



# ORTSGEMEINDE LINGENFELD

---



BEBAUUNGSPLAN

**„SO – GESUNDHEIT UND FITNESS“**

und Gestaltungssatzung nach  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

BEGRÜNDUNG MIT  
UMWELTBERICHT



ROHSTOFFGEWINNUNGSPLANUNG • BAULEITPLANUNG • LANDSCHAFTSPLANUNG

INGENIEURBÜRO FÜR RAUM- UND UMWELTPLANUNG DIPL.-ING. GUNTER NIED  
HAUPTSTRASSE 28 • 67365 SCHWEGENHEIM • TEL: 06344/ 937224 • FAX: 06344/ 937225  
GUNTER.NIED@T-ONLINE.DE • WWW.RAUM-UMWELTPLANUNG-NIED.DE

## BEBAUUNGSPLAN „**SO – GESUNDHEIT UND FITNESS**“

und Gestaltungssatzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

**Ortsgemeinde Lingenfeld**

Planung:

**INGENIEURBÜRO GUNTER NIED**

Hauptstraße 28  
67365 Schwegenheim

Schwegenheim, im Februar 2019  
Weiterbearbeitung im August 2023

## BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

### TEXTTEIL

TEIL A (ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES).....	8
1 LAGE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES .....	8
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	9
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	10
3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.....	10
3.2 Flächennutzungsplan.....	11
3.2.1 Ehemaliger Flächennutzungsplan .....	11
3.2.2 Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes .....	12
4 AKTUELLE GEGEBENHEITEN/ RELIEF .....	12
5 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL.....	13
6 PLANUNGSINHALT.....	14
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	19
8 ÜBERNAHME UMWELTFACHLICHER VORGABEN .....	22
9 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNUNG.....	22
10 FLÄCHENNUTZUNGEN/ -BILANZ .....	22
11 ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....	23
12 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	25
13 RECHTSGRUNDLAGEN .....	30

<b>TEIL B (UMWELTBERICHT)</b> .....	<b>32</b>
<b>1 EINLEITUNG</b> .....	<b>32</b>
<b>1.1 Planungsziel, Festsetzungen, Flächen</b> .....	<b>32</b>
<b>1.2 Ziele des Umwelt-/ Naturschutzes</b> .....	<b>38</b>
1.2.1 Landesentwicklungsprogramm IV .....	38
1.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.....	39
1.2.3 Flächennutzungsplan .....	39
1.2.4 Berücksichtigung der Ziele des Umwelt-/ Naturschutzes.....	40
<b>2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>42</b>
<b>2.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter</b> .....	<b>42</b>
2.1.1 Boden .....	42
2.1.1.1 Bodenarten .....	42
2.1.1.2 Bodenfunktionen .....	43
2.1.2 Wasser .....	44
2.1.2.1 Oberirdische Gewässer.....	44
2.1.2.2 Grundwasser .....	44
2.1.2.3 Wasserversorgung .....	45
2.1.3 Klima/ Luft .....	46
2.1.4 Arten und Biotope/ Biodiversität .....	48
2.1.4.1 Vegetation/ Fauna/ Artenschutz .....	48
2.1.4.2 Biotopkataster .....	51
2.1.4.3 Nationale Schutzgebiete nach BNatSchG/ LNatSchG.....	51
2.1.4.4 Natura 2000 .....	52
2.1.4.5 Biotopverbund .....	57
2.1.5 Fläche.....	57
2.1.6 Landschaftsbild.....	58
2.1.7 Mensch/ Bevölkerung/ Menschliche Gesundheit .....	60
2.1.7.1 Wohn- und Wohnumfeldfunktion.....	60
2.1.7.2 Siedlungsbezogene Freiraumnutzung.....	61
2.1.8 Kultur-/ Sachgüter .....	63
2.1.9 Wirkungsgefüge der Schutzgüter .....	64
<b>2.2 Wirkungsprognose/ Kompensationsbeschreibung</b> .....	<b>65</b>
2.2.1 Boden .....	65
2.2.2 Wasser .....	69
2.2.2.1 Oberirdische Gewässer.....	69
2.2.2.2 Grundwasser .....	69
2.2.2.3 Wasserversorgung .....	69
2.2.3 Klima/ Luft .....	69
2.2.4 Arten und Biotope/ Biodiversität .....	70
2.2.4.1 Vegetation/ Fauna/ Artenschutz .....	70
2.2.4.2 Biotopkataster .....	72
2.2.4.3 Nationale Schutzgebiete nach BNatSchG/ LNatSchG.....	72
2.2.4.4 Natura 2000 .....	73
2.2.4.5 Biotopverbund .....	76
2.2.5 Fläche.....	76
2.2.6 Landschaftsbild.....	77

2.2.7	Mensch/ Bevölkerung/ Menschliche Gesundheit .....	78
2.2.7.1	Wohn- und Wohnumfeldfunktion.....	78
2.2.7.2	Siedlungsbezogene Freiraumnutzung.....	81
2.2.8	Kultur-/ Sachgüter .....	81
<b>2.3</b>	<b>Wechselwirkungen der Schutzgüter .....</b>	<b>81</b>
<b>2.4</b>	<b>Wirkungen infolge zulässiger Nutzungen.....</b>	<b>82</b>
<b>2.5</b>	<b>Nullvariante .....</b>	<b>83</b>
<b>2.6</b>	<b>Planungsalternativen.....</b>	<b>83</b>
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>84</b>
<b>3.1</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>84</b>
<b>3.2</b>	<b>Technische Verfahren.....</b>	<b>87</b>
<b>3.3</b>	<b>Monitoring.....</b>	<b>87</b>
<b>3.4</b>	<b>Vorschläge für umweltfachliche Festsetzungen .....</b>	<b>87</b>
<b>3.5</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>91</b>

## ABBILDUNGEN

- Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes  
Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich mit in Anspruch genommenen Grundstücksflächen  
Abb. 3: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar  
(Quelle: <http://www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de/>)  
Abb. 4: Faktische Nutzungen der südwestlichen Ortslage von Lingenfeld  
Abb. 5: Auszug aus dem ehemaligen Flächennutzungsplan der VG Lingenfeld  
Abb. 6: Auszug aus der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Lingenfeld  
(Quelle: [https://www.vg-lingenfeld.de/bauen-umwelt/thema-bauen/flaechennutzungsplan/download:FNP\\_VG\\_Lingenfeld\\_2023](https://www.vg-lingenfeld.de/bauen-umwelt/thema-bauen/flaechennutzungsplan/download:FNP_VG_Lingenfeld_2023))  
Abb. 7: Aktuelle Nutzungen mit Höhenangaben  
Abb. 8: Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebliche Baugrundstücke  
Abb. 9: Höhe des Bestandsgebäudes (Quelle: "©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2018")  
Abb. 10: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Abb. 11: Bestehende und geplante Nutzungen  
Abb. 12: Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebliche Baugrundstücke  
Abb. 13: Lage des Bebauungsplangebietes  
Abb. 14: Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebliche Baugrundstücke  
Abb. 15: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Abb. 16: Bestehende und geplante Nutzungen  
Abb. 17: Auszug aus dem LEP IV  
(Quelle: <http://www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de/>)  
Abb. 18: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (linkes Bild; Quelle: <http://www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de/>) und aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt (rechtes Bild; Quelle: <https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-erlaeuterungskarte-west.pdf>)

- Abb. 19: Auszug aus dem Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept (Quelle: Landschaftsplan 2030, VG Lingenfeld)
- Abb. 20: Bodenarten im Vorhabensraum (Quelle: <http://mapclient.lgb-rlp.de/>)
- Abb. 21: Bodenfunktionsbewertung im Vorhabensraum (Quelle: <http://mapclient.lgb-rlp.de/>; FESCH = Feldschätzung)
- Abb. 22: Grundwasserflurabstände (Quelle: Hydrogeologische Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung im Raum Karlsruhe-Speyer, Fortschreibung 1986-2005)
- Abb. 23: Nächstgelegene Wasserschutzgebiete
- Abb. 24: Auszug aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Quelle: <https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-erlaeuterungskarte-west.pdf>)
- Abb. 25: Messwertverlauf: Ozon; Messstation Wörth/ Marktplatz (Quelle: <http://www.luft-rlp.de>)
- Abb. 26: Messwertverlauf: Stickstoffdioxid; Messstation Wörth/ Marktplatz (Quelle: <http://www.luft-rlp.de>)
- Abb. 27: Aktuelle/ planungsrechtliche Nutzungen/ grundstücksspezifische Kompensationsfestsetzungen
- Abb. 28: Tiere – Biototypenkomplexe/ Funktionsräume und Bewertung (Quelle: Landschaftsplanung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes,
- Abb. 29: Tierartengruppen im Umkreis von 1,0km zum Bebauungsplangebiet (Quelle: <https://www.artenanalyse.net/artenanalyse/>)
- Abb. 30: Vom amtlichen Biotopkataster erfasste Biotope im Vorhabensraum
- Abb. 31: Schutzgebiete nach BNatSchG/ LNatSchG im Vorhabensraum
- Abb. 32: Natura 2000 Kulisse im Vorhabensraum
- Abb. 33: Auszug aus der Grundlagenkarte des Bewirtschaftungsplanes für das FFH-Gebiet Nr. 6715-302 „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (Quelle: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=natura2000>)
- Abb. 34: Auszug aus der Grundlagenkarte des Bewirtschaftungsplanes für das Vogelschutzgebiet Nr. 6715-401 „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (Quelle: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=natura2000>)
- Abb. 35: Südliche Einbindung der Vereinsanlagen sowie des Top Fit Studios in das Landschaftsbild
- Abb. 36: Landschaftsbild/ Erholung – Bestand und Bewertung (Quelle: Landschaftsplanung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, Karte 14)
- Abb. 37: Wohnumfeldfunktion im Vorhabensraum (Quelle: ALKIS)
- Abb. 38: Bestand: Erholungs- und Freizeiteinrichtungen (Quelle: Landschaftsplanung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, Karte 13)
- Abb. 39: Radwegenetz im Bereich der Ortslagen von Lingenfeld und Westheim (Quelle: <https://www.radwanderland.de/>)
- Abb. 40: Kulturgüter im Vorhabensraum (Quelle: ehemaliger Flächennutzungsplan der VG Lingenfeld)
- Abb. 41: Sachgüter im Vorhabensraum (Quelle: Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Lingenfeld; [https://www.vg-lingenfeld.de/bauen-umwelt/thema-bauen/flaechennutzungsplan/download:FNP\\_VG\\_Lingenfeld\\_2023](https://www.vg-lingenfeld.de/bauen-umwelt/thema-bauen/flaechennutzungsplan/download:FNP_VG_Lingenfeld_2023))
- Abb. 42: Aktuelle/ planungsrechtliche Nutzungen (Bilanzierungsgrundlagen)
- Abb. 43: Künftige Nutzungen (Bilanzierungsgrundlagen)
- Abb. 44: Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich (Blick in südlicher Richtung)
- Abb. 45: Auszug aus Anlage 1 „Übersichtsplan“ der Schalltechnischen Untersuchungen
- Abb. 46: Festzusetzende bereichsspezifische Gehölzpflanzungen innerhalb des Sondergebietes mit Pflanzschemen
- Abb. 47: Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich

## TABELLEN

Tab. 1:	Durch den räumlichen Geltungsbereich in Anspruch genommene Grundstücksflächen
Tab. 2:	Schutzgutspezifische Wirkungen mit Konsequenzen
Tab. 3:	Flächenbilanz zu den bestehenden und geplanten Nutzungen
Tab. 4:	Flächenbilanz zu den bestehenden und geplanten Nutzungen
Tab. 5:	Berücksichtigung landespflegerischer Vorgaben bei Verwirklichung des Vorhabens
Tab. 6:	Bewertung des Schutzgutes „Grundwasser“
Tab. 7:	Biotopkatasterfläche in räumlicher Nähe zu den Erweiterungsbereichen
Tab. 8:	Lebensraumtypen und Arten gemäß Anlage 1 zu § 17 Abs. 2 LNatSchG
Tab. 9:	Vogelarten gemäß Anlage 2 zu § 17 Abs. 2 LNatSchG (vorkommende Arten lt. Artikel 4 Abs. 1 Vogelschutzrichtlinie)
Tab. 10:	Vogelarten gemäß Anlage 2 zu § 17 Abs. 2 LNatSchG (vorkommende Arten lt. Artikel 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie)
Tab. 11:	Flächenbilanz der aktuellen und planungsrechtlichen Nutzungen
Tab. 12:	Bewertung des Landschaftsbildes
Tab. 13:	Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion
Tab. 14:	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation der aktuellen/ planungsrechtlichen Gegebenheiten
Tab. 15:	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation der künftigen Nutzungen
Tab. 16:	In Anspruch genommene Biotoptypen mit Kompensationswirkung
Tab. 17:	Geplante Nutzungen mit Kompensationswirkung
Tab. 18:	Vorhabensspezifische Bewertung potentieller Wirkfaktoren
Tab. 19:	Flächenverbrauch
Tab. 20:	Tabelle 6 „Beurteilungspegel“ der Schalltechnischen Untersuchungen (Immissionsortnummer 09 angepasst an die Bezeichnung im Umweltbericht)
Tab. 21:	Wechselwirkungen der Schutzgüter nach Durchführung der Maßnahme
Tab. 22:	Wirkungen bei Nichtdurchführung der Planung
Tab. 23:	Zusammenfassende Gegenüberstellung „Eingriff – Kompensation“

## ANLAGENTEIL

- A Schalltechnische Untersuchungen  
(Ingenieurbüro für Schallschutz Armin Moll, 08.06.2018)

## KARTEnteil

Rechtsplan mit zeichnerischen Festsetzungen

## Teil A (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes)

### 1 LAGE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Das Top Fit Studio Lingenfeld soll hinsichtlich der bestehenden und geplanten baulichen Anlagen einer verbindlichen Bauleitplanung zugeführt werden. Dies entspricht der Forderung der Kreisverwaltung Germersheim, die, im Hinblick auf die Zulässigkeit geplanter Maßnahmen, explizit auf die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan) hingewiesen hat (Bauvorbescheid vom 24.08.2016).

Das Bebauungsplangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 1,8975ha liegt am südwestlichen Ortsrand von Lingenfeld, zwischen der Bundesstraße Nr. 9 und dem Baugebiet „Heidenäcker“. Gemäß Abstimmung mit der Verbandsgemeinde Lingenfeld soll der räumliche Geltungsbereich im Osten bis an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes „Heidenäcker“ heranreichen.

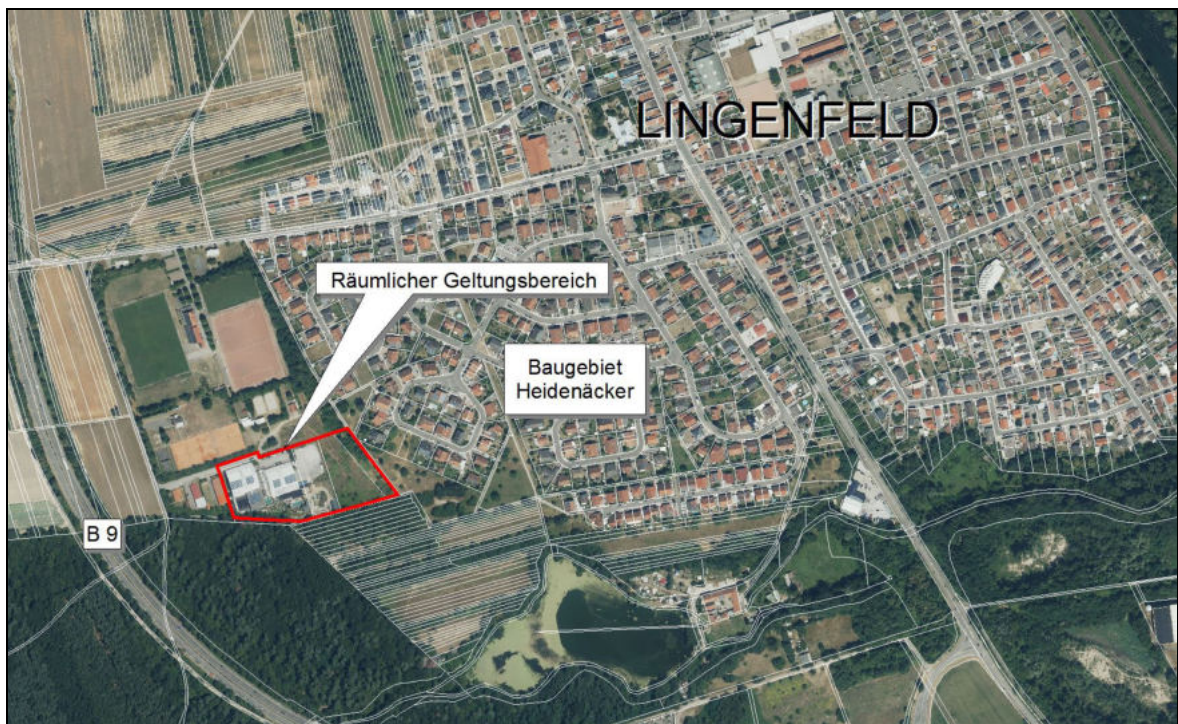


Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes



## 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfasst folgende Grundstücke.

Tab. 1: Durch den räumlichen Geltungsbereich in Anspruch genommene Grundstücksflächen

Inanspruchnahme	Grundstücke
Gänzlich	3652/5, 3652/10, 3652/12
Anteilig	3652/13

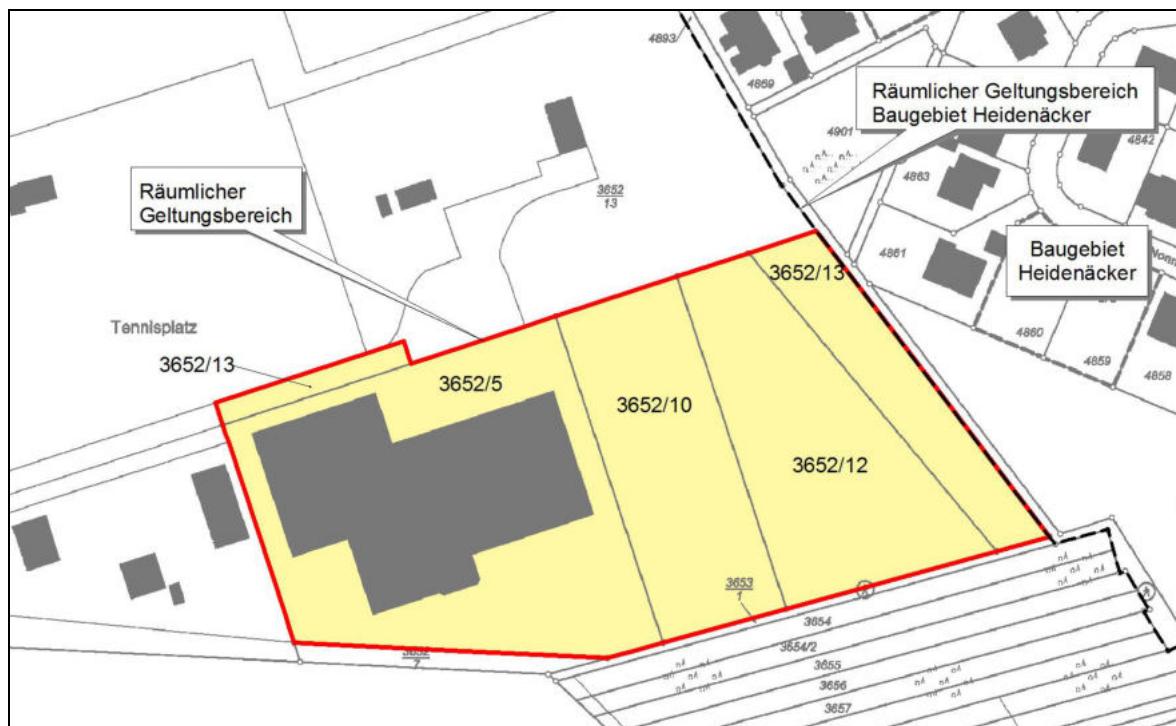


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich mit in Anspruch genommenen Grundstücksflächen

### 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 EINHEITLICHER REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt das Bebauungsplangebiet sowie die gesamte südwestliche Ortslage von Lingenfeld als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ (N = Nachrichtliche Übernahme) dar.

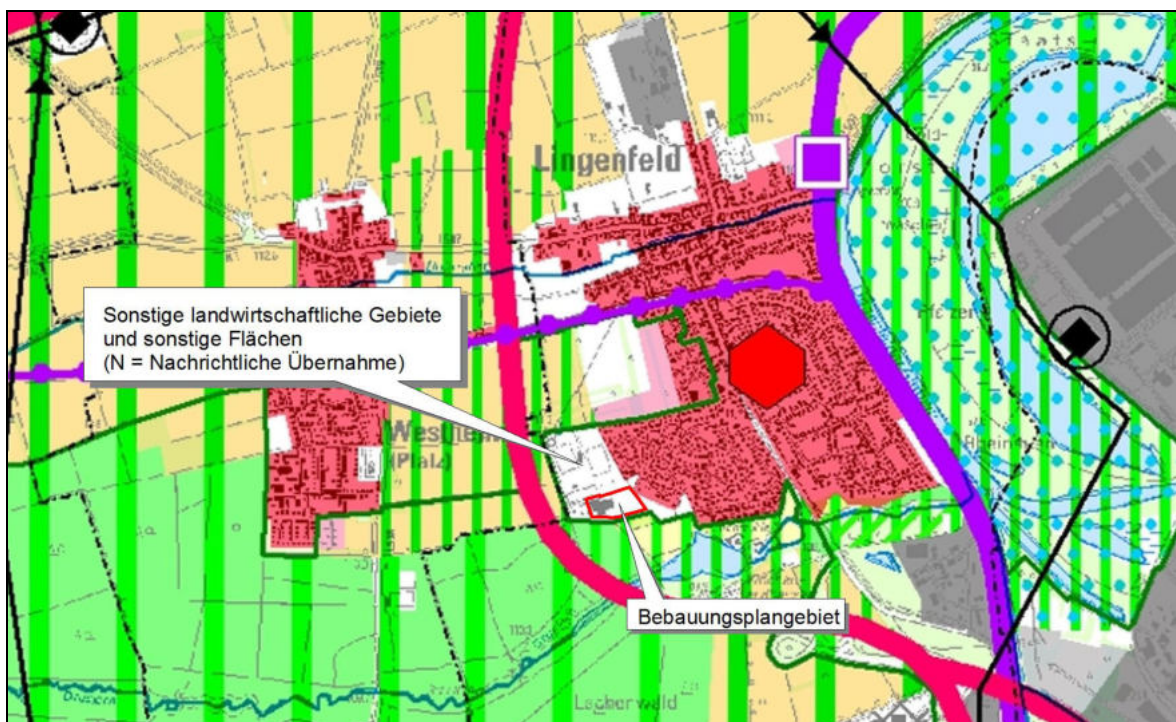


Abb. 3: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar  
(Quelle: <http://www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de/>)

Vorliegend handelt es sich bei der nachrichtlichen Übernahme faktisch überwiegend um sportlich genutzte Flächen (Fußball, Tennis, Volleyball), um Vereinsheime mit Freiflächen sowie um das Top Fit Studio.



Abb. 4: Faktische Nutzungen der südwestlichen Ortslage von Lingenfeld

## 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 3.2.1 EHEMALIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der ehemalige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lingenfeld mit integriertem Landschaftsplan stellte die Nutzungen entsprechend den faktischen Gegebenheiten dar. Das Bebauungsplangebiet war dargestellt als „Grünfläche – Tennis-halle“.



Abb. 5: Auszug aus dem ehemaligen Flächennutzungsplan der VG Lingenfeld

### 3.2.2 GESAMTFORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

In der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Bebauungsplangebiet als Sondergebiet „Gesundheit und Fitness“ dargestellt. Die im räumlichen Geltungsbereich liegende naturschutzfachliche Kompensationsfläche sowie die öffentliche Grünfläche sind als „Grünflächen – vorhanden“ dargestellt (vgl. Abb. 11).

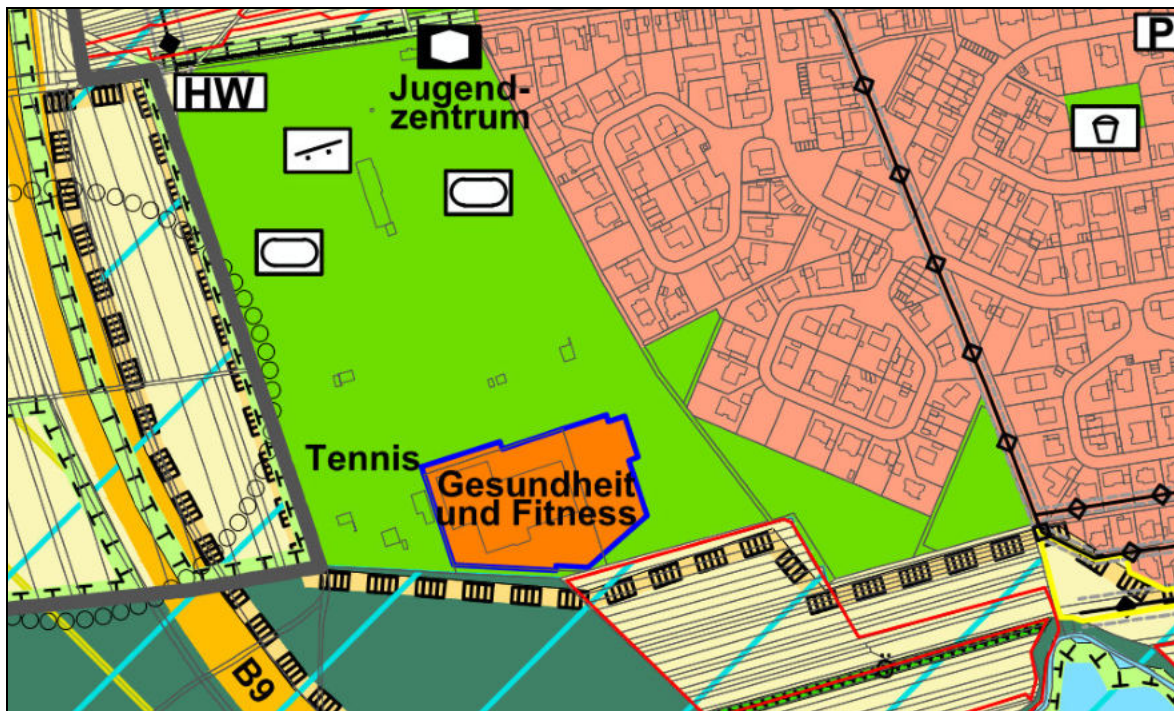


Abb. 6: Auszug aus der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Lingenfeld (Quelle: [https://www.vg-lingenfeld.de/bauen-umwelt/thema-bauen/flaechennutzungsplan/download:FNP\\_VG Lingenfeld 2023](https://www.vg-lingenfeld.de/bauen-umwelt/thema-bauen/flaechennutzungsplan/download:FNP_VG_Lingenfeld_2023))

## 4 AKTUELLE GEGEBENHEITEN/ RELIEF

Das Bebauungsplangebiet ist über die Straße „Im Oberwald“ erschlossen. Es ist geprägt von baulichen Anlagen (Tennishallen, Indoorfitnessanlagen, Gastronomie etc.), Stellplatzanlagen sowie einem Outdoorfitness/ -wellnessbereich. Im Osten grenzen eine Lagerfläche, eine Ruderalfläche (potentielle naturschutzfachliche Kompensationsfläche) sowie eine öffentliche Grünfläche an. Die öffentliche Grünfläche wird nur nachrichtlich in den räumlichen Geltungsbereich übernommen, damit das Bebauungsplangebiet unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes „Heidenäcker“ angrenzt.

Die Höhenverhältnisse reichen von 110,40m +NN im Südosten bis 111,30m +NN im Nordwesten (Quelle: <https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten/opendata/>).

