hausgärten trotz der begrenzten Versiegelung, die mit der Nutzung einhergeht, einen deutlich größeren Struktur- und Artenreichtum und damit einen größeren ökologischen Wert aufweisen als dies bei den ausgeräumten Ackerflächen der angrenzenden Feldflur der Fall ist, kann dieser zusätzlich Eingriff in der Abwägung der Belange ohne weitere Maßnahmen zum Ausgleich und ohne Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche hingenommen werden.

6. Beitragsrechtliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Flächen, die bislang dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen waren, überplant. Die Einbeziehung der Flächen in den Geltungsbereich eines Bebau-

ungsplans führt zu beitragsrechtlichen Folgewirkungen. Gemäß der „Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Lingenfeld“ (Ausbaubeitragssatzung wiederkehrende Beiträge) vom 01.10.2021 ist gemäß § 6 die Grundstücksfläche der Beitragsmaßstab. Als Grundstücksfläche gilt:

- in unbeplanten Gebieten, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind,
 - bei Grundstücken, die an eine Verkehrsanlage angrenzen, die Fläche von dieser bis zu einer Tiefe von 40 m.
 - bei Grundstücken, die nicht an eine Verkehrsanlage angrenzen, mit dieser aber durch einen eigenen Weg oder durch einen Zugang verbunden sind (Hinterliegergrundstück), die Fläche von der zu der Verkehrsanlage hin liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von 40 m
- in beplanten Gebieten die überplante Grundstücksfläche.

Durch die Einbeziehung der rückwärtigen Gartenflächen in einen Bebauungsplan werden daher die gesamten Grundstücksflächen beitragspflichtig.

Der Ortsgemeinde ist diese Folgewirkung bewusst. Sie wird vor dem Hintergrund der gegenüber der bisherigen Lage im unbeplanten Außenbereich verbesserten Nutzbarkeit der Grundstücke als sachgerecht und hinnehmbar erachtet.

7. **Bodenordnung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist keine Neuordnung der Flurstücke erforderlich.

8. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

8.1. Beschreibung der Planung

8.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die rückwärtigen Gartenflächen der Haus-Hof-Bebauung nördlich der Kautzengasse. Auch wenn die Gartenflächen landläufig als Teil der Ortslage bewertet werden, sind die Flächen bau- und planungsrechtlich als unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Im unbeplanten Außenbereich sind bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen in der Regel unzulässig, soweit sie nicht einem privilegierten Vorhaben dienen.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans möchte die Ortsgemeinde die Nutzung der Flächen als Gartenflächen einschließlich der üblicherweise zugehörigen baulichen Nebenanlagen wie Einfriedungen, Terrassen, Spielgeräte und Planschbecken, Geräteschuppen und kleinerer Gewächshäuser planungsrechtlich ermöglichen und sichern. Unerwünschte Nutzungen wie Stellplätze, Garagen und Carports, Materiallager oder abgestellte Bauwagen oder Wohnwagen werden ausdrücklich ausgeschlossen.

8.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet umfasst die rückwärtigen Gartenflächen der Haus-Hof-Bebauung nördlich der Kautzengasse. Die Gartenflächen sind zum weit überwiegenden Teil unbebaut und gärtnerisch angelegt. Die Pflege- und Nutzungsintensität schwankt stark von einer lediglich als Abstellplatz für Fahrzeuge genutzten Schotterrassen über extensive Streuobstgärten und Gartenbrachen bis hin zum intensiv genutzten und gepflegten Freizeit- und Erholungsgärten. Die Mehrzahl der Gärten ist gegeneinander sowie zur Königsberger Straße mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen eingefriedet.

Im Süden des Plangebiets schließt sich die Haus-Hof-Bebauung nördlich der Kautzengasse an, der die Gartenflächen zugehören und über die die Flächen im Plangebiet erschlossen sind. Nördlich des Plangebiets verläuft die lediglich als geschotterter Wirtschaftsweg ausgebaute Königsberger Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein landwirtschaftlicher Aussiedler sowie die Ackerflächen der offenen Landschaft. Das Gewerbegebiet Lingenfeld befindet sich ca. 340 m weiter nördlich.

