



Ortsgemeinde Ottersheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kerweplatz" nach § 13a BauGB

Bauleitplanung

Entwurf
11.08.2025



BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de



Ortsgemeinde Ottersheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kerweplatz" nach § 13a BauGB

Bauleitplanung

Entwurf
11.08.2025

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO25029

Ortsgemeinde Ottersheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kerweplatz“ nach § 13a BauGB

Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und öffentlichen Bauvorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bedingte Festsetzung

(§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

In Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind bauliche Anlagen für die Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung, eines Pfarrsaals, einschließlich entsprechender Gemeinschaftsräume (z.B. Besprechungs-, Ruhe- oder Aufenthaltsräume, Küchen, Waschräume und Toiletten), Funktions- und Nebenräume (z. B. Verwaltungs-, Personal-, Technik- und Abstellräume) sowie von insgesamt 9 Wohnungen. Weiterhin zulässig sind die im Rahmen der Nutzung erforderlichen (überdachten) Fahrrad- und Pkw- Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen, Zufahrten und Zuwegungen sowie ein Müllsammelplatz.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,75 zulässig ist.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Wohngebäude mit maximal drei Vollgeschossen.

1.3.3 Maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max.}$)

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe wird die Höhe der Straßenoberkante der südlich angrenzenden Verkehrsfläche (Kindergartenweg), in Gebäudemitte gemessen, festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max.}$) beträgt 11 m. Die Gebäudehöhe ($GH_{\max.}$) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Attika.

Überschreitungen der GH sind zulässig durch:

- Technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten, wenn die

Summe ihrer Grundflächen 10 % der Grundfläche des Daches nicht überschreitet. Für alle technisch bedingten Aufbauten ist ein Mindestabstand von 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika einzuhalten. Vom Mindestabstand ausgenommen sind Aufzugsbauten.

- Technische Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, dürfen nicht mehr als 1,50 m über die Gebäudehöhe hinausragen und müssen um das Maß ihrer Höhe, jedoch mindestens 1,00 m, vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückgesetzt werden.

1.4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - soweit als Gebäude vorgesehen - sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise sind innerhalb des Plangebietes die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Wärme dienenden Anlagen zulässig, auch wenn hierfür im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.5 Bauweise

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

Festgesetzt ist die offene Bauweise.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung bestimmt durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

1.7 Flächen für Stellplätze und Müllsammelplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Pkw-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für PKW-Stellplätze zulässig.

Müllsammelplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Müllsammelplätze zulässig.

1.8 Zahl der Wohnungen

(12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes sind maximal neun Wohnungen zulässig.

1.9 Umgang mit Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf dem Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und einer Speichereinheit zuzuführen. Versickerungsanlagen auf

den Grundstücken dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden. Als Speichereinheit bzw. Rückhalteinrichtungen können in Frage kommen:

- Kunststoffrigolen,
- Zisternen, wobei das Volumen einer Brauchwasserzisterne nicht auf das Retentionsvolumen angerechnet werden kann,
- begrünte Dächer.

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Ziffer „3.9 Niederschlagswasserbewirtschaftung“ der Hinweise ist zu beachten.

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

1.10.1 Maßnahme Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

1.10.2 Maßnahme Flächenversiegelung

Auf dem Baugrundstück sind mindestens 25 % der Flächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

1.10.3 Maßnahme Dachbegrünung

Das Gebäude ist mit einem Flachdach mit 0-5 Grad Dachneigung und einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 14 cm. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

Dachflächen sind zu mindestens 80 % zu begrünen, soweit sie nicht für den Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik oder für Photovoltaik genutzt werden. Die Begrünungsflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen und zu bepflanzen.

1.10.4 Maßnahme Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zulässig. Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

1.10.5 Vermeidungsmaßnahme V1: Baufeldräumung / Rodungsarbeiten

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

Eine ökologische Baubegleitung hat zu erfolgen.

1.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.11.1 Anpflanzen von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind anzupflanzen, zu Pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen bis 3 m Versatz sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Die vorgegebenen Pflanzarten gemäß der Pflanzliste stellen eine Auswahl dar, die eingehalten werden muss. Bei der Anpflanzung ist mehrfach verschulte Ware zu verwenden. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen werden.

1.11.2 Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden, glänzenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dächer

Als Dachform für Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

- Für Flachdächer beträgt die Dachneigung 0° bis 5°

Garagen, Carports, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind als begrüntes Flachdach mit einer Substratdicke von mindestens 14 cm (Dachneigung 0° - 5°) auszubilden.

Oberhalb des max. zulässigen Vollgeschosses ist kein weiteres Geschoss (Staffelgeschoss) zulässig.

Unbeschichtete Metaldächer aus Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zufahrten, Wege und Pkw-Stellplätze sind mit Sicker- oder Porensteinen, Pflastersteinen mit einem Fugenanteil von mindestens 6 % oder mit Vegetationsfugen mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % herzustellen.

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze oder Zufahrten genutzt sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.

2.3 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die im Durchführungsvertrag vereinbarte Zahl der Stellplätze ist herzustellen.

Anhang Empfehlungsliste

Artenauswahlliste Nr. 1

Baumarten für Grünflächen mit normaler Wasserversorgung:

Nr. 1.1: Großkronige Baumarten:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Rothbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix fragilis	Bruch-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Nr. 1.2: Mitttelgroße Baumarten:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix rubens	Fahlweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Regionaltypische Straucharten

Es sollen bevorzugt Gehölze entsprechend der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV), die im betreffenden Naturraum vorkommen, verwendet werden:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Ziersträucher:

Rosa canina und Rosa subcanina	Echte Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Klettergehölze Fassadenbegrünung:

Clematis*	Clematis in Sorten
Hedera helix*	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Sorten*	Heckenkirsche
Rosa in Sorten	Kletterrose

Einige der genannten Pflanzen / Pflanzenteile sind giftig;

* schwach giftig bis giftig

Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

Bei allen Bepflanzungen sind Arten mit einer hohen Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel bevorzugt zu verwenden.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z. B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.2 Geologie

3.2.1 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3.2.2 Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

3.3 Bodenschutz

3.3.1 Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen)

zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von $> 2.000 \text{ m}^3$ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von $> 15 \text{ cm}$ sind die Arbeiten so lange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

3.3.2 Aufschüttungen

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

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 Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mkuem.rlp.de) hingewiesen.

3.3.3 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Seit dem 01.08.2023 ist:

- beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung)
- beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung

zu beachten.

3.3.4 Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.

3.4 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Generell ist es sinnvoll geeignete Maßnahmen auch beim Errichten von Wohngebäuden zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Weitere Informationen sind unter: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/> abrufbar.

3.5 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen.

3.6 Starkregen/Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen, wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund sowie bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Bellheim und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 "Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.

Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbandsgemeinde und auf das derzeit in Erstellung befindliche örtliche Hochwasservorsorgekonzept wird verwiesen.

Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden. Bei der Erstellung des Konzeptes könnte sich die Gefahrensituation für dieses und weitere Bauvorhaben weiter konkretisieren.

3.7 Grundwasser

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

3.8 Trinkwasser

- Falls es zur Nutzung und Verwendung von Brauchwasser kommen sollte, ist der Bau von Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt anzuzeigen, damit jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems ausgeschlossen ist.
- Die Erläuterungen zur Anzeigepflicht sind nach § 12 der TrinkwV in der derzeitigen Fassung, für Nichttrinkwasseranlagen (Betriebswasser, Regenwassernutzung, Brauchwasserbrunnen, etc.) zu entnehmen.

Am 20 Juni 2023 ist die novellierte Trinkwasserverordnung 2023 in Kraft getreten. Der § 13 der TrinkwV 2023 befasst sich mit den Anforderungen von Wasserversorgungsanlagen gegenüber der zuständigen Behörde. Der Absatz 3 und 4 regelt dies speziell von Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen) und die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden. Es müssen Neuinstallationen sowie bereits betriebene Anlagen angezeigt werden.

Die Gesundheitsämter registrieren die angezeigten Brauchwasseranlagen und prüfen diese vor Ort im Einzelfall. Falls solche Anlagen in öffentlichen Gebäuden (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Hotels usw.) betrieben werden, prüft das Gesundheitsamt die jeweilige Anlage und nimmt hiernach Stellung zu den Nutzungsmöglichkeiten. Das Infektionsschutzgesetz und die Lebensmittelverordnung sowie das Lebensmittelbedarfsgegenständengesetz müssen hierbei eventuell mit einbezogen werden.

Brauchwasseranlagen dürfen auf gar keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwassereinrichtungen haben. Eine direkte Verbindung der Rohrleitungen zum Trinkwassernetz ist gemäß § 37 Infektionsschutzgesetz und der Trinkwasserverordnung untersagt! Die Trinkwassernachspeisung muss durch freie Ausläufe erfolgen. Näheres regelt die DIN 1988 und DIN 1989.

Nicht – Trinkwasseranlagen sind hierbei farblich und schriftlich zu kennzeichnen. (§ 13, Abs. 4, Punkte 1 bis 3 TrinkwV 2023). Eine Brauchwasseranlage sollte durch einen Fachbetrieb installiert und gewartet werden.

3.9 Niederschlagswasserbewirtschaftung

3.9.1 Vorgaben bei Erweiterungs- oder Neubauten

Werden auf den Grundstücksbereichen des Bebauungsplanes Erweiterungs- oder Neubauten umgesetzt, so ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und einer Speichereinheit zuzuführen. Versickerungsanlagen auf den Grundstücken dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden. Als Speichereinheit bzw. Rückhalteinrichtungen können in Frage kommen:

- Kunststoffrigolen,
- Zisternen, wobei das Volumen einer Brauchwasserzisterne nicht auf das Retentionsvolumen angerechnet werden kann,
- begrünte Dächer.

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, außer es wird der Nachweis erbracht, dass eine Versickerung aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Dann kann in Absprache mit den zuständigen Werken eine gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Vorgaben zur naturnahen Niederschlagsentwässerung werden außerdem im jeweiligen Entwässerungsantrag parallel zum Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Für die vorliegende Planung ist für den Neubau eine Begrünung der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen. Dafür ist eine Überdeckung mit einer geeigneten, mindestens 14 cm starken Substratschicht sowie einer standortgerechten Ansaat erforderlich. Dadurch wird der Oberflächenwasserabfluss verzögert und teilweise zur Verdunstung gebracht.

Versiegelte Nebenflächen und Zuwege sowie die Terrassenflächen im Erdgeschoss sind mit wasser-durchlässigem Pflasterbelag und Sickersteinen zu gestalten. Die Durchlässigkeit muss dauerhaft sichergestellt werden.

3.9.2 Allgemeine Vorgaben

Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgende Prioritäten: Versickerung und Verdunstung vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.