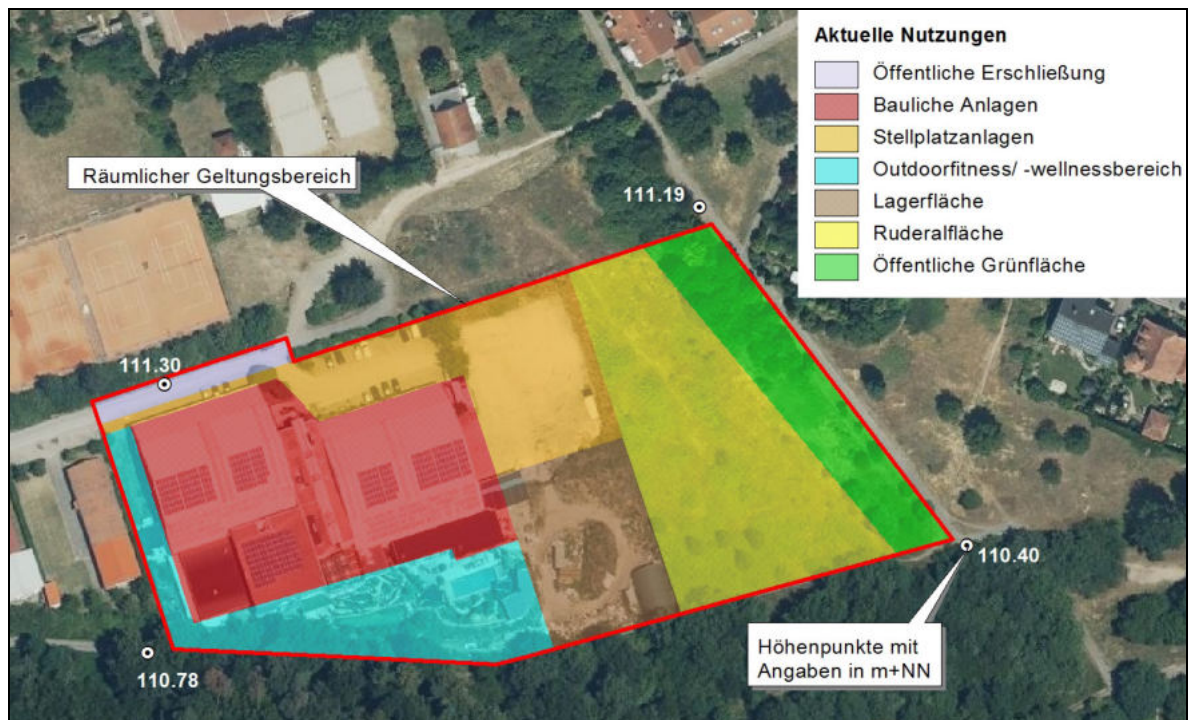


Abb. 7: Aktuelle Nutzungen mit Höhenangaben

## 5 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Planungsanlass ist

- die im Außenbereich liegenden bestehenden baulichen Anlagen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zuzuführen und somit eine planungsrechtliche sichere Basis zu schaffen und
- die Eröffnung der Möglichkeit für die Errichtung baulicher Anlagen oder Umnutzung bestehender Anlagen insbesondere für gesundheitliche Zwecke.

Das Planungsziel liegt somit in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Nutzungskonzeptes durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Gesundheit und Fitness“.

Das Nutzungskonzept sieht, neben den bestehenden Anlagen für Fitness, die Errichtung baulicher Anlagen oder die Umnutzung bestehender Anlagen, insbesondere für gesundheitliche Zwecke, vor sowie die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzfachliche Kompensation innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches).

## 6 PLANUNGSINHALT

### 6.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO – GESUNDHEIT UND FITNESS) festgesetzt, das über die mit Datum vom 31.01.2017 öffentlich gewidmete Straße „Am Oberwald“ erschlossen ist.

Als Bauweise wird abweichende Bauweise festgesetzt, die insbesondere aus der Bestandsbebauung abgeleitet ist und eine Bebauung ohne Längenbegrenzung zulässt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** teilt sich in zwei Baufenster:

- großflächiges Baufenster mit Bestandsbebauung und baulichem Entwicklungsbereich (definiert durch eine Baugrenze),
- kleinflächiges Baufenster → baulicher Entwicklungsbereich mit dreiseitiger Baugrenze und Baulinie entlang der Westseite (die künftige bauliche Anlage fungiert als aktiver Lärmschutz, was die Festsetzung einer Baulinie erforderlich macht).

Bedingt durch die Anordnung des kleinflächigen Baufensters im nordöstlichen Stellplatzbereich ist die Notwendigkeit von zwei Baufenstern gegeben.

Infolge der hohen Vielfalt an verschiedenen Nutzungen wird ein Zulässigkeitskatalog festgesetzt, der sich an den bestehenden und künftigen Nutzungen orientiert.

Zulässigkeitskatalog:

- Indoor- und Outdoorfitnessbereich mit dazugehörigen Nebenanlagen
- Indoorwellnessbereich (Saunen, Ruheräume o.ä. mit dazugehörigen Nebenanlagen)
- Outdoorwellnessbereich (Badeteich, Schwimmbecken, Liegeflächen, Terrassen o.ä. mit dazugehörigen Nebenanlagen)
- Hallen für körperliche Ertüchtigung, Indoorfitness o.ä. mit dazugehörigen Nebenanlagen
- maximal 3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO mit dazugehörigen Nebenanlagen
- Schank- und Speisewirtschaften mit dazugehörigen Nebenanlagen
- Anlagen für gesundheitliche und/ oder soziale Zwecke (ambulante und/ oder dauerhaft stationäre Unterbringung zur Rehabilitation/ Lebenshilfe o.ä.) mit dazugehörigen Nebenanlagen
- Praxen aus dem Bereich des Gesundheitswesens

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Grundflächenzahl (0,7) und die Höhe der baulichen Anlagen (max. Gebäudehöhe 12,50m = 123,80m +NN) festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl leitet sich aus den bestehenden und geplanten Nutzungen ab (vgl. Tab. 3).

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Gesamtfläche der Grundstücke Fl.Nr. 3652/5 (amtliche Fläche: 8.646m<sup>2</sup>), Fl.Nr. 3652/10 (amtliche Fläche: 3.716m<sup>2</sup>) und Fl.Nr. 3652/12 (amtliche Fläche: 4.335m<sup>2</sup>) maßgebend. Aus den drei aufgeführten Grundstücken (die zu einem Grundstück vereint werden) errechnet sich eine maßgebliche Gesamtfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche von 16.697m<sup>2</sup>.

Die festgesetzte Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Teil der aufgeführten Grundstücke bzw. Teil des künftigen maßgeblichen Baugrundstücks für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.

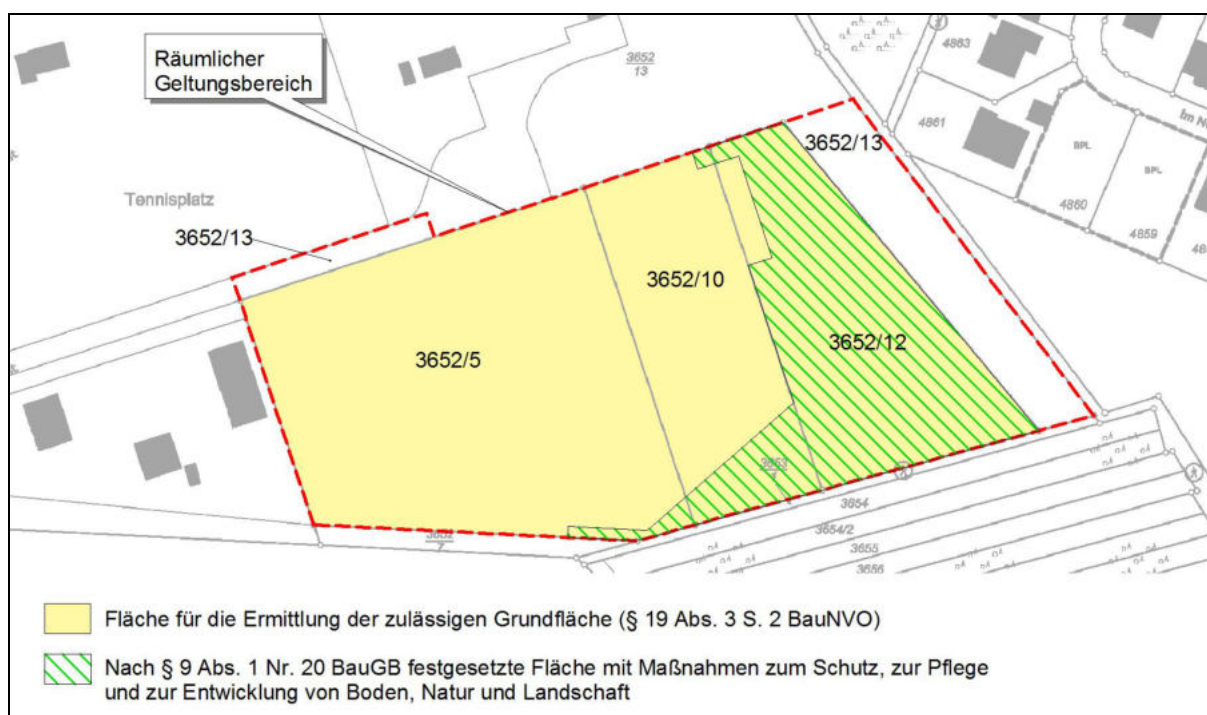


Abb. 8: Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebliche Baugrundstücke

Die maximale Gebäudehöhe (höchster Gebäudepunkt), orientiert sich am Gebäudebestand innerhalb des Bebauungsplangebietes. Die Höhe des Gebäudebestandes ist mit 12,20m angegeben (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, Anwendung „Rheinland-Pfalz in 3D“).

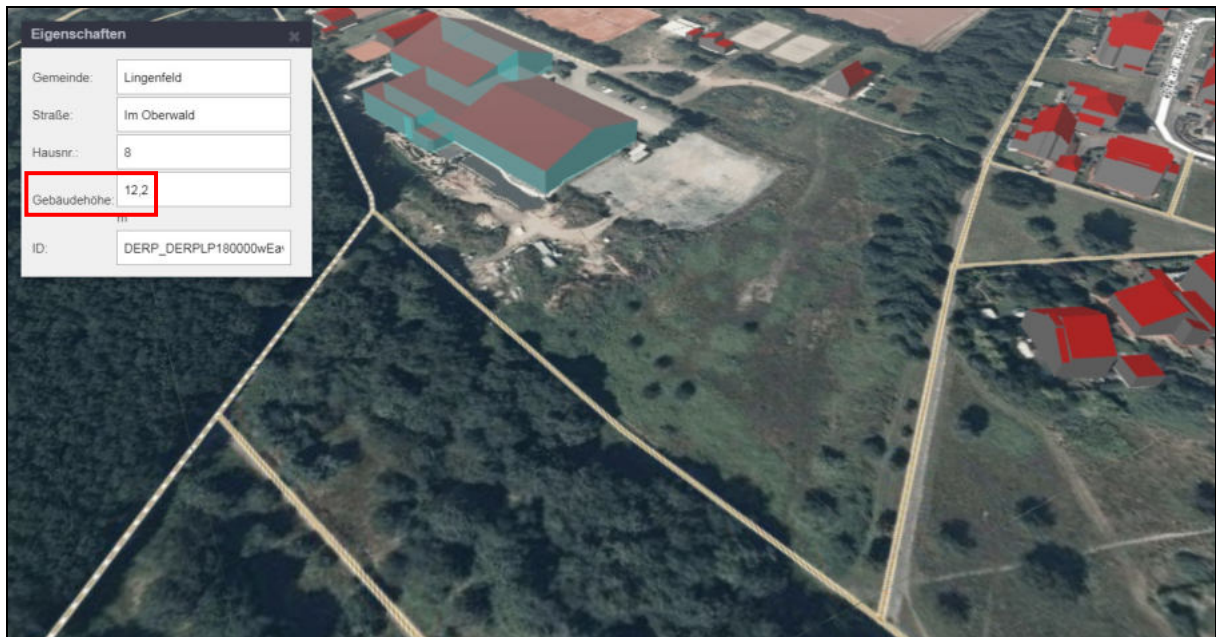


Abb. 9: Höhe des Bestandsgebäudes (Quelle: "©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2018")

Die **Straße** „Am Oberwald“ wird, gemäß ihrer aktuellen Ausbauart, festgesetzt als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (Mischfläche Gehweg/ Straße).

Die baurechtlich genehmigten **Stellplatzanlagen** werden festgesetzt als „Flächen für Stellplätze“. Darüber hinaus wird gemäß den schalltechnischen Untersuchungen (vgl. Anlage A) festgesetzt, dass die Fahrgassen der Stellplatzanlagen zu befestigten sind.

Zum **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (Schall) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen wird parallel der Nord- und Ostgrenze der östlichen Stellplatzanlage ein Lärmschutzwall festgesetzt mit einer Höhe von mindestens 2,0m. Die Festsetzung dieser Anlage wird mit einem Baufenster überlagert, dessen künftige Bebauung den Lärmschutz gewährleistet indem zur Bedingung gemacht wird, dass

- das künftige Gebäude nicht unterbrochen ist,
- die Lärmschutzwälle unmittelbar an das künftige Gebäude anschließen und
- solange das Gebäude nicht errichtet ist, der aktive Lärmschutz innerhalb des Baufensters durch einen Lärmschutzwall herzustellen ist.

Falls das Gebäude nicht errichtet wird genügt es, wenn der Lärmschutzwall eine Sohlbreite von 5,0m einnimmt.



Zum Schutz vor Geräuschemissionen sind bei dem künftigen Gebäude mit Lärmschutzfunktion die Schlafräume auf der Ostseite anzuordnen.

Zur **Einbindung** der bestehenden und künftigen Bauvorhaben **in das Landschaftsbild** wird parallel der südlichen und südöstlichen Baugrenze ein Erdwall festgesetzt mit einer maximalen Höhe von 3,0m.

Der **Baumbestand** im Bereich der Stellplatzanlagen wird zum Erhalt festgesetzt.

Die Erdwälle sind zu begrünen und werden deshalb überlagert mit der Festsetzung **„Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“**. Darüber hinaus werden zur Einbindung der bestehenden und künftigen Bebauung in das Landschaftsbild Einzelbaum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Die in den räumlichen Geltungsbereich integrierte **öffentliche Grünfläche** versteht sich rein als nachrichtliche Übernahme, damit der räumliche Geltungsbereich im Osten an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes „Heidenacker“ anschließt.

Als **Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich** wird der zwischen dem Sondergebiet und der öffentlichen Grünfläche liegende Bereich entsprechend festgesetzt (vgl. Abb. 8). Hierbei handelt es sich um eine stark verdichtete ruderalisierte Fläche die durch folgende Maßnahmen ökologisch aufgewertet wird (als Grundlage hierfür dient das naturschutzfachliche Gesamtkonzept, welches in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Germersheim 2015 erarbeitet wurde, zur Aufarbeitung naturschutzfachlicher Altverpflichtungen sowie zur Aufzeigung möglicher Entwicklungsmöglichkeiten):

- Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zur Herstellung von Feuchtfleichen
- Morphologische Veränderungen zur Erhöhung der standörtlichen Vielfalt (Geländesenken zur Ansammlung von Niederschlagswasser für Pionierarten wie Wechselkröte etc.)
- Vegetationsfreie, besonnte Rohbodenflächen mit angrenzenden Stein- und Totholzhaufen (Zauneidechsenhabitat)
- Streuobstwiese (extensive Nutzung mind. 1, max. 2 Mahdtermine/Jahr; 1 Baum/100 m<sup>2</sup>; keine sonstige Nutzung)
- Heckenstrukturen
- Einfriedung im Norden und Süden i.V.m. bepflanzten Erdwällen zur Abhaltung streunender/ freilaufender Hunde mit Anbindung an den östlich bestehenden Wall

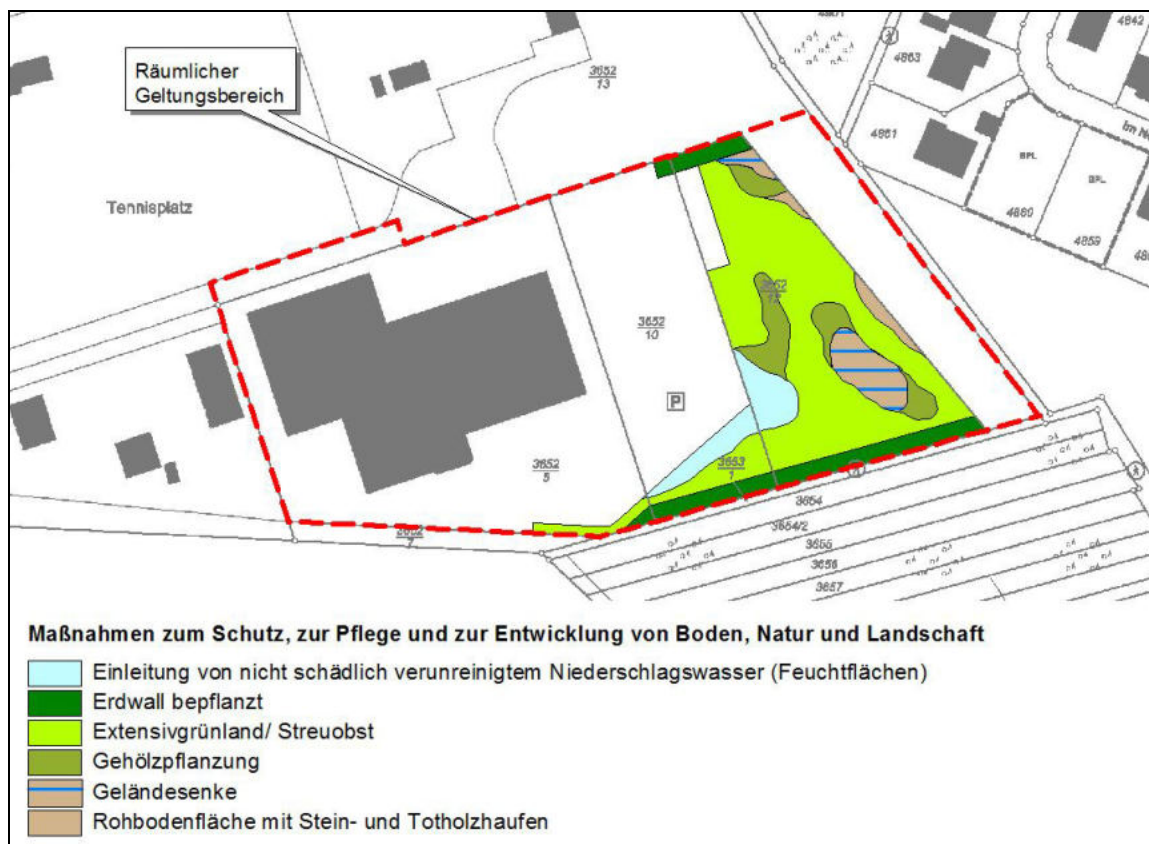


Abb. 10: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind

- Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten und
- das auf den Grundstücksflächen (Dachflächen, befestigte Flächen etc.) anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen rückzuhalten und/ oder einer geeigneten Wiederverwendung zuzuführen und/ oder zur Versickerung zu bringen.

## 6.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grundlage des Bauordnungsrechtes wird festgesetzt, dass

- Werbeanlagen bis zu einer maximalen Größe von 2,0m<sup>2</sup> zulässig sind und
- die maximale Höhe von Einfriedungen 2,0m betragen darf.

## 7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes wurden folgende schutzgutspezifischen Wirkungen ermittelt und entsprechende Konsequenzen abgeleitet.

Tab. 2: Schutzgutspezifische Wirkungen mit Konsequenzen

Schutzgut	Eingriff/ Wirkung	Konsequenzen
Boden	Erhöhung des Versiegelungsgrades.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ökologische Aufwertung der in den räumlichen Geltungsbereich integrierten stark verdichteten, ruderalisierten Fläche</li> <li>▪ Befestigung der Stellplätze in wassergebundener oder wasserdurchlässiger Bauweise</li> <li>▪ Keine Zulassung der Versiegelung über die Obergrenzen von § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO</li> </ul>
Oberirdische Gewässer	Keine Inanspruchnahme.	Keine Konsequenz.
Grundwasser	Durch die Rückhaltung, Versickerung oder Wiederverwendung unbelasteter Niederschlagswässer sind keine Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung zu erwarten.	Festsetzung der Rückhaltung, Versickerung oder Wiederverwendung unbelasteter Niederschlagswässer.
Wasserversorgung	Keine Beeinträchtigung.	Keine Konsequenz.
Klima/ Luft	Infolge der Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb von Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung, sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches festzusetzen.	Festsetzungen siehe Schutzgut „Arten und Biotope/ Biodiversität“.
	Keine erheblichen Veränderungen der Luftbelastung (Ozon und Stickstoffdioxid).	Keine Konsequenz.
Arten und Biotope/ Biodiversität	Verlust von eingriffsrelevanten Biotopstrukturen (5.502m <sup>2</sup> )	Festsetzung von 6.044m <sup>2</sup> Grünflächen mit Kompensationsfunktion; hierin enthalten ist die ökologisch aufzuwertende stark verdichtete, ruderalisierte Fläche für die folgende Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung festgesetzt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zur Herstellung von Feuchtflächen</li> <li>▪ Morphologische Veränderungen zur Erhöhung der standörtlichen Vielfalt (Geländesenken zur An-</li> </ul>

Schutzgut	Eingriff/ Wirkung	Konsequenzen
		sammlung von Niederschlagswasser für Pionierarten wie Wechselkröte etc.) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vegetationsfreie, besonnte Rohbodenflächen mit angrenzenden Stein- und Totholzhaufen (Zauneidechsenhabitat)</li> <li>▪ Streuobstwiese (extensive Nutzung mind. 1, max. 2 Mahdtermine/Jahr; 1 Baum/100 m<sup>2</sup>; keine sonstige Nutzung)</li> <li>▪ Heckenstrukturen</li> <li>▪ Einfriedung im Norden und Süden i.V.m. bepflanzten Erdwallaufschüttungen</li> </ul>
Biotopkataster	Erhaltung einer Übergangs-/ Entwicklungszone zur südlich angrenzenden Biotopkatasterfläche Nr. 6716-0007-2008 „Streuobstwiesen zwischen B9 und Lingenfeld an Druslach“.	Festsetzungen siehe Schutzgut „Arten und Biotope/ Biodiversität“.
Nationale Schutzgebiete	Keine Beeinträchtigung des Schutzzweckes des unmittelbar südlich an den Vorhabensbereich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Heidenäcker – Druslach – Lachenäcker“, unter Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen zur Kompensation.	Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung einer Übergangs-/ Entwicklungszone zum südlich an den Vorhabensbereich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet</li> <li>▪ Abgrenzung der intensiv genutzten Außenanlagen des Sondergebietes zu den östlichen und südlichen Freiflächen durch einen bepflanzten Erdwall</li> <li>▪ Entwicklung der östlichen Freifläche als naturschutzfachliche Kompensationsfläche</li> </ul>
Natura 2000	Baubedingte Störungen sind temporär und nicht von Relevanz.  Betriebs- und anlagenbedingte Störungen können unter Berücksichtigung folgender Bedingungen ausgeschlossen werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abschirmung des Sondergebiets durch einen bepflanzten Erdwall.</li> <li>▪ Erhaltung einer Übergangs-/ Entwicklungszone zwischen dem FFH-Gebiet und dem Vorhabensbereich.</li> </ul>	Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abschirmung des Sondergebiets durch einen bepflanzten Erdwall.</li> <li>▪ Erhaltung einer Übergangs-/ Entwicklungszone zwischen dem FFH-Gebiet und dem Vorhabensbereich.</li> </ul>
Biotopverbund	Keine Betroffenheit.	Keine Konsequenz.
Fläche	Der Flächenverbrauch von ca. 4.332m <sup>2</sup> (Eingriff und Kompensation) hat insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (Verlust durch Versiegelung/ Bebauung), Wasser (Reduzierung der Neubildungsrate), Arten und Biotope/ Biodiversität (Lebensraumverlust)	Festsetzungen siehe Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope/ Biodiversität und Klima.

Schutzgut	Eingriff/ Wirkung	Konsequenzen
	und Klima (Veränderung der bioklimatischen Gegebenheiten).	
Landschaftsbild	<p>Die geplanten Maßnahmen führen zu Veränderungen des Landschaftsbildes, die jedoch, unter Berücksichtigung der Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt vorhandener Gehölzbestände im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlagen,</li> <li>▪ Erhalt einer Übergangs-/ Entwicklungszone zu dem südlich des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Landschaftsraumes mit einer hohen Bedeutung für das Landschaftsbild,</li> <li>▪ keine wesentliche Überschreitung der aktuellen Gebäudehöhen im Hinblick auf die künftige bauliche Entwicklung,</li> </ul> <p>nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet werden.</p>	<p>Festsetzungen für die Übergangs-/ Entwicklungszone siehe Schutzgut „Arten und Biotope/ Biodiversität“.</p> <p>Die Gebäudehöhe wird in Anlehnung an die maximale Bestandshöhe mit 12,50m festgesetzt.</p>
Mensch (Wohn- und Wohnumfeldfunktion)	<p>Die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten innerhalb des reinen Wohngebiets „Heidenäcker“ werden um mindestens 9 dB unterschritten, bei Festsetzung bestimmter aktiver Schallschutzmaßnahmen.</p>	<p>Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Asphaltierung der Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen</li> <li>▪ Ausbaustufe 1 (Lärmschutzwall entlang der nördlichen Begrenzung des östlichen Parkplatzes mit einer Mindesthöhe von 2m; Lärmschutzwall entlang der östlichen Begrenzung des östlichen Parkplatzes mit einer Mindesthöhe von 2m)</li> <li>▪ Ausbaustufe 2 (anteiliger Ersatz des Lärmschutzwalles entlang der östlichen Begrenzung des östlichen Parkplatzes durch eine Bebauung mit Lärmschutzfunktion)</li> </ul>
	<p>In der Ausbaustufe 2 wird der Nachtrichtwert für Mischgebiete an der geplanten Bebauung mit Lärmschutzfunktion durch den Beurteilungspegel unterschritten.</p>	<p>Zum Schutz vor Geräuschimmissionen durch die Nutzung des östlichen Parkplatzes wird festgesetzt, dass für die geplante Bebauung mit Lärmschutzfunktion entsprechende Grundrisslösungen erforderlich sind. Zum Schutz der Nachtruhe sind daher die Schlafräume auf der Ostseite der Bebauung anzuordnen.</p>
Mensch (Siedlungsbezogene Freiraumnutzung)	Keine Veränderungen.	Keine Konsequenz.

Schutzgut	Eingriff/ Wirkung	Konsequenzen
Kultur-/ Sachgüter	Keine Veränderungen.	Keine Konsequenz.

## 8 ÜBERNAHME UMWELTFACHLICHER VORGABEN

Die umweltfachlichen Vorgaben, die als Konsequenzen aus den schutzgutspezifischen Eingriffen abgeleitet wurden, wurden ausnahmslos als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

## 9 EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE UND BODENORDNUNG

Das Grundstück Fl.Nr. 3652/13, welches anteilig durch den räumlichen Geltungsbereich überlagert wird (Festsetzung als Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche) befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Lingenfeld.

Die Grundstücke Fl.Nr. 3652/5, Fl.Nr. 3652/10 und Fl.Nr. 3652/12 befinden sich im Eigentum des Top Fit Studios.

Eine Bodenordnung im eigentlichen Sinne (Neuordnung von Grundstücksgrenzen nach Lage, Form und Größe als Grundlage für die geplante bauliche Nutzung) ist nicht erforderlich. Erforderlich ist jedoch die Vereinigung der Grundstücke Fl.Nr. 3652/5, Fl.Nr. 3652/10 und Fl.Nr. 3652/12 zu einem Grundstück, als Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.

## 10 FLÄCHENNUTZUNGEN/ -BILANZ

Die bestehenden und geplanten Nutzungen stellen sich wie folgt dar.

Tab. 3: Flächenbilanz zu den bestehenden und geplanten Nutzungen

Geplante Nutzungen	Flächenangaben (ha)
Straße „Am Oberwald“	0,0389
Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich	0,4914
Öffentliche Grünfläche	0,1904
Sondergebiet Gesundheit und Fitness: 1,1768ha davon	
▪ Überbaubare Grundstücksfläche	0,7360
▪ Stellplatzanlagen	0,2530
▪ Stellplatzbegrünung	0,0286
▪ Lärmschutzwälle	0,0278
▪ Erdwall (davon 70% bebaubar; 30% zu begrünen)	0,1068
▪ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,0246
<b>Gesamt</b>	<b>1,8975</b>

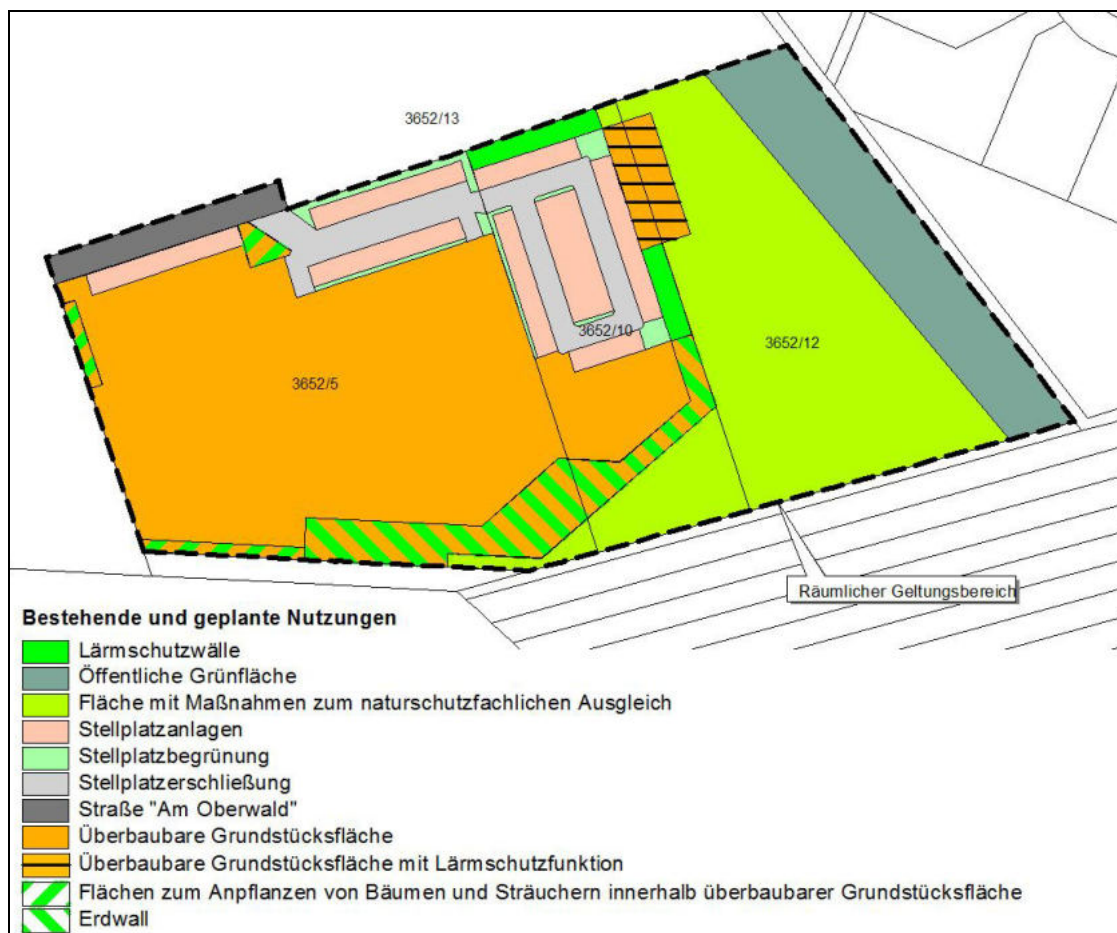


Abb. 11: Bestehende und geplante Nutzungen

## 11 ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### HISTORISCHE FUNDE

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

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

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

Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die Auflagen und Festlegungen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

#### **AUFFÜLLUNGEN**

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

#### **DURCHFÜHRUNG DER FESTGESETZTEN BEPFLANZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH**

##### Festgesetzte Bepflanzungen:

Abschluss spätestens eine Vegetationsperiode nach Abnahme der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen.