8.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, eine planungsrechtliche Grundlage für die baulichen Anlagen der bereits vorhandenen Hausgärten im Plangebiet zu schaffen. Städtebaulich unerwünschte Nutzungen wie Kfz-Stellplätze, Garagen, Car-

ports, abgestellte Wohn- oder Bauwagen, Wohnräume oder Wochenendhäuser oder größere bauliche Anlagen werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Im Wesentlichen trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche für private Nutz-, Zier-, Erholungs- und Freizeitgärten;
- Die Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche oder Anbaufläche des Erwerbsgartenbaus ist ausnahmsweise zulässig;
- Beschränkung baulicher Nutzungen auf maximal 10 % der Grundstücksfläche;
- Beschränkung von Nebengebäuden auf maximal 20 m² Grundfläche und 2,5 m mittlere Höhe sowie auf reine Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten;
- Beschränkung von Schwimmbecken auf maximal 20 m³ und Brennholzlager auf maximal 5 m³;
- Ausschluss von Garagen, Carports mit ihren Zufahrten. Bauwagen und Wohnwagen, Lagerplätze, soweit nicht ausdrücklich zugelassen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche mit Ausnahme von Zisternen;
- Beschränkung von Pkw-Stellplätzen auf maximal 20 m² in einem Absand von maximal 10 m zur Königsberger Straße;
- Außenbeleuchtungen sind insektenfreundlich auszugestalten.
- Die Verwendung unbeschichteter Metalle ist für die Dacheindeckung unzulässig.
- Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.
- Im gesamten Planungsgebiet sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,80 m, gemessen in 1 m Höhe, zu erhalten.
- Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich als offene Metall-, Draht- oder Holzzäune zulässig. Ergänzend sind lebende Einfriedungen durch Hecken einheimischer Sträucher zulässig.

8.1.4. Flächenbedarf der Planung

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
Versiegelte Flächen			
Gartenhäuser, Unterstellschuppen, Anlagen der Tierhaltung im unbeplanten Außenbereich (Bestand)	700 qm		+ 940 qm
Maximal zulässige Überbauung durch Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen (max. 10% der Fläche)	--	1.640 qm	
unversiegelte Flächen			
unversiegelte Fläche im Bestand	15.670 qm	--	
unversiegelte Flächen innerhalb der privaten Grünflächen (bei maximal 10% Versiegelung)	--	14.730 qm	- 940 qm
Gesamtsumme	16.370 qm	16.370 qm	

Gegenüber dem aktuellen Bestand wird durch den Bebauungsplan eine zusätzliche Mehrversiegelung in der Größenordnung von ca. 940 qm zugelassen. Gegenüber dem aktuellen Planungsrecht gemäß § 35 BauGB ist die gesamte zulässige Versiegelung in der Größenordnung von maximal 1.640 qm als zulässig werdende Mehrversiegelung zu bewerten, da die vorhandenen baulichen Anlagen wie Terrassen, Schuppen und Unterständen gemäß § 35 BauGB in der vorhandenen Weise nicht zulässig wären.

8.2. Übergeordnete Vorgaben

8.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- der Erhalt und die Weiterentwicklung des Siedlungs- und Landschaftsbildes

- die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

8.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer gentechnikfreien Zone gemäß § 19 NatSchG, die weite Teile der gesamten Landesfläche umfasst.

Darüber hinaus befinden sich im Planungsgebiet und seinem Umfeld keine weiteren naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

8.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

8.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

8.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- temporäre Flächeninanspruchnahme durch das Lagern von Baumaterial,
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen),
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen,
- Unfallgefahren.

Im Plangebiet sind bauliche Maßnahme nur in sehr untergeordnetem Umfang z.B. in Form von Einfriedungen, Wegen, Terrassen, Gartenschuppen für Gartengeräte, Kinderspielgeräte und ähnliche Ausstattungen der privaten Gartenflächen zulässig. Der weit überwiegende Teil der zulässigen baulichen Anlagen benötigen weder ein tiefes Fundament noch schwere Baumaschinen oder größere vorbereitende Bodenarbeiten. Die zu erwartenden baubedingten Wirkungen sind damit entsprechend begrenzt.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu sichernden Hausgärten bereits hergestellt sind und seit geraumer Zeit als solche genutzt werden. Die baubedingten Wirkungen sind damit zum weit überwiegenden Teil in der Vergangenheit eingetreten und bereits wieder vergangen.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Terrassen, Wege, Gartenschuppen, Kinderspielgeräte und ähnliches
- Veränderung des Landschaftsbilds durch Schaffung von Heckenstrukturen und Baumpflanzungen am Übergang zwischen bebauter Ortslage und intensiv genutzter, ausgeräumter Agrarflur,
- Neuschaffung kleinteiliger Lebensräume am Übergang zwischen der Siedlung und der ausgeräumten Agrarflur.