Die Vorgaben nach den technischen Regelwerken der DWA und hier insbesondere dem DWA-A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung [ISiE]“ neben der Arbeits- und Merkblattreihe DWA-/M 102 sind in den Vordergrund zu stellen.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

In der Vorliegenden Planung ist die Errichtung des Gebäudes mit einem Gründach geplant.

Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt und im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung auch Gesichtspunkt der Verdunstungskühlung betrachtet. Zielsetzung ist selbstverständlich auch in Bestandsgebieten die Transformation zu einer wasserbewussten Stadt anzugehen. Innerhalb der bestehenden Bebauung sollte eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt angestrebt werden. Das Arbeitsblatt DWA-A 100 formuliert als übergeordnete Zielsetzung, die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

3.10 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Um Lärmbeschwerden vorzubeugen, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen könnten, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz hingewiesen.

Insbesondere die Kurzfassung für Luftwärmepumpen soll dabei unterstützen, die Geräuschproblematik dieser Geräte bei Planung, Auswahl, Errichtung und Betrieb zu berücksichtigen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Ottersheim, den

Gerald Job
(Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.

Ottersheim, den

Gerald Job
(Ortsbürgermeister)



Ortsgemeinde Ottersheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kerweplatz" nach § 13a BauGB

Bauleitplanung

Entwurf
11.08.2025

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO25029

Ortsgemeinde Ottersheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kerweplatz“ nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	6
2.1 Derzeitiges Planungsrecht.....	6
2.2 Verfahrensart	6
3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	8
4 Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes	9
5 Bestand	9
6 Bebauungskonzept.....	11
6.1 Verkehrliche Erschließung.....	13
6.2 Technische Erschließung	13
6.3 Niederschlagswasser(-beseitigung).....	13
7 Übergeordnete Planungen.....	13
7.1 Regionalplanung.....	13
7.2 Flächennutzungsplan	14
8 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	15
8.1 Schutzgebiete	15
8.2 Gewässer- und Hochwasserschutz.....	15
8.2.1 Offene Gewässer	15
8.2.2 Wasserschutzgebiete	15
8.2.3 Hochwasserschutz.....	16
8.2.4 Starkregen	16
8.3 Radonprognose	17
8.4 Denkmalschutz	18
8.5 Wald	18
8.6 Altlasten	18
8.7 Kampfmittel.....	18
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	18
9.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
9.2 Schutzgut Mensch	18
9.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	19

9.4	Schutzgut Boden	19
9.5	Schutzgut Fläche	20
9.6	Schutzgut Wasser	20
9.7	Schutzgut Luft/Klima	21
9.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	21
9.9	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	21
9.10	Fazit	22
10	Gutachten und Untersuchungen.....	23
10.1	Artenschutzbeitrag.....	23
11	Wasserbilanz	23
12	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	27
12.1	Bedingte Festsetzungen	27
12.2	Art der baulichen Nutzung	28
12.3	Maß der baulichen Nutzung.....	28
12.3.1	Grundflächenzahl	28
12.3.2	Zahl der Vollgeschosse	29
12.3.3	Maximale Gebäudehöhe	29
12.4	Nebenanlagen	30
12.5	Bauweise	30
12.6	Überbaubare Grundstücksflächen	30
12.7	Flächen für Stellplätze und Müllsammelplätze	30
12.8	Zahl der Wohnungen.....	31
12.9	Umgang mit Niederschlagswasser	31
12.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
12.10.1	Maßnahme Boden, Oberboden, angrenzende Flächen	32
12.10.2	Maßnahme Flächenversiegelung	32
12.10.3	Maßnahme Dachbegrünung	32
12.10.4	Maßnahme Beleuchtung.....	33
12.10.5	Vermeidungsmaßnahme V1: Baufeldräumung / Rodungsarbeiten.....	33
12.11	Pflanzgebote.....	33
12.11.1	Anpflanzen von Einzelbäumen.....	33
12.11.2	Grenzabstände von Pflanzungen	33
13	Örtliche Bauvorschriften	33
13.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	34
13.1.1	Fassadengestaltung.....	34

13.1.2	Dächer	34
13.2	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	34
13.3	Zahl der Stellplätze	35
14	Städtebauliche Kenngrößen.....	35
15	Quellenangaben	35

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kerweplatz“ nach §13a BauGB freier Maßstab	8
Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kerweplatz“ nach § 13a BauGB, Quelle: Datenlizenz Deutschland - ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].....	10
Bild 3: Blick von Nordosten in Richtung Kindergartenweg.....	10
Bild 4: Blick von Südwesten in Richtung Norden.....	11
Bild 5: Vorhaben und Erschließungsplan, Stand 04.07.2025, freier Maßstab	11
Bild 6: GSW Speyer GmbH, Grundriss Erdgeschoss, Stand 15.05.2024, freier Maßstab	12
Bild 7: GSW Speyer GmbH, Ansicht von Süden / Straßenansicht, Stand 25.06.2025, freier Maßstab	12
Bild 8: GSW Speyer GmbH, Ansicht von Osten / Zufahrtansicht, Stand 25.06.2025, freier Maßstab	13
Bild 9: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Raumnutzungskarte - Blatt West, ohne Maßstab	14
Bild 10: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt - Blatt West, ohne Maßstab	14
Bild 11: Ausschnitt Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Bellheim, ohne Maßstab.....	15
Bild 12: Fließrichtung und Fließgeschwindigkeiten bei extremem Starkregen (SRI10, 1 Std.), https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte , Plangebietskennzeichnung.....	16
Bild 13: Wassertiefen bei extremem Starkregen (SRI10, 4 Std und 1 Std.), https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte	17
Bild 14: Auszug aus der Radonpotenzialkarte des Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183	17
Bild 15: Prozesse des Bodenwasserhaushalts (DWA-A 102-4).....	24
Bild 16: Vergleich der Wasserbilanzen (Planung) (BIT Stadt und Umwelt).....	26
Bild 17: Abweichung vom der Planung zum unbebauten Zustand	27

Vorbemerkungen

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Veröffentlichung des Planentwurfs (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB (Sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB). Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB insbesondere die Wohnbedürfnisse von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dienen der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Anlass für die Gemeinde, das vorliegende Bebauungsplanverfahren einzuleiten, ist die konkrete Planungsabsicht des gemeinnützigen Siedlungswerks Speyer. Mit der Planung soll insbesondere dem hohen und aufgrund des demographischen Wandels weiter steigenden Bedarf an Tagespflegeplätzen und barrierefreien Wohnungen Rechnung getragen werden. Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Pfarrsaals.

Durch die Umsetzung der Planung innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen von Ottersheim wird die Versiegelung von Flächen im Außenbereich vermieden. Zugleich ist das Plangebiet gut erreichbar und vorhandene innerörtliche Potenziale können erweitert und gleichzeitig effizienter genutzt werden.

Damit kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB nach, die Innenentwicklung vorrangig zu fördern. Die Planung ermöglicht eine gezielte Nachverdichtung sowie die Umnutzung innerörtlicher Flächen und unterstützt damit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Darüber hinaus verfolgt mit ihrer Planung ebenso den Entwicklungszielen „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Ziel 1.4.1.4) den raumordnerischen Vorgaben.

Die Gemeinde Ottersheim begrüßt die Schaffung einer neuen Tagespflegeeinrichtung sowie zusätzlichen barrierefreien Wohnraums. Auch die geplante Unterbringung des Pfarrsaals im Gemeindegebiet wird als sinnvolle Ergänzung der sozialen Infrastruktur bewertet. Die Maßnahme trägt zur Stärkung der lokalen Daseinsvorsorge und begegnet aktiv dem demographischen Wandel.

Für das Bauvorhaben besteht gegenwärtig kein Baurecht; die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Um das Bauvorhaben in der vom Vorhabenträger geplanten Form zu ermöglichen, wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- Schaffen von Barrierefreien Wohnungen, Tagespflegeplätzen und einem Pfarrsaal im Innenbereich,
- ortskernnahe Siedlungsentwicklung zur Stärkung der vorhandenen städtebaulichen und infrastrukturellen Strukturen.

Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

2.1 Derzeitiges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Änderung u. Erweiterung des Teilbaugebietes II Schulstraße u. Waldstraße. Festgesetzt ist die Fläche derzeit als Fläche für Gemeinbedarf – Kerweplatz. Das geplante Vorhaben widerspricht somit den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes. Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher die Teilaufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

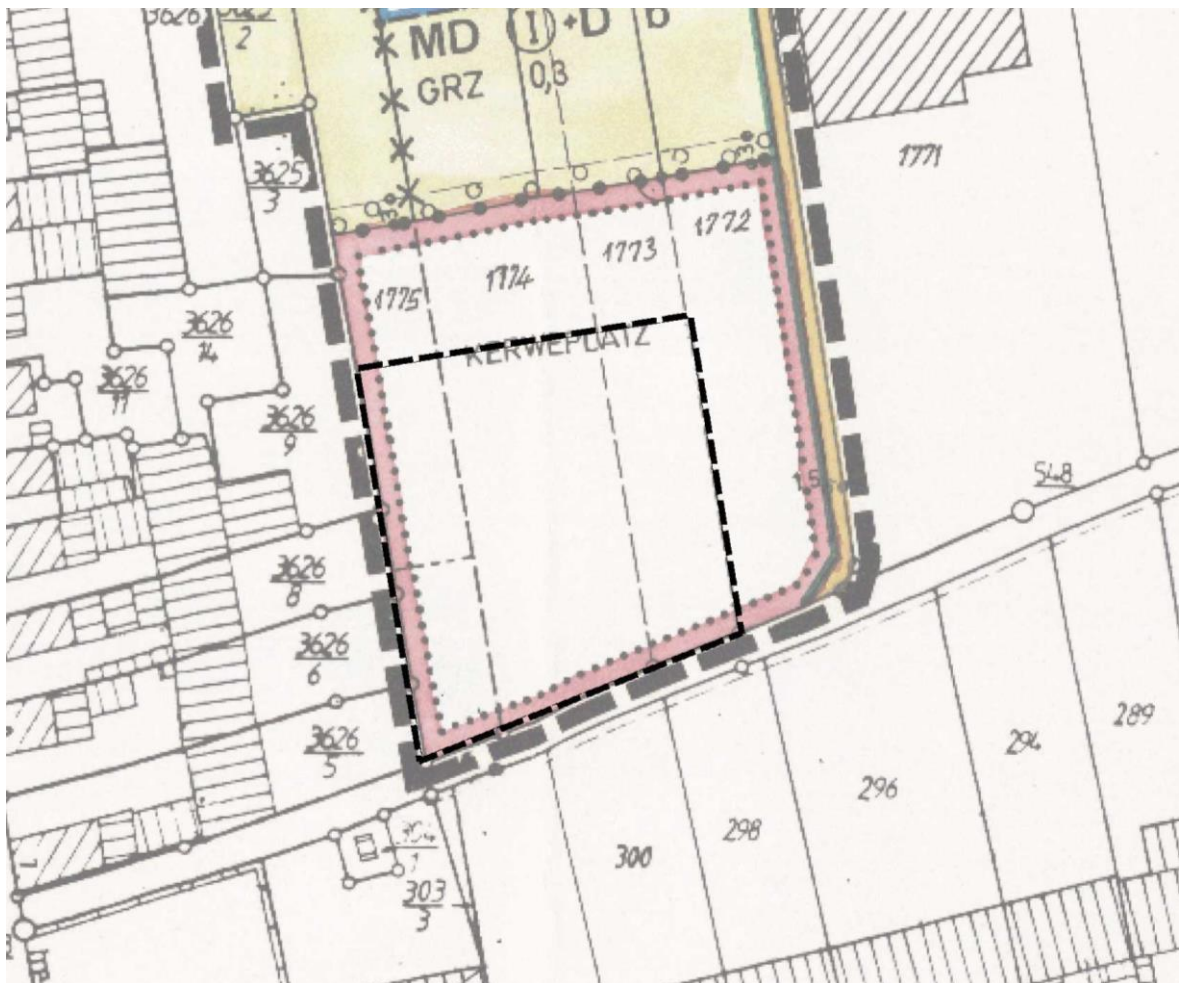


Abbildung 1: Gemeinde Ottersheim: Auszug Bebauungsplan Änderung u. Erweiterung des Teilbaugebietes II Schulstraße u. Waldstraße mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kerweplatz" nach § 13a BauGB