##### Maßnahmen zum Ausgleich:

Umsetzung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

#### **GRUNDWASSER**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.



## 12 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Das Baugebiet wird als

Sonstiges Sondergebiet (SO – GESUNDHEIT UND FITNESS)

gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

#### BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt definiert ist:

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude, unter Einhaltung der nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen, ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden.

#### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Innerhalb der im Rechtsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind u.a. folgende Vorhaben zulässig:

- Indoor- und Outdoorfitnessbereich mit dazugehörigen Nebenanlagen
- Indoorwellnessbereich (Saunen, Ruheräume o.ä. mit dazugehörigen Nebenanlagen)
- Outdoorwellnessbereich (Badeteich, Schwimmbekken, Liegeflächen, Terrassen o.ä. mit dazugehörigen Nebenanlagen)
- Hallen für körperliche Ertüchtigung, Indoorfitness o.ä. mit dazugehörigen Nebenanlagen
- maximal 3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO mit dazugehörigen Nebenanlagen
- Schank- und Speisewirtschaften mit dazugehörigen Nebenanlagen
- Anlagen für gesundheitliche und/ oder soziale Zwecke (ambulante und/ oder dauerhaft stationäre Unterbringung zur Rehabilitation/ Lebenshilfe o.ä.) mit dazugehörigen Nebenanlagen
- Praxen aus dem Bereich des Gesundheitswesens

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

### Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt.

### Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Gesamtfläche der Grundstücke Fl.Nr. 3652/5 (amtliche Fläche: 8.646m<sup>2</sup>), Fl.Nr. 3652/10 (amtliche Fläche: 3.716m<sup>2</sup>) und Fl.Nr. 3652/12 (amtliche Fläche: 4.335m<sup>2</sup>) maßgebend ist (§ 19 Abs. 3 S. 2 BauNVO).

Die festgesetzte Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Teil der aufgeführten Grundstücke bzw. Teil des künftigen maßgeblichen Baugrundstücks für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.

Aus den drei aufgeführten Grundstücken (die zu einem Grundstück vereint werden) errechnet sich eine maßgebliche Gesamtfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche von 16.697m<sup>2</sup>.

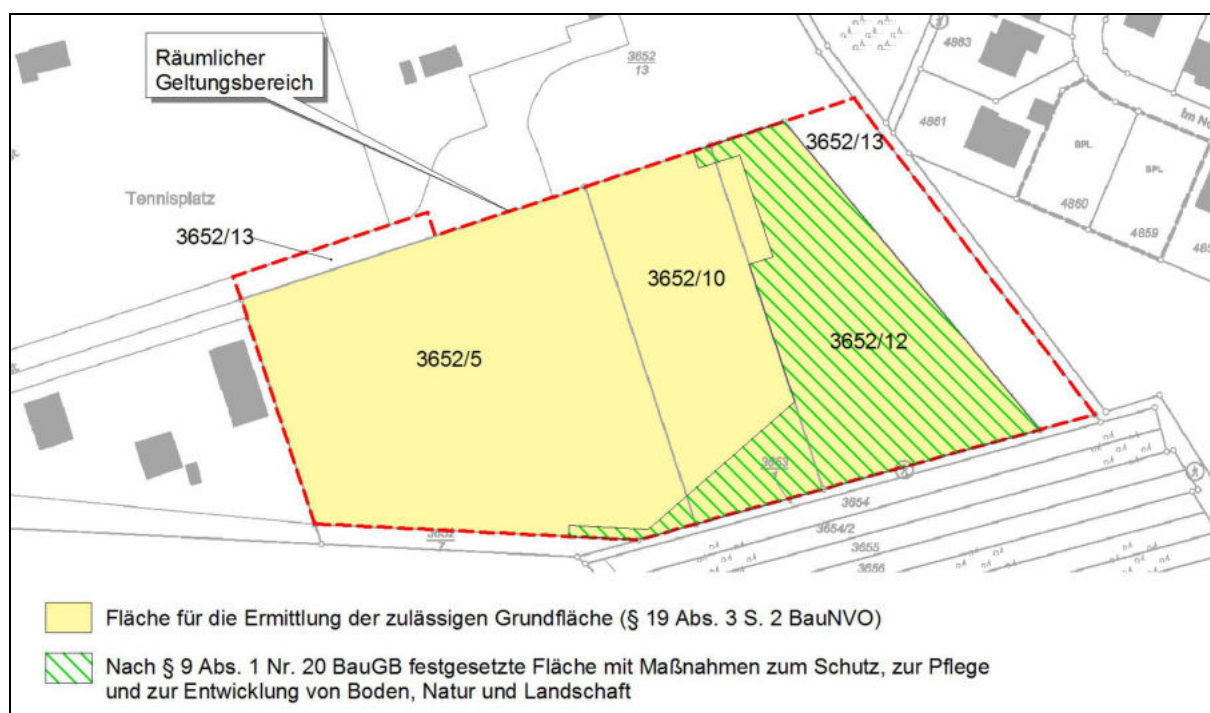


Abb. 12: Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebliche Baugrundstücke

### **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die öffentliche Verkehrsfläche „Im Oberwald“, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Die durchschnittliche Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche „Im Oberwald“ liegt bei 111,30m +NN

Die maximale Gebäudehöhe (höchster Gebäudepunkt), die sich am Gebäudebestand innerhalb des Bebauungsplangebietes orientiert, wird mit 12,50m (= 123,80m +NN) festgesetzt.

### **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straße „Am Oberwald“ wird festgesetzt als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (Mischfläche Gehweg/ Straße).

### **STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 24 BauGB)

Die Stellplatzanlagen werden als „Flächen für Stellplätze“ festgesetzt.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen (Lärm) sind die Fahrgassen der Stellplatzanlagen zu befestigten (Asphalt, Beton, knirsch verlegtes Pflaster o.ä.).

### **FLÄCHE FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Rechtsplan festgesetzten Flächen untergliedern sich in

- Lärmschutzwälle (aktiver Lärmschutz)
- Baufenster (aktiver Lärmschutz)
- Baufenster mit Grundrissorientierung (passiver Lärmschutz)

Auf den im Rechtsplan festgesetzten Flächen sind Lärmschutzwälle mit einer Höhe von mindestens 2,0m zu errichten (gemessen zwischen Ausbauhöhe der unmittelbar angrenzenden Stellplatzanlage und Wallkrone).

Im Bereich des Baufensters wird der aktive Lärmschutz durch das künftige Gebäude gewährleistet. Bedingung ist, dass

- das künftige Gebäude nicht unterbrochen ist,
- die Lärmschutzwälle unmittelbar an das künftige Gebäude anschließen und
- solange das Gebäude nicht errichtet ist, ist der aktive Lärmschutz innerhalb des Baufensters durch einen Lärmschutzwall herzustellen (Höhe mind. 2,0m; Sohlbreite 5,0m).

Zum Schutz vor Geräuschemissionen sind bei dem künftigen Gebäude innerhalb des

Baufensters mit Lärmschutzfunktion die Schlafräume auf der Ostseite anzuordnen.

### **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Einbindung der bestehenden und künftigen Bauvorhaben in das Landschaftsbild wird parallel der südlichen und südöstlichen Baugrenze ein Erdwall festgesetzt mit einer maximalen Höhe von 3,0m. Die Höhenfestsetzung bezieht sich ausschließlich auf den Erdwall, nicht auf die zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Aufschüttungen.

### **ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1. Nr. 25b BauGB)**

Der Baumbestand im Bereich der Stellplatzanlagen wird zum Erhalt festgesetzt. Bei Ausfall sind entsprechende Nachpflanzungen in der gleichen Art durchzuführen.

### **FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind wie folgt zu bepflanzen:

- A: Einzelbaumpflanzungen (5 Stück *Carpinus betulus fastigiata* o.ä.; Heister, 200-250)
- B: Erdwälle als aktiver Lärmschutz (Außenseite bepflanzt gemäß Pflanzschema 1, Innenseite gemäß Pflanzschema 2)
- C: Erdwall zur Einbindung der bestehenden und künftigen Bauvorhaben in das Landschaftsbild (mind. 30% bepflanzt gemäß Pflanzschema 2)
- D: Einreihige Strauchreihe gemäß Pflanzschema 2 oder Hainbuchenhecke o.ä.
- E: Einzelbaumpflanzungen (2 Stück *Acer platanoides Globosum*)

### **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Nachrichtliche Übernahme der bestehenden öffentlichen Grünfläche parallel der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

### **FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

Auf den entsprechend festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Entwicklungsziel in der ökologischen Aufwertung die durch folgende Maßnahmen erreicht wird:

- Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zur Herstellung von

#### Feuchtflächen

- Morphologische Veränderungen zur Erhöhung der standörtlichen Vielfalt (Geländesenken zur Ansammlung von Niederschlagswasser für Pionierarten wie Wechselkröte etc.)
- Vegetationsfreie, besonnte Rohbodenflächen mit angrenzenden Stein- und Totholzhaufen (Zauneidechsenhabitat)
- Streuobstwiese (extensive Nutzung mind. 1, max. 2 Mahdtermine/Jahr; 1 Baum/100 m<sup>2</sup>; keine sonstige Nutzung)
- Heckenstrukturen
- Einfriedung im Norden und Süden i.V.m. Erdwallaufschüttungen (max. Höhe 2,0m; max. Sohlbreite 5,0m; Außenseite bepflanzt gemäß Pflanzschema 1, Innenseite bepflanzt gemäß Pflanzschema 2) zur Abhaltung streunender/ freilaufender Hunde mit Anbindung an den östlich bestehenden Wall

#### Stellplätze

Stellplätze sind wasserdurchlässig (wassergebundene Decke, Fugenpflaster o.ä.) zu gestalten.

#### Umgang mit nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücksflächen (Dachflächen, befestigte Flächen etc.) anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen rückzuhalten und/ oder einer geeigneten Wiederverwendung zuzuführen und/ oder zur Versickerung zu bringen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

#### ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Rechtsplan festgesetzten Flächen zum Ausgleich (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und die darauf durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich werden den, durch die Umnutzung der Grundstücke verursachten Eingriffen, zugeordnet.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

#### WERBEANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen bis zu einer maximalen Größe von 2,0m<sup>2</sup> Fläche sind zulässig.

#### EINFRIEDUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die maximale Höhe von Einfriedungen wird mit 2,0m festgesetzt, gemessen von der Straße „Im Oberwald“ (111,30m +NN) für die nördliche Einfriedung und von der ursprünglichen Geländeoberkante (110,40m +NN) für die südliche Einfriedung.

## 13 RECHTSGRUNDLAGEN

### 1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### 3. Gesetz zum Schutz des Bodens – BBodSchG

in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

### 4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

### 5. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

### 6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

### 7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

### 8. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### 9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

### 10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

### 11. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

### 12. Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV

vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

**13. Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**

in der Fassung vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503), zuletzt geändert durch  
Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

**14. Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des  
Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

## Teil B (Umweltbericht)

### 1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Bebauungsplangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 1,8975ha liegt am südwestlichen Ortsrand von Lingenfeld, zwischen der Bundesstraße Nr. 9 und dem Baugebiet „Heidenäcker“.

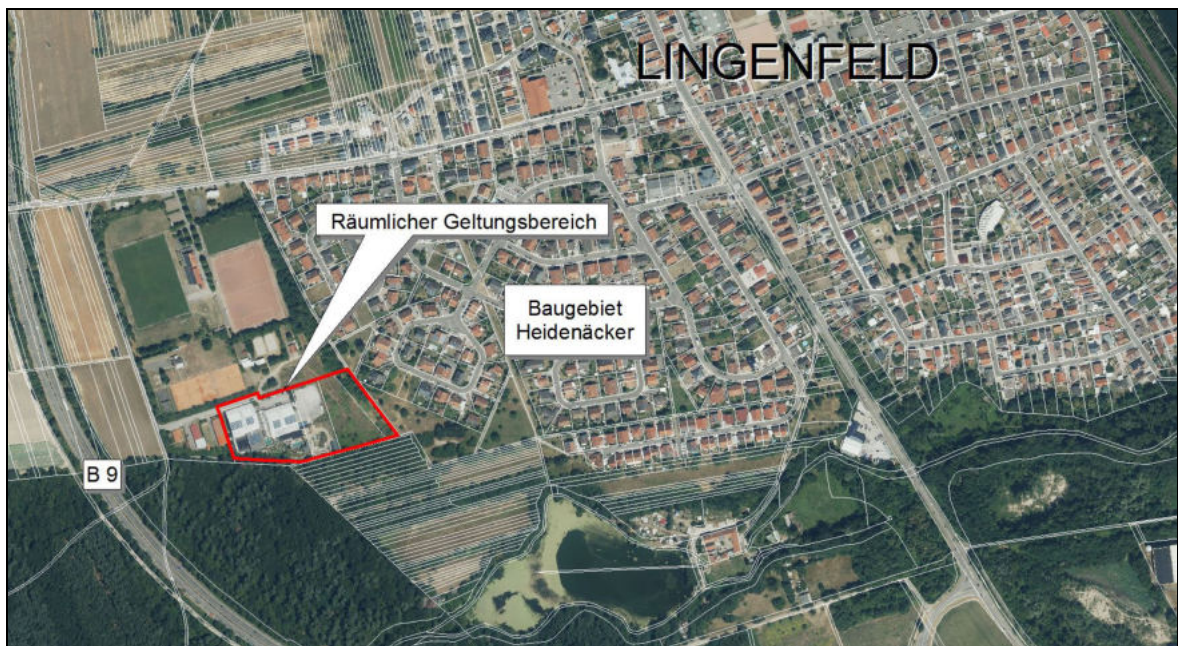


Abb. 13: Lage des Bebauungsplangebietes

#### 1.1 PLANUNGSZIEL, FESTSETZUNGEN, FLÄCHEN

Planungsanlass ist

- die im Außenbereich liegenden bestehenden baulichen Anlagen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zuzuführen und somit eine planungsrechtliche sichere Basis zu schaffen und



- die Eröffnung der Möglichkeit für die Errichtung baulicher Anlagen oder Umnutzung bestehender Anlagen insbesondere für gesundheitliche Zwecke.

Das Planungsziel liegt somit in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Nutzungskonzeptes durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Gesundheit und Fitness“.

Das Nutzungskonzept sieht neben den bestehenden Anlagen für Fitness die Errichtung baulicher Anlagen oder Umnutzung bestehender Anlagen insbesondere für gesundheitliche Zwecke vor sowie die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzfachliche Kompensation innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches).

Die Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

Als **Art der baulichen Nutzung** wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO – GESUNDHEIT UND FITNESS) festgesetzt, das über die mit Datum vom 31.01.2017 öffentlich gewidmete Straße „Am Oberwald“ erschlossen ist.

Als Bauweise wird abweichende Bauweise festgesetzt, die insbesondere aus der Bestandsbebauung abgeleitet ist und eine Bebauung ohne Längenbegrenzung zulässt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** teilt sich in zwei Baufenster:

- großflächiges Baufenster mit Bestandsbebauung und baulichem Entwicklungsbereich (definiert durch eine Baugrenze),
- kleinflächiges Baufenster → baulicher Entwicklungsbereich mit dreiseitiger Baugrenze und Baulinie entlang der Westseite (die künftige bauliche Anlage fungiert als aktiver Lärmschutz, was die Festsetzung einer Baulinie erforderlich macht).

Infolge der hohen Vielfalt an verschiedenen Nutzungen wird ein Zulässigkeitskatalog festgesetzt, der sich an den bestehenden und künftigen Nutzungen orientiert.

#### Zulässigkeitskatalog

- Indoor- und Outdoorfitnessbereich mit dazugehörigen Nebenanlagen
- Indoorwellnessbereich (Saunen, Ruheräume o.ä. mit dazugehörigen Nebenanlagen)
- Outdoorwellnessbereich (Badeteich, Schwimmbecken, Liegeflächen, Terrassen o.ä. mit dazugehörigen Nebenanlagen)
- Hallen für körperliche Ertüchtigung, Indoorfitness o.ä. mit dazugehörigen Nebenanlagen
- maximal 3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO mit dazugehörigen Nebenanlagen
- Schank- und Speisewirtschaften mit dazugehörigen Nebenanlagen

- Anlagen für gesundheitliche und/ oder soziale Zwecke (ambulante und/ oder dauerhaft stationäre Unterbringung zur Rehabilitation/ Lebenshilfe o.ä.) mit dazugehörigen Nebenanlagen
- Praxen aus dem Bereich des Gesundheitswesens

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Grundflächenzahl (0,7) und die Höhe der baulichen Anlagen (max. Gebäudehöhe 12,50m =123,80m +NN) festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Gesamtfläche der Grundstücke Fl.Nr. 3652/5 (amtliche Fläche: 8.646m<sup>2</sup>), Fl.Nr. 3652/10 (amtliche Fläche: 3.716m<sup>2</sup>) und Fl.Nr. 3652/12 (amtliche Fläche: 4.335m<sup>2</sup>) maßgebend. Aus den drei aufgeführten Grundstücken (die zu einem Grundstück vereint werden) errechnet sich eine maßgebliche Gesamtfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche von 16.697m<sup>2</sup>.

Die festgesetzte Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Teil der aufgeführten Grundstücke bzw. Teil des künftigen maßgeblichen Baugrundstücks für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.

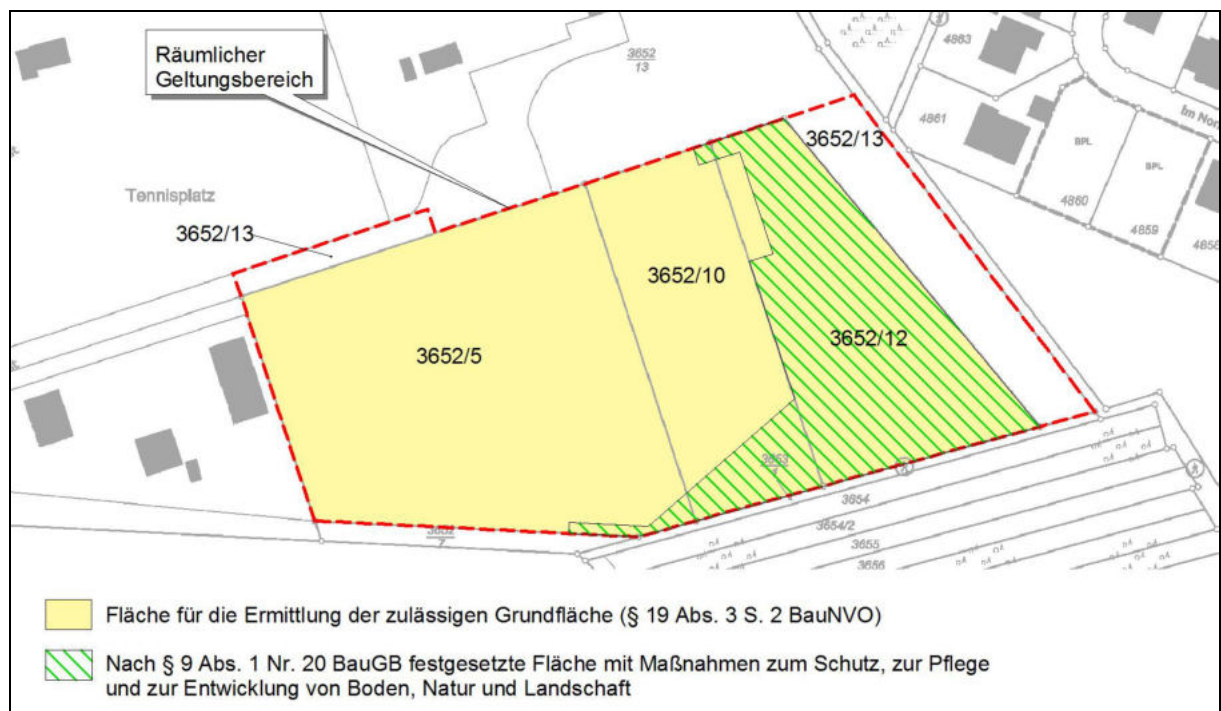


Abb. 14: Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebliche Baugrundstücke

Die maximale Gebäudehöhe (höchster Gebäudepunkt), orientiert sich am Gebäudebestand innerhalb des Bebauungsplangebietes. Die Höhe des Gebäudebestandes

ist mit 12,20m angegeben (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, Anwendung „Rheinland-Pfalz in 3D“).

Die baurechtlich genehmigten **Stellplatzanlagen** werden festgesetzt als „Flächen für Stellplätze“. Darüber hinaus wird gemäß den schalltechnischen Untersuchungen (vgl. Anlage A) festgesetzt, dass die Fahrgassen der Stellplatzanlagen zu befestigten sind.

Zum **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (Schall) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen wird parallel der Nord- und Ostgrenze der östlichen Stellplatzanlage ein Lärmschutzwall festgesetzt mit einer Höhe von mindestens 2,0m. Die Festsetzung dieser Anlage wird mit einem Baufenster überlagert, dessen künftige Bebauung den Lärmschutz gewährleistet indem zur Bedingung gemacht wird, dass

- das künftige Gebäude nicht unterbrochen ist,
- die Lärmschutzwälle unmittelbar an das künftige Gebäude anschließen und
- solange das Gebäude nicht errichtet ist, der aktive Lärmschutz innerhalb des Baufensters durch einen Lärmschutzwall herzustellen ist.

Zum Schutz vor Geräuschemissionen sind bei dem künftigen Gebäude mit Lärmschutzfunktion die Schlafräume auf der Ostseite anzuordnen.

Zur **Einbindung** der bestehenden und künftigen Bauvorhaben **in das Landschaftsbild** wird parallel der südlichen und südöstlichen Baugrenze ein Erdwall festgesetzt mit einer maximalen Höhe von 3,0m.

Der **Baumbestand** im Bereich der Stellplatzanlagen wird zum Erhalt festgesetzt.

Die Erdwälle sind zu begrünen und werden deshalb überlagert mit der Festsetzung **„Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“**. Darüber hinaus werden zur Einbindung der bestehenden und künftigen Bebauung in das Landschaftsbild Einzelbaum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Die in den räumlichen Geltungsbereich integrierte **öffentliche Grünfläche** versteht sich rein als nachrichtliche Übernahme, damit der räumliche Geltungsbereich im Osten an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes „Heidenacker“ anschließt.

Als **Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich** wird der zwischen dem Sondergebiet und der öffentlichen Grünfläche liegende Bereich entsprechend festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine stark verdichtete ruderalisierte Fläche die durch folgende Maßnahmen ökologisch aufgewertet wird (als Grundlage hierfür dient das naturschutzfachliche Gesamtkonzept, welches in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Germersheim 2015 erarbeitet wurde, zur Aufarbeitung natur-

schutzfachlicher Altverpflichtungen sowie zur Aufzeigung möglicher Entwicklungsmöglichkeiten):

- Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zur Herstellung von Feuchtfleichen
- Morphologische Veränderungen zur Erhöhung der standörtlichen Vielfalt (Geländesenken zur Ansammlung von Niederschlagswasser für Pionierarten wie Wechselkröte etc.)
- Vegetationsfreie, besonnte Rohbodenflächen mit angrenzenden Stein- und Totholzhaufen (Zauneidechsenhabitat)
- Streuobstwiese (extensive Nutzung mind. 1, max. 2 Mahdtermine/Jahr; 1 Baum/100 m<sup>2</sup>; keine sonstige Nutzung)
- Heckenstrukturen
- Einfriedung im Norden und Süden i.V.m. Erdwallaufschüttungen (max. Höhe 2,0m; max. Sohlbreite 5,0m; Außenseite bepflanzt gemäß Pflanzschema 1, Innenseite bepflanzt gemäß Pflanzschema 2) zur Abhaltung streunender/ freilaufender Hunde mit Anbindung an den östlich bestehenden Wall

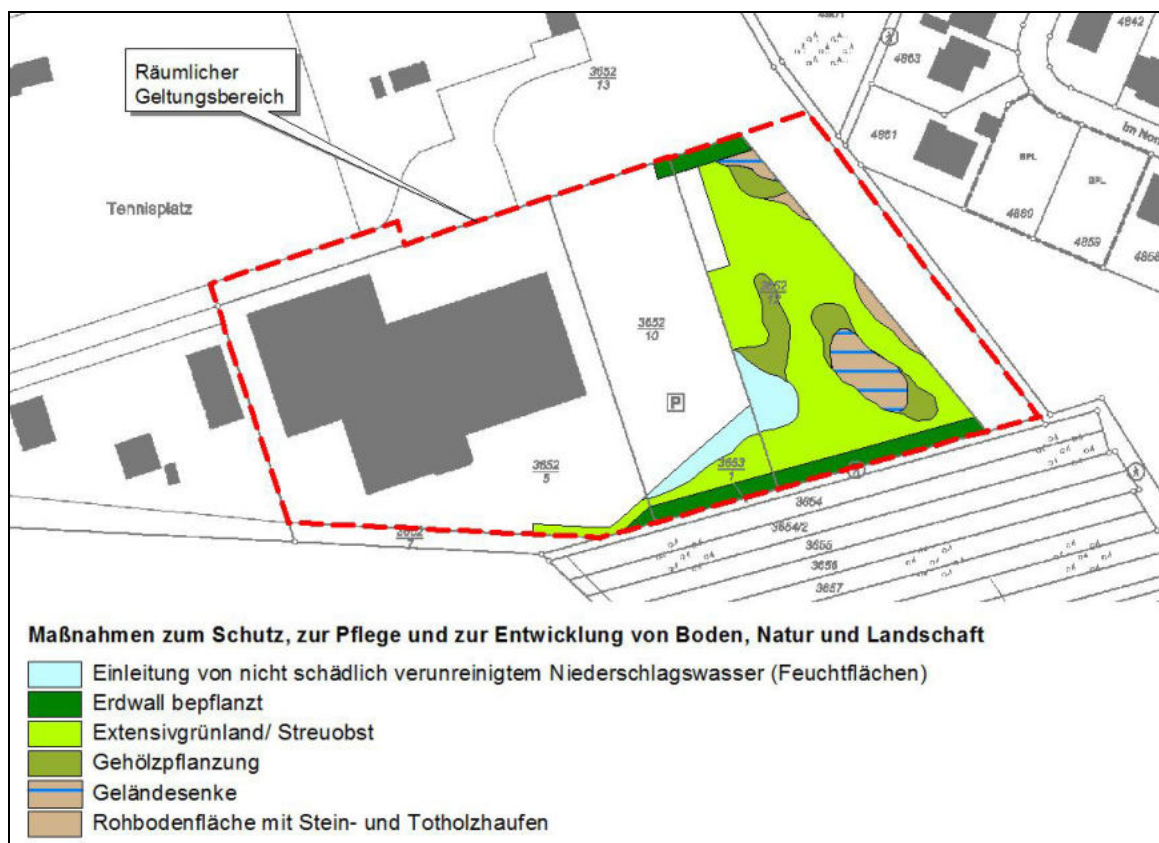


Abb. 15: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind

- Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten und
- das auf den Grundstücksflächen (Dachflächen, befestigte Flächen etc.) anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen rückzuhalten und/ oder einer geeigneten Wiederverwendung zuzuführen und/ oder zur Versickerung zu bringen.

Auf Grundlage des Bauordnungsrechtes wird festgesetzt, dass

- Werbeanlagen bis zu einer maximalen Größe von 2,0m<sup>2</sup> zulässig sind und
- die maximale Höhe von Einfriedungen 2,0m betragen darf.

Die geplanten Flächennutzungen stellen sich wie folgt dar.