Die Flächen im Plangebiet werden bereits seit geraumer Zeit als Hausgärten genutzt. Die anlagenbedingten Wirkungen sind daher zum weit überwiegenden Teil bereits eingetreten und prägen die Fläche in erheblichem Umfang.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche / Lärm durch die Freizeitnutzung der Hausgärten z.B. durch spielende Kinder, sowie durch elektrische oder benzinbetriebene Gartengeräte (Rasenmäher, Motorsense, Häcksler etc.) die zur Pflege der Privaten Grünflächen eingesetzt werden.
- begrenzte Veränderung des Wasserhaushalts (insbesondere verändertes Dargebot von Wasser in den oberen Bodenschichten durch den Eintrag von Gießwasser in sommerlichen Trockenperioden).

Die Flächen werden bereits seit geraumer Zeit als Hausgärten genutzt. Die betriebsbedingten Wirkungen sind damit ebenfalls bereits eingetreten.

8.4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

8.4.1. Naturräumliche Ausstattung

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als zusammenhängende Gartenzone aus teils sehr schmalen und langgestreckten Hausgärten. Der überwiegende Teil der Fläche zeigt sich als punktuell mit Bäumen überstellte Wiesen oder Rasenflächen. Die Nutzungs- und Pflegeintensität variiert stark vom extensiv gepflegten Streuobstgarten über kurz gehaltene Rasenflächen mit nur wenigen Bäumen bis hin zur dicht bewachsenen Gartenbrache. Eine Gartenbrache wurde erst kürzlich vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens gerodet und zeigte sich im Februar 2024 als vegetationslose Rohbodenfläche.

Insgesamt handelt es sich hinsichtlich der Biotopstrukturen um ein reichhaltig strukturiertes Areal mit ausgeprägter Mosaikbildung aus Flächen unterschiedlichster Nutzungsintensität am Übergang zwischen der dicht in Haus-Hof-Bauweise bebauten Ortslage im Süden und der angrenzenden, intensiv genutzten und ausgeräumten Agrarflur im Norden.

8.4.2. Schutzgut Boden

In der Fläche des Plangebiets befindet sich laut Bodenviwer des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sandiger Lehm Boden mit einem sehr hohen Ertragspotential und sehr hoher nutzbarer Feldkapazität.

Die Bodenflächen des Plangebiet zeigen sich zum weit überwiegenden Teil unversiegelt mit durch die Nutzung als Gartenfläche unbeeinträchtigten natürlichen Bodenfunktionen.

8.4.3. Schutzgut Luft/Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Die im Plangebiet vorhandenen Hausgärten wirken wie auch die umliegenden Ackerflächen als Kaltluftentstehungsflächen. Im großräumigen Verbund mit den umliegenden Ackerflächen ist das Plangebiet Teil eines klimatischen Ausgleichsraumes, der bei klimatisch problematischen Wetterlagen positive Auswirkungen auf das Siedungsklima der südlich angrenzenden Ortslage von Lingenfeld haben kann. Aufgrund der Siedlungsstruktur der Haus-Hof-Bauweise mit dem zum Plangebiet orientierten rückwärtigen Scheunenkranz kann die entstehende Kaltluft jedoch nicht in größerer Menge in Richtung Ortslage ablaufen und kommt lediglich den direkt angrenzenden Wohnhäusern zugute, die durch Umnutzung oder Ersatz der rückwärtigen Scheunengebäude entstanden sind.

Das Grünvolumen der Bäume, Sträucher und Heckenstrukturen im Plangebiet trägt darüber zur Sauerstoffproduktion und Luftfilterung bei.

Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets, der riegelförmigen Barriere des rückwärtigen Scheunenkranzes und der erheblich größeren Wirkung der nördlich angrenzenden offenen Landschaft auf das Kleinklima ist die Wirkung des Plangebiets für das Ortsklima nicht als wesentlich zu bewerten.

8.4.4. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld befinden sich keine Gewässer. Der Hofgraben, ein Gewässer 3. Ordnung, verläuft ca. 100 m südlich des Plangebiets innerhalb der Ortslage.

Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet weitgehend unbeeinträchtigt. Das auf den vorhandenen befestigten Flächen, Schuppen und Unterständen anfallende Niederschlagswasser wird in der Regel direkt im Traufbereich der Gebäude versickert oder läuft breitflächig von den versiegelten Flächen ab und versickern auf den angrenzenden Vegetationsflächen.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt gemäß Geoexplorer des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität bei 649 mm.