2.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Voraussetzung für eine Aufstellung bzw. Änderung im beschleunigten Verfahren ist, dass

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt,
- die zukünftigen Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lassen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen,
- die Planung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient.

Da für den Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, für den die Nutzung geändert werden soll und das Plangebiet an drei Seiten bereits von Baugebieten umgeben ist, handelt es sich zweifelsfrei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich rund 1 721 m² groß ist, liegt unter 20.000 m² (Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt nur ein Bauvorhaben um, zu welchem er sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Von daher sind UVP-pflichtige Vorhaben ausgeschlossen.

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen somit vor. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird im vorliegenden Fall gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf folgende Verfahrensschritte verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird, unter 20.000 m² liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Bauvorhaben befindet sich nördlich des Kindergartenweges und hat eine Fläche in der Größenordnung von ca. 1 721 m². Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch den Kindergartenweg.
- Im Westen die Flurstücke 3626/5, 3626/6, 3626/8, 3626/9, 3624/3.
- Im Norden durch die Flurstücke 1775/2, 1774/1, 1774/3, 1773/1.
- Im Osten durch das Flurstück 1772/3.

Der Geltungsbereich beinhaltet Teilbereiche der Flurstücke 1775/3, 1774/4 und 1773/3. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem nachfolgendem Katasterplan zu entnehmen.

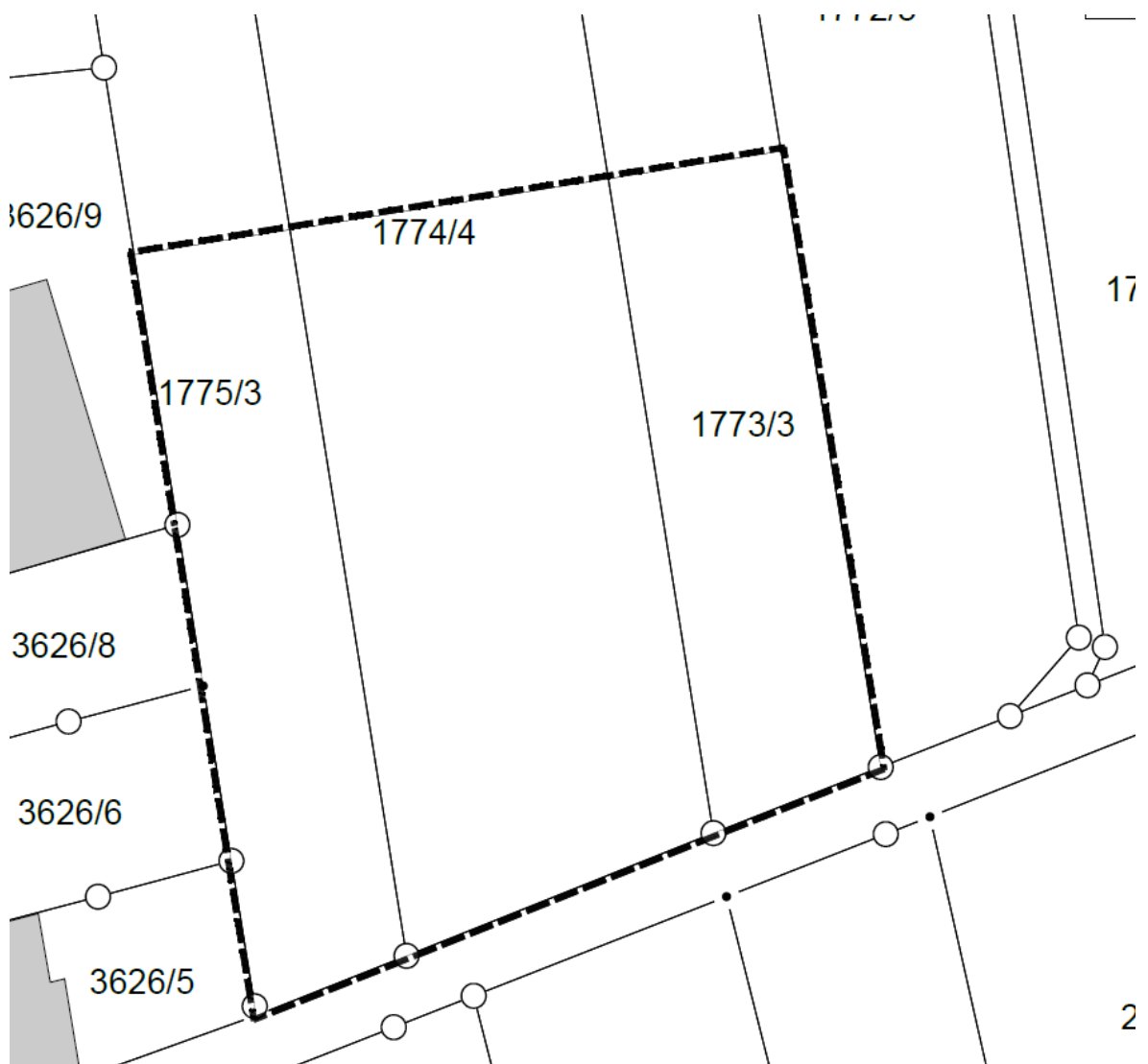


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kerweplatz“ nach §13a BauGB freier Maßstab

4 Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kerweplatz“ nach § 13a BauGB wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt.

Zentrales Regelungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Planzeichnung mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, die auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) erstellt werden. Die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet ein konkretisierter Bebauungsvorschlag.

Im VEP werden die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen festgelegt. Demzufolge umschreibt der VEP das, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten muss. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als städtisches Satzungsinstrument greift folglich die durch den VEP vorgegebenen Details auf und schafft damit die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Durchführungsvertrag ist ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In diesem verpflichtet sich der Träger des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB dazu, das im VEP beschriebene Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger unterzeichnet und vor Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Ottersheim gegengezeichnet. Insofern wird der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgeschlossen.

5 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Ortsgemeinde Ottersheim. Bei den Grundstücken handelt es sich um den ehemaligen Kerweplatz, der aktuell als Fläche für PKW-Stellplätze genutzt wird.

Im Süden wird das Plangebiet durch den Kindergartenweg begrenzt. Westlich und nördlich des Plangebiets befinden sich Wohnhäuser, im Osten liegt der Kindergarten.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine geschotterte Fläche mit einer geringeren Anzahl an jungen Bäumen im Bestand.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kerweplatz“ nach § 13a BauGB, Quelle: Datenlizenz Deutschland - ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]



Bild 3: Blick von Nordosten in Richtung Kindergartenweg



Bild 4: Blick von Südwesten in Richtung Norden

6 Bebauungskonzept

Der Architekten-Entwurf, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht die Errichtung von einem zweigeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss vor. Während der Pfarrsaal (nördlicher Teil des Gebäudes) und die Tagespflege (südlicher Teil des Gebäudes) im Erdgeschoss untergebracht sind und jeweils über einen eigenen Eingang verfügen, sind die Wohnungen in den darübergelegenen Geschossen über das zentral gelegene Treppenhaus erschlossen. Das Gebäude ist mit einem begrünten Flachdach vorgesehen.

Die Zahl der Stellplätze beträgt 18. Drei Stellplätze im Eingangsbereich der Gebäude sind behindertengerecht ausgeführt. Zwei Stellplätze im Osten sind mit 3 m breiter ausgeführt und bieten die Möglichkeit in Zukunft eine Durchfahrt vorzusehen. Die restlichen unbebauten Flächen sind als Grünflächen mit Baumpflanzungen angelegt.