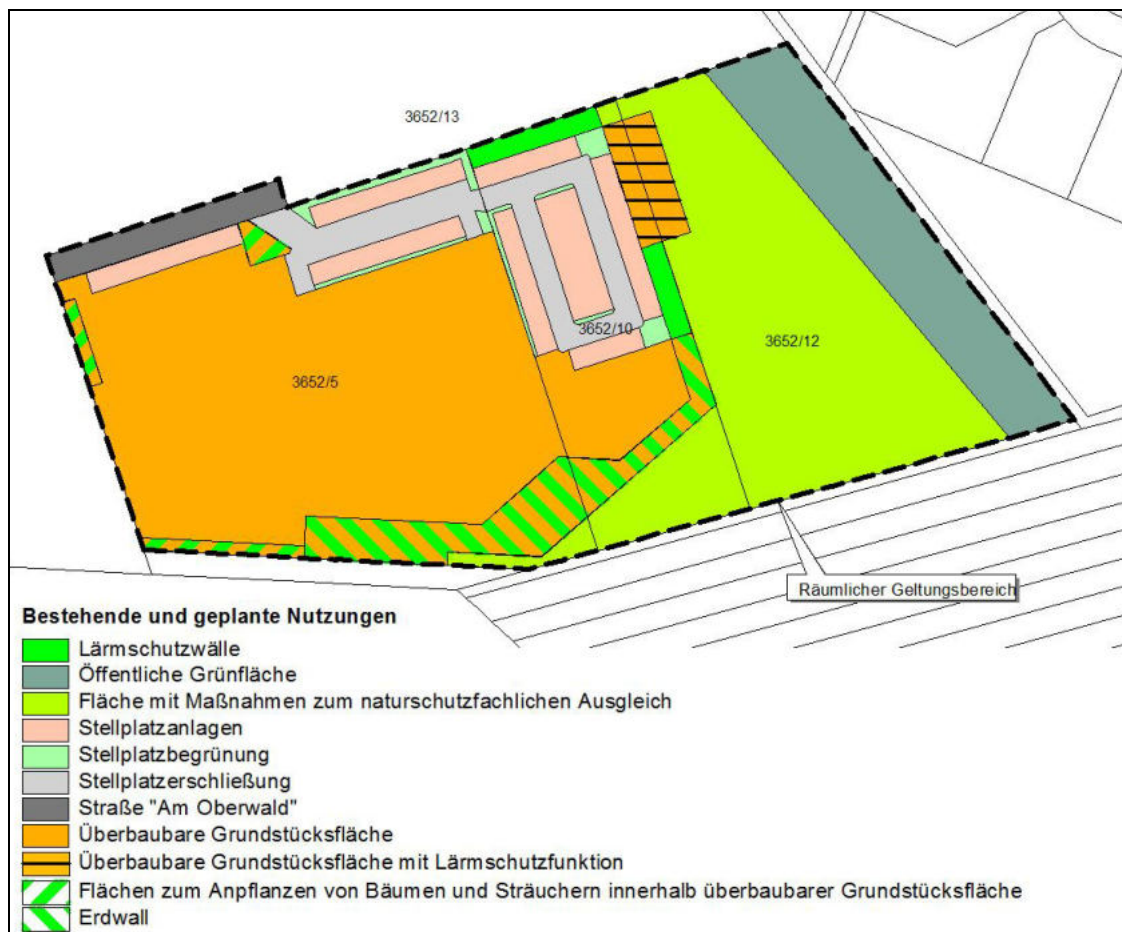


Abb. 16: Bestehende und geplante Nutzungen

Tab. 4: Flächenbilanz zu den bestehenden und geplanten Nutzungen

Geplante Nutzungen	Flächenangaben (ha)
Straße „Am Oberwald“	0,0389
Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich	0,4914
Öffentliche Grünfläche	0,1904
Sondergebiet Gesundheit und Fitness: 1,1768ha davon	
▪ Überbaubare Grundstücksfläche	0,7360
▪ Stellplatzanlagen	0,2530
▪ Stellplatzbegrünung	0,0286
▪ Lärmschutzwälle	0,0278
▪ Erdwall (davon 70% bebaubar; 30% zu begrünen)	0,1068
▪ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,0246
<b>Gesamt</b>	<b>1,8975</b>

## 1.2 ZIELE DES UMWELT-/ NATURSCHUTZES

### 1.2.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM IV

Das Landesentwicklungsprogramm IV mit integriertem Landschaftsprogramm trifft keine Aussagen zum Vorhabensbereich.



Abb. 17: Auszug aus dem LEP IV  
 (Quelle: <http://www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de/>)

## 1.2.2 EINHEITLICHER REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar mit integriertem Landschaftsrahmenplan stellt das Bebauungsplangebiet sowie die gesamte südwestliche Ortslage von Lingenfeld als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ (N = Nachrichtliche Übernahme) dar.

Der Landschaftsrahmenplan stellt den Vorhabensbereich als „Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung“ dar.

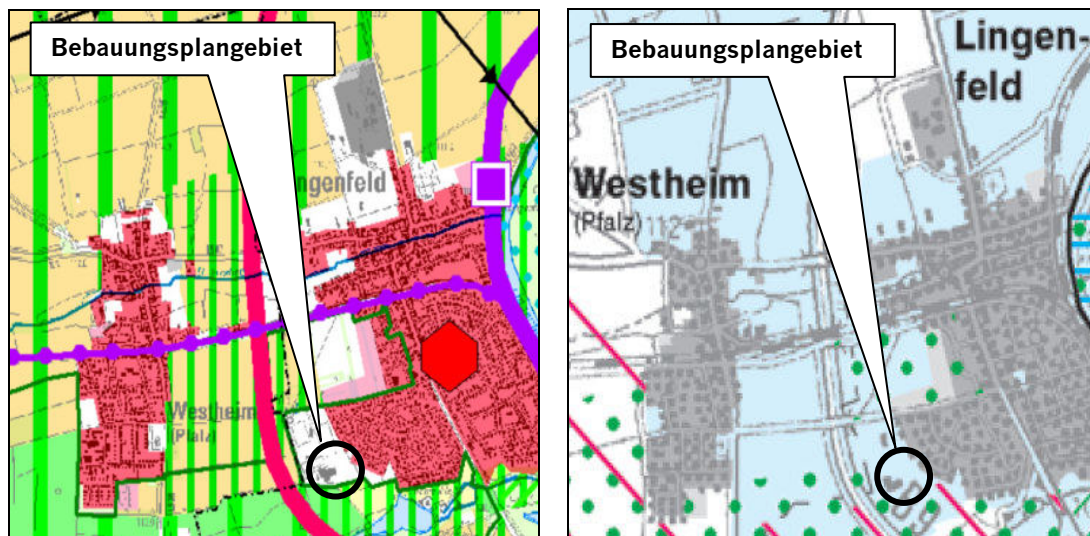
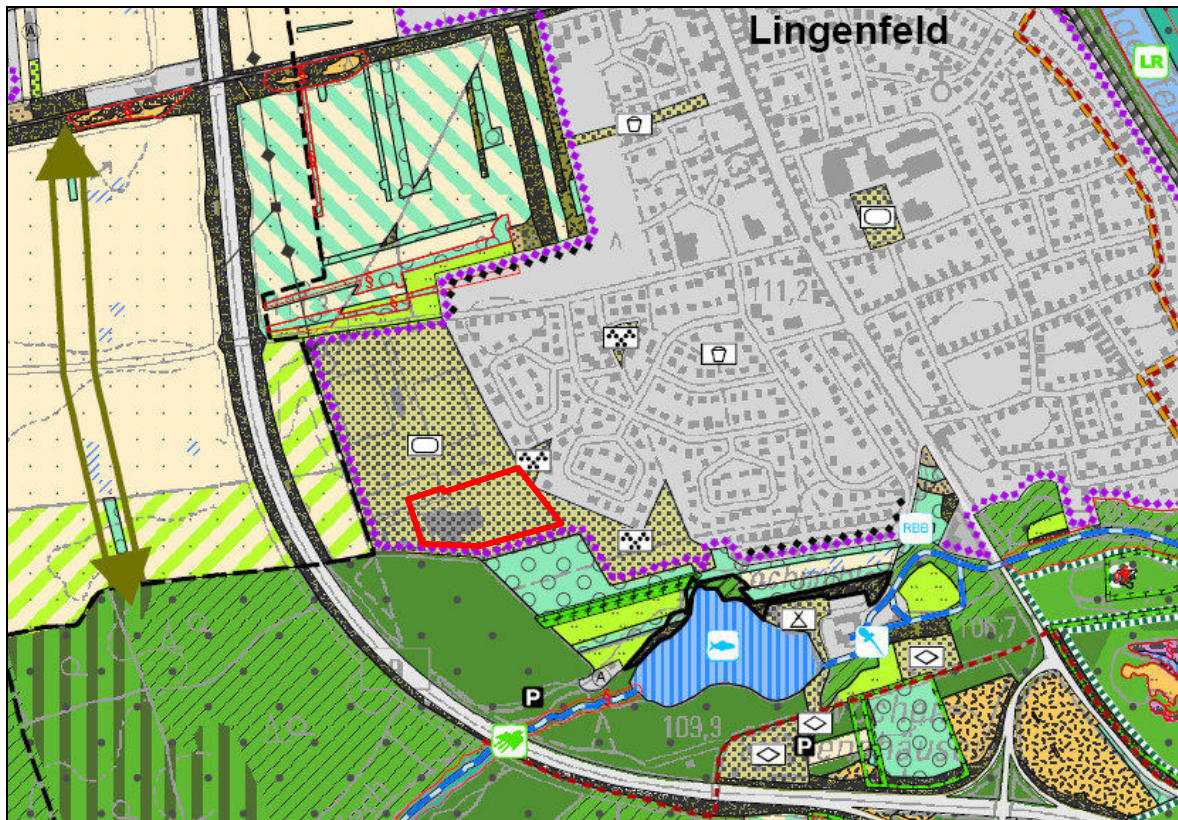


Abb. 18: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (linkes Bild; Quelle: <http://www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de/>) und aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt (rechtes Bild; Quelle: <https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-erlaeuterungskarte-west.pdf>)

## 1.2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Sowohl der ehemalige Flächennutzungsplan als auch die Gesamtfortschreibung treffen keine landschaftsplanerischen Vorgaben für das Bebauungsplangebiet.

Im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept (Quelle: Landschaftsplan 2030, VG Lingenfeld) ist das Bebauungsplangebiet überlagert mit dem Ziel „Grünfläche – Sportplatz“. Als weiteres Ziel wird die südliche Geltungsbereichsgrenze als „Siedlungsgrenze aus ökologischen/ gestalterischen Gründen“ vorgeschlagen.






-  Bebauungsplangebiet
-  Grünfläche – Sportplatz
-  Siedlungsgrenze aus ökologischen/ gestalterischen Gründen

Abb. 19: Auszug aus dem Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept  
(Quelle: Landschaftsplan 2030, VG Lingenfeld)

#### 1.2.4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE DES UMWELT-/ NATURSCHUTZES

Die Ziele des Umwelt- und Naturschutzes werden in der Planung wie folgt berücksichtigt.



Tab. 5: Berücksichtigung landespflegerischer Vorgaben bei Verwirklichung des Vorhabens

Landespflegerische Vorgaben	Berücksichtigung
Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzfachliche Kompensation) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.
Siedlungsgrenze aus ökologischen/ gestalterischen Gründen	Umsetzung der Vorgabe durch entsprechende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Das Nutzungskonzept sieht, neben den bestehenden Anlagen für Fitness, die Errichtung baulicher Anlagen oder die Umnutzung bestehender Anlagen, insbesondere für gesundheitliche Zwecke, vor sowie die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzfachliche Kompensation innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches).

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

#### 2.1.1 BODEN

##### 2.1.1.1 BODENARTEN

Die Böden im Vorhabensbereich sind entstanden aus quartären Sedimenten (Löß ausgenommen) aber auch aus kreidezeitlichen und tertiären Lockersedimenten. Als Bodenarten stehen anlehmmige Sande an.

Zwar sind die Bodenarten für den Vorhabensbereich durch das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz nicht dargestellt, jedoch kann die im vorhergehenden Absatz getroffene Feststellung, auf Basis der umgebenden Datengrundlage, als seriös angesehen werden.

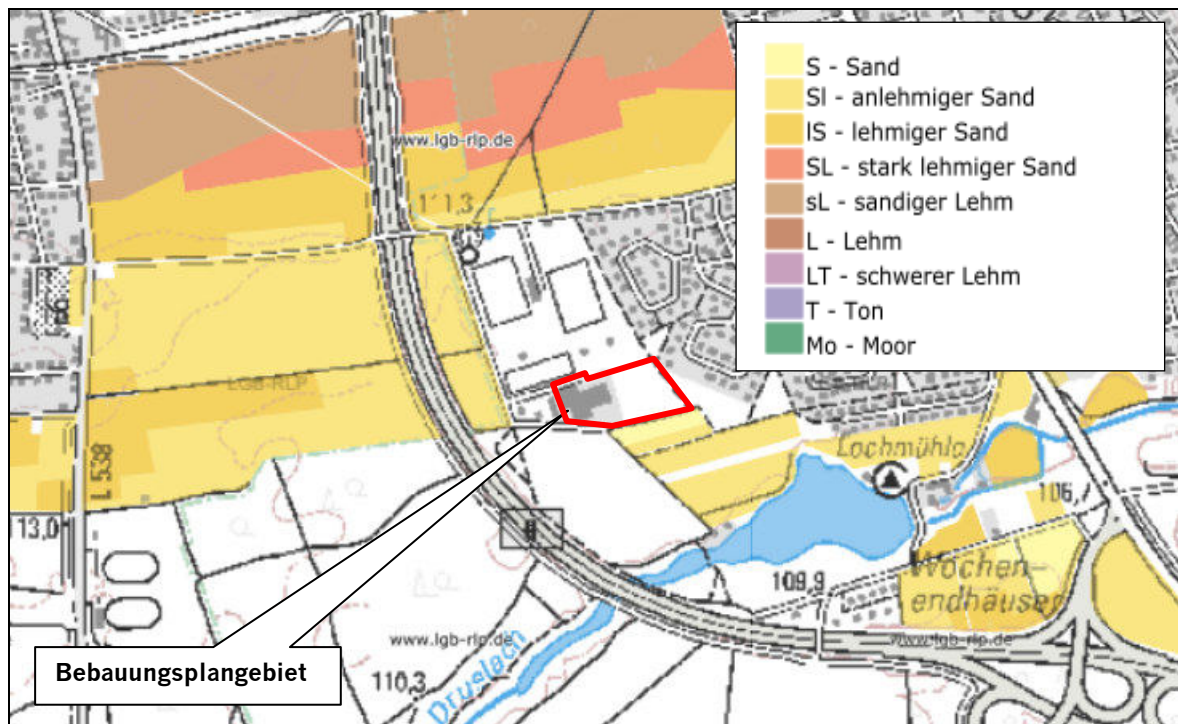


Abb. 20: Bodenarten im Vorhabensraum (Quelle: <http://mapclient.lgb-rlp.de/>)

### 2.1.1.2 BODENFUNKTIONEN

Aus den Bodenarten können Bodenfunktionen abgeleitet werden. Die Methode "Bodenfunktion: Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung" (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz) beruht auf der Klassifizierung der Einzelmethode "Standorttypisierung für die Biotopentwicklung", "Ertragspotenzial", "Feldkapazität" sowie "Nitratrückhalt" mit anschließender Aggregation in die Klassen des Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrades von 1 (sehr gering) bis 5 (sehr hoch).

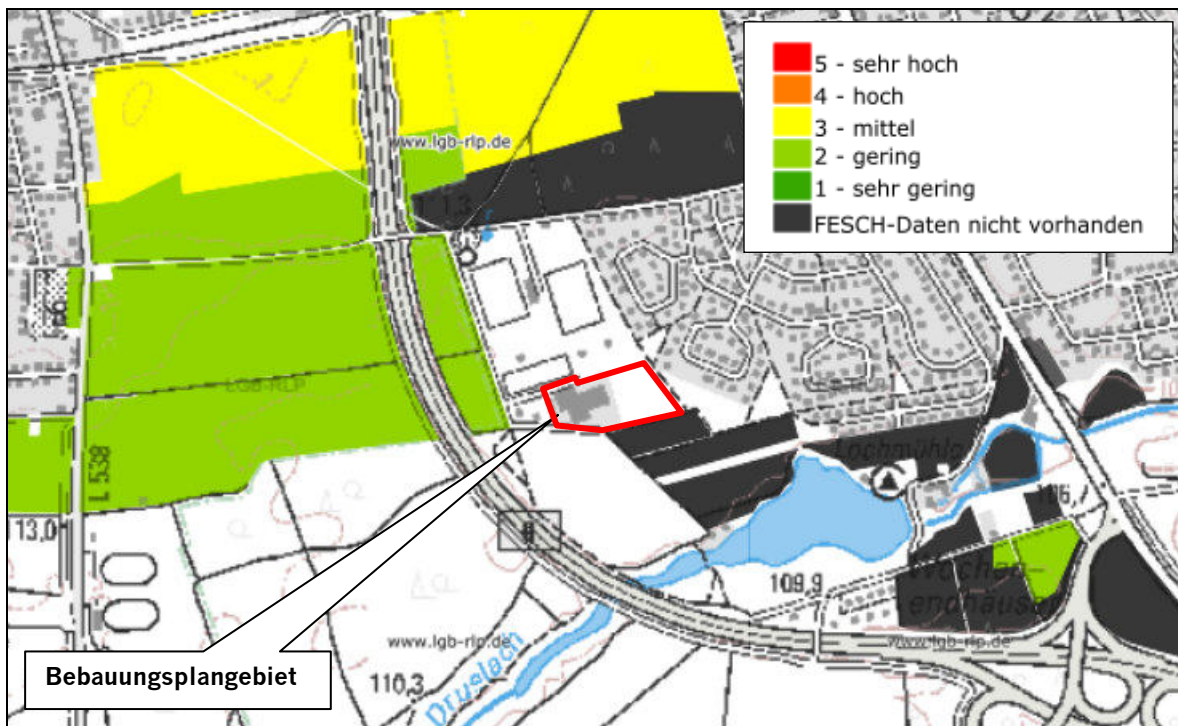


Abb. 21: Bodenfunktionsbewertung im Vorhabensraum (Quelle: <http://mapclient.lgb-rlp.de/>; FESCH = Feldschätzung)

Abgeleitet aus den westlich und südlich angrenzenden Bodenarten ist dem Vorhabensbereich eine geringe Bewertung der Bodenfunktionen zuzuweisen.

## 2.1.2 WASSER

### 2.1.2.1 OBERIRDISCHE GEWÄSSER

Oberirdische Gewässer kommen innerhalb sowie in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabensbereiches nicht vor. Die Druslach, als in der Nähe verlaufendes Fließgewässer, befindet sich in einem Abstand von ca. 250m zum Vorhabensbereich.

### 2.1.2.2 GRUNDWASSER

Gemäß „Hydrogeologischer Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung im Raum Karlsruhe-Speyer, Fortschreibung 1986-2005“ (HGK) beträgt der Grundwasserflurabstand im Vorhabensbereich 7-10m.

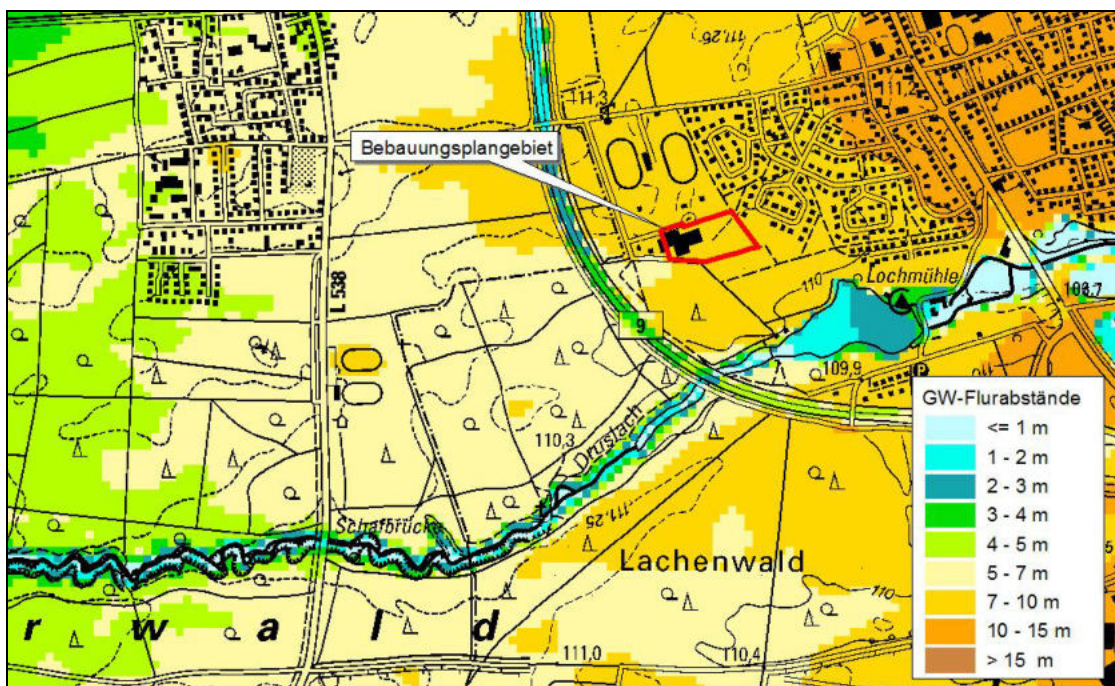


Abb. 22: Grundwasserflurabstände (Quelle: Hydrogeologische Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung im Raum Karlsruhe-Speyer, Fortschreibung 1986-2005)

Die gemäß der HGK dargestellten GW-Flurabstände stellen den Zeitraum vom 29.08. bis 01.10.2003 dar. Bei Grundwasserhöchststand reduzieren sich die GW-Flurabstände um mind. 1,0m.

Auf Grundlage der vorherrschenden Bodenarten in Verbindung mit den Grundwasserflurabständen kann die Empfindlichkeit des Schutzgutes „Grundwasser“ als gering eingestuft werden.

Tab. 6: Bewertung des Schutzgutes „Grundwasser“

Bewertung des Schutzgutes „Grundwasser“	
Bewertungskriterium: Empfindlichkeit im Hinblick auf Bebauung	
<b>Sehr geringe Empfindlichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundwasserflurabstände &gt; 5,0m</li> <li>▪ Deckschichten überwiegend aus bindigem Material</li> </ul>
<b>Geringe Empfindlichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundwasserflurabstände &gt; 5,0m</li> <li>▪ Deckschichten überwiegend aus nicht bindigem Material</li> </ul>
<b>Mittlere Empfindlichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundwasserflurabstände 3,0 - 5,0m</li> <li>▪ Deckschichten überwiegend aus bindigem Material</li> </ul>
<b>Hohe Empfindlichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundwasserflurabstände 3,0 - 5,0m</li> <li>▪ Deckschichten überwiegend aus nicht bindigem Material</li> </ul>
<b>Sehr hohe Empfindlichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundwasserflurabstände &lt; 3,0m</li> </ul>

### 2.1.2.3 WASSERVERSORGUNG

Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete sind „Weingarten“ (Abstand ca. 3,2km), „Rauhweide“ (Abstand ca. 3,8km) und „Zeiskam“ (Abstand ca. 6,2km).



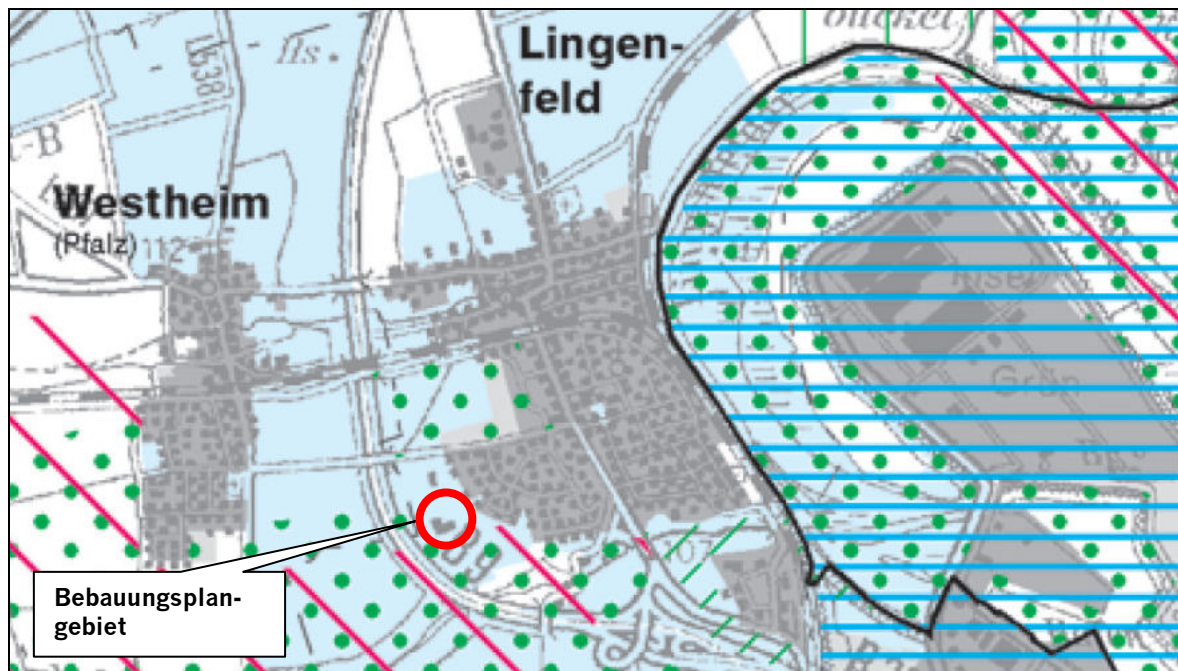
Abb. 23: Nächstgelegene Wasserschutzgebiete

### 2.1.3 KLIMA/ LUFT

Das **Lokal- bzw. Geländeklima** wird i.d.R. durch das Zusammenwirken von Relief, Vegetationsdecke und Siedlungsflächen geprägt. Der Vorhabensraum ist durch relativ ebene Flächen charakterisiert; ausgeprägte, vom Regionalklima abweichende, Lokal- bzw. Geländeklimaausprägungen sind somit nicht zu erwarten.

Das Klima des Vorhabensraumes wird insbesondere bestimmt durch die im Südwesten angrenzenden geschlossenen Waldbestände sowie durch die Offenlandflächen im Westen (landwirtschaftliche Nutzflächen) und Norden (Sportanlagen).

Das Bebauungsplangebiet ist Bestandteil von Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung.




 Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung

Abb. 24: Auszug aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Quelle: <https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-erlaeuterungskarte-west.pdf>)

Hinsichtlich der Belastung der **Luft** durch Schadstoffe wird in den nachfolgenden Abbildungen die Ozon- und Stickstoffdioxidbelastung der Messstation Wörth/ Marktplatz dargestellt, die repräsentativ für den Planungsraum ist. Die Grenzwerte für Ozon liegen bei  $180 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (Informationsschwelle) sowie bei  $240 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (Alarmschwelle); der Grenzwert für Stickstoffdioxid liegt bei  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Jahresmittel.