8.4.5. Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial

Bei den gärtnerisch genutzten Flächen im Plangebiet handelt es sich hinsichtlich der Biotopstrukturen um ein relativ reichhaltig strukturiertes Areal am Übergang zwischen Siedlung und Ackerfläche, das daher insgesamt einen bedeutsamen Lebensraum für Arten der Kulturlandschaft darstellt.

8.4.6. Artenschutz

Aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen. Denkbar sind insbesondere Vorkommen von heimischen europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sowie von Amphibien, holzbewohnenden Käferarten und Fledermäusen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend.

In Bezug auf den Artenschutz ist dabei zu beachten, dass sich die möglicherweise vorhandenen Arten nicht nur trotz sondern vermutlich gerade wegen der zunächst unregelmäßigen Nutzung als Hausgärten im Plangebiet angesiedelt haben. Das kleinteilige Mosaik aus Gärten mit unterschiedlichem Pflegestand und unterschiedlicher Nutzungsintensität im Plangebiet bietet den Tieren der offenen Landschaft in den sonst weitgehend ausgeräumten Ackerflächen rund um Lingenfeld einen Lebens- und Rückzugsraum. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden im Plangebiet keine Nutzungen oder Nutzungsintensitäten zulässig, die im Plangebiet nicht bereits vorhanden sind oder (ohne rechtliche Sicherung) möglich waren. Durch die Fortsetzung der bereits bestehenden Nutzung sind grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Auf eine Aufnahme der tatsächlich vorhandenen Arten sowie die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens wird daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.

8.4.7. Schutzgut Fläche

Durch die Planung wird eine bisher dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnende Fläche von rund 1,65 ha als private Grünfläche festgesetzt mit dem planerischen Ziel, die bereits bestehende Nutzung durch Hausgärten der südlich angrenzenden Wohnbebauung dauerhaft planungsrechtlich zu sichern. Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen sind nur in eng begrenztem, deutlich untergeordneten Ausmaß zulässig. Die Planung ist nach Ansicht der Ortsgemeinde nicht als Eingriff in das Schutzgut Fläche zu bewerten.

Durch den Bebauungsplan werden überwiegend die bereits vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Gegenüber dem Bestand werden keine Flächen für die Nutzung als Hausgärten neu in Anspruch genommen.

8.4.8. Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet umfasst die rückwärtigen Gartenflächen zwischen der Bebauung nördlich der Kautzengasse im Süden und der Königsberger Straße bzw. den angrenzenden Ackerflächen im Norden. Mit den in wechselnder Intensität durch Bäume und Sträuchern überstandene Rasenflächen stellt das Plangebiet einen weitgehend harmonischen Übergang zwischen der dichten Bebauung im Süden und den Ackerflächen der offenen Landschaft im Norden dar und prägt die Ansicht des Ortsrandes aus der offenen Landschaft nördlich von Lingenfeld. Die Wirkung der begrünten und teils kleinteilig mit Büschen und Bäumen strukturierten bestehenden Gartenflächen auf das Landschaftsbild ist dabei positiv zu bewerten. Lediglich eine mannshohe, mit eingewebten Kunststoffstreifen versehene Einfriedung, ein ebenfalls mit Kunststoffplanen versehener Bauzaun sowie die teilweise überhandnehmenden Brennholz- und Materiallager und innerhalb der Gartenfläche abgestellten Fahrzeuge wirken negativ auf das Landschaftsbild zur Königsberger Straße ein.

8.4.9. Schutzgut Mensch und Erholung

Aufgrund seiner Nutzung als der Wohnbebauung zugeordnete Hausgärten hat das Plangebiet für die Nutzer einen nicht unerhebliche Erholungsfunktion. Auch für die Spaziergänger in der offenen Landschaft trägt das Plangebiet als strukturreiche Fläche am Ortsrand und Übergang zu der strukturarmen Agrarlandschaft mit seiner im Jahresverlauf wechselnden Erscheinung zur Erholungsfunktion bei.

8.4.10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Baudenkmäler. Lediglich das südlich an das Plangebiet angrenzende Hauptgebäude Kautzengasse 58 ist im Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Germersheim aufgeführt als:

- **Kautzengasse 58:** eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, 18. und 19. Jh.