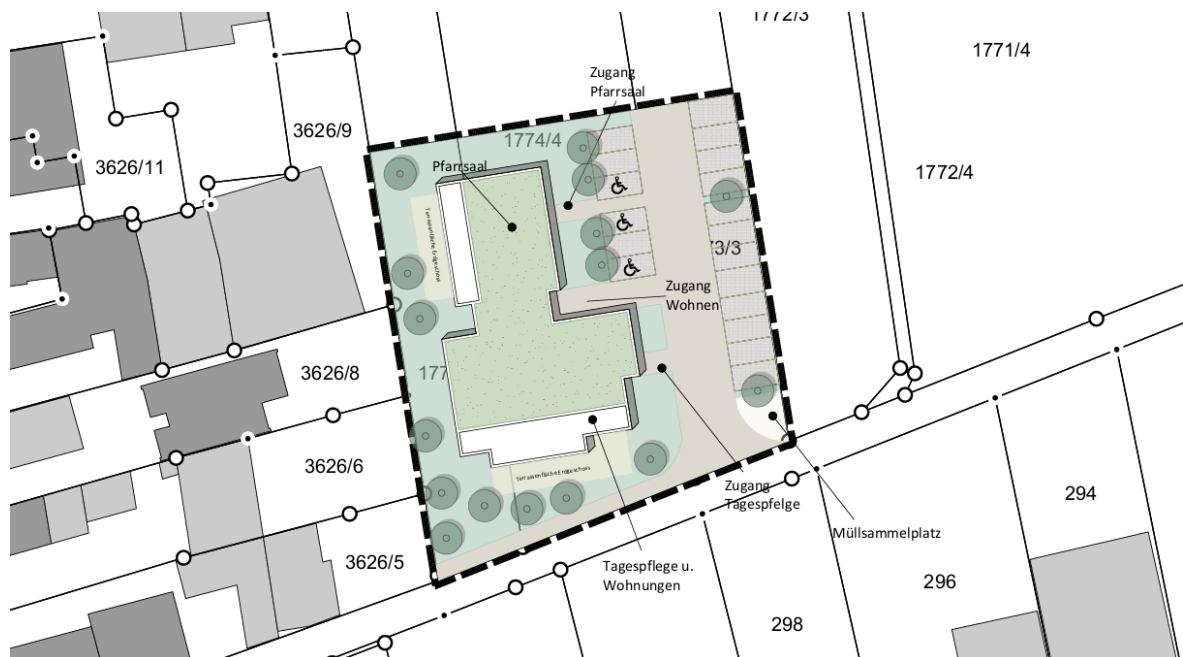


Bild 5: Vorhaben und Erschließungsplan, Stand 04.07.2025, freier Maßstab

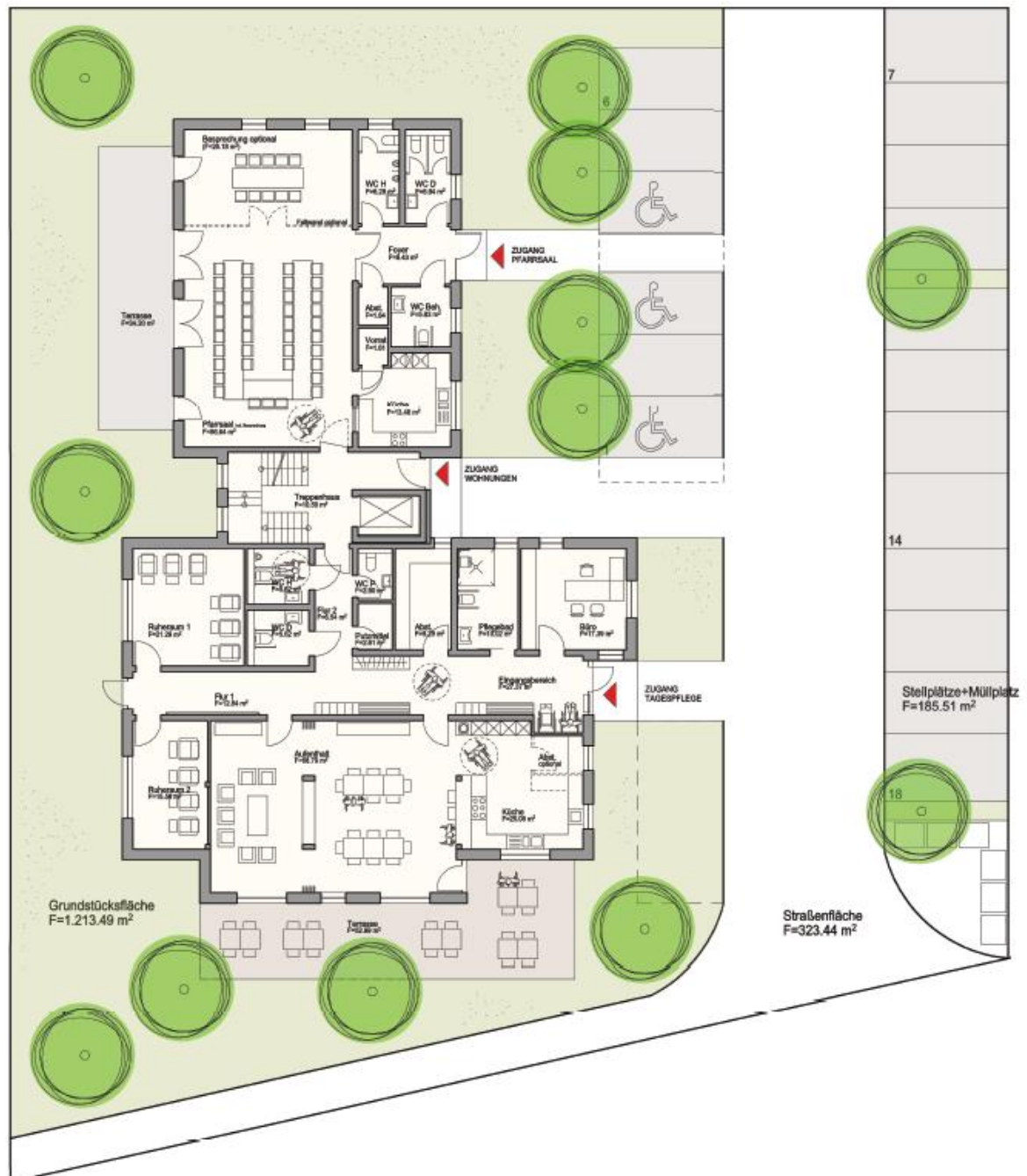


Bild 6: GSW Speyer GmbH, Grundriss Erdgeschoss, Stand 15.05.2024, freier Maßstab



Bild 7: GSW Speyer GmbH, Ansicht von Süden / Straßenansicht, Stand 25.06.2025, freier Maßstab

6.1 Verkehrliche Erschließung

6.2 Technische Erschließung

6.3 Niederschlagswasser(-beseitigung)

Versiegelte Nebenflächen und Zuwege sowie die Terrassenflächen im Erdgeschoss sind mit wasser-durchlässigem Pflasterbelag und Sickersteinen zu gestalten. Die Durchlässigkeit muss dauerhaft si-
chergestellt werden.

7 Übergeordnete Planungen

7.1 Regionalplanung

Seite 13 von 35

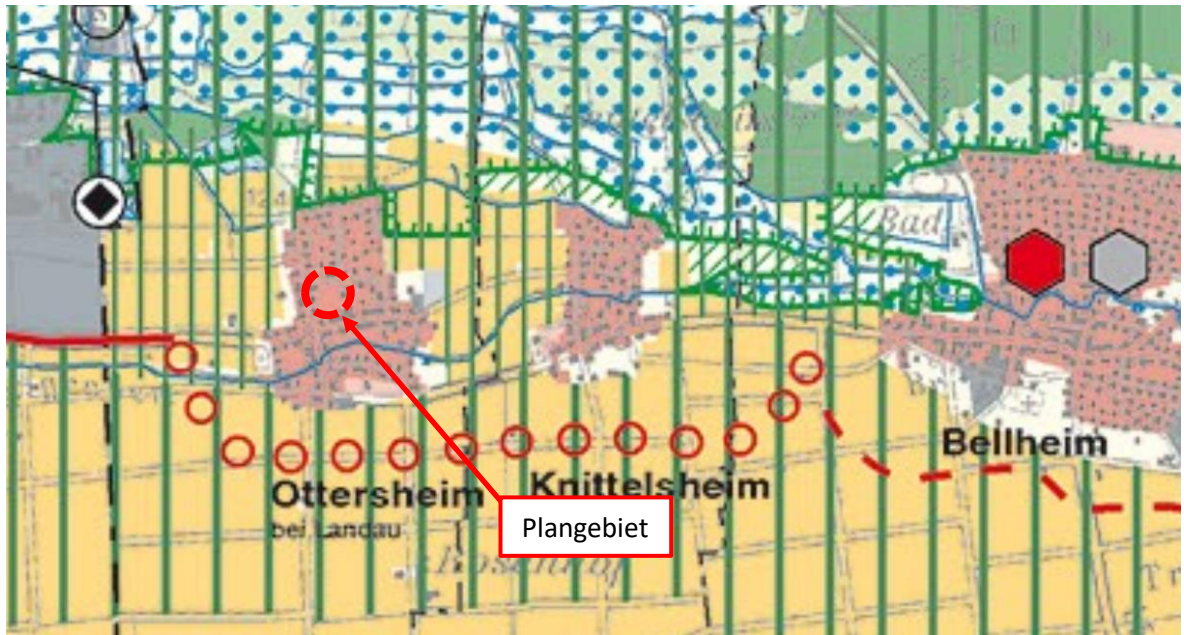


Bild 9: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Raumnutzungskarte - Blatt West, ohne Maßstab

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, in der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West ist der Planbereich ebenfalls vollumfänglich als Siedlungsfläche ausgewiesen.

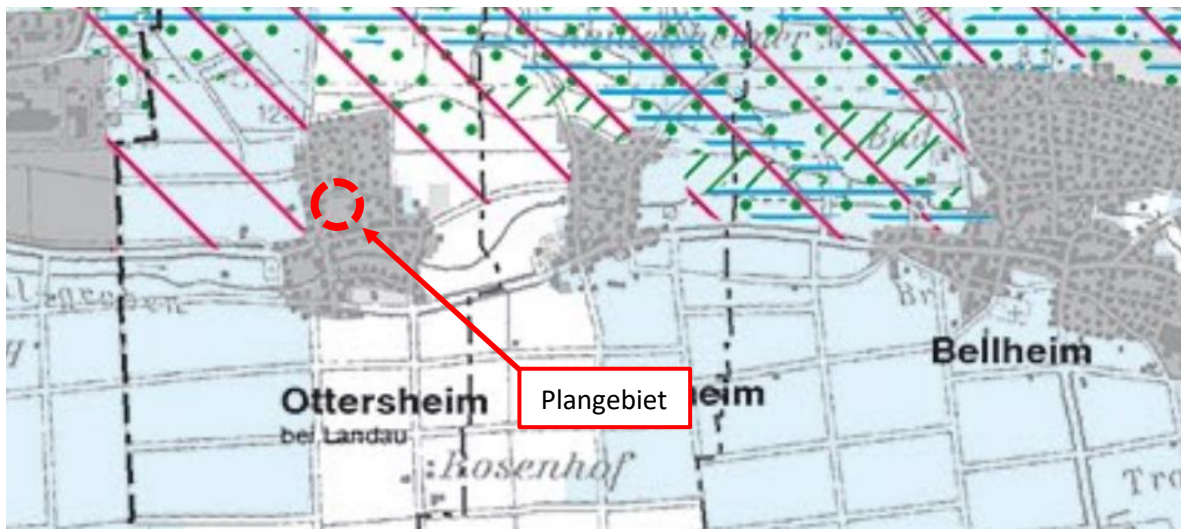


Bild 10: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt - Blatt West, ohne Maßstab

7.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Bezüglich des Entwicklungsgebotes des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan regelt § 13a BauGB folgendes: „Weicht der aufzustellende Bebauungsplan nach § 13a von den Darstellungen des FNP ab, so kann dieser nach dem Wortlaut des Gesetzes „im Wege der Berichtigung geändert bzw. angepasst werden.“

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Bellheim derzeit als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Realisierung des Vorhabens ist nicht erforderlich.