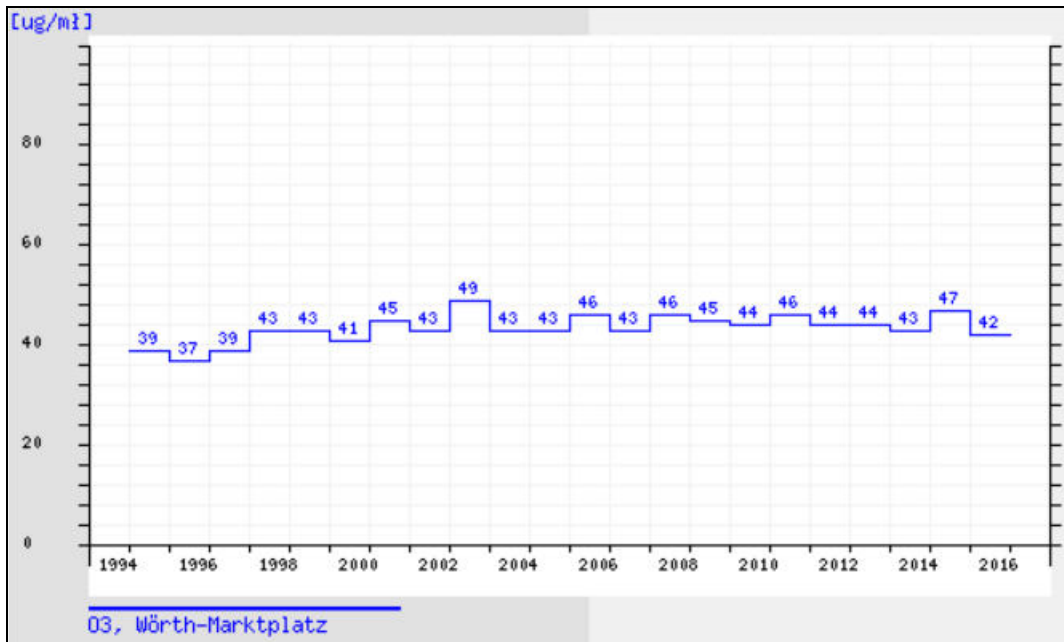


Abb. 25: Messwertverlauf: Ozon; Messstation Würth/ Marktplatz  
(Quelle: <http://www.luft-rlp.de>)

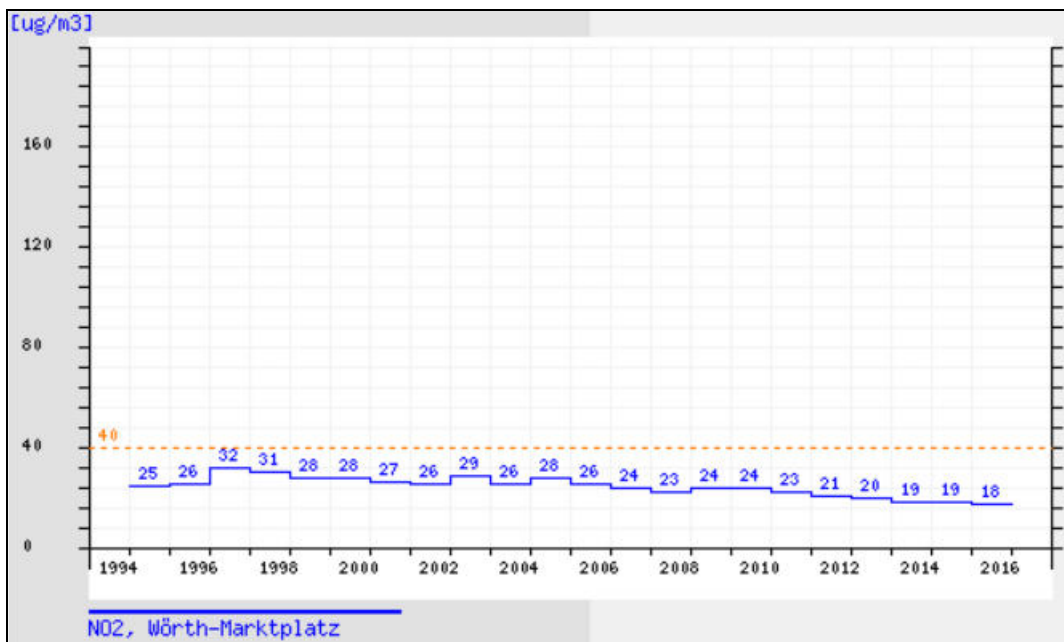


Abb. 26: Messwertverlauf: Stickstoffdioxid; Messstation Würth/ Marktplatz  
(Quelle: <http://www.luft-rlp.de>)

## 2.1.4 ARTEN UND BIOTOPE/ BIODIVERSITÄT

### 2.1.4.1 VEGETATION/ FAUNA/ ARTENSCHUTZ

Im Hinblick auf die Biotoptypen sind neben den aktuellen Gegebenheiten auch die planungsrechtlichen von Bedeutung (festgesetzte Maßnahmen zur Kompensation mit den in der Vergangenheit erteilten Baugenehmigungen). Zum einen ist dies der landschaftspflegerische Begleitplan zu den Baugenehmigungen vom 25.05.1990, 07.03.1997 und 06.09.1999 (Tennishalle mit Außenanlagen); zum anderen der landschaftspflegerische Begleitplan zur Baugenehmigung vom 30.08.2012 (Stellplatzanlage).

In nachfolgender Abbildung sind die baulichen Anlagen mit den zugeordneten Kompensationsverpflichtungen zusammenfassend dargestellt. Weiterhin dargestellt sind die aktuellen Nutzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.



Abb. 27: Aktuelle/ planungsrechtliche Nutzungen/ grundstücksspezifische Kompensationsfestsetzungen



Auf Grundlage der Landschaftsplanung zur bestehenden Flächennutzungsplanung sind im Vorhabensraum insbesondere die Vogelarten Neuntöter und Wendehals aufgeführt, die in den südlich angrenzenden Streuobstbrachen/ -wiesen vorkommen.

Die Landschaftsplanung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt in Karte 12 „Tiere – Biotoptypenkomplexe/ Funktionsräume und Bewertung“ dar. Folgende Aussagen werden für den Vorhabensraum getroffen.



- 2a** Vorwiegend offene Lebensräume mittlerer Standorte - Ackergebiete
- 2b** Vorwiegend offene Lebensräume mittlerer Standorte - Grünlandgebiete, Bachniederungen
- 2c** Halboffene Lebensräume mittlerer Standorte - Gehölz-/ Offenlandkomplexe
- 2d'** Wälder mittlerer Standorte
- 4** Siedlungsbereiche

**Trittsteine/ Verbindungselemente**

- ■ ■ ■ Trocken-warme, basenarme Standorte (Dünen und Flugsandfelder)
- ■ ■ ■ Mittlere Standorte (orientiert an Verbundkorridoren gem. Landschaftsplan der VG von 1996)
- ■ ■ ■ Feucht-nasse Standorte
- □ □ □ Fehlende Trittsteine/ Verbindungselemente

**Besonders bedeutsame Biotopbestände**

- ▨ Biotopbestände mit einer sehr hohen/ hohen naturschutzfachlichen Bedeutung

Abb. 28: Tiere – Biotoptypenkomplexe/ Funktionsräume und Bewertung (Quelle: Landschaftsplanung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, Karte 12)

Was das Vorkommen von Tierarten innerhalb des Bearbeitungsgebietes anbelangt, so sind ausschließlich Ubiquisten anzutreffen, dies betrifft auch die kurzzeitige Brache, infolge des relativ hohen Störinputs. Potentiell ist diese Fläche besiedelbar durch Reptilien (Zauneidechse) sowie durch Vogelarten des Halboffenlandes, wie sie südlich vorkommen (Neuntöter und Wendehals), bei entsprechender Ausstattung der Fläche (Streuobst, Heckenstrukturen, Offenland).

Auf Grundlage des Artenfinders (<https://www.artenanalyse.net/artenanalyse/>) sind im Umkreis von 1,0km folgende Tierartengruppen gemeldet.

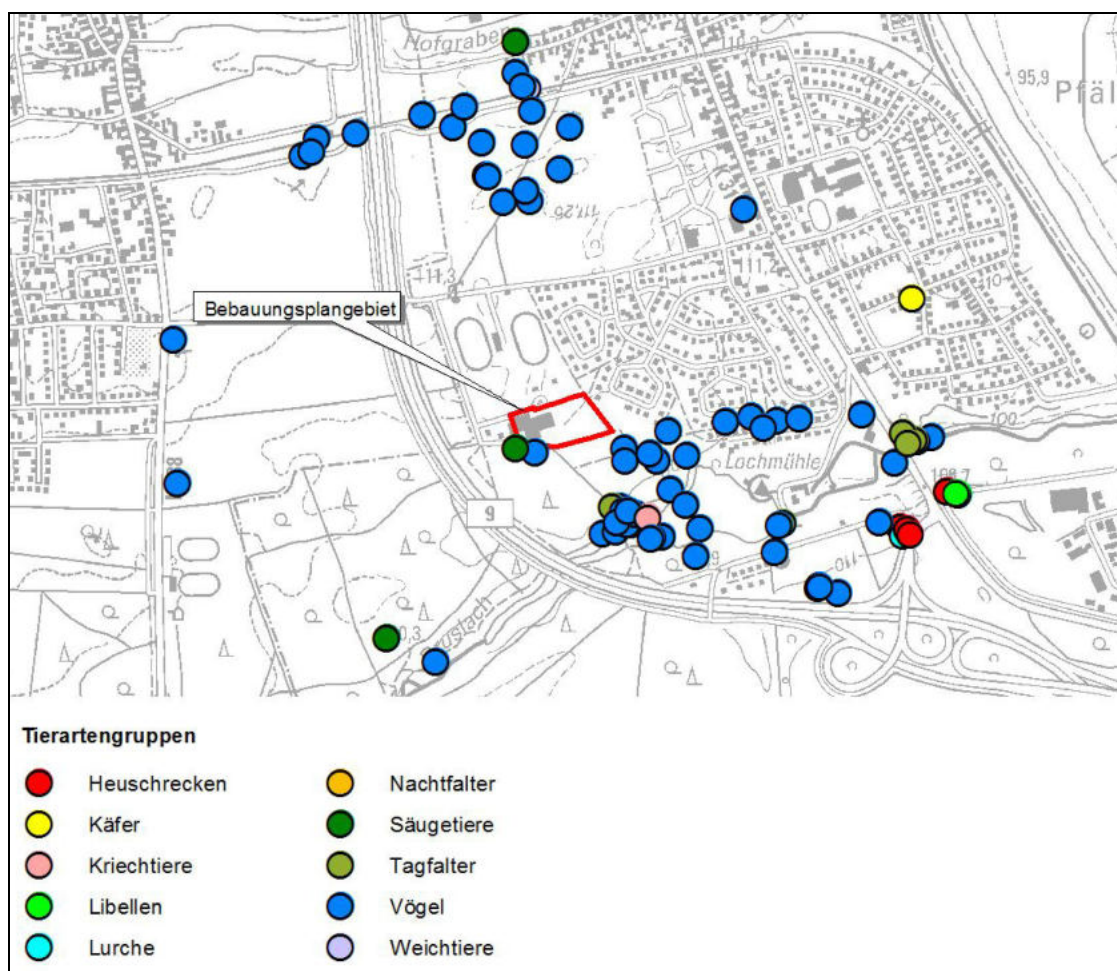


Abb. 29: Tierartengruppen im Umkreis von 1,0km zum Bebauungsplangebiet  
(Quelle: <https://www.artenanalyse.net/artenanalyse/>)

Bei den beiden Arten, die unmittelbar südlich des Bebauungsplangebietes gemeldet sind handelt es sich um das „Wildkaninchen“ (*Oryctolagus cuniculus*) und die „Schwanzmeise“ (*Aegithalos caudatus*).

### 2.1.4.2 BIOTOPKATASTER

Nach dem amtlichen Biotopkataster grenzt unmittelbar südlich an den Vorhabensbereich das Biotop Nr. 6716-0007-2008 „Streuobstwiesen zwischen B9 und Lingenfeld an Druslach“.

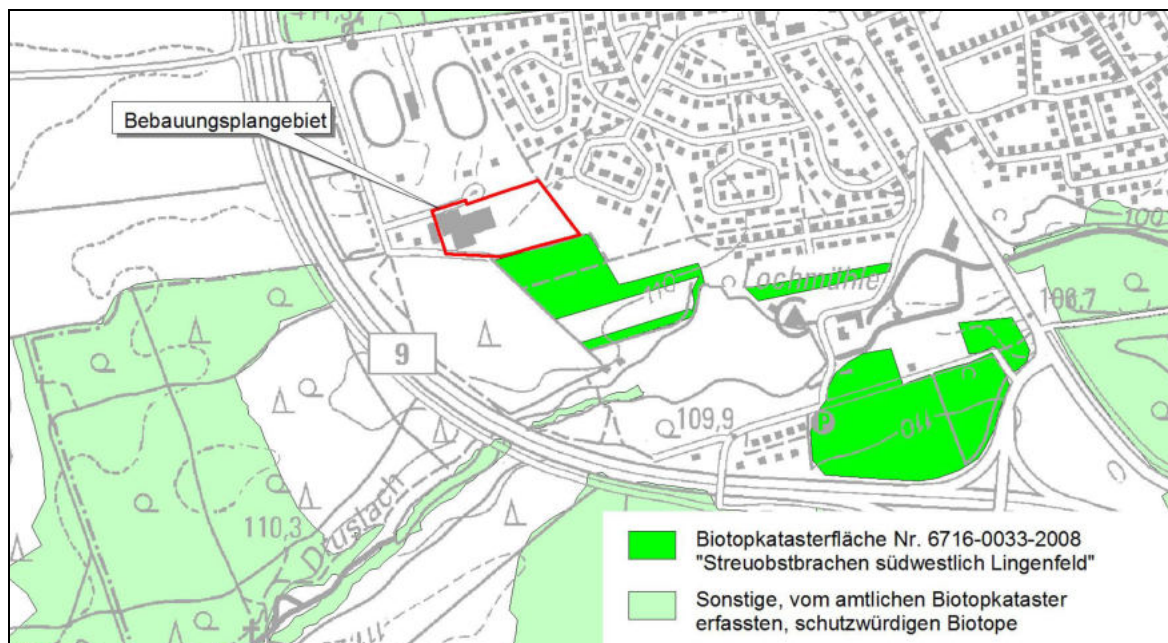


Abb. 30: Vom amtlichen Biotopkataster erfasste Biotope im Vorhabensraum

Tab. 7: Biotopkatasterfläche in räumlicher Nähe zu den Erweiterungsbereichen

Nr.	Name	Schutzziel	Bewertung
BK-6716-0007-2008	Streuobstwiesen zwischen B9 und Lingenfeld an Druslach	Erhalt und Förderung alter Streuobstwiesen	lokale Bedeutung/ mäßig beeinträchtigt/ erstmalige Kartierung

### 2.1.4.3 NATIONALE SCHUTZGEBIETE NACH BNATSchG/ LNATSchG

Das Bebauungsplangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Heidenäcker – Druslach – Lachenäcker“. Darüber hinaus sind keine nach BNatSchG oder LNatSchG geschützten Flächen oder Objekte in der Umgebung zu verzeichnen.

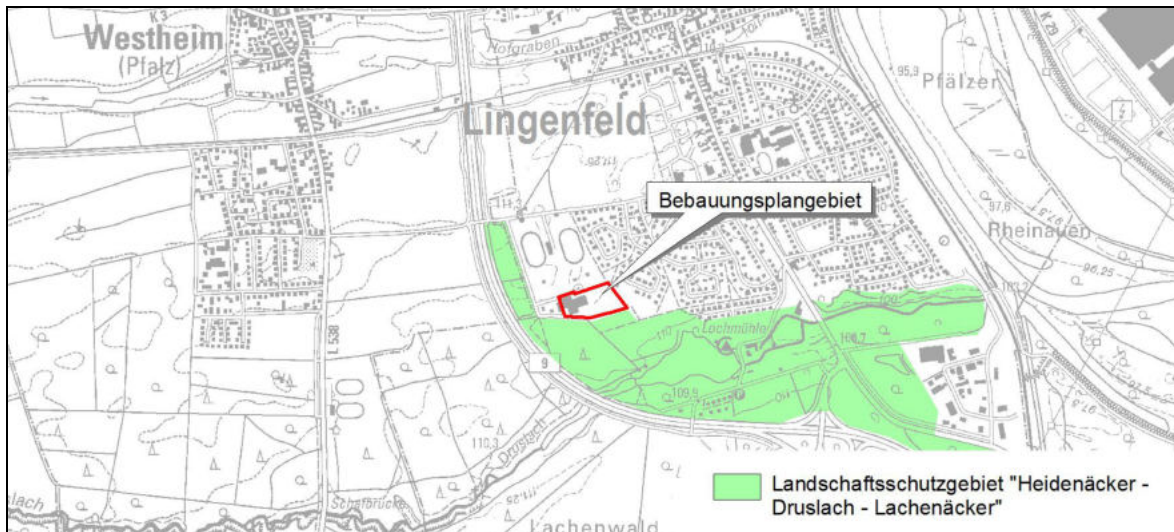


Abb. 31: Schutzgebiete nach BNatSchG/ LNatSchG im Vorhabensraum

Gemäß § 3 der Rechtsverordnung vom 10.12.1998 stellt sich der Schutzzweck wie folgt dar:

- Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Gebietes mit seinen Gewässern, Waldgebieten, Waldrandbiotopen, Gehölzen, Offenlandflächen, Wiesen und Streuobstwiesen;
- Erhaltung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes;
- Erhaltung und Verbesserung der Vernetzung der Biotopsysteme der Rheinauen mit denen im Bereich des Bellheimer Waldes;
- Sicherung dieses Landschaftsraumes für die stille Erholung.

#### 2.1.4.4 NATURA 2000

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet Nr. 6715-302 "Bellheimer Wald mit Queichtal". Westlich der B9 verläuft die Grenze des Vogel-schutzgebietes Nr. 6715-401 "Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwie-sen".

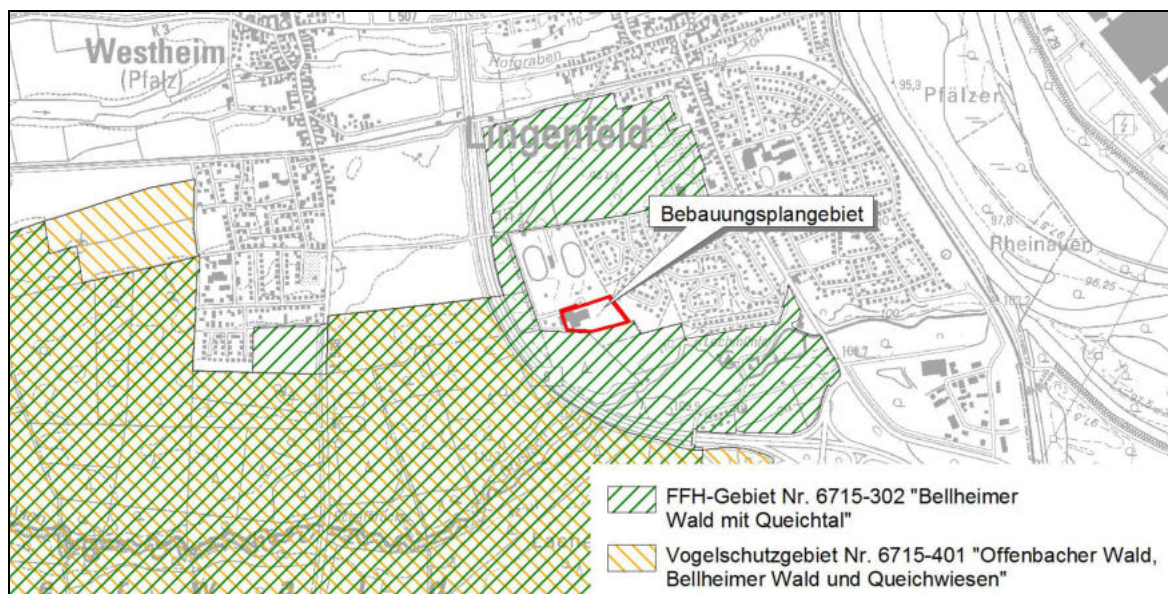


Abb. 32: Natura 2000 Kulisse im Vorhabensraum

### Erhaltungsziel FFH-Gebiet Nr. 6715-302 „Bellheimer Wald mit Queichtal“

Erhalt oder Wiederherstellung

- der strukturreichen Grünlandgebiete der Bachniederungen mit nicht intensiv genutzten Mähwiesen und Magerrasen, auch als Lebensraum für Schmetterlinge,
- einer naturnahen Fließgewässerdynamik vor allem als Lebensraum für eine artenreiche Fisch- und Libellenfauna,
- von Buchen- und Eichen-Hainbuchenwäldern sowie bachbegleitenden Auenwaldstreifen auf den mittleren und feuchten Standorten und von lichten Kiefernwäldern mit Freiflächen (insbesondere mit Sandrasen, Zwergstrauchheiden, Mähwiesen) auf den Dünen und Flugsandfeldern,
- von Laichgewässern für den Kammmolch.

Gemäß Anlage 1 zu § 17 Abs. 2 LNatSchG werden folgende Arten und Lebensraumtypen aufgeführt.

Tab. 8: Lebensraumtypen und Arten gemäß Anlage 1 zu § 17 Abs. 2 LNatSchG

Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie	Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie	Lebensraumsprüche der Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie
Sandheiden auf Binnendünen	Kammmolch	Besonnte, pflanzenreiche Gewässer in Waldnähe, oft in Abgrabungen.
Silbergrasrasen auf Binnen-	Hirschkäfer	Alt- und Totholzbestände.

Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie	Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie	Lebensraumsprüche der Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie
dünen		
Eutrophe Stillgewässer	Schlammpeitzger	Schlammiger Grund flacher nährstoffreicher Gewässer.
Fließgewässer	Spanische Flagge	Hänge mit Lebensraumvielfalt.
Trockene Heiden	Großer Feuerfalter	Hochstaudenreiche Feuchtwiesen.
Trockenrasen mit Orchideenreichtum*)	Schwarzblauer Bläuling und Großer Moorbläuling	Feuchtwiesen mit Wiesenknopf und Ameisennestern.
Pfeifengraswiesen	Bechsteinfledermaus	Ausgeprägte Waldart; Baumhöhlen als Quartier und Jagdgebiet im Wald und angrenzenden Wiesen.
Feuchte Hochstaudenfluren	Großes Mausohr	Wochenstubenkolonien meist in großen Dachräumen. Bevorzugte Jagdbiotope sind Wälder und strukturreiche Lebensräume.
Flachland-Mähwiesen	Helm-Azurjungfer	Wenig beschattete, saubere, langsam fließende Bäche (grundwasserbeeinflusst), auch Wiesengräben; hochwüchsige Fluren als Jagdhabitat.
Waldmeister-Buchenwald	Grüne Keiljungfer	Kühle, mäßig rasch fließende Bäche und Flüsse; Eiablage im Sandgrund flacher Gewässer.
Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald		
Erlen- und Eschenauenwald, Weichholzaunenwald*)		

\*) prioritäre Lebensräume

Nachfolgend werden auf Grundlage der Bewirtschaftungsplanung (Quelle: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=natura2000>) die im Vorhabensraum vorkommenden Lebensraumtypen und Arten dargestellt.

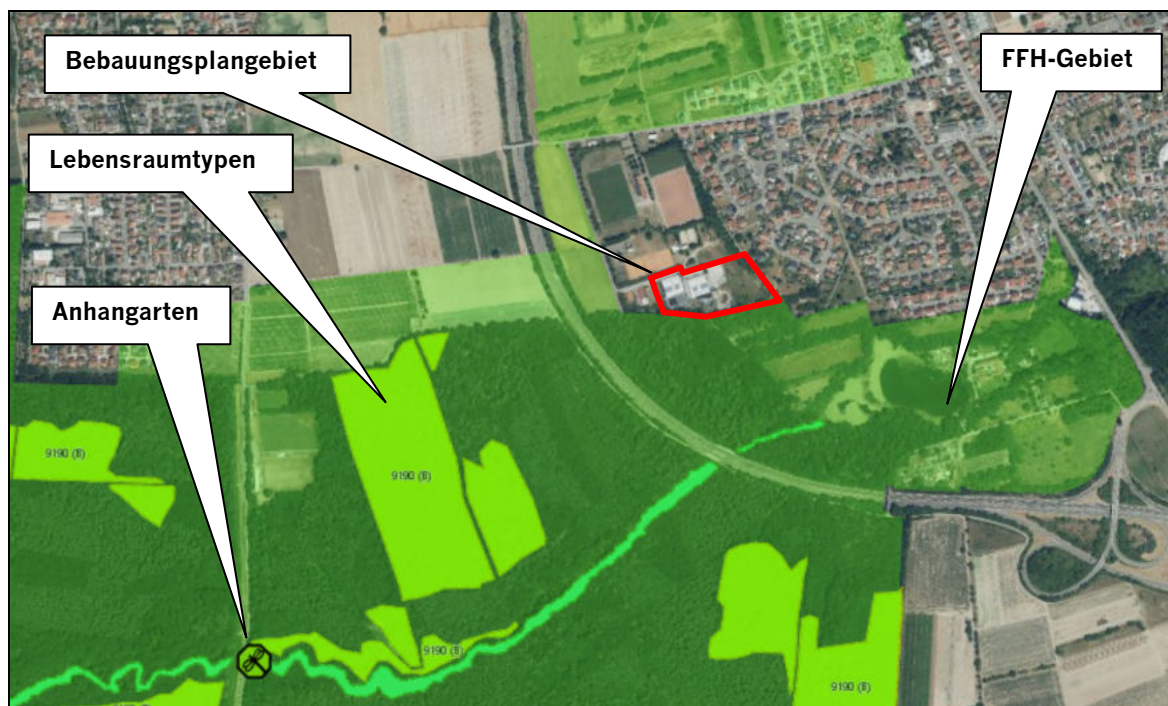


Abb. 33: Auszug aus der Grundlagenkarte des Bewirtschaftungsplanes für das FFH-Gebiet Nr. 6715-302 „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (Quelle: <https://map-final.rlp.umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=natura2000>)

### Erhaltungsziel Vogelschutzgebiet Nr. 6715-401 „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“

Erhaltung oder Wiederherstellung der struktur- und artenreichen Grünlandgebiete der Bachniederungen, der artenreichen Mischwaldbestände auf den mittleren und feuchten Standorten, der lichten Kiefernwälder mit den Freiflächen (insbesondere mit Sandmagerrasen, Zwergstrauchheiden, Streuobstwiesen) auf Dünen und Flug-sandfeldern.

Gemäß Anlage 2 zu § 17 Abs. 2 LNatSchG werden folgende Arten aufgeführt (ergänzend werden die Lebensraumansprüche beschrieben).

Tab. 9: Vogelarten gemäß Anlage 2 zu § 17 Abs. 2 LNatSchG (vorkommende Arten lt. Artikel 4 Abs. 1 Vogelschutzrichtlinie)

Vogelarten nach Art. 4 Abs. 1 Vogel-schutzrichtlinie	Lebensraumansprüche
Wachtelkönig (H)	Nicht intensiv genutzte Grünlandflächen.
Ziegenmelker (H)	Heiden, Kahlschläge und lichte Wälder, reich an Fluginsekten.
Mittelspecht (H)	Wälder mit hohem Alt- und Totholzanteil und alten, rauhrindigen Laubbäu-

Vogelarten nach Art. 4 Abs. 1 Vogelschutzrichtlinie	Lebensraumansprüche
	men (Weide, Ulme, Eiche u.a.); im Wirtschaftswald abhängig von alten Eichenbeständen.
Wespenbussard Rotmilan	Vielfältige Wald-Feld-Mischgebiete, Nahrungssuche oft auf unterschiedlich genutztem Grünland, Horste am Waldrand.
Rohrweihe	Offene Landschaften, jagt über Feldern, Wiesen und Röhrichten, Nester im Röhricht, seltener in Getreidefeldern, Rastansammlungen auf großflächigen Ackerplateaus.
Grauspecht	Gut strukturierte, alt- und totholzreiche Laubholzbestände (Buchen, Auwälder).
Schwarzspecht	Großflächige Wälder mit Altbäumen und Moderholz; zur Höhlenanlage Bindung an glattschäftige Altbäume, Nahrungssuche bevorzugt an Nadelbäumen und Stümpfen mit Rossameisen.
Heidelerche	Schütter bewachsene Flächen, häufig in Sandgebieten, aber auch auf Kahlschlägen, Windwurfflächen und trockenem Magerrasen; benötigt exponierte Singwarten.
Neuntöter	Streuobstwiesen, Brachen und heckenreiches Grünland, Kahlschläge und Windwurfflächen zählen zu den bevorzugt besiedelten Lebensräumen.
Eisvogel	Alle Arten von Gewässern, sofern diese reich an Kleinlebewesen und kleinen Fischen sind und Ansitzwarten bieten; Nest in Steilufeln.
Blaukehlchen	Feuchte Röhricht- und Hochstaudenbestände an stehenden Gewässern wie Altarmen und Teichen sowie an Gräben.
Weißstorch (H)	Offene Landschaften mit möglichst großflächigen und feuchten Wiesen.

(H) = Hauptvorkommen

Tab. 10: Vogelarten gemäß Anlage 2 zu § 17 Abs. 2 LNatSchG (vorkommende Arten lt. Artikel 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie)

Vogelarten nach Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie	Lebensraumansprüche
Wendehals (H)	Lichte Wälder, Waldränder, Parkanlagen und Streuobstwiesen, benötigt offene, sonnenexponierte, nahrungsreiche Bodenstellen.
Wasserralle	Röhrichte und vegetationsreiche Gräben, Altwasser und Teichränder in Verlandungszonen und Auen.
Wiedehopf	Offene, strukturreiche Kulturlandschaft; nistet in hohlen und meist alten Bäumen, besonders Kopfweiden und Obstbäumen, aber auch in Steinhaufen und sonstigen Höhlen.
Bekassine	Binsen- und seggenreiche Feucht- und Nasswiesen, Teichränder, Quellsümpfe.
Braunkehlchen	Strukturreiches Grünland und Brachen mit artenreicher Insektenfauna.
Wiesenpieper	Nicht intensiv genutztes Grünland und Windwurfflächen, Nahrungssuche auf kurzgrasigen und lückig bewachsenen Bodenstellen.