Darüber hinaus ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

Zu Bodendenkmälern liegen aktuell keine Erkenntnisse vor

8.4.11. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Ortsgemeinde Lingenfeld, Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich der Kautzengasse – rückwärtige Gartennutzung“
Entwurf vom 10.09.2025

Wirkfaktor ↑ wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biotiklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltauftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtländschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

8.5. Alternativenprüfung

8.5.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die vorhandenen Nutzungen der Hausgärten werden mit ihrer Erholungsfunktion für die Nutzer und die Steigerung der Attraktivität der umgebenden Landschaft für Spaziergänger zumindest kurzfristig noch erhalten bleiben. Die Kreisverwaltung hat jedoch bereits angekündigt spätestens mittelfristig gegen die im unbeplanten Außenbereich nicht genehmigungsfähigen baulichen Anlagen (Einzäunungen, Terrassen, Schuppen und Unterstände) vorzugehen. Ohne den Schutz der Einfriedung und die Möglichkeit zum geschützten Unterstellen von Gartengeräten sind die Hausgärten jedoch kaum sinnvoll zu bewirtschaften. Mittel- bis langfristig ist daher zu erwarten, dass die Flächen teilweise aufgegeben werden und verkrauten oder mit relativ wenig Aufwand als reine Wiesenflächen gepflegt werden. Die grundlegende Zuordnung und Funktion als der Wohnbebauung zugeordnete Hausgärten bleibt dabei unverändert erhalten, die Gartenflächen verlieren jedoch an Nutzungsmöglichkeiten und damit an Erholungswert.
Tiere und Pflanzen	Der Strukturreichtum der Hausgärten bleibt zunächst erhalten. Sobald die Kreisverwaltung gegen die nicht genehmigungsfähigen baulichen Anlagen vorgeht, ist zu erwarten, dass ein Teil der Flächen in eine leichter zu pflegende Gestaltung aus Rasenflächen überführt oder die Pflege soweit eingestellt wird, dass die Fläche verkrautet. Inwieweit sich dies in der Summe positiv oder negativ auf den Artenreichtum der Pflanzengesellschaft und auf die Lebensraumeignung für die Tiere des Siedlungsrandes auswirkt, ist nicht absehbar.
Boden	Die bestehenden Versiegelungen werden mit dem Vorgehen der Kreisverwaltung gegen die nicht genehmigten baulichen Nutzungen beseitigt.
Wasser	Da das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in der Regel auf den angrenzenden Vegetationsflächen breitflächig versickert, sind auch bei Beseitigung der im unbeplanten Außenbereich nicht genehmigungsfähigen baulichen Anlagen keine relevanten Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Luft / Klima	Es sind keine gravierenden Veränderungen zu erwarten. Die Eigenart der Fläche als begrünte, der Wohnbebauung zugeordnete Gartenflächen wird unverändert erhalten bleiben, auch wenn sich gegebenenfalls der Pflegegrad der dann nicht mehr eingefriedeten Flächen ggf. verändert. Der Rückbau der unzulässigen Gebäude und versiegelten Flächen hat voraussichtlich keine relevante Auswirkungen auf das Siedlungsklima. Dazu ist der Anteil der versiegelten Flächen zu gering.
Landschaftsbild	Der Rückbau der nicht genehmigungsfähigen Einfriedungen, Bauwerke und abgestellten Wohnwagen und Fahrzeuge wirkt sich positiv auf das Siedlungsbild aus. Da bauliche Einfriedungen entfernt werden müssen, ist zu erwarten, dass zumindest ein Teil der Nutzer diese durch eine blickdichte pflanzliche Einfriedung durch schnell wachsende Formhecken und Sträucher ersetzt.
Biologische Vielfalt	Mit dem Rückbau der nicht zulässigen Einfriedungen und baulichen Anlagen der Gartennutzung wird sich zumindest teilweise der Pflegegrad und die Nutzungsintensität der Flächen verändern. Ob sich dies positiv oder negativ auf die biologische Vielfalt auswirken wird, kann nicht seriös abgeschätzt werden.
Kultur- und Sachgüter	Mit dem zu erwartenden Vorgehen der Kreisverwaltung gegen die nicht genehmigten und im unbeplanten Außenbereich nicht genehmigungsfähigen baulichen Anlagen gehen diese baulichen Anlagen (im Wesentlichen Einfriedungen, Terrassen, Gartenhäuser, Schuppen und Kinderspielgeräte wie Sandkästen etc.) als Sachgüter verloren. Kulturgüter sind nicht betroffen.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

8.5.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Standortalternativen

Der Bebauungsplan ist im Wesentlichen auf eine Sicherung des gegebenen Bestandes ausgelegt. Standortalternativen sind aufgrund der bereits verwirklichten Nutzung nicht gegeben. Standortalternativen im Sinne einer räumlichen Verlegung der vorhandenen Hausgärten erscheint weder praktikabel noch notwendig.