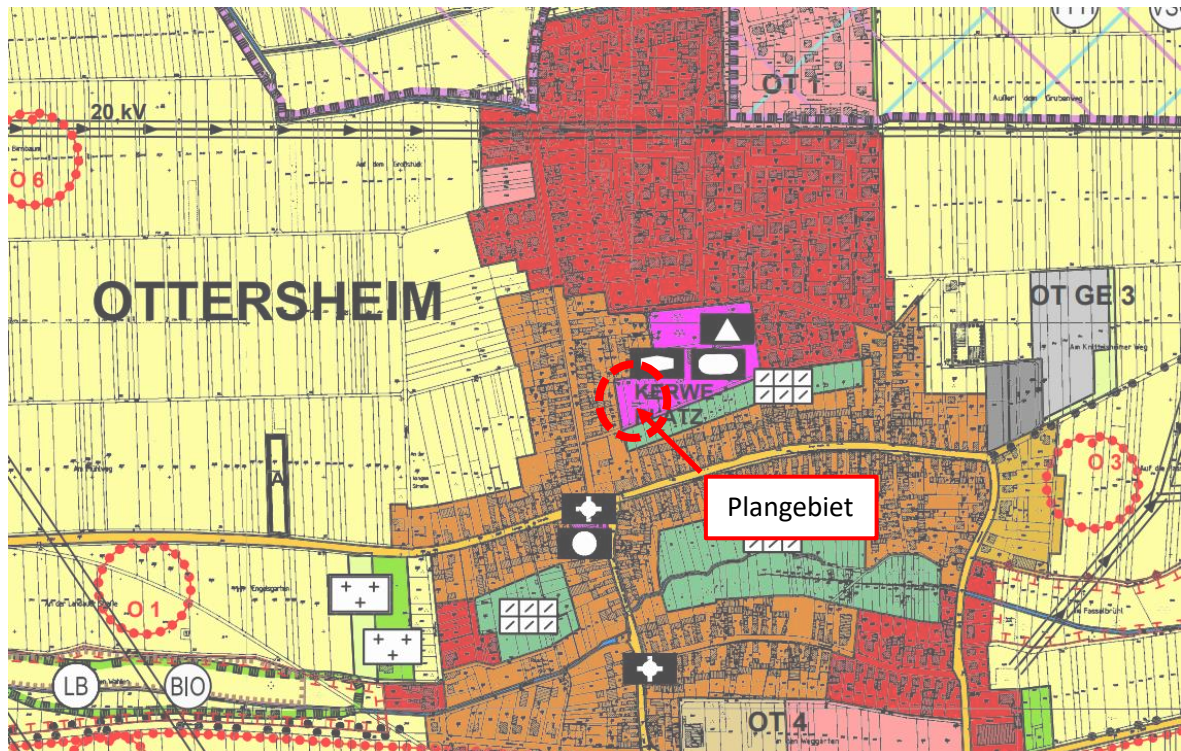


Bild 11: Ausschnitt Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Bellheim, ohne Maßstab

8 Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch direkt angrenzend an den Geltungsbereich.

8.2 Gewässer- und Hochwasserschutz

8.2.1 Offene Gewässer

Im oder am Plangebiet befinden sich keine offenen Gewässer.

8.2.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet, noch wird eines von der Planung außerhalb tangiert.

8.2.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ_{100}). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist mit keinen Überschwemmungen zu rechnen.

8.2.4 Starkregen

Innerhalb des Plangebiets ist im Fall von Starkregenereignissen (extremer Starkregen, 1 Std.) in größeren Bereichen des Plangebietes mit geringen bis mäßigen Auswirkungen zu rechnen. Wie aus den nachfolgenden Kartendarstellungen ersichtlich wird, fließt das Wasser in Geschwindigkeiten von 0,2 – 0,5 m/s von Westen nach Osten ab. Die Wassertiefen betragen zwischen 5-10 und 10-30 cm im Zentrum des Plangebietes. Am östlichen Rand des Plangebietes können Wassertiefen von 30-50 cm erreicht werden.



Bild 12: Fließrichtung und Fließgeschwindigkeiten bei extremem Starkregen (SRI10, 1 Std.), <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Plangebietskennzeichnung

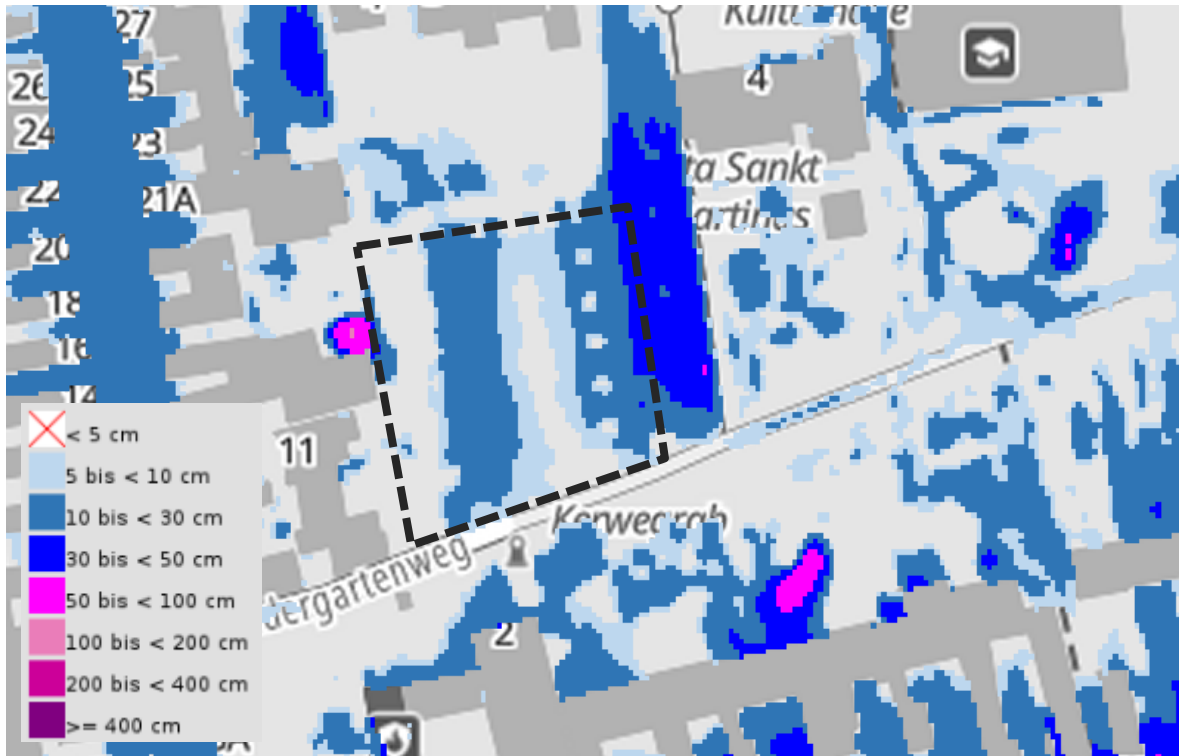


Bild 13: Wassertiefen bei extremem Starkregen (SRI10, 4 Std und 1 Std.), <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

8.3 Radonprognose

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren bis niedrigen Radonpotenzial (15.8 kBq/m^3).

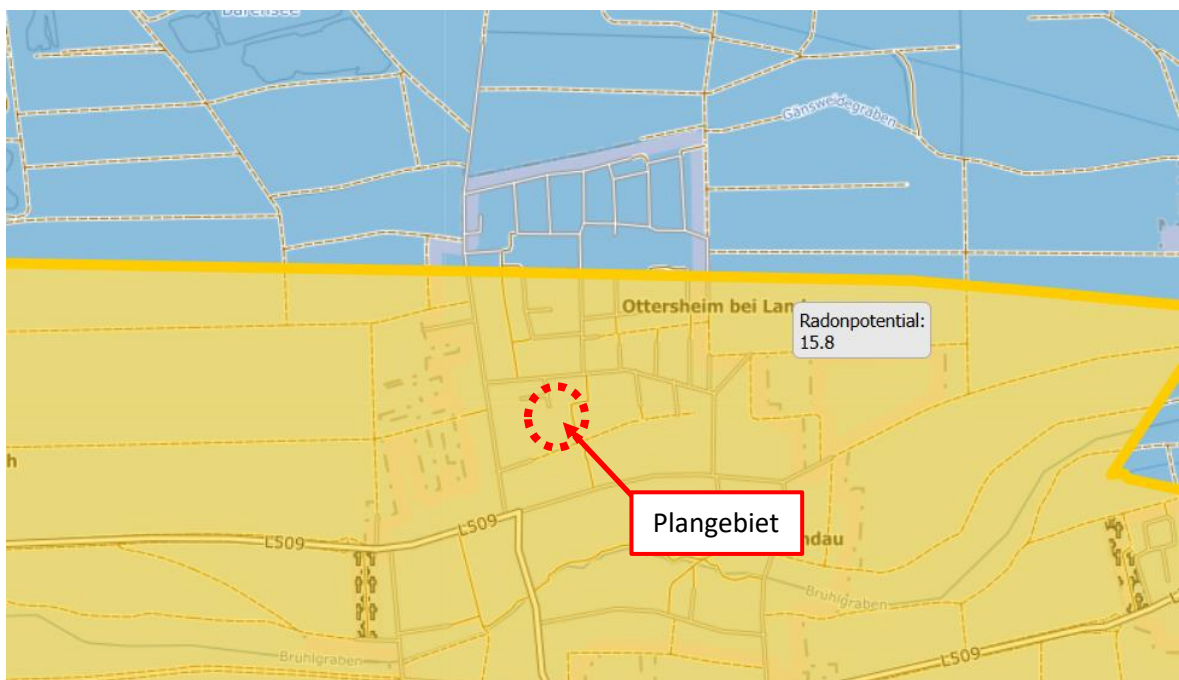


Bild 14: Auszug aus der Radonpotenzialkarte des Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>

8.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

8.5 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

8.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8.7 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial-gerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbilds ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ergeben könnten, kurz dargestellt.

9.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) blieben die derzeit mit einer wassergebundenen Schotterfläche bedeckten Grundstücksbereiche bestehen. Es wären keine weiteren Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten.

9.2 Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens, der Versorgung mit Pflegeplätzen und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Das Schutzgut Mensch erfährt durch die Planung eine Aufwertung, da durch die Planung dringend benötigter, barrierefreier Wohnraum, Tagespflegeplätze und ein Pfarrsaal geschaffen werden.

9.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Um die Fläche und deren Habitateignung für die verschiedenen besonders planungsrelevanten Arten einschätzen zu können, wurde von Daniel Höfele (B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz) eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Im Nachgang wurden Arten- bzw. Artengruppen herausgearbeitet, für die im Gebiet aufgrund der vorgefundenen Habitat Ausstattung und der Verbreitung der Arten ein Vorkommen zu vermuten beziehungsweise zumindest nicht auszuschließen ist.