(H) = Hauptvorkommen



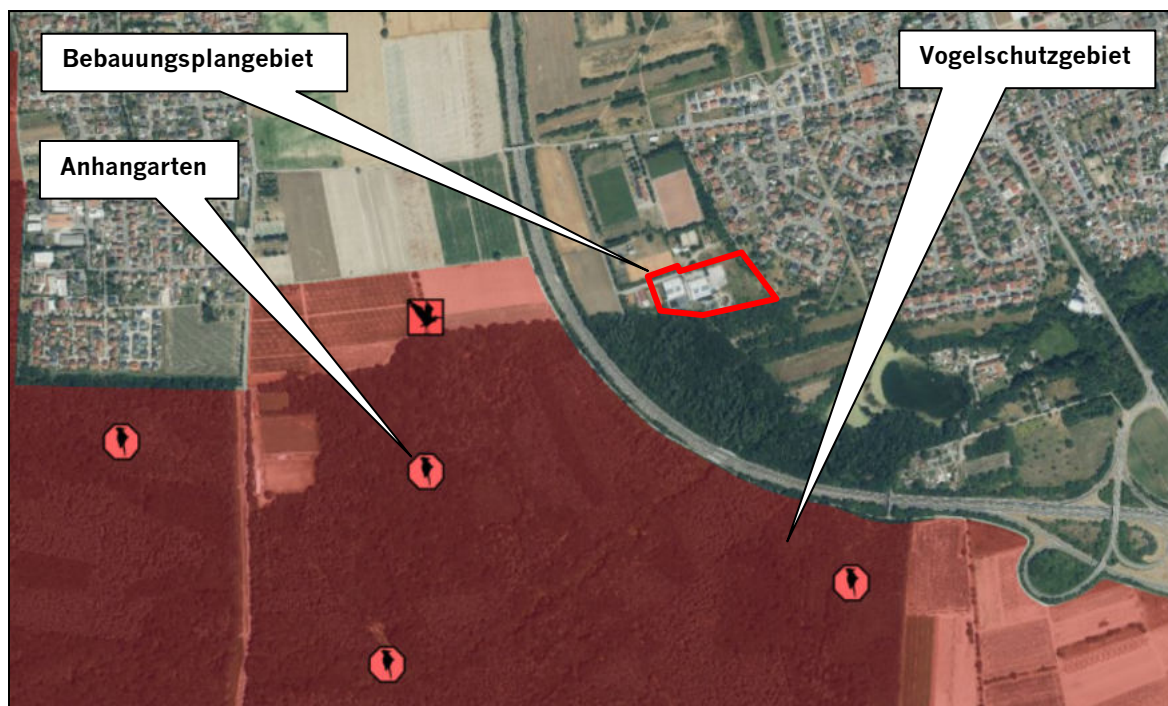


Abb. 34: Auszug aus der Grundlagenkarte des Bewirtschaftungsplanes für das Vogelschutzgebiet Nr. 6715-401 „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (Quelle: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=natura2000>)

#### 2.1.4.5 BIOTOPVERBUND

Der landesweite Biotopverbund wird vorliegend gebildet aus der Natura-2000-Kulisse und ist somit identisch mit der Abgrenzung von Abbildung 32.

#### 2.1.5 FLÄCHE

Die aktuellen und planungsrechtlichen Flächennutzungen gemäß Abbildung 27 stellen sich wie folgt dar.

Tab. 11: Flächenbilanz der aktuellen und planungsrechtlichen Nutzungen

Aktuelle und planungsrechtliche Nutzungen	Fläche (m²)
Erdwall (standortgerechte Vegetation)	1459
Gebäude	4248
Gehölzpflanzung	871
Öffentliche Grünfläche (Wiese mit Einzelbäumen)	445
Rasenziegelbelag	185
Ruderalisierte Fläche, stark verdichtet	4332

Aktuelle und planungsrechtliche Nutzungen	Fläche (m²)
Stellplatzanlage geschottert	1551
Stellplatzerschließung (Betonpflaster)	492
Stellplätze (Betonpflaster)	372
Strauchheckenpflanzung	1229
Streuobstwiese extensiv	3402
Straße „Am Oberwald“	389
<b>Gesamt</b>	<b>18975</b>

### 2.1.6 LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die, den Vorhabensraum nach Westen begrenzende B9 sowie durch die Sport- und Vereinsanlagen. Die östlich der Sport- und Vereinsanlagen liegende Wohnbebauung ist durch einen bepflanzten Erdwall optisch getrennt.

Südlich an den Vorhabensbereich grenzt gemäß der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (vgl. Abb. 24; Plansignatur ) ein „Bereich mit besonderer Bedeutung für die Naherholung“.

Die Vereinsanlagen sind nach Westen und Süden durch standortgerechte Gehölzpflanzungen bzw. durch die südlichen, geschlossenen Waldbestände in das Landschaftsbild integriert.



Abb. 35: Südliche Einbindung der Vereinsanlagen sowie des Top Fit Studios in das Landschaftsbild

Die Bewertung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ erfolgt anhand der Indikatoren „Vielfalt“, „Eigenart“, und „Naturnähe“. Der gesetzlich formulierte Indikator „Schönheit“ wird nachfolgend nicht erläutert, weil er sich aus der Eigenart und Vielfalt eines Raumes bildet.

Tab. 12: Bewertung des Landschaftsbildes

Bewertung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	
Bewertungskriterien: Vielfalt, Eigenart, Naturnähe	
<b>Besondere Bedeutung</b>	– Unbeeinträchtigte Landschaftsräume (alle Bewertungskriterien vorhanden)
<b>Hohe Bedeutung</b>	– Gering beeinträchtigte Landschaftsräume (Bewertungskriterien überwiegend vorhanden)
<b>Allgemeine Bedeutung</b>	– Schwache Vielfalt und noch erkennbare Eigenart
<b>Geringe bis keine Bedeutung</b>	– Stark beeinträchtigte Landschaftsräume (kein Bewertungskriterium vorhanden)

Der Landschaftsraum im Bereich des Sportgeländes, der Vereinsanlagen und des Top Fit Studios ist anthropogen stark überformt, allerdings ist er durch entsprechende Gehölzpflanzungen als „in die Landschaft integriert“ zu beschreiben (allgemeine-geringe Bedeutung). Dies wird bestätigt durch die Landschaftsplanung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (Karte 14 „Landschaftsbild/ Erholung – Bestand und Bewertung“) die für den Vorhabensraum kein Defizit einer landschaftlichen Einbindung feststellt.

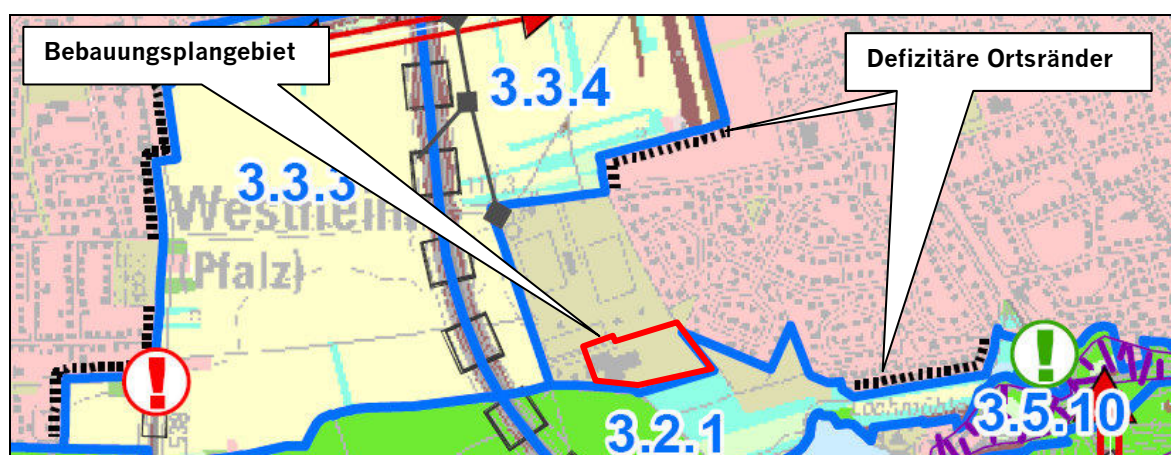


Abb. 36: Landschaftsbild/ Erholung – Bestand und Bewertung  
 (Quelle: Landschaftsplanung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, Karte 14)

Der Landschaftsraum südlich des räumlichen Geltungsbereiches kann mit einer hohen Bedeutung bewertet werden.

## 2.1.7 MENSCH/ BEVÖLKERUNG/ MENSCHLICHE GESUNDHEIT

Für das Schutzgut „Mensch“ sind folgende grundlegende Ziele zu nennen:

- Erhalt gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz der Wohngebiete/ Wohnnutzung, des Wohnumfeldes sowie den zuzuordnenden Funktionsbeziehungen (besiedelte Gebiete und ihre direkte Umgebung).
- Erhalt von Flächen für die siedlungsbezogene Freiraumnutzung sowie für sonstige Freizeitgestaltung.

### 2.1.7.1 WOHN- UND WOHNUMFELDFUNKTION

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktion ist für das Schutzgut „Mensch“, und hier insbesondere zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, von hohem Wert. Auf dieser Grundlage gilt es dieses Kriterium entsprechend zu werten:

Tab. 13: Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Arten der baulichen Nutzung	Empfindlichkeit
Wohnbauflächen, Friedhöfe	Sehr hoch
Gemischte Bauflächen, Dorfgebiete, Aussiedelungen	Hoch
Gewerbliche Bauflächen, Gärtnereien	Mittel
Industriegebiete	Gering

Östlich an das Plangebiet grenzen Wohnbauflächen an die z. T. als reines Wohngebiet festgesetzt sind.

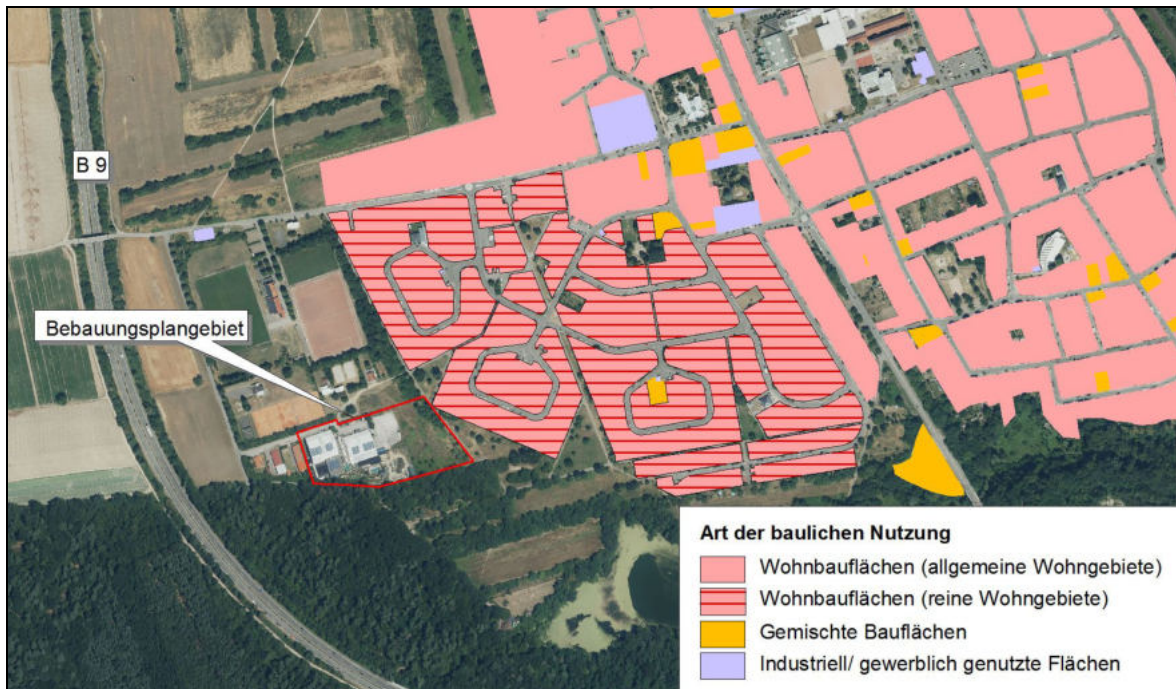
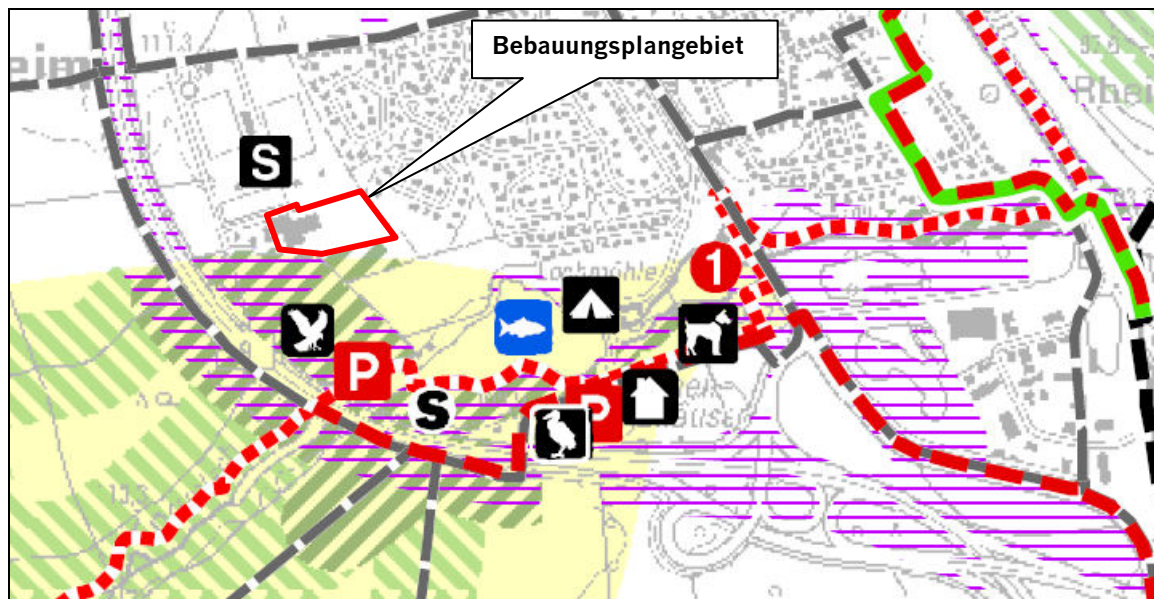


Abb. 37: Wohnumfeldfunktion im Vorhabensraum (Quelle: ALKIS)

### 2.1.7.2 SIEDLUNGSBEZOGENE FREIRAUMNUTZUNG

Die siedlungsbezogene Freiraumnutzung konzentriert sich in Lingenfeld auf die südlich und östlich der bebauten Ortslage liegenden Landschaftsräume. Auf Grundlage der Landschaftsplanung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (Karte 13 „Bestand: Erholungs- und Freizeiteinrichtungen“) stellt sich die Bestandssituation im Vorhabensraum wie folgt dar.



**Wegenetz/ Verkehrliche Infrastruktur**

- - - - - Überregionaler Hauptwanderweg
- · · · · Themenwanderweg/ Örtlicher Wanderweg
- Stationen des Druslacher Bacherlebniswegs:
  - 1 Waschplatz Tuchbleiche
- — — — — Überregionaler Radwanderweg
- - - - - Örtlicher Radweg
- P Parkplatz

**Waldfunktionenkartierung**

- / / / / / Erholungswald: Waldfläche mit mittlerer Erholungsnutzung (Stufe 2)
- / / / / / Erholungswald: Waldfläche mit hoher Erholungsnutzung (Stufe 3)
- / / / / / Lärmschutzwald

**Regional bedeutsame Bereiche**

- "Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung" gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar 2014

**Sonstige Erholungs- und Freizeiteinrichtungen**

- ▲ Campingplatz
- ☐ Grillhütte/ Schutzhütte
- S Sport- und Freizeitanlage
- S Sportpfad
- 🏠 Vereinsheim
- 🐕 Hundepplatz
- 🐾 Kleintierzucht
- 🌿 Lehr-/ Schulgarten
- 🐦 Lehrpfad

**Gewässerbezogene Erholungsnutzungen**

- 🐟 Angeln

Abb. 38: Bestand: Erholungs- und Freizeiteinrichtungen  
 (Quelle: Landschaftsplanung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, Karte 13)

Das Radwegenetz im Bereich der Ortslage von Lingenfeld und Westheim stellt sich wie folgt dar (Quelle: <https://www.radwanderland.de/>).

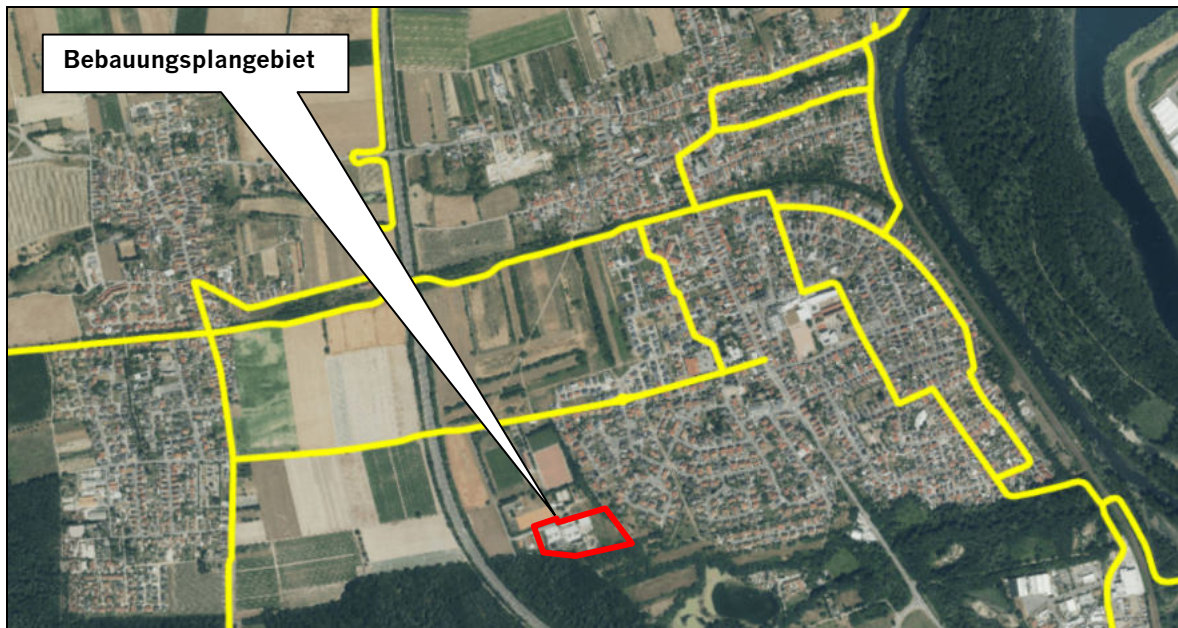


Abb. 39: Radwegenetz im Bereich der Ortslagen von Lingenfeld und Westheim  
Quelle: <https://www.radwanderland.de/>

## 2.1.8 KULTUR-/ SACHGÜTER

Als Kulturgüter sind Boden-, Bau-, Garten- und Naturdenkmäler sowie lokale und regionale Traditionen zu nennen.

Gemäß den Darstellungen des ehemaligen Flächennutzungsplanes liegt westlich der B9 das Grabungsschutzgebiet W15 (mittelalterliche Siedlung; I. + II. Niederheidewanne).



Abb. 40: Kulturgüter im Vorhabensraum (Quelle: ehemaliger Flächennutzungsplan der VG Lingenfeld)

Als Sachgüter gemäß der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes sind eine Gashochdruckleitung sowie eine 20 kV Leitung zu nennen.

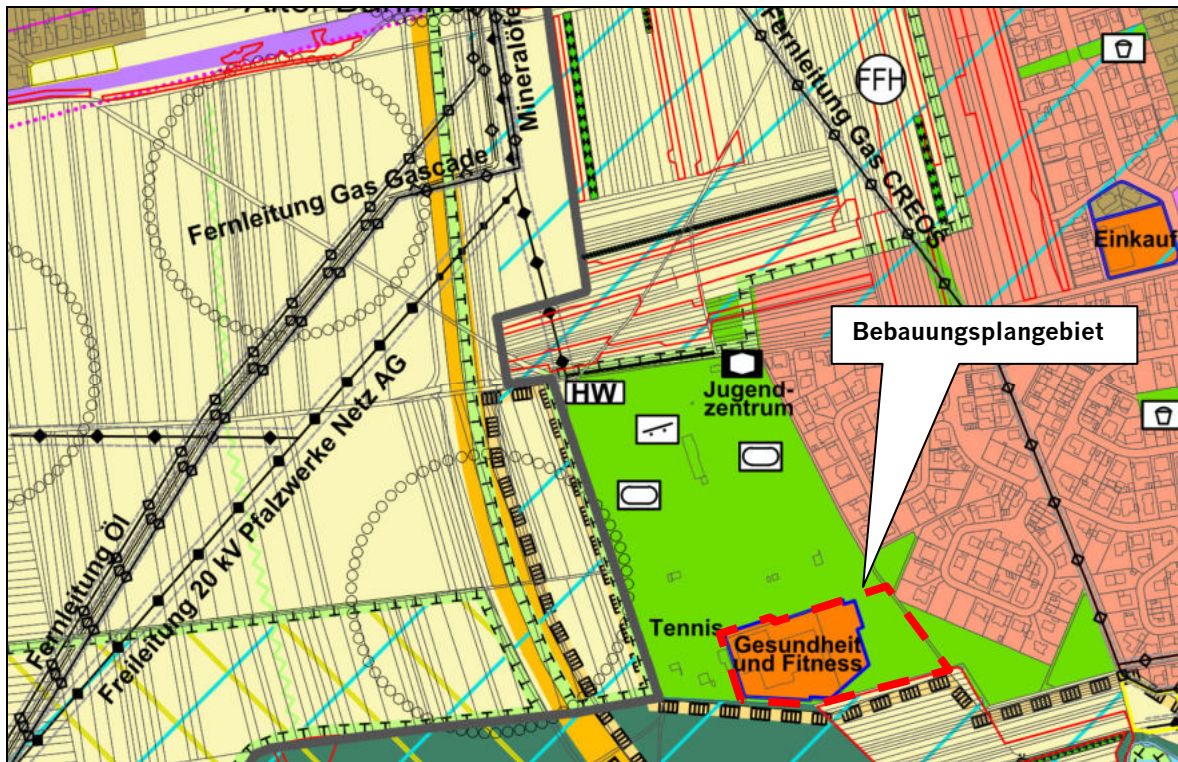


Abb. 41: Sachgüter im Vorhabensraum (Quelle: Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Lingenfeld; [https://www.vg-lingenfeld.de/bauen-umwelt/thema-bauen/flaechennutzungsplan/download:FNP\\_VG\\_Lingenfeld\\_2023](https://www.vg-lingenfeld.de/bauen-umwelt/thema-bauen/flaechennutzungsplan/download:FNP_VG_Lingenfeld_2023))

### 2.1.9 WIRKUNGSGEFÜGE DER SCHUTZGÜTER

Die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tiere und Pflanzen) verstehen sich als Zusammenspiel von biotischen und abiotischen Faktoren mit unterschiedlichen Wechselbeziehungen/ -wirkungen. Das Wirkungsgefüge kann vorliegend wie folgt beschrieben werden:

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter beschränkt sich insbesondere auf

- „Boden“ und „Grundwasser“ → hohe Überdeckung der grundwasserführenden Schichten mit Deckschichten aus überwiegend nicht bindigem Material → geringe Verschmutzungsempfindlichkeit.
- „Arten und Biotope“ und „Mensch/ Siedlungsbezogene Freiraumnutzung“ → relativ hohes Störinput → Ubiquisten → keine geschützten Flächen/ Gebiete.



## 2.2 WIRKUNGSPROGNOSE/ KOMPENSATIONS BESCHREIBUNG

Die Wirkungsprognose/ Kompensationsbeschreibung gliedert sich, in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben und von der Methodik her, in drei, in der Reihenfolge voneinander abhängige, Bearbeitungsschritte:

- a. *Vermeidung/ Minimierung von Wirkungen*  
Beschreibung der Maßnahmen, durch die erhebliche bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen vermieden und/ oder minimiert werden können.
- b. *Wirkungsprognose*  
Beschreibung der unvermeidbaren erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.
- c. *Kompensation von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen*  
Beschreibung der Möglichkeiten, mit denen unvermeidbare erhebliche bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen kompensiert werden können.

Die Beschreibung nach den Buchstaben a-c berücksichtigt die Wirkungen faktischer und planungsrechtlicher Vorhaben in der Umgebung des geplanten Vorhabens (kumulierende Auswirkungen).

### 2.2.1 BODEN

#### ***VERMEIDUNG / MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN***

- Keine Inanspruchnahme von Böden mit hohen bis sehr hohen Bodenfunktionen
- Befestigung der Stellplätze in wassergebundener oder wasserdurchlässiger Bauweise.
- Keine Zulassung der Versiegelung über die Obergrenzen von § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO

#### ***WIRKUNGSPROGNOSE***

Nachfolgend werden die Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Festsetzungen zur Kompensation von Bestand und Planung gegenübergestellt. Dieses Modell wird im vorliegenden Fall bewusst gewählt, da der ursprünglich angewandte Bilanzierungsansatz der damaligen Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz nicht mehr angewendet werden darf.

Als Grundlage für die Bilanzierung der aktuellen/ planungsrechtlichen Bodennutzungen dienen die, mit den in der Vergangenheit erteilten Baugenehmigungen, festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation.

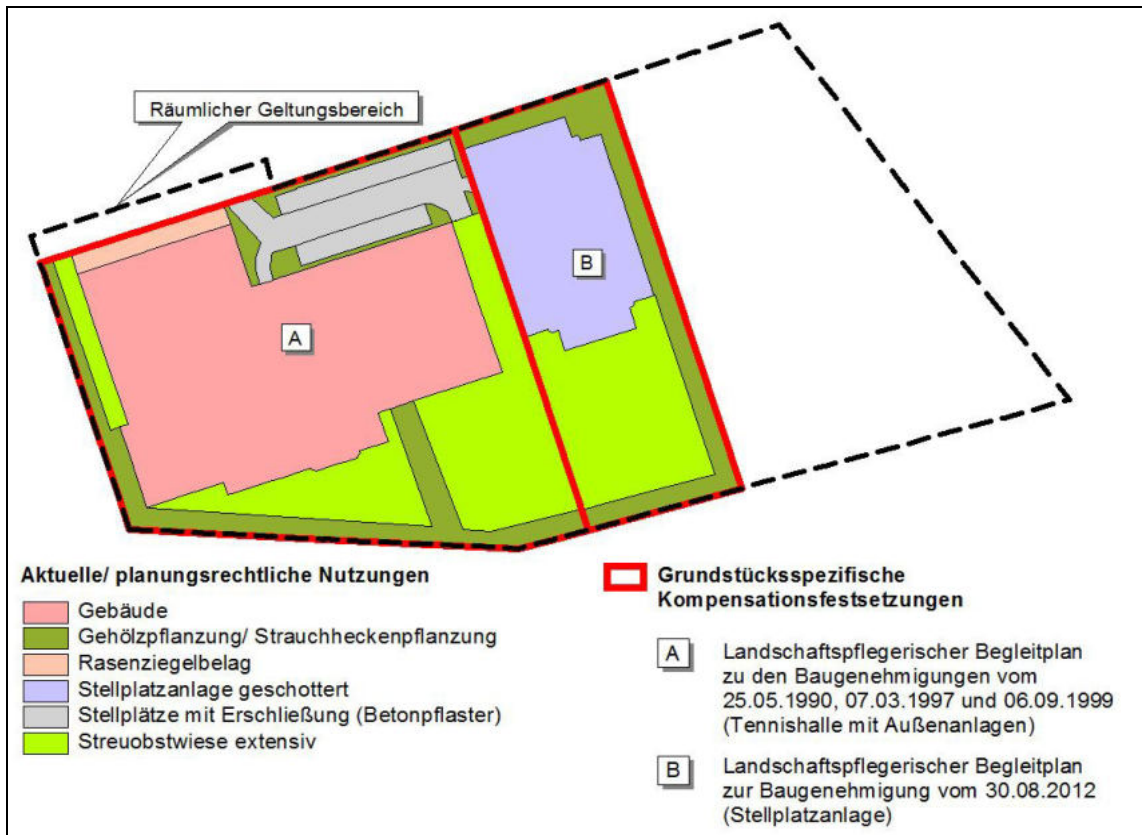


Abb. 42: Aktuelle/ planungsrechtliche Nutzungen (Bilanzierungsgrundlagen)

Tab. 14: Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation der aktuellen/ planungsrechtlichen Gegebenheiten

<b>BODEN – Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation der aktuellen/ planungsrechtlichen Gegebenheiten</b>	
<b>Eingriffe</b>	<b>Fläche (m²)</b>
Rasenziegelbelag	185
Stellplatzanlage geschottert	1551
Stellplätze mit Erschließung (Betonpflaster)	864
Gebäude	4248
<b>Gesamt</b>	<b>6848</b>
<b>Kompensation</b>	
Gehölzpflanzung/ Strauchheckenpflanzung	2100
Streuobstwiese extensiv	3402
<b>Gesamt</b>	<b>5502</b>

Den zugelassenen Eingriffen von ca. 6.848m² stehen ca. 5.502m² Kompensationsflächen gegenüber, was einem Verhältnis von ca. 1:0,8 entspricht.

Die künftigen Bodennutzungen, als Grundlage der Bilanzierung, stellen sich wie folgt dar (die Straße „Am Oberwald“ sowie die nachrichtlich übernommene öffentliche Grünfläche sind für die Bilanzierung nicht von Relevanz und werden nicht dargestellt).