Nutzungsalternativen

Die gewählten Abgrenzungen der zulässigen Nutzungen orientieren sich am Bestand und der Zielsetzung, die vorhandenen Nutzungen als private Hausgärten zu sichern.

Einzige denkbare Nutzungsalternative wäre der Verzicht auf die Planung und damit auf die Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen. In diesem Fall

würde die Kreisverwaltung spätestens mittelfristig gegen die im unbeplanten Außenbereich nicht genehmigungsfähigen baulichen Anlagen vorgehen. Die baulichen Anlagen wie Einfriedungen, Terrassen, Kinderspielgeräte und Gartenschuppen sind jedoch integraler Teil der Nutzung als der Wohnnutzung zugeordnete Hausgärten. Bei einer Einschränkung der üblichen Gartennutzung ist zu erwarten, dass sich dies negativ auf die Attraktivität und Wohnqualität der zugehörigen Wohnbebauung nördlich der Kautzengasse auswirkt. Dies entspricht nicht den Zielen der Ortsgemeinde.

8.6. Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

8.6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Durch die Planung ist nicht von nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen auszugehen. Die Planung selbst ruft keine relevanten zusätzlichen lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor. Die bestehende Gartennutzung innerhalb des Plangebiets wird legalisiert, wodurch die bisherige Erholungseignung der rückwärtigen Hausgärten erhalten bleibt.

8.6.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Planumsetzung kommt es nicht unmittelbar zu einem Verlust von Biotopstrukturen.

Mit der Zulassung einer gartenbaulichen Nutzung sowie von Anlagen zur privaten Gartennutzung geht jedoch eine begrenzte Versiegelung durch bauliche Anlagen (Terrassen, Gartenschuppen, Spielgeräte, Einfriedungen etc.) einher. Im Einzelfall kann es dabei zu einem Verlust an Lebensräumen kommen. Dieser Verlust wird jedoch im Regelfall bereits durch den gegenüber der Ackerfläche der offenen Landschaft größeren Strukturreichtum der Gartenflächen ausgeglichen.

8.6.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan lässt innerhalb der planungsrechtlich zu sichernden Feldgärten eine Versiegelung von maximal rund 1.640 qm zu, die zuvor planungsrechtlich in dieser Weise nicht zulässig war. Dessen ungeachtet besteht im Plangebiet gemäß den vorliegenden Luftbildern durch die Anlagen der Gartenflächen bereits eine Versiegelung in der Größenordnung von ca. 740 qm.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation und landwirtschaftliche Nutzpflanzen) vollständig verloren. Hinzu kommen in begrenztem Umfang bauzeitliche Beeinträchtigungen, die für den überwiegenden Teil der zulässigen Versiegelung jedoch bereits eingetreten und wieder vergangen sind.

8.6.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 1.640 qm offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren, wobei eine Fläche von 740 qm bereits zu Planungsbeginn durch die bereits vorhandenen Gartenschuppen und Unterstände versiegelt war. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist durch diese Versiegelung jedoch nicht zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser entweder im Traufbereich der Gebäude sowie im direkten Anschluss an die versiegelten Flächen zur Versickerung gebracht wird.

In längeren Trockenperioden kommt es im Plangebiet eher zu einem zusätzlichen Eintrag durch aus dem Trinkwassernetz eingetragenes Gieswasser. Dabei ist jedoch nicht zu erwarten, dass die Menge des eingetragenen Wassers eine relevante Auswirkung auf das Grundwasser oder auf die Bodenfeuchtigkeit über das Plangebiet hinaus hat.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Planung nicht zu erwarten.

8.6.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima

Die Hausgärten bleiben als begrünte Fläche mit Wirkung für die nächtliche Kaltluftproduktionsflächen bestehen. Auch die vorhandenen Bäume und Heckenstrukturen mit ihrer durch Sauerstoffproduktion und Luftfilterung positiven Wirkung auf das Kleinklima bleiben unverändert bestehen.

Die Wirkung als Kaltluftentstehungsfläche wird jedoch im Bereich der bereits bestehenden sowie der zukünftig zulässigen versiegelten Flächen von insgesamt maximal 1.640 qm entfallen. Aufgrund der des geringen Anteils der versiegelten Fläche von lediglich 10 % der privaten Grünfläche und der Barrierewirkung des rückwärtigen Scheunenkranzes, der ein Abfließen der Kaltluft in Richtung der Ortslage verhindert, sind hier keine spürbaren Auswirkungen zu erwarten.