Als Ergebnis der Abschichtung wurde herausgearbeitet, dass im Plangebiet möglicherweise Eidechsen vorkommen können. Weitere Vorkommen geschützter Tierarten wie Vögel oder Käfer wurden aufgrund der geringen Habitatausstattung ausgeschlossen.

Um die Vorkommen von Eidechsen ausschließen zu können, finden aktuell noch Kartierungen der Vorhabenfläche statt. Erste Kartierungen haben keine Vorkommen bestätigt. Das fertige Gutachten wird zum Zeitpunkt der Offenlage vorliegen und den Unterlagen des Bebauungsplans als Anlage beigelegt.

9.4 Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem, nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Bebauung werden derzeit teilweise noch unbebaute Flächen einer Überbauung zugeführt, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird. Obwohl es sich bei der betroffenen Fläche um bereits geschotterte Fläche mit eingeschränkten Bodenfunktionen handelt, wird die vollständige Flächenversiegelung weiterhin zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser führen.

Der Bebauungsplan sieht vor, die Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Alle Flächen, die nicht überbaut werden sollen, sind aktiv zu begrünen.

Durch die vorgesehene Flachdachbegrünung erfolgt eine natürliche Luftbefeuchtung, das Gründach wirkt wie ein Schadstofffilter und trägt weiterhin zur Artenvielfalt bei.

Da eine Versiegelung kaum auszugleichen ist, dienen alle Bepflanzungsmaßnahmen, die unter dem Schutzgut Arten und Biotope aufgeführt werden, der Minderung der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient insbesondere der Aktivierung von innerörtlichen Wohnbauflächen. Der Anwendungsbereich beschränkt sich auf die Nachverdichtung im beplanten Innenbereich. Mit dem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Ortsentwicklung wird entsprochen.

9.5 Schutzgut Fläche

Der Flächenverbrauch hat in vielerlei Hinsicht Einfluss auf unsere Umwelt: auf das Klima (Wechselwirkung: klimatische Ausgleichsfunktion, lufthygienische Ausgleichsfunktion), auf den Boden (Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion, schutzwürdige Böden, Bodentypen), auf das Wasser (Versickerung, Grundwasser-Neubildung, Retention). Auf Flora/Fauna/Biodiversität (Lebensräume, Biotopverbund), auf den Menschen (Erholung, Gesundheit, Infrastrukturkosten, Nahversorgung).

Durch die Ausdehnung von Siedlungen kommt es zur Zerschneidung von Naturräumen, die wiederum Auswirkungen auf Flora/Fauna/Biodiversität und auch auf das Landschaftsbild haben. Damit wird die Erholungseignung für den Menschen beeinträchtigt.

Dies ist hier nicht der Fall, da die betroffenen Flurstücke bereits als Stellplätze genutzt werden.

Da es sich um eine Innenbereichspotentialfläche handelt, wird dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

9.6 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen, auch wenn es sich um eine zum Großteil bereits geschotterte Fläche handelt. Der übermäßigen Überbauung wird entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche. Außerdem ist das geplante Gebäude mit einem begrünten Flachdach auszuführen. Gründächer speichern bis zu 90 %

des Regenwassers und geben dieses zeitversetzt durch Verdunstung an die Umgebung ab. Besonders bei starken Regenfällen ist diese Funktion sehr wichtig, da sie zu einer Entlastung der städtischen Kanalisation beigetragen hat. Ebenfalls wird vorgegeben, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden muss.

Weiterhin sind zur Vermeidung nicht notwendiger Beeinträchtigungen und zur Erhöhung der Versickerungsleistung die Stellplätze, Wege und Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen.

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

9.7 Schutzgut Luft/Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Durch die geplante Eingrünung der nicht bebauten Flächen und der geplanten Dachbegrünung können die Beeinträchtigungen vermindert werden. Weiterhin filtern die Pflanzen auf den begrünten Flachdächern den Staub und die Schadstoffe aus der Luft und verbessern dadurch die Luftqualität und das Klima. Begrünte Dächer helfen zudem den CO₂-Anteil in der Luft, und damit einen der Hauptverursacher der Klimaerwärmung, zu reduzieren. Einen positiven Effekt hat die Dachbegrünung auch auf das Raumklima der darunter- bzw. dahinterliegenden Räume, denn die Verdunstungsleistung der Pflanzenschicht sorgt im Sommer für Kühlung und wirkt im Winter wie eine Wärmedämmung.

Nicht zuletzt aufgrund der Vorbelastung der Fläche sind keine erheblichen, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft/Klima zu erwarten, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind.

9.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Eine Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Überplanten Gebietes sind im nachrichtlichen Verzeichnis (§ 10 Denkmalliste RLP DSchG) des Landkreises Germersheim, hier Ortsgemeinde Knittelsheim, keine Kulturgüter in der Denkmalliste des LK Germersheim geführt, die eine Betroffenheit des Planungsbereichs aufweisen.

9.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der geplanten Neubebauung innerhalb der Ortslage erfolgt kein Verlust an Landschaftsbestandteilen sowie Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen und eine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus. Der Bereich ist aufgrund den bereits vorhandenen Stellplätzen und der unmittelbar angrenzenden Bebauung bereits vorgeprägt.

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten.

9.10 Fazit

Mit der vorliegenden Planung wird eine bislang als Parkplatz genutzte Fläche innerhalb des Ortskerns einer neuen Nutzung zugeführt. Die Fläche ist derzeit durch eine wassergebundene Schotterdecke versiegelt und dient überwiegend dem ruhenden Verkehr. Durch die geplante Bebauung mit barrierefreiem Wohnraum, einer Tagespflegeeinrichtung und einem Pfarrsaal erfährt das Plangebiet eine städtebauliche und funktionale Aufwertung.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten; vielmehr profitieren insbesondere ältere Menschen und Menschen mit Pflegebedarf durch das geplante Angebot. Auch das Schutzgut Boden wird durch die Nachverdichtung im Innenbereich nur in begrenztem Maße beansprucht, da auf bereits vorgeprägte Flächen zurückgegriffen wird. Begrünungsmaßnahmen wie Dachbegrünung sowie wasserdurchlässige Weg- und Stellplatzflächen tragen zur Reduzierung der Versiegelungsauswirkungen bei.

Die Belange des Schutzguts Wasser werden durch die geplante Regenwasserversickerung auf dem Grundstück sowie durch die Retentionsleistung des Gründachs berücksichtigt. Ebenso werden positive Effekte auf das Schutzgut Luft/Klima erwartet, da die Begrünung zur Luftfilterung und zur lokalen Klimaverbesserung beiträgt.

Wesentliche Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits durch bauliche Anlagen und Stellplatzflächen geprägt ist. Auch Schutzgüter wie Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Realisierung des Vorhabens entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen, flächensparenden und sozial ausgewogenen Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB.

Da ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, wird aktuell eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, sind die Anwendung der Eingriffsregelung und die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

10 Gutachten und Untersuchungen

10.1 Artenschutzbeitrag

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hierbei wurde ein potenzielles Vorkommen der Artgruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien innerhalb des Plangebiets ergeben.

Im Rahmen der vertiefenden Kartierung für Reptilien ergab jedoch keine Nachweise. Für Fledermäuse konnten keine Baumhöhlen festgestellt werden, sodass eine Betroffenheit baumbewohnender Arten auszuschließen ist. Bei Vögeln ist aufgrund der Standortbedingungen lediglich ein Restrisiko für baumfreibrütende Arten gegeben.

Ein artenschutzrechtlicher Konflikt besteht daher nur in geringem Umfang und betrifft potenziell brütende Vögel. Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Bauzeitenbeschränkung für Gehölzentfernungen (1. Oktober bis 28./29. Februar) gemäß § 39 (5) BNatSchG.
- Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung und Dokumentation der Einhaltung der Rodungszeiten und der fachgerechten Umsetzung der Maßnahmen.

11 Wasserbilanz

Das Erfordernis der Wasserhaushaltsbetrachtung ergibt sich aus den Anforderungen des Merkblatts DWA-M 102-4, in dem es heißt: „Der Wasserhaushalt im bebauten Zustand soll dem des unbebauten Referenzzustands möglichst nahekomen.“ Hierdurch können negative Effekte der Flächenversiegelung, wie eine verringerte Grundwasserneubildung, erhöhte Oberflächenabflüsse, sowie negative Veränderungen des Kleinklimas reduziert werden. Weiterhin besteht nach § 28 Landeswassergesetz grundsätzlich die Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung, wenn zusätzliche Flächen versiegelt werden, bzw. die Wasserführung beeinträchtigt wird.

Bilanzgrößen sind dabei die langjährigen Mittelwerte des Direktabflusses, der Grundwasserneubildung und der Verdunstung. Bilanzgebiet ist die kanalisierte Einzugsgebietsfläche einschließlich zugehöriger nicht bebaubarer Flächen.

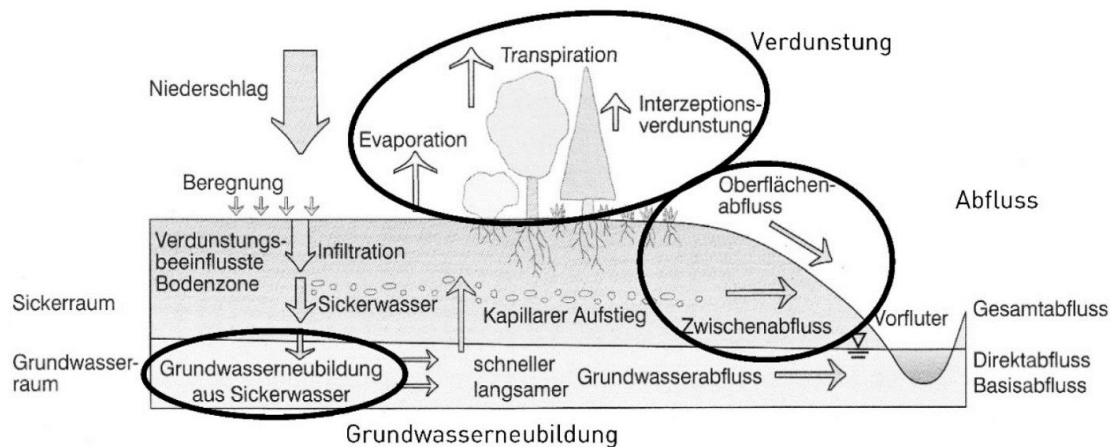


Bild 15: Prozesse des Bodenwasserhaushalts (DWA-A 102-4)

Angelehnt an die im Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 enthaltenen Hinweise (vgl. Kap 5.3.3) wird eine maximale Abweichung von bis zu 10% in den einzelnen Kategorien angestrebt. Dies entspricht auch der Vorgabe der SGD Süd.