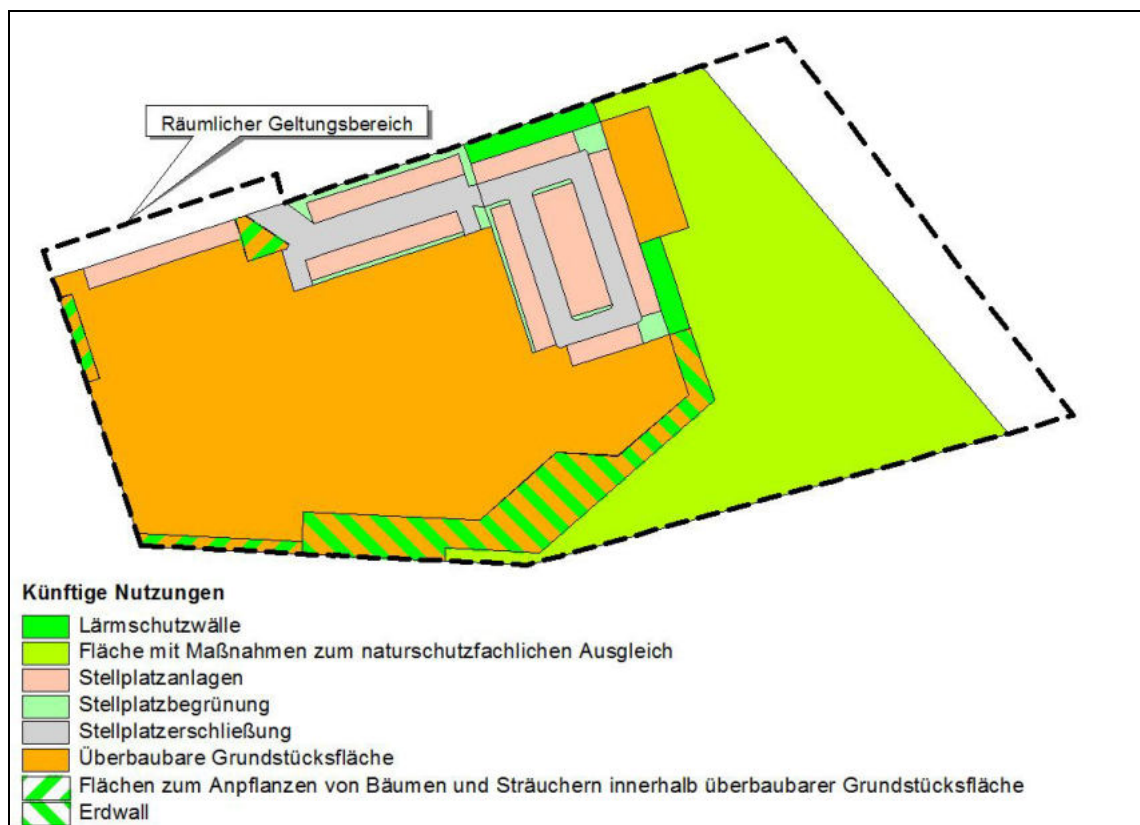


Abb. 43: Künftige Nutzungen (Bilanzierungsgrundlagen)

Tab. 15: Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation der künftigen Nutzungen

<b>BODEN – Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation der künftigen Nutzungen</b>	
<b>Eingriffe</b>	<b>Fläche (m²)</b>
Stellplätze	1445
Stellplätze Erschließung	1085
Überbaubare Grundstücksflächen	7360
Erdwall (1068m² davon 70% überbaubar)	748
<b>Gesamt</b>	<b>10638</b>
<b>Kompensation</b>	
Lärmschutzwall standortgerecht bepflanzt	278
Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich (ruderalisierte Fläche, stark verdichtet, 4.914m² → ökologische Aufwertung: Faktor 1,5)	7371
Stellplatzbegrünung	286

<b>BODEN – Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation der künftigen Nutzungen</b>	
Überbaubare Grundstücksfläche (Festsetzung nach § 9 Abs. Nr. 25a BauGB)	246
Erdwall (1068m <sup>2</sup> davon 30% begrünt)	320
<b>Gesamt</b>	<b>8501</b>

### **KOMPENSATION UNVERMEIDBARER ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN**

Zur Kompensation wird insbesondere die ruderalisierte, stark verdichtete Fläche im Osten des räumlichen Geltungsbereiches ökologisch aufgewertet, wodurch eine Verbesserung der Bodenfunktionen erfolgt. Die Aufwertung/ Verbesserung kann mit dem Faktor 1,5 gewertet werden (abgestimmt mit der Kreisverwaltung Germersheim, Fachbereich 32 am 03.12.2015), so dass die Fläche rechnerisch mit 7.371m<sup>2</sup> (4.914m<sup>2</sup> x 1,5) angesetzt werden kann. Den künftigen Eingriffen von ca. 10.638m<sup>2</sup> steht somit, qualitativ gesehen, eine Kompensationsfläche von ca. 8.501m<sup>2</sup> gegenüber, was einem Verhältnis von ca. 1:0,8 entspricht.



Abb. 44: Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich (Blick in südlicher Richtung)

Der 1,5-fache Ansatz der Kompensationsfläche wird auch den gering bewerteten Bodenfunktionen gerecht (vgl. Kap. 2.1.1.2). Die Berücksichtigung der Bodenfunktionsbewertung wird durch das ALEX-Informationsblatt 28 (Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, Mai 2011) beispielhaft bestätigt (Zitat: „Durch die im Plangebiet vornehmlich vorherrschende mittlere Leistungsfähigkeit der

betrachteten Bodenfunktionen ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit des Eingriffs für den Boden auszugehen“).

## **2.2.2 WASSER**

### **2.2.2.1 OBERIRDISCHE GEWÄSSER**

#### ***WIRKUNGSPROGNOSE***

Eine Inanspruchnahme oberirdischer Gewässer findet nicht statt.

### **2.2.2.2 GRUNDWASSER**

#### ***VERMEIDUNG / MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN***

- Sämtliche unbelasteten Niederschlagswässer sollen rückgehalten, wenn möglich zur Versickerung gebracht oder einer geeigneten Wiederverwendung zugeführt werden.

#### ***WIRKUNGSPROGNOSE***

Durch die Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme, die sich gleichsam als Kompensationsmaßnahme versteht, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung zu erwarten.

### **2.2.2.3 WASSERVERSORGUNG**

#### ***WIRKUNGSPROGNOSE***

Infolge der Abstände des Bebauungsplangebietes zu den Trinkwasserschutzgebieten „Weingarten“ (Abstand ca. 3,2km), „Rauhweide“ (Abstand ca. 3,8km) und „Zeiskam“ (Abstand ca. 6,2km) können erhebliche bau-, anlagen- und/ oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgeschlossen werden.

## **2.2.3 KLIMA/ LUFT**

#### ***VERMEIDUNG / MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN***

- Weitgehende Beibehaltung der sehr hohen klimaökologischen Bedeutung

### ***WIRKUNGSPROGNOSE***

Das Klima des Vorhabensraumes wird insbesondere bestimmt durch die im Südwesten angrenzenden geschlossenen Waldbestände sowie durch die Offenlandflächen im Westen (landwirtschaftliche Nutzflächen) und Norden (Sportanlagen).

Das Bebauungsplangebiet spielt gegenüber den, das Lokalklima wesentlich bestimmenden Klimatopen (Waldbestände und westliche Offenlandflächen) eine untergeordnete Rolle. Ungeachtet dessen muss der Fokus, infolge der Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb von Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung, darin liegen entsprechende Kompensationsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches festzusetzen.

Was die Belastung der Luft durch Ozon und Stickstoffdioxid anbelangt, so kann davon ausgegangen werden, dass es auf Grund der geplanten Nutzungen, die überwiegend bereits bestehen, zu keinen erheblichen Veränderungen kommen wird.

### ***KOMPENSATION UNVERMEIDBARER ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN***

Durch die Beibehaltung des „Eingriffs-/ Ausgleichsverhältnisses“ von 1:0,8 (vgl. Kap. 2.2.1) verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Klima“.

## **2.2.4 ARTEN UND BIOTOPE/ BIODIVERSITÄT**

### **2.2.4.1 VEGETATION/ FAUNA/ ARTENSCHUTZ**

#### ***VERMEIDUNG/ MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN***

- Erhalt vorhandener Gehölzbestände im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlagen

### ***WIRKUNGSPROGNOSE***

#### **Pflanzenarten**

Europäisch besonders geschützte Pflanzenarten kommen innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vor. Ein Verbotstatbestand besteht nicht.

#### **Tiere des Anhangs IV FFH-Richtlinie/ heimische europäische Vogelarten**

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Bereich der Gehölzstrukturen des östlichen Walles ist das Vorkommen von heimischen europäischen Vogelarten zu vermuten. Die Gehölzbestände unterliegen

jedoch keinen Veränderungen, so dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht einschlägig sind.

### Biotoptypen

Infolge der geplanten baulichen Entwicklung kommt es zu einer Inanspruchnahme von Biotoptypen mit Kompensationswirkung.

Tab. 16: In Anspruch genommene Biotoptypen mit Kompensationswirkung

Biotoptypen mit Kompensationswirkung	Fläche (m²)
Gehölzpflanzung/ Strauchheckenpflanzung	2100
Streuobstwiese extensiv	3402
<b>Gesamt</b>	<b>5502</b>

### **KOMPENSATION UNVERMEIDBARER ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN**

Der Verlust der eingriffsrelevanten Biotopstrukturen wird durch folgende Maßnahmen kompensiert:

Tab. 17: Geplante Nutzungen mit Kompensationswirkung

Geplante Nutzungen mit Kompensationswirkung	Fläche (m²)
Lärmschutzwall standortgerecht bepflanzt	278
Ruderalisierte Fläche, stark verdichtet (ökologische Aufwertung)	4914
Stellplatzbegrünung	286
Überbaubare Grundstücksfläche (Festsetzung nach § 9 Abs. Nr. 25a BauGB)	246
Erdwall (1068m² davon 30% begrünt)	320
<b>Gesamt</b>	<b>6044</b>

Zusätzlich zur Gegenüberstellung der in Anspruch genommenen und geplanten Nutzungen mit Kompensationswirkung wird auf die Bilanzierung für das Schutzgut „Boden“ verwiesen, da der Grad des Kultureinflusses aus den Nutzungen (Biotoptypen) abgeleitet wurde. Die hier, mit der Kreisverwaltung Germersheim (Fachbereich 32) am 03.12.2015 abgestimmte Aufwertung/ Verbesserung der stark verdichteten, ruderalisierten Fläche stellt sich im Detail wie folgt dar.

- Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zur Herstellung von Feuchtflächen
- Morphologische Veränderungen zur Erhöhung der standörtlichen Vielfalt (Geländesenken zur Ansammlung von Niederschlagswasser für Pionierarten wie Wechselkröte etc.)
- Vegetationsfreie, besonnte Rohbodenflächen mit angrenzenden Stein- und Totholzhaufen (Zauneidechsenhabitat)

- Streuobstwiese
- Heckenstrukturen
- Einfriedung im Norden und Süden i.V.m. bepflanzten Erdwallaufschüttungen

#### **2.2.4.2 BIOTOPKATASTER**

##### ***VERMEIDUNG/ MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN***

- Erhaltung einer Übergangs-/ Entwicklungszone zur südlich angrenzenden Biotopkatasterfläche Nr. 6716-0007-2008 „Streuobstwiesen zwischen B9 und Lingenfeld an Druslach“

##### ***WIRKUNGSPROGNOSE***

Durch das amtliche Biotopkataster erfasste Biotope werden durch den Bebauungsplan nicht unmittelbar beeinträchtigt.

Durch die Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahme und der Festsetzung der Übergangs-/ Entwicklungszone mit entsprechenden Maßnahmen (vgl. Kap. 2.2.4.1) können keine negativen Wirkungen auf die Biotopkatasterfläche Nr. 6716-0007-2008 „Streuobstwiesen zwischen B9 und Lingenfeld an Druslach“ prognostiziert werden.

#### **2.2.4.3 NATIONALE SCHUTZGEBIETE NACH BNATSchG/ LNATSchG**

##### ***VERMEIDUNG/ MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN***

Der Schutzzweck des unmittelbar südlich an den Vorhabensbereich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Heidenäcker – Druslach – Lachenäcker“ wird unter Berücksichtigung insbesondere folgender Bedingungen nicht beeinträchtigt:

- Erhaltung einer Übergangs-/ Entwicklungszone zum südlich an den Vorhabensbereich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet
- Abgrenzung der intensiv genutzten Außenanlagen des Sondergebietes zu den östlichen und südlichen Freiflächen durch einen bepflanzten Erdwall
- Entwicklung der östlichen Freifläche als naturschutzfachliche Kompensationsfläche



## **WIRKUNGSPROGNOSE**

Durch die Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen können keine negativen Wirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet „Heidenäcker – Druslach – Lachenäcker“ prognostiziert werden. Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann ausgeschlossen werden.

### **2.2.4.4 NATURA 2000**

Die Beurteilung von Wirkungen auf die Erhaltungsziele erfolgt in zwei Stufen:

- In einer ersten Stufe – dem **Screening** – wird geprüft, ob vorhabensbedingte erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden können.
- In der zweiten Stufe – der eigentlichen **Verträglichkeitsuntersuchung** – werden die möglichen Beeinträchtigungen (Lebensraumverlust, Störung, Beunruhigung, Verschlechterung funktionaler Wechselbeziehungen...) detailliert im Hinblick auf ihre Wirkungsintensität betrachtet, sofern beim Screening eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

#### **Screening**

Die vorliegende Screening-Studie beschreibt die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf das FFH-Gebiet Nr. 6715-302 "Bellheimer Wald mit Queichtal". Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet Nr. 6715-401 "Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen" können infolge der Entfernung (ca. 200m) und des Verlärmungsbandes der B9 ausgeschlossen werden.

Die Abschätzung der Verträglichkeit ist nach § 34 BNatSchG bzw. Art 6 (3, 4) der Habitatrichtlinie notwendig, wenn das jeweilige Erhaltungsziel erheblich beeinträchtigt werden könnte.

Die FFH-RL ermöglicht einen Definitionsansatz: als unerheblich können Beeinträchtigungen dann angesehen werden, wenn sie sich nicht „ungünstig“ auf den Erhaltungszustand der Lebensräume bzw. der Anhangarten auswirken. Es muss sichergestellt sein, dass

- die Intaktheit des Gebietes nicht erheblich beeinträchtigt wird. Die deutsche Fassung der Habitat-RL spricht „von dem Gebiet als solchem“. Im englischen Originaltext wird von „integrity of the site concerned“ gesprochen, was mit Intaktheit eines Gebiets übersetzt werden kann. Als Intaktheit könnte deshalb „zweckmäßigerweise [...] die Kohärenz der ökologischen Struktur und Funktion des Gebiets über seine gesamte Fläche oder der Lebensräume, Habitatkomplexe und/oder Populationen der Arten, für die das Gebiet ausgewiesen ist... definiert werden (Eu-Kommission 1999). Das BNatSchG spricht von „für den Schutz-

zweck maßgeblichen Bestandteilen“ und zeigt, dass nicht jede Inanspruchnahme eines Gebiets durch ein Vorhaben den Verträglichkeitsgrundsatz verletzen muss.

- die ökologischen Erfordernisse der natürlichen Lebensraumtypen nach Anhang I und Arten nach Anhang II weiterhin erfüllt sind. „Obwohl die Richtlinie keine Definition der ökologischen Erfordernisse enthält, weisen der Zweck und Kontext des Art. 6 darauf hin, dass alle ökologischen Bedürfnisse, die zur Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustands der Lebensraumtypen und Arten, einschließlich ihrer Beziehungen zur Umwelt (Luft, Wasser, Boden, Vegetation usw.) erforderlich sind“ (Eu-Kommission 1999).
- die aufgeführte Anhangart weiterhin ein lebensfähiges Element des natürlichen Lebensraumes bilden kann,
- das Verbreitungsgebiet der Art nicht abnehmen wird,
- ein genügend großer Lebensraum der Art auch weiterhin vorhanden sein wird,
- langfristig das Überleben der Population gesichert wird (Ssymank 1998: 435).

Die Nichterfüllung dieser Aspekte wirkt sich ungünstig auf den Erhaltungszustand aus, sprich das Vorhaben ruft „erhebliche Beeinträchtigungen“ hervor. Ein gewisses Maß an räumlicher und/oder zeitlicher Beeinträchtigung oder Störung wird toleriert (Eu-Kommission 1999). Erst die Überschreitung einer Erheblichkeitsschwelle führt zur Ablehnung eines Plans oder Projekts.

### Bewertung der Wirkungen

In der folgenden Tabelle werden potentielle Wirkfaktoren aufgezeigt und vorhabenspezifisch bewertet.

Tab. 18: Vorhabenspezifische Bewertung potentieller Wirkfaktoren

Potentielle Wirkfaktoren	Vorhabenspezifische Bewertung
Lebensraumtypen	Keine Betroffenheit
Arten der Anhänge	In funktional räumlicher Nähe zum Vorhabensbereich (im Bereich der Druslach) kommt die Grüne Keiljungfer vor. Habitatgrundlagen der genannten Art sind nicht betroffen.
Störung, Beunruhigung	Baubedingte Störungen sind temporäre und nicht von Relevanz. Betriebs- und anlagenbedingte Störungen können infolge der Abschirmung des Sondergebiets durch einen bepflanzten Erdwall sowie durch die Erhaltung einer Übergangs-/ Entwicklungszone zwischen dem FFH-Gebiet und dem Vorhabensbereich ausgeschlossen werden.
Zerschneidung	Durch die Lage des Vorhabensbereiches außerhalb der Natura-2000-Kulisse kann eine Zerschneidung ausgeschlossen werden.
Emissionen	Baubedingte Störungen sind temporäre und nicht von Relevanz. Betriebs- und anlagenbedingte Emissionen können infolge der Abschirmung des Sondergebiets durch einen bepflanzten Erdwall sowie durch die Erhaltung einer Übergangs-/ Entwicklungszone zwischen dem

Potentielle Wirkfaktoren	Vorhabenspezifische Bewertung
	FFH-Gebiet und dem Vorhabensbereich ausgeschlossen werden.
Funktionen	Ein Verlust von für die Erhaltungsziele maßgeblichen Funktionen (tierökologische Wechselbeziehungen) ist nicht gegeben; vielmehr werden die Wechselbeziehungen durch die Erhaltung einer Übergangs-/ Entwicklungszone und der ökologischen Aufwertung der Fläche östlich des Sondergebietes begünstigt.

### Summationseffekte

Weitere Vorhaben, die zusammen mit dem beantragten zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind nicht gegeben. Summationswirkungen im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben können somit nicht prognostiziert werden.

### Kohärenz

Der Begriff der Kohärenz beinhaltet zwei Aspekte:

- Zum einen handelt es sich um die Erhaltung eines repräsentativen Netzes der natürlichen Lebensräume von wildlebenden Pflanzen- und Tierarten.
- Zum zweiten ist im Begriff der Kohärenz der wichtige Gedanke des Biotopverbundes enthalten.

Entscheidend ist, dass nach Art und Anzahl insgesamt so viele Gebiete von einem Mitgliedsstaat (i.d.F. die Bundesrepublik Deutschland) ausgewählt werden, dass das von der FFH-RL geforderte Schutzgebietsnetz NATURA 2000 entsteht und dem Kriterium der ökologischen Kohärenz entspricht (Iven 1998c).

Es konnte gezeigt werden, dass Lebensräume und Arten der Habitatrictlinie nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die funktionalen Wechselbeziehungen und die Kohärenz des NATURA 2000 Netzes bzw. die notwendige Funktion der Netzknoten des Landes werden durch die geplante Maßnahme nicht erheblich beeinträchtigt.

### Beurteilung

Auf Grundlage der vorhandenen Daten kann festgestellt werden, dass

- die Intaktheit des Gebietes,
- die ökologischen Erfordernisse der natürlichen Lebensraumtypen nach Anhang I und Arten nach Anhang II,
- die Bildung eines lebensfähigen Elements des natürlichen Lebensraumes der aufgeführten Anhangarten,

- das Verbreitungsgebiet der Arten,
- das Vorhandensein eines genügend großen Lebensraumes der Arten und
- die langfristige Sicherung des Überlebens der Population

gewährleistet ist bzw. nicht negativ verändert wird.

Das Vorhaben ist vereinbar mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes Nr. 6715-302 "Bellheimer Wald mit Queichtal". Über das Screening hinausgehende Untersuchungen werden nicht als notwendig erachtet.

#### 2.2.4.5 BIOTOPVERBUND

Der landesweite Biotopverbund, der vorliegend aus der Natura-2000-Kulisse gebildet wird, ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### 2.2.5 FLÄCHE

##### **VERMEIDUNG / MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN**

- Keine Zulassung des Flächenverbrauchs über die Obergrenzen von § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO

##### **WIRKUNGSPROGNOSE**

Die aktuellen/ planungsrechtlichen Nutzungen nehmen eine Gesamtfläche von ca. 12.350m<sup>2</sup> ein (vgl. Tab. 14), die künftigen Nutzungen eine Fläche von ca. 16.682m<sup>2</sup> (vgl. Tab. 15). Der Flächenverbrauch stellt sich wie folgt dar:

Tab. 19: Flächenverbrauch

Eingriffe/ Kompensation	Aktuelle/ planungsrechtliche Gegebenheiten (m <sup>2</sup> )	Künftige Gegebenheiten (m <sup>2</sup> )	Ergebnis/ Zunahme (m <sup>2</sup> )
Eingriffe	6848	10638	3790
Kompensation	5502	6044	542
<b>Gesamt</b>			<b>4332</b>

Der Flächenverbrauch hat insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (Verlust durch Versiegelung/ Bebauung), Wasser (Reduzierung der Neubildungsrate), Arten und Biotope/ Biodiversität (Lebensraumverlust) und Klima (Veränderung der bioklimatischen Gegebenheiten).

Die mit dem Flächenverbrauch einhergehenden Beeinträchtigungen/ Veränderungen der genannten Schutzgüter wurden in den jeweiligen Kapiteln beschrieben. Die anlagebedingten Veränderungen der Schutzgüter können wie folgt kompensiert werden (multifunktional):

Boden:	qualitative Aufwertung
Wasser:	Rückhaltung unbelasteter Niederschlagswässer
Klima:	qualitative Aufwertung
Arten und Biotope/Biodiversität:	qualitative Aufwertung

## **2.2.6           LANDSCHAFTSBILD**

### ***VERMEIDUNG/ MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN***

- Erhalt vorhandener Gehölzbestände im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlagen
- Erhalt einer Übergangs-/ Entwicklungszone zu dem südlich des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Landschaftsraumes mit einer hohen Bedeutung für das Landschaftsbild
- Keine wesentliche Überschreitung der aktuellen Gebäudehöhen im Hinblick auf die künftige bauliche Entwicklung

### ***WIRKUNGSPROGNOSE***

Die geplanten Maßnahmen führen zu Veränderungen des Landschaftsbildes, die jedoch, unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen, nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet werden.

### ***KOMPENSATION UNVERMEIDBARER ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN***

Die Übergangs-/ Entwicklungszone zu dem südlich des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Landschaftsraumes gilt es durch gezielte Maßnahmen zu entwickeln:

- Bepflanzte Erdwallaufschüttungen
- Streuobstwiese
- Heckenstrukturen

## 2.2.7 MENSCH/ BEVÖLKERUNG/ MENSCHLICHE GESUNDHEIT

### 2.2.7.1 WOHN- UND WOHNUMFELDFUNKTION

#### **VERMEIDUNG/ MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN**

- Vermeidung einer Verschlechterung der Wohnumfeldfunktion.

#### **WIRKUNGSPROGNOSE**

Zur entsprechenden Würdigung des Ziels „Erhalt gesunder Lebensverhältnisse“ wurden schalltechnische Untersuchungen (vgl. Anlage A) durchgeführt. Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen wiedergegeben.

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen des Planungsvorhabens an der schutzwürdigen Wohnbebauung (reines Wohngebiet „Heidenäcker“) außerhalb des Geltungsbereichs wurden in einer Einzelpunktberechnung insgesamt acht maßgebliche Immissionsorte herangezogen.

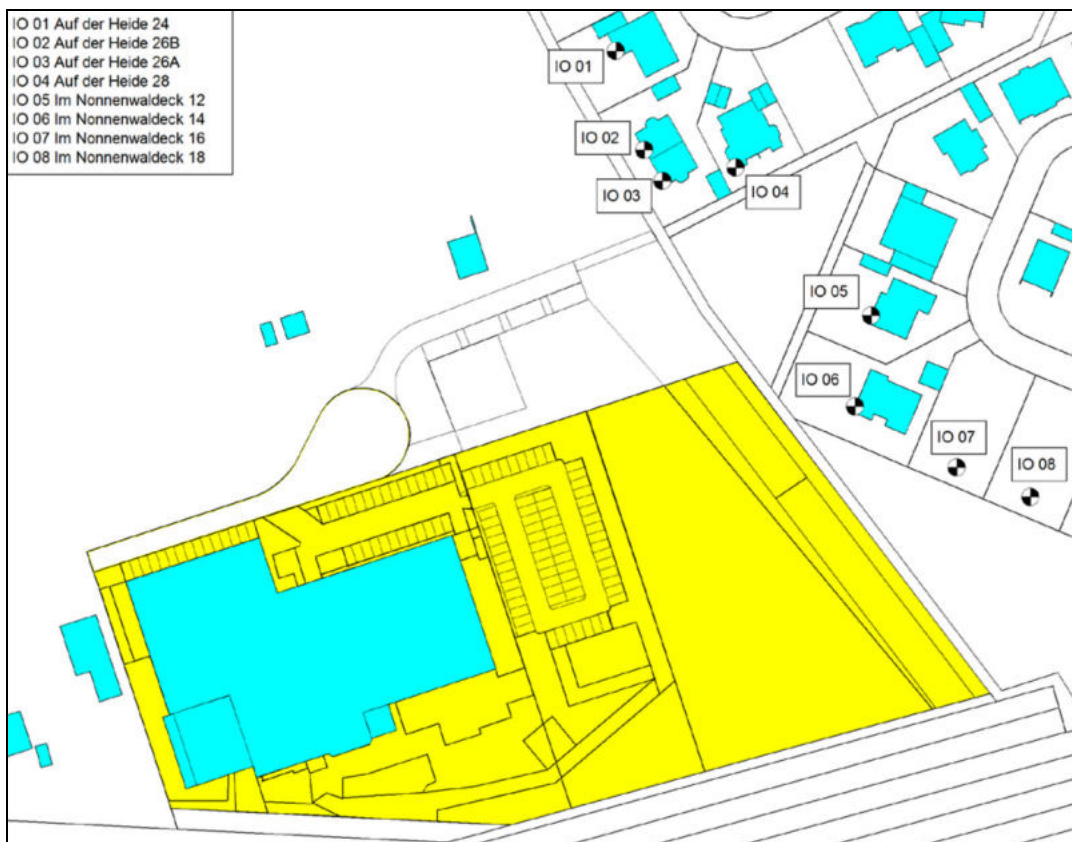


Abb. 45: Auszug aus Anlage 1 „Übersichtsplan“ der Schalltechnischen Untersuchungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sondergebiet Gesundheit und Fitness“ ist eine Bebauung mit Lärmschutzfunktion geplant (vgl. Abb. 16). Für diese Bebauung (Immissionsort 09) wird eine Gebietseinstufung wie die eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO berücksichtigt.

Die **Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen** wird auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der dort genannten Immissionsrichtwerte vorgenommen.

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm betragen für gewerbliche Immissionen in Reinen Wohngebieten

tags	06.00 – 22.00 Uhr	50 dB(A)	Beurteilungszeitraum 16 Stunden
nachts	22.00 – 06.00 Uhr	35 dB(A)	Beurteilungszeitraum 1 Stunde

und in Mischgebieten

tags	06.00 – 22.00 Uhr	60 dB(A)	Beurteilungszeitraum 16 Stunden
nachts	22.00 – 06.00 Uhr	45 dB(A)	Beurteilungszeitraum 1 Stunde

Verkehrsrgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Grundstücks durch das dem Planungsvorhaben zuzuordnenden Verkehrsaufkommen sind in einem Abstand bis zu 500m bei der Beurteilung gesondert von den anderen Anlagen-geräuschen zu betrachten.

Für die **Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen** sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) heranzuziehen. Diese betragen für Allgemeine und Reine Wohngebiete

tags	06.00 – 22.00 Uhr	59 dB(A)	Beurteilungszeitraum 16 Stunden
nachts	22.00 – 06.00 Uhr	49 dB(A)	Beurteilungszeitraum 8 Stunden

und für Mischgebiete

tags	06.00 – 22.00 Uhr	64 dB(A)	Beurteilungszeitraum 16 Stunden
nachts	22.00 – 06.00 Uhr	54 dB(A)	Beurteilungszeitraum 8 Stunden

Die Berechnung und Beurteilung der Emissionen des Planungsvorhabens erfolgt in zwei Ausbaustufen. Bei beiden Ausbaustufen wird eine identische maximale Emission der Außenanlagen (Außen Trainingsbereich, Außensauna, Badeteich und Liegefläche) sowie der Parkflächen und Fahrwege unterstellt. In Ausbaustufe 2 wird zusätzlich die in Abbildung 16 dargestellte Bebauung mit Lärmschutzfunktion (Lärmschutzbebauung) den Berechnungen zugrunde gelegt.

Folgende Beurteilungspegel wurden unter Zugrundelegung der Schallschutzmaßnahmen

- Asphaltierung der Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen
- Ausbaustufe 1 (Lärmschutzwall entlang der nördlichen Begrenzung des östlichen Parkplatzes mit einer Mindesthöhe von 2m; Lärmschutzwall entlang der östlichen Begrenzung des östlichen Parkplatzes mit einer Mindesthöhe von 2m)
- Ausbaustufe 2 (Bebauung mit Lärmschutzfunktion und angrenzenden Lärmschutzwällen mit einer Mindesthöhe von 2m)

für die Tageszeit und für die lauteste Nachtstunde stockwerksbezogen ermittelt.