Hinsichtlich des Klimas sind durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

8.6.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Begrenzung der zulässigen baulichen Nutzung sowie durch die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen ist sichergestellt, dass sich diese Anlagen in Größe und Gestaltung in die Landschaft einfügen.

Die kleinteiligen, teilweise mit Bäumen, Sträuchern und Hecken bepflanzten Hausgärten bilden damit einen begrünten Übergangsbereich zwischen der dichten Haus-Hof-Bebauung nördlich der Kautzengasse und der angrenzenden Agrarflur. Die Nutzung bindet damit den Ortsrand in die umgebende Landschaft ein und wirkt damit positiv auf das Landschaftsbild ein.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten.

8.6.7. Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können die vorhandenen Hausgärten mit ihrem kleinteiligen Nutzungsmosaik aus teils von Büschen und Bäumen überstandene Wiesenflächen, lockeren Obstbaumbeständen, intensiv gepflegten Beeten, Heckenstrukturen zur Eingrünung und ungenutzten Ecken dauerhaft erhalten bleiben. Damit bleibt auch die gegenüber der umgebenen ausgeräumten Agrarlandschaft höhere Lebensraumeigung für die Tiere der offenen Landschaft dauerhaft erhalten. Die Planung wirkt sich damit stabilisierend auf die biologische Vielfalt des Naturraums aus.

8.6.8. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Bei dem Fachwerkhaus Kautzengasse 58 handelt es sich um das einzige denkmalgeschützte Gebäude im direkten Umfeld des Plangebiets. Aufgrund der festgesetzten Nutzung als private Grünfläche und die enge Begrenzung der zulässigen baulichen Nutzungen ist eine Beeinträchtigung des Baudenkmals nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Sachgüter innerhalb des Plangebiets wie Terrassen, Gartenschuppen und Einfriedungen können erhalten bleiben, soweit sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

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

8.7.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die zulässige Versiegelung durch bauliche Anlagen wird auf maximal 10% der Grundstücksfläche begrenzt.
- Zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild werden bauliche Anlagen in ihrer Größe eng begrenzt.
- Aufgrund ihrer lebensfeindlichen Eigenart und der negativen Auswirkungen auf das Siedlungsklima sind sogenannte „Schottergärten“ unzulässig.
- Zum Schutz nachaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse dürfen zur Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen sind unzulässig, um ein Auswaschen dieser Metalle durch den Regen und das Anreichern in Boden und Grundwasser zu vermeiden.
- Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.
- Zum Schutz des Landschaftsbildes vor der erdrückenden Wirkung geschlossener baulicher Einfriedungen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Einfriedungen zulässig, bei denen mindestens 80 % der Ansichts-

fläche materialfrei ist. Zusätzlich sind pflanzliche Einfriedungen durch Sträucher und Hecken zulässig.

- Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm gemessen in 1 m Höhe sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen.

8.8. Zusätzliche Angaben

8.8.1. Technischer Umweltschutz Abfall / Abwasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche mit bereits bestehenden Gärten nördlich der Wohnbebauung entlang der Kautzengasse. Die rückwärtigen Grundstücke und Grundstücksteile sind weder an das Trinkwasser noch an das Kanalnetz angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt bei Bedarf über die straßenseitige Bebauung an der Kautzengasse.

Aufgrund der zulässigen Nutzung ist im Plangebiet hauptsächlich mit organischem Abfall in Form von Grünschnitt und anderen Pflanzenteilen sowie in begrenztem Umfang mit normalem Hausmüll zu rechnen. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle erfolgt über das bestehende Entsorgungssystem des Kreises Germersheim. Hausmüll, Biomüll und Grünschnitt ist dabei in der Regel am Tag der Abholung an der Kautzengasse bereits zu stellen. Größere Mengen Grünschnitt können an den Wertstoffhöfen abgegeben werden.

8.8.2. Energie

Das Plangebiet ist nicht an das Stromnetz angeschlossen. Aufgrund der bereits vorhandenen und durch die Planung legalisierten Nutzung ist nur mit einem begrenzten Energiebedarf für Gartengeräte (Rasenmäher, elektrische Heckenschere, Häcksler etc.) zu rechnen. Soweit keine Akku-Geräte zum Einsatz kommen, erfolgt die Versorgung der Geräte in der Regel mit Verlängerungsleitungen von der Wohnbebauung entlang der Kautzengasse aus.

Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes nicht getroffen werden.

8.8.3. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernden Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie bspw. Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich

zur Durchschnittstemperatur strengen winterlichen Kälteeinbrüchen wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage, Eigenart und Nutzung als Hausgärten am Übergang zur offenen Landschaft keine erhöhte Exposition oder Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Einer möglicherweise vorhandenen Empfindlichkeit der gärtnerischen Nutzung gegenüber sommerlichen Hitze- und Trockenperioden kann durch eine angepasste Auswahl der gewählten Pflanzen und angebauten Gartenfrüchte und Sorten begegnet werden.

8.8.4. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die geplante Nutzung als private Grünfläche ergeben sich keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

8.8.5. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung von bereits vorhandenen Hausgärten der letzten Grundstückreihe am Übergang zur offenen Landschaft. Die Aufstellung weiterer Bebauungspläne im Umfeld der Planung ist nicht vorgesehen. Damit ergeben sich auch keine Kumulationswirkungen mit benachbarten Plangebieten.

8.8.6. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

8.8.7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Situation von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze. Weitergehende technische Verfahren waren nicht erforderlich.

8.8.8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestandserhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

8.8.9. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Kartenviewer des Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19
- Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Geoportal Wasser des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>

8.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen rückwärtigen Hausgärten der Bebauung nördlich der Kautzengasse.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich in erster Linie durch die zulässig werdende Flächenversiegelung sowie durch die tendenziell positive Veränderung des Landschaftsbildes. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet entweder direkt oder zeitverzögert als Gieswasser zur Versickerung gebracht. Damit sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Wasserkreislauf zu erwarten.

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Eingrünung und Gestaltung von Gebäuden, zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung sowie der zulässigen Gebäudehöhen und -größen, zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung von Einfriedungen, zur insektenfreundlichen Gestaltung von Außenbeleuchtung, zum Schutz des Bodens und Grundwassers gegen den Eintrag von Schwermetallen sowie zur Erhaltung von bestehenden Bäumen vorgesehen. In der Summe sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Naturgüter zu erwarten.

9. Zusammenfassende Erklärung

9.1. Inhalt des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Hausgärten der Haus-Hof-Bebauung nördlich der Kautzengasse. Neben der Nutzung als private Gärten ist auch eine Nutzung als Ackerfläche oder für den Erwerbsgartenbau ausnahmsweise zulässig. Für die private Gartennutzung werden die zulässige Versiegelung sowie die zulässigen Grundflächen baulicher Nebenanlagen und Gartenschuppen eng begrenzt.

9.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffen und eine Abwägung in Bezug auf den Ausgleich dieser Eingriffe berücksichtigt.

9.3. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

➤ *Im weiteren Verfahren zu ergänzen.*

9.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Der Bebauungsplan ist im Wesentlichen auf eine Sicherung des gegebenen Bestandes ausgelegt. Standortalternativen sind aufgrund der Eigenart der Nutzung als Hausgärten, d.H. als mit dem jeweiligen Wohnhaus räumlich verbundene Nutz-, Freizeit- und Erholungsgärten nicht möglich.

Nutzungsalternativen

Die gewählten Abgrenzungen der zulässigen Nutzungen orientieren sich am Bestand und der Zielsetzung, die vorhandenen Nutzungen als private Hausgärten zu sichern.

Einzige denkbare Nutzungsalternative wäre der Verzicht auf die Planung und damit auf die Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen. In diesem Fall würde die Kreisverwaltung spätestens mittelfristig gegen die im unbeplanten Außenbereich nicht genehmigungsfähigen baulichen Anlagen vorgehen. Die baulichen Anlagen wie Einfriedungen, Terrassen, Kinderspielgeräte und Gartenschuppen sind jedoch integraler Teil der Nutzung als der Wohnnutzung zugeordnete Hausgärten. Bei einer Einschränkung der üblichen Gartennutzung ist zu erwarten, dass sich dies negativ auf die Attraktivität und Wohnqualität der zugehörigen Wohnbebauung nördlich der Kautzengasse auswirkt. Dies entspricht nicht den Zielen der Ortsgemeinde.

10. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	von bis
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	von bis
5. Über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde am Beschluss gefasst	
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	von bis
9. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	von bis
10. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	
11. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	
12. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben	Lingenfeld, den
Ortsbürgermeister Markus Kropfreiter	
13. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft	Lingenfeld, den
Ortsbürgermeister Markus Kropfreiter	