Bei der Wasserhaushaltsbilanz handelt es sich um eine modellgestützte Aufarbeitung des betrachteten Gebietes. Die Resultate einzelner Planungs- / Betrachtungsfälle sind daher relativ zueinander zu bewerten. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen. Dazu wird ein ermittelter lokaler Wasserhaushalt für den unbebauten Zustand mit einen für den geplanten bebauten Zustand gegenübergestellt.

Folgende Fälle sind in deren Wasserbilanz verglichen:

- *unbebaut* — die Bilanz des theoretischen Urzustands des Gebietes, der „Zustand der grünen Wiese ohne Eingriffe durch bauliche Maßnahmen“
- *bebaut* — vorgesehene Planung, dreigeschossige Bebauung mit Gründach, 18 Stellplätze

Der Wasserhaushalt des Plangebiets im unbebauten Zustand wurde nach DWA-M 102-4 dem Hydrologischen Atlas Deutschland entnommen. Die sich daraus ergebenden Aufteilungswerte können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Variable	Zeichen	Kap. Im HAD	Wert [mm/a] im HAD	Gewählt / Ermittelt
Mittlere korrigierte jährliche Niederschlagshöhe	P_{korrr}	2.5	701-800	(Berechnung nach DWA-A 102-4) 800
Mittlere jährliche potenzielle Evapotranspiration	ET_P	2.12	601-650	640

Mittlere jährliche tatsächliche Verdunstungshöhe	ET _a	2.13	451-500	483
Mittlere jährliche Abflusshöhe	R	3.5	301-400	317
Mittlere jährliche Grundwasserneubildung	GWN	5.5	101-150	142

$$\begin{aligned}
 P_{\text{korrr}} &= R_D + GWN + ET_a \\
 P_{\text{korrr}} &= 275 \frac{\text{mm}}{a} + 142 \frac{\text{mm}}{a} + 483 \frac{\text{mm}}{a} \\
 P_{\text{korrr}} &= 800 \frac{\text{mm}}{a}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 R_D &= R - GWN \\
 R_D &= 317 \frac{\text{mm}}{a} - 142 \frac{\text{mm}}{a} \\
 R_D &= 175 \frac{\text{mm}}{a}
 \end{aligned}$$

Um den Anteil am Abfluss, Verdunstung und Grundwasserneubildung zwischen den unterschiedlichen Flächen und den Maßnahmen zu verdeutlichen, werden die Komponenten der Wasserbilanz durch dimensionslose Aufteilungswerte nach DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 beschrieben. In Summe ergibt die Wasserbilanz einen Wert von 1, Abweichungen können durch Rundung entstehen.

$$a = \frac{R_D}{P_{\text{korrr}}} \quad g = \frac{GWN}{P_{\text{korrr}}} \quad v = \frac{ET_a}{P_{\text{korrr}}}$$

mit:

- a: Aufteilungswert für Direktabfluss R_D
- g: Aufteilungswert für Grundwasserneubildung GWN
- v: Aufteilungswert für Verdunstung ET_a

Für verschiedene Oberflächenbeschaffenheiten ergeben sich unterschiedliche Aufteilungswerte. Die Formeln zur Berechnung der Aufteilungswerte sind im Anhang A der DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 hinterlegt. Diese Grundlagen nutzt auch die Software „WABILA“, welche für die Berechnung der Wasserbilanzen verwendet wurde. Daraus ergeben sich folgende Aufteilungswerte für den unbebauten Zustand:

$$\begin{aligned}
 a &= \frac{R_D}{P_{\text{korrr}}} = \frac{175 \frac{\text{mm}}{a}}{800 \frac{\text{mm}}{a}} = 0,219 \\
 g &= \frac{GWN}{P_{\text{korrr}}} = \frac{142 \frac{\text{mm}}{a}}{800 \frac{\text{mm}}{a}} = 0,178 \\
 v &= \frac{ET_a}{P_{\text{korrr}}} = \frac{483 \frac{\text{mm}}{a}}{800 \frac{\text{mm}}{a}} = 0,604
 \end{aligned}$$

Der Wasserhaushalt für den Zustand nach der Bebauung wurde nach DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 mit der Software WABILA ermittelt. Für die Grünflächen wurde ein gesonderter Nachweis der Aufteilungswerte geführt und entsprechend berücksichtigt. Die angesetzten Flächengrößen für den bebauten Zustand können der Flächenbilanz entnommen werden. Für die privaten Grundstücke wurde vom maximal zulässigen Befestigungsgrad nach GRZ ausgegangen. Es wurden weiterhin die folgenden Annahmen zur Bebauung und Entwässerung getroffen:

- Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit teildurchlässigen Belägen (Porensteinen, Sickersteinen) auszubilden.
- Gebäude sind extensiv zu begrünen (min. 14 cm Substratstärke).
- Die Neupflanzung von Bäumen sowie der Erhalt von Bestandsbäumen ist vorgeschrieben.

Tabelle 1: Flächen für den bebauten Zustand

Name	Flächentyp	Größe
Flachdächer begrünt	Gründach mit Extensivbegrünung	465 m ²
Zuwegungen/Zufahrten	Teildurchlässige Flächenbeläge (Fugenanteil 2 %-5 %)	315 m ²
Stellplätze	Teildurchlässige Beläge (Porensteine, Sickersteine)	231 m ²
Grünflächen	Garten, Grünflächen	529 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	Asphalt, fugenloser Beton	70 m ²
Terrasse	Teildurchlässige Beläge (Porensteine, Sickersteine)	87 m ²
Müllplatz	Teildurchlässige Beläge (Porensteine, Sickersteine)	22 m ²

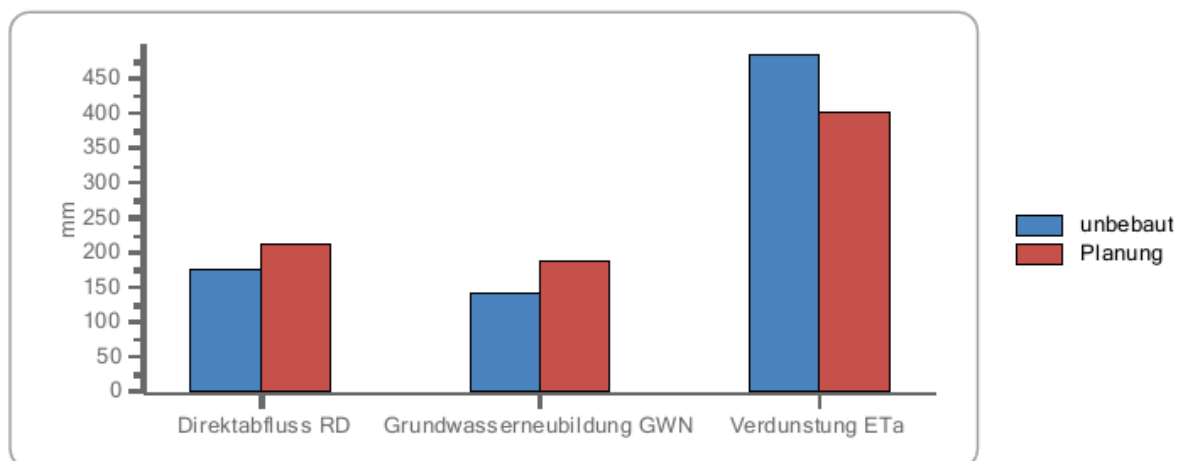


Bild 16: Vergleich der Wasserbilanzen (Planung) (BIT Stadt und Umwelt)

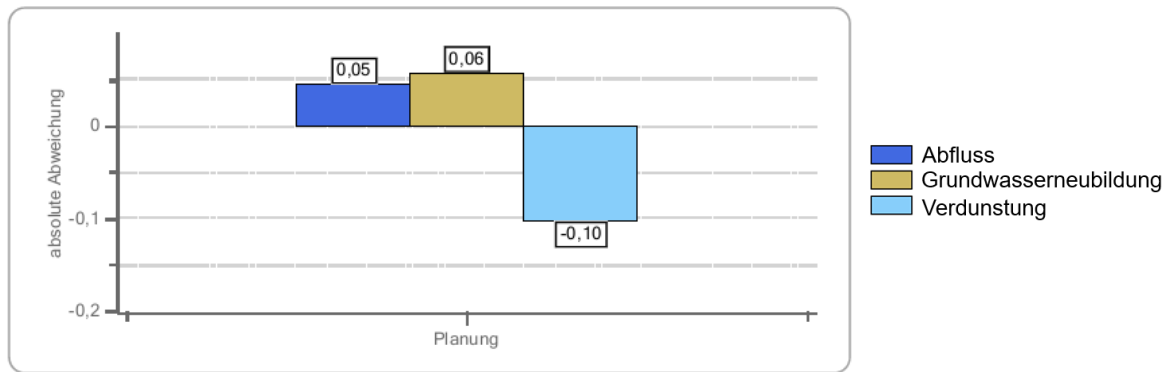


Bild 17: Abweichung vom der Planung zum unbebauten Zustand

Die Ergebnisse der Wasserhaushaltsbetrachtung können den Abbildungen 16 und 17 entnommen werden. Im Rahmen der Untersuchung wurde die künftige Planung berücksichtigt.

Die angegebenen Flächengrößen basieren auf dem aktuellen Planungsstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) und orientieren sich an den derzeit vorliegenden Entwurfs- und Entwicklungsunterlagen zum Bauvorhaben. Die darauf aufbauende Betrachtung des Wasserhaushalts wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Planungen in der dargestellten Form umgesetzt werden. Es handelt sich daher um eine Prognose, die den voraussichtlichen Zustand unter den gegebenen Voraussetzungen abbildet.

Im geplanten Endzustand reduziert sich der Anteil der Verdunstung gegenüber dem theoretischen Urzustand um etwa 10 %. Gleichzeitig ist infolge der Eingriffe mit einer Erhöhung des Direktabflusses um rund 5 % sowie einer Zunahme der Grundwasserneubildung um etwa 6 % zu rechnen.

Diese ermittelten Abweichungen der Bilanzgrößen Direktabfluss und Grundwasserneubildung liegen innerhalb des von der DWA-Arbeitsblatt 102-4 definierten Toleranzbereichs von ± 10 %. Auch der Rückgang der Verdunstung um 10 % bewegt sich noch innerhalb dieses Rahmens.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die geplante bauliche Entwicklung – insbesondere unter Einbeziehung der im Bebauungsplan vorgesehenen ergänzenden Maßnahmen zur Optimierung des Wasserhaushalts – im Vergleich zum theoretischen Ausgangszustand keine signifikante Veränderung oder Verschlechterung der lokalen Wasserhaushaltsverhältnisse zur Folge hat. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Minimierung möglicher negativer Auswirkungen. Vor diesem Hintergrund kann die aufgestellte Wasserhaushaltsbilanz für das Plangebiet als insgesamt tragfähig eingeschätzt werden.

12 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

12.1 Bedingte Festsetzungen

Die bedingte Festsetzung wird getroffen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine bauliche Nutzung allgemein festsetzt.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Sonstige, an dieser Stelle städtebaulich nicht wünschenswerte Nutzungen werden somit ausgeschlossen. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages sind jedoch zulässig.

12.2 Art der baulichen Nutzung

Da Städte und Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen grundsätzlich nicht abschließende Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden sind, kann im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden, dass ein Gebäude zur Unterbringung einer Tagespflegereinrichtung, eines Pfarrsaals, einschließlich entsprechender Gemeinschaftsräume, Funktions- und Nebenräumen sowie von Wohnungen zulässig ist. Weiterhin zulässig sind die im Rahmen der Nutzung erforderlichen (überdachten) Fahrrad- und Pkw- Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen, Zufahrten und Zuwegungen sowie ein Müllsammelplatz.

Mit dieser Festsetzung werden sämtliche geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen konkret erfasst und damit auch die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets hinreichend gesteuert. Weitergehende Festsetzungen zur Zulässigkeit entsprechender Nutzungen bedarf es nicht.

Als Baugebiet werden nur die Bereiche festgesetzt, die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan für Gebäude in Anspruch genommen werden sollen.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Gemeinderates bedarf.

12.3 Maß der baulichen Nutzung

12.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe bestimmt. Im Plangebiet wurde eine GRZ von 0,5 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die GRZ von 0,5 begründet sich aus der Art der baulichen Nutzung und der in der Umgebung dörflich geprägten

Bebauungsstruktur, die nördlich, südlich und westlich des Plangebietes eine sehr hohe Dichte aufweist. Somit kann das Grundstück für die vorgesehene bauliche Nutzung sinnvoll genutzt werden.

Damit die Stellplätze auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl errichtet und die benötigten Wege und Zufahrten zu den Wohngebäuden geschaffen werden können, wurde von der Regelungsmöglichkeit in § 19 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf demnach durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen innerhalb des Baugebiets bis maximal 0,75 überschritten werden. Damit wird gesichert, dass mindestens 25 % der Grundstücksflächen nicht überbaut werden. Die textlichen Vorgaben des Bebauungsplanes stellen sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Zum Ausgleich der Versiegelung wird festgesetzt, dass die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten sind. Das Dach ist als extensiv begrüntes Flachdach herzustellen. Durch die bereits bestehende Vorbelastung der Fläche und die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Ausführung der Stellplätze und Zufahrten und die Pflanzung gebietsheimischer Bäume ist nur mit einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen.

12.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Wandhöhen orientieren sich an der Höhe der Bestandsbebauung im Umfeld des Plangebiets. Somit wird gewährleistet, dass die Gebäude mit max. drei Vollgeschossen errichtet werden und sich hierdurch der umliegenden Bebauung anpassen aber dennoch ein wenig Spielraum für die Bauherren zulässt.

12.3.3 Maximale Gebäudehöhe

Durch die Festlegung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird erzielt, dass bauliche Anlagen nicht übermäßig in Erscheinung treten.

Die maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max.}$) orientiert sich an der Höhe der Bestandsgebäude im Umfeld des Plangebiets. Somit wird durch die Festsetzung ein Einfügen der Baukörper in das bestehende städtebauliche Ensemble erzielt.

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m dient der städtebaulichen Steuerung des Bauvolumens und der Sicherung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes. Durch die Bezugnahme auf die Straßenoberkante der südlich angrenzenden Verkehrsfläche (Kindergartenweg) in Gebäudemitte als einheitlichen Höhenbezugspunkt wird eine nachvollziehbare und messbare Grundlage geschaffen, die sowohl Planungs- als auch Genehmigungssicherheit gewährleistet.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Attika stellt sicher, dass die bauliche Kubatur klar definiert ist und sich an der Höhe der Bestandsbebauung im Umfeld des Plangebiets orientiert. Gleichzeitig wird durch die Möglichkeit, mit technisch notwendigen Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen oder Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,50 m die maximale Gebäudehöhe zu überschreiten, der funktionale Bedarf moderner Gebäude berücksichtigt. Die Begrenzung auf maximal 10 % der Dachfläche sowie der Rücksprung von mindestens 1,00 m vom Dachrand gewährleisten dabei, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Ausschluss von Aufzugsbauten ermöglicht eine wandflächenbündige Ausführung des Aufzugs.

Technische Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, dürfen nicht mehr als 1,50 m über die Gebäudehöhe hinausragen und müssen um das Maß ihrer Höhe, jedoch mindestens 1,00 m, vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückgesetzt werden. Diese Regelung trägt dem Ziel einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung Rechnung. Auch hier ermöglicht die Höhenbegrenzung auf 1,50 m sowie der erforderliche Rücksprung vom Dachrand eine städtebaulich verträgliche Integration.

12.4 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dient der funktionalen und gestalterischen Flexibilität innerhalb des Plangebietes. Nebenanlagen wie Müllstandorte, Fahrradabstellplätze oder Nebengebäude sind für die Nutzung und Erschließung der Hauptanlagen unerlässlich. Ihre situative Platzierung außerhalb der überbaubaren Flächen ermöglicht eine bedarfsgerechte und wirtschaftliche Grundstücksnutzung, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

Die ausnahmsweise Zulassung von Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität und Wärme – auch ohne ausdrückliche Festsetzung besonderer Flächen im Bebauungsplan – trägt dem öffentlichen Interesse an einer sicheren und nachhaltigen Energieversorgung Rechnung. Solche Anlagen, wie Trafostationen oder kleinere Energiezentralen, sind für die technische Infrastruktur des Gebietes notwendig und können aufgrund ihrer geringen Flächeninanspruchnahme und ihrer Einbindung in die Umgebung städtebaulich verträglich realisiert werden.

Diese Regelung stellt sicher, dass die Versorgungseinrichtungen flexibel und bedarfsgerecht im Plangebiet angeordnet werden können, ohne dass eine nachträgliche Planänderung erforderlich wird. Gleichzeitig wird durch die Ausnahmeformulierung gewährleistet, dass solche Anlagen nur dann zulässig sind, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen und sich in das städtebauliche Konzept integrieren lassen.

12.5 Bauweise

Die Bauweise wird in der Planzeichnung festgesetzt. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung wird das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes auf ein ortsverträgliches Maß begrenzt.

12.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerischen Eintrag (Baugrenzen) festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so gesetzt, dass das Baugrundstück möglichst effektiv genutzt werden kann und so bemessen, dass ein Spielraum für die Gebäudestellung gewährleiste

12.7 Flächen für Stellplätze und Müllsammelplätze

Die Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig sind, dient der städtebaulichen Ordnung und der Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes im

Plangebiet. Durch diese Regelung wird vermieden, dass Stellplätze ungeordnet auf dem Grundstück verteilt werden und dadurch die Freiflächenstruktur beeinträchtigt wird.

Zudem trägt die klare räumliche Zuordnung der Stellplätze zur Vermeidung von Nutzungskonflikten bei. Die Konzentration der Stellplätze innerhalb definierter Bereiche ermöglicht eine effizientere Flächennutzung und erleichtert die Integration gestalterischer Maßnahmen wie Einfriedungen, Bepflanzungen oder Überdachungen.

Gleiches gilt für die Müllsammelplätze: Ihre Beschränkung auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf eigens festgesetzte Flächen im zeichnerischen Teil gewährleistet eine geordnete Abfallentsorgung. Gleichzeitig wird durch diese Regelung sichergestellt, dass Müllsammelplätze nicht in sensiblen Bereichen wie Aufenthaltszonen oder Sichtachsen angeordnet werden, was zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität beiträgt.

12.8 Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden 9 Wohnungen entwickelt.

12.9 Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und einer Speichereinheit zuzuführen ist. Diese Maßnahme dient der nachhaltigen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers und der Entlastung der öffentlichen Kanalisation.

Die Versickerungsanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um eine flexible und effiziente Nutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen. Als Speichereinheiten bzw. Rückhalteanlagen kommen verschiedene Systeme in Frage, darunter Kunststoffrigolen, Zisternen und begrünte Dächer. Es ist zu beachten, dass das Volumen einer Brauchwasserzisterne nicht auf das Retentionsvolumen angerechnet werden kann.

Ein wesentliches Ziel dieser Festsetzung ist es, das anfallende Oberflächenwasser nicht in den öffentlichen Kanal einzuleiten, um Überlastungen und mögliche Schäden zu vermeiden. Durch diese Maßnahme wird der Oberflächenwasserabfluss verzögert und teilweise zur Verdunstung gebracht, was einen positiven Beitrag zum Mikroklima und zur Biodiversität leistet.

Weitere Vorgaben zur naturnahen Niederschlagsentwässerung werden im jeweiligen Entwässerungsantrag parallel zum Baugenehmigungsverfahren geregelt. Hierbei sind die Hinweise zur „Niederschlagswasserbewirtschaftung“ gemäß Ziffer 3.10 zu beachten.

Diese Festsetzungen tragen insgesamt zur ökologischen und nachhaltigen Entwicklung des Baugebiets bei und fördern den verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen.

12.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12.10.1 Maßnahme Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern. Durch die Maßnahme kann dem Schutz des Oberbodens Rechnung getragen werden.

12.10.2 Maßnahme Flächenversiegelung

Die Festsetzung, dass auf dem Baugrundstück mindestens 25 % der Flächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind, dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Durch die Begrenzung der Flächenversiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser gefördert, was zur Grundwasserneubildung beiträgt und die Belastung der Kanalisation verringert. Zudem wird durch die gärtnerische Gestaltung der Flächen die Biodiversität gefördert, indem Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden. Dies trägt zur ökologischen Aufwertung des Baugebiets bei und unterstützt das lokale Mikroklima, indem die Verdunstungskühlung erhöht und die Luftqualität verbessert wird.

Darüber hinaus bieten gärtnerisch gestaltete Flächen den Bewohnern des Baugebiets Erholungsmöglichkeiten und tragen zur Steigerung der Lebensqualität bei. Sie wirken sich positiv auf das Stadtbild aus und fördern das Wohlbefinden der Bevölkerung. Die dauerhafte Erhaltung dieser Flächen stellt sicher, dass die genannten ökologischen und sozialen Vorteile langfristig gesichert sind.

12.10.3 Maßnahme Dachbegrünung

Bei der Errichtung von Flachdächern mit 0 bis 5 Grad Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung, soweit möglich, herzustellen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 14 cm. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

Durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, wodurch neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird.

12.10.4 Maßnahme Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zulässig. Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen. Durch die Festsetzung kann unter anderem dem