Tab. 20: Tabelle 6 „Beurteilungspegel“ der Schalltechnischen Untersuchungen  
 (Immissionsortnummer 09 angepasst an die Bezeichnung im Umweltbericht)

Immissionsortnummer	Bezeichnung des Immissionsortes	Beurteilungspegel L <sub>r</sub> dB(A)				Immissionsrichtwert IRW dB(A)	
		Tageszeit		lauteste Nachtstunde		Tageszeit	Nachtzeit
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 1	Stufe 2		
01	Auf der Heide 24	37	37	32	32	50	35
02	Auf der Heide 26B	41	41	34	34	50	35
03	Auf der Heide 26A	41	41	34	34	50	35
04	Auf der Heide 28	40	39	33	32	50	35
05	Im Nonnenwaldeck 12	39	36	33	31	50	35
06	Im Nonnenwaldeck 14	39	38	34	32	50	35
07	Im Nonnenwaldeck 16	37	36	32	32	50	35
08	Im Nonnenwaldeck 18	35	36	31	31	50	35
09	Lärmschutzbebauung	---	51	---	51	60	45

### Beurteilung der Untersuchungsergebnisse

Der Vergleich der in Tabelle 20 aufgeführten Beurteilungspegel der beiden Ausbaustufen während der Tageszeit mit den in Abhängigkeit der Gebietsnutzung zulässigen Immissionsrichtwerten der Tageszeit lässt erkennen, dass die Richtwerte an allen Immissionsorten um mindestens 9 dB unterschritten werden. Der Immissionsbeitrag des Planungsvorhabens ist als nicht relevant im Sinne der TA Lärm zu bezeichnen.

Während der lautesten Nachtstunde werden die zulässigen Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten 01 bis 08 durch den Beurteilungspegel des Planungsvorhabens in den Ausbaustufen 1 und 2 eingehalten und unterschritten.



In der Ausbaustufe 2 wird der Nachtrichtwert für Mischgebiete an der geplanten Bebauung mit Lärmschutzfunktion durch den Beurteilungspegel überschritten. Folgende Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich:

Zum Schutz vor Geräuschimmissionen durch die Nutzung des östlichen Parkplatzes sind für die geplante Bebauung in Ausbaustufe 2 entsprechende Grundrisslösungen erforderlich. Zum Schutz der Nachtruhe sind daher die Schlafräume auf der Ostseite der Bebauung anzuordnen.

### 2.2.7.2 SIEDLUNGSBEZOGENE FREIRAUMNUTZUNG

#### **VERMEIDUNG/ MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN**

- Vermeidung einer Bebauung in Bereichen mit besonderer Bedeutung für die Naherholung

#### **WIRKUNGSPROGNOSE**

Durch die Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahme zur Vermeidung sind keine bau-, anlagen- und/ oder betriebsbedingten Wirkungen zu verzeichnen.

Eine Beeinträchtigung des Radwegenetzes kann ausgeschlossen werden.

### 2.2.8 KULTUR-/ SACHGÜTER

#### **WIRKUNGSPROGNOSE**

Auswirkungen auf das Grabungsschutzgebiet W15 westlich der B9 sowie auf die Gashochdruckleitung und 20 kV Leitung können ausgeschlossen werden.

## 2.3 WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER

Die Wechselwirkung der Schutzgüter nach Durchführung der Maßnahme stellt sich wie folgt dar:

Tab. 21: Wechselwirkungen der Schutzgüter nach Durchführung der Maßnahme

Schutzgüter	Wechselwirkungen der Schutzgüter nach Durchführung der Maßnahme
Boden	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erhöhung der Versiegelung jedoch gleich bleibende Grundwasserneubildung infolge Rückhaltung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.</li><li>▪ Keine Notwendigkeit von externen Kompensationsmaßnahmen infolge qualitativer Aufwertung beeinträchtigter Bodenfunktionen → schutzgutübergrei-</li></ul>

Schutzgüter	Wechselwirkungen der Schutzgüter nach Durchführung der Maßnahme
	fende Wirkungen insbesondere für „Klima“ und „Arten und Biotope“.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhöhung der Versiegelung jedoch gleich bleibende Grundwasserneubildung infolge Rückhaltung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.</li> <li>▪ Geringe Empfindlichkeit des Grundwassers infolge der relativ hohen Überdeckung.</li> </ul>
Klima	Multifunktionale Eigenschaft der festgesetzten Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches → Schutzgüter „Boden“, „Arten und Biotope“ und „Landschaftsbild“.
Arten und Biotope/ Biodiversität	Multifunktionale Eigenschaft der festgesetzten Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches → Schutzgüter „Boden“, „Klima“ und „Landschaftsbild“.
Fläche	Der Flächenverbrauch hat insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (Verlust durch Versiegelung/ Bebauung), Wasser (Reduzierung der Neubildungsrate), Arten und Biotope/ Biodiversität (Lebensraumverlust) und Klima (Veränderung der bioklimatischen Gegebenheiten). Die mit dem Flächenverbrauch einhergehenden Beeinträchtigungen/ Veränderungen der genannten Schutzgüter werden kompensiert (multifunktionale Eigenschaft).
Landschaftsbild	Multifunktionale Eigenschaft der festgesetzten Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches → Schutzgüter „Boden“, „Arten und Biotope“ und „Klima“.
Mensch	Keine schutzgutübergreifenden Wirkungen.
Kultur-/ Sachgüter	Keine schutzgutübergreifenden Wirkungen.

## 2.4 WIRKUNGEN INFOLGE ZULÄSSIGER NUTZUNGEN

Innerhalb der im Rechtsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind u.a. folgende Vorhaben zulässig:

- Indoor- und Outdoorfitnessbereich mit dazugehörigen Nebenanlagen
- Indoorwellnessbereich (Saunen, Ruheräume o.ä. mit dazugehörigen Nebenanlagen)
- Outdoorwellnessbereich (Badeteich, Schwimmbecken, Liegeflächen, Terrassen o.ä. mit dazugehörigen Nebenanlagen)
- Hallen für körperliche Ertüchtigung, Indoorfitness o.ä. mit dazugehörigen Nebenanlagen
- maximal 3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO mit dazugehörigen Nebenanlagen
- Schank- und Speisewirtschaften mit dazugehörigen Nebenanlagen
- Anlagen für gesundheitliche und/ oder soziale Zwecke (ambulante und/ oder dauerhaft stationäre Unterbringung zur Rehabilitation/ Lebenshilfe o.ä.) mit dazugehörigen Nebenanlagen
- Praxen aus dem Bereich des Gesundheitswesens

Eine Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht zu erwarten.

## 2.5 NULLVARIANTE

Bei Nichtdurchführung der Planung kann folgendes prognostiziert werden:

Tab. 22: Wirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgüter	Wirkungen bei Nichtdurchführung der Planung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Erhöhung des Versiegelungsgrades.</li> <li>▪ Keine ökologische Aufwertung der stark verdichteten Fläche im östlichen Anschluss an den Vorhabensraum</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächige Grundwasserneubildung gegenüber zentraler.</li> </ul>
Klima	Keine grundlegenden Veränderungen
Arten und Biotope/ Biodiversität	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Inanspruchnahme von Biotopstrukturen mit Kompensationswirkung</li> <li>▪ Keine ökologische Aufwertung der stark verdichteten Fläche im östlichen Anschluss an den Vorhabensraum</li> </ul>
Fläche	Gleichbleibende Verhältnisse.
Landschaftsbild	Beibehaltung der jetzigen Ortsrandsituation.
Mensch	Gleichbleibende Verhältnisse.
Kultur-/ Sachgüter	Gleichbleibende Verhältnisse.

## 2.6 PLANUNGALTERNATIVEN

Der Neubau des Tennis-Squash-Sportzentrums mit Restaurant, Saunaanlage, Umkleideräume und Kfz-Stellplätzen wurde bereits 1990 baurechtlich genehmigt. In 2012 wurde die damals insolvente Anlage durch das Top Fit Studio übernommen und, zur wirtschaftlichen Gesundung, baulich erweitert.

Infolge der

- bestehenden baulichen Anlagen i.V.m. den getätigten Investitionen und der
- Lage innerhalb eines Gesamtkomplexes aus Vereinsheimen, Sportstätten etc.,

sind keine Alternativen, sowohl zum Standort als auch zu den geplanten Maßnahmen „Gesundheit und Fitness“, erkennbar.

### 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

#### 3.1 ZUSAMMENFASSUNG

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Betroffenheiten für verschiedene Schutzgüter zu verzeichnen sind, was die Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen erfordert. Die wesentlichen Wirkungen und daraus abgeleiteten Kompensationsmaßnahmen stellen sich wie folgt dar.

Tab. 23: Zusammenfassende Gegenüberstellung „Eingriff – Kompensation“

Schutzgut	Eingriff/ Wirkung	Kompensation
Boden	Erhöhung des Versiegelungsgrades	Ökologische Aufwertung der in den räumlichen Geltungsbereich integrier- ten stark verdichteten, ruderalisierten Fläche (faktische Flächengröße: 4.914m <sup>2</sup> → Aufwertungsfaktor 1,5; Maßnahmen siehe Schutzgut „Arten und Biotope/ Biodiversität“); durch die qualitative Aufwertung beträgt das Eingriffs-/ Ausgleichsverhältnis 1:0,8 und entspricht somit den aktuellen/ planungsrechtlichen Gegebenheiten.
Oberirdische Gewässer	Keine Inanspruchnahme.	Kein Kompensationserfordernis.
Grundwasser	Durch die Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme (Rückhaltung, Versickerung oder Wiederverwendung unbelasteter Niederschlagswässer), die sich gleichsam als Kompensationsmaßnahme versteht, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung zu erwarten.	Keine darüber hinausgehende Kom- pensation erforderlich.
Wasserversor- gung	Infolge der Abstände des Bebauungs- plangebietes zu den Trinkwasserschutz- gebieten „Weingarten“ (Abstand ca. 3,2km), „Rauhweide“ (Abstand ca. 3,8km) und „Zeiskam“ (Abstand ca. 6,2km) können erhebliche bau-, anla- gen- und/ oder betriebsbedingte Aus- wirkungen ausgeschlossen werden.	Kein Kompensationserfordernis.
Klima/ Luft	Das Bebauungsplangebiet spielt gegen- über den, das Lokalklima wesentlich bestimmenden Klimatopen (Waldbe- stände und westliche Offenlandflächen) eine untergeordnete Rolle. Ungeachtet dessen muss der Fokus, infolge der Lage des Bebauungsplangebietes inner- halb von Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung,	Maßnahmen siehe Schutzgut „Arten und Biotope/ Biodiversität“.

Schutzgut	Eingriff/ Wirkung	Kompensation
	<p>darin liegen entsprechende Kompensationsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches festzusetzen.</p> <p>Was die Belastung der Luft durch Ozon und Stickstoffdioxid anbelangt, so kann davon ausgegangen werden, dass es auf Grund der geplanten Nutzungen, die überwiegend bereits bestehen, zu keinen erheblichen Veränderungen kommen wird.</p>	Kein Kompensationserfordernis.
Arten und Biotope/ Biodiversität	Verlust von eingriffsrelevanten Biotopstrukturen (5.502m <sup>2</sup> )	<p>Grünflächen mit Kompensationsfunktion (6.044m<sup>2</sup>); hierin enthalten ist die ökologisch aufzuwertende stark verdichtete, ruderalisierte Fläche.</p> <p>Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zur Herstellung von Feuchtf Flächen</li> <li>▪ Morphologische Veränderungen zur Erhöhung der standörtlichen Vielfalt (Geländesenken zur Ansammlung von Niederschlagswasser für Pionierarten wie Wechselkröte etc.)</li> <li>▪ Vegetationsfreie, besonnte Rohbodenflächen mit angrenzenden Stein- und Totholzhaufen (Zauneidechsenhabitat)</li> <li>▪ Streuobstwiese (extensive Nutzung mind. 1, max. 2 Mahdtermine/Jahr; 1 Baum/100 m<sup>2</sup>; keine sonstige Nutzung)</li> <li>▪ Heckenstrukturen</li> <li>▪ Einfriedung im Norden und Süden i.V.m. bepflanzten Erdwallaufschüttungen</li> </ul>
Biotopkataster	Erhaltung einer Übergangs-/ Entwicklungszone zur südlich angrenzenden Biotopkatasterfläche Nr. 6716-0007-2008 „Streuobstwiesen zwischen B9 und Lingenfeld an Druslach“.	Maßnahmen siehe Schutzgut „Arten und Biotope/ Biodiversität“.
Nationale Schutzgebiete	Keine Beeinträchtigung des Schutzzweckes des unmittelbar südlich an den Vorhabensbereich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Heidenäcker – Druslach – Lachenäcker“, unter Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen zur Kompensation.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung einer Übergangs-/ Entwicklungszone zum südlich an den Vorhabensbereich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet</li> <li>▪ Abgrenzung der intensiv genutzten Außenanlagen des Sondergebietes zu den östlichen und südlichen Freiflächen durch einen bepflanzten Erdwall</li> </ul>

Schutzgut	Eingriff/ Wirkung	Kompensation
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklung der östlichen Freifläche als naturschutzfachliche Kompensationsfläche</li> </ul>
Natura 2000	<p>Baubedingte Störungen sind temporär und somit nicht von Relevanz.</p> <p>Betriebs- und anlagenbedingte Störungen können unter Berücksichtigung folgender Bedingungen ausgeschlossen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abschirmung des Sondergebiets durch einen bepflanzten Erdwall.</li> <li>Erhaltung einer Übergangs-/ Entwicklungszone zwischen dem FFH-Gebiet und dem Vorhabensbereich.</li> </ul>
Biotopverbund	Keine Betroffenheit.	Kein Kompensationserfordernis.
Fläche	Der Flächenverbrauch von ca. 4.332m <sup>2</sup> (Eingriff und Kompensation) hat insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (Verlust durch Versiegelung/ Bebauung), Wasser (Reduzierung der Neubildungsrate), Arten und Biotope/ Biodiversität (Lebensraumverlust) und Klima (Veränderung der bioklimatischen Gegebenheiten)	Siehe Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope/ Biodiversität und Klima.
Landschaftsbild	<p>Die geplanten Maßnahmen führen zu Veränderungen des Landschaftsbildes, die jedoch, unter Berücksichtigung der Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt vorhandener Gehölzbestände im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlagen,</li> <li>Erhalt einer Übergangs-/ Entwicklungszone zu dem südlich des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Landschaftsraumes mit einer hohen Bedeutung für das Landschaftsbild,</li> <li>keine wesentliche Überschreitung der aktuellen Gebäudehöhen im Hinblick auf die künftige bauliche Entwicklung,</li> </ul> <p>nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet werden.</p>	Maßnahmen für die Übergangs-/ Entwicklungszone siehe Schutzgut „Arten und Biotope/ Biodiversität“.
Mensch (Wohn- und Wohnumfeldfunktion)	Die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten innerhalb des reinen Wohngebiets „Heidenäcker“ werden um mindestens 9 dB unterschritten, bei Festsetzung bestimmter aktiver Schallschutzmaßnahmen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asphaltierung der Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen</li> <li>Ausbaustufe 1 (Lärmschutzwall entlang der nördlichen Begrenzung des östlichen Parkplatzes mit einer Mindesthöhe von 2m; Lärmschutzwall entlang der östlichen Begrenzung des östlichen Parkplatzes mit einer Mindesthöhe von 2m)</li> <li>Ausbaustufe 2 (Bebauung mit Lärmschutzfunktion und angren-</li> </ul>

Schutzgut	Eingriff/ Wirkung	Kompensation
		zenden Lärmschutzwällen mit einer Mindesthöhe von 2m)
	In der Ausbaustufe 2 wird der Nacht-richtwert für Mischgebiete an der geplanten Bebauung mit Lärmschutzfunktion durch den Beurteilungspegel überschritten.	Zum Schutz vor Geräuschimmissionen durch die Nutzung des östlichen Parkplatzes sind für die geplante Bebauung in Ausbaustufe 2 entsprechende Grundrisslösungen erforderlich. Zum Schutz der Nachtruhe sind daher die Schlafräume auf der Ostseite der Bebauung anzuordnen.
Mensch (Siedlungsbezogene Freiraumnutzung)	Keine Veränderungen.	Kein Kompensationserfordernis.
Kultur-/ Sachgüter	Keine Veränderungen.	Keine Kompensation erforderlich

### 3.2 TECHNISCHE VERFAHREN

Technische Verfahren zur Erstellung des Umweltberichts waren für das Schutzgut „Mensch/ Wohn- und Wohnumfeldfunktion“ (Schalltechnische Untersuchungen) notwendig. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

### 3.3 MONITORING

Eine Überwachung der erheblichen Auswirkungen, respektive die daraus abgeleiteten Maßnahmen zur Kompensation betrifft insbesondere die ökologische Aufwertung der in den räumlichen Geltungsbereich integrierten, stark verdichteten, ruderalisierten Fläche.

### 3.4 VORSCHLÄGE FÜR UMWELTFACHLICHE FESTSETZUNGEN

Die Vorschläge für umweltfachliche Festsetzungen verstehen sich als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB. Sie werden nachfolgend dargestellt und dienen als Grundlage zur Festsetzung im Bebauungsplan.

#### Stellplatzanlagen

Gemäß den schalltechnischen Untersuchungen ist festzusetzen, dass die Fahrgassen der Stellplatzanlagen zu befestigten sind (Asphalt, Beton, knirsch verlegtes

Pflaster o.ä.). Die Stellplätze selbst sind wasserdurchlässig (wassergebundene Decke, Fugenpflaster o.ä.) zu gestalten.

### **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schall) ist parallel der Nord- und Ostgrenze der östlichen Stellplatzanlage ein Lärmschutzwall festzusetzen mit einer Höhe von mindestens 2,0m. Für die teilweise Überlagerung dieser Festsetzung mit einem Baufenster sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Festsetzung einer Baulinie entlang der Westseite des Baufensters
- das künftige Gebäude darf nicht unterbrochen sein
- die Lärmschutzwälle müssen unmittelbar an das künftige Gebäude anschließen
- solange das Gebäude nicht errichtet ist, ist der aktive Lärmschutz innerhalb des Baufensters durch einen Lärmschutzwall herzustellen.

Zum Schutz vor Geräuschemissionen sind bei dem künftigen Gebäude mit Lärmschutzfunktion die Schlafräume auf der Ostseite anzuordnen.

### **Einbindung in das Landschaftsbild**

Zur Einbindung der bestehenden und künftigen Bauvorhaben in das Landschaftsbild ist parallel der südlichen und südöstlichen Baugrenze ein Erdwall festzusetzen mit einer maximalen Höhe von 3,0m.

### **Erhalt von Vegetationsbeständen**

Der Baumbestand im Bereich der Stellplatzanlagen ist zu erhalten. Bei Ausfall sind entsprechende Nachpflanzungen in der gleichen Art durchzuführen.

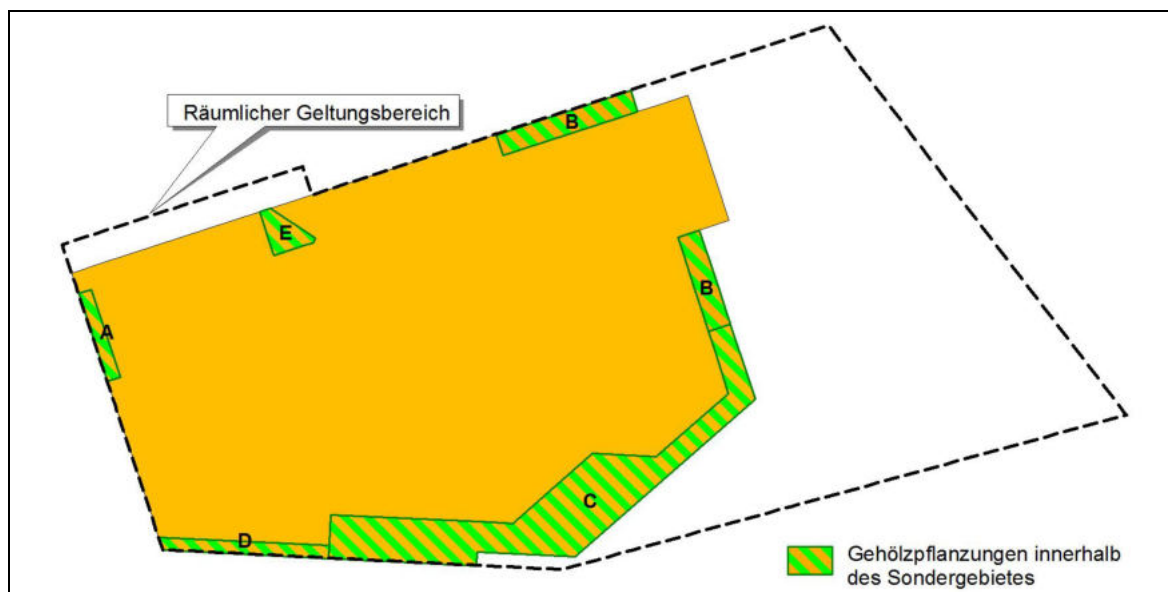
### **Gehölzpflanzungen**

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Gehölzpflanzungen festzusetzen (Bereichszuordnungen siehe nachfolgende Abbildung):

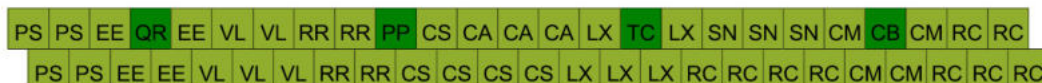
- |           |   |
|-----------|---|
| Bereich A | Einzelbaumpflanzungen (5 Stück <i>Carpinus betulus fastigiata</i> o.ä.; Heister, 200-250)   |
| Bereich B | Erdwälle als aktiver Lärmschutz (Außenseite bepflanzt gemäß Pflanzschema 1, Innenseite gemäß Pflanzschema 2)  |
| Bereich C | Erdwall zur Einbindung der bestehenden und künftigen Bauvorhaben in das Landschaftsbild (mind. 30% bepflanzt gemäß Pflanzschema 2; insbesondere die Außenseite) |



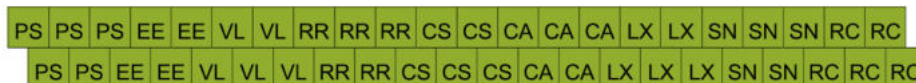
- Bereich D Einreihige Strauchreihe gemäß Pflanzschema 2 oder Hainbuchen-  
 hecke o.ä.  
 Bereich E Einzelbaumpflanzungen (2 Stück Acer platanoides Globosum)



Pflanzschema 1 (Pflanzabstand 1,5 x 1,5m)



Pflanzschema 2 (Pflanzabstand 1,5 x 1,5m)



Artenliste Pflanzschemen

<p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; margin-right: 5px;"></span> Bäume (Hochstämme; Stammumfang 14-16)</p> <p>QR Quercus robur (Stieleiche)</p> <p>PP Prunus padus (Traubenkirsche)</p> <p>TC Tilia cordata (Winterlinde)</p> <p>CB Carpinus betulus (Hainbuche)</p>	<p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; margin-right: 5px;"></span> Sträucher (60-100)</p> <p>CA Corylus avellana (Haselnuss)</p> <p>CM Crataegus monogyna (Weißdorn)</p> <p>CS Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)</p> <p>EE Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)</p> <p>LX Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)</p> <p>PS Prunus spinosa (Schlehe)</p> <p>RC Rosa canina (Hundsrose)</p> <p>RR Rosa rubiginosa (Zaunrose)</p> <p>SN Sambucus nigra (Holunder)</p> <p>VL Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)</p>
--	--

Abb. 46: Festzusetzende bereichsspezifische Gehölzpflanzungen innerhalb des Sondergebietes mit Pflanzschemen

### Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich

Als Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich ist der zwischen dem Sondergebiet und der öffentlichen Grünfläche liegende Bereich entsprechend festzusetzen. Zur ökologischen Aufwertung sind folgende Maßnahmen festzusetzen:

- Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zur Herstellung von Feuchtfleichen
- Morphologische Veränderungen zur Erhöhung der standörtlichen Vielfalt (Geländesenken zur Ansammlung von Niederschlagswasser für Pionierarten wie Wechselkröte etc.)
- Vegetationsfreie, besonnte Rohbodenflächen mit angrenzenden Stein- und Totholzhaufen (Zauneidechsenhabitat)
- Streuobstwiese (extensive Nutzung mind. 1, max. 2 Mahdtermine/Jahr; 1 Baum/100 m<sup>2</sup>; keine sonstige Nutzung)
- Heckenstrukturen (Pflanzschema 2)
- Einfriedung im Norden und Süden i.V.m. Erdwallaufschüttungen (max. Höhe 2,0m; max. Sohlbreite 5,0m; Außenseite bepflanzt gemäß Pflanzschema 1, Innenseite bepflanzt gemäß Pflanzschema 2) zur Abhaltung streunender/ freilaufender Hunde mit Anbindung an den östlich bestehenden Wall

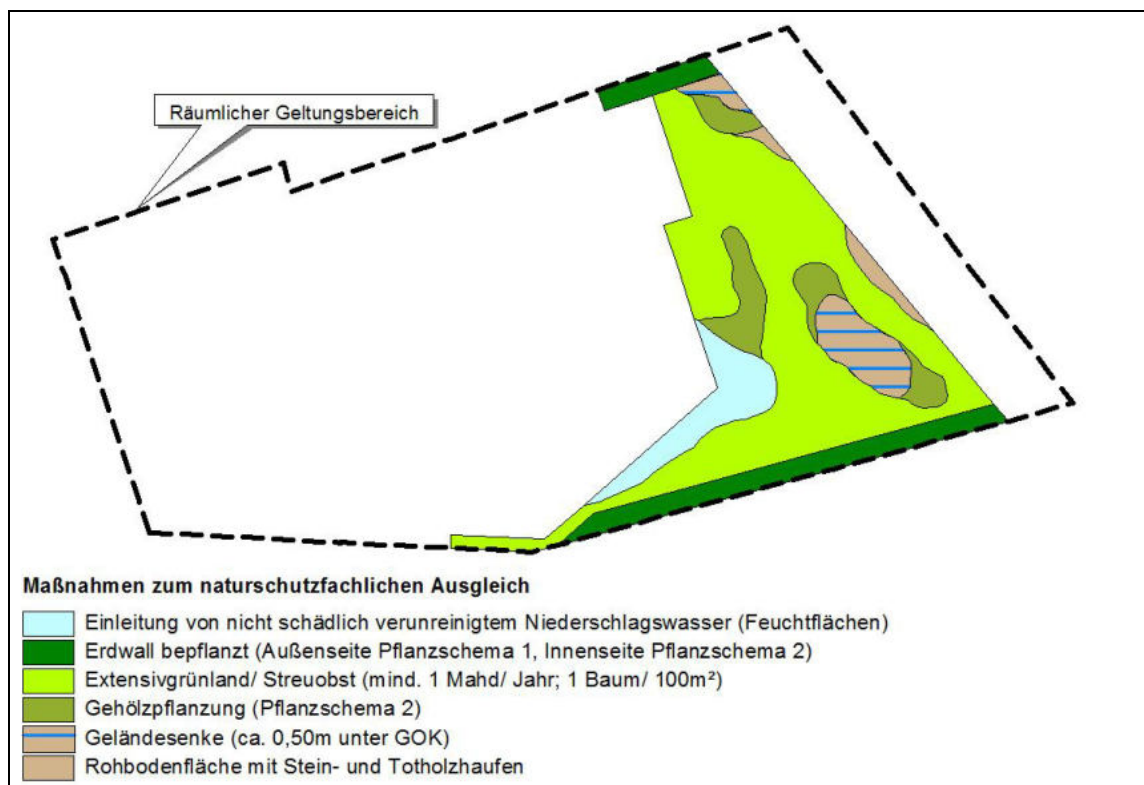


Abb. 47: Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich

## **Umgang mit nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser**

Das auf den Grundstücksflächen (Dachflächen, befestigte Flächen etc.) anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen rückzuhalten und/ oder einer geeigneten Wiederverwendung zuzuführen und/ oder zur Versickerung zu bringen.

## **3.5 QUELLEN**

### LITERATUR

#### **Flächennutzungsplan Bestand und Gesamtfortschreibung**

Verbandsgemeindeverwaltung Lingenfeld

#### **Landschaftsplan 2030 zum Flächennutzungsplan**

Verbandsgemeindeverwaltung Lingenfeld

#### **ALEX-Informationsblatt 28**

Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, Mai 2011

### GESETZESGRUNDLAGEN

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

#### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

#### **Landesnaturenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)**

vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

#### **Bundesnaturenschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

#### **Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV**

vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

### **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**

in der Fassung vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503), zuletzt geändert durch  
Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BA nz AT 08.06.2017 B5)

#### INTERNETRECHERCHEN

<http://www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de/>

<https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-erlaeuterungskarte-west.pdf>

<http://mapclient.lgb-rlp.de/>

<http://www.luft-rlp.de>

<https://www.artenanalyse.net/artenanalyse/>

<https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=natura2000>

<https://www.radwanderland.de/>

<https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten/opendata/>

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, Anwendung „Rheinland-Pfalz in 3D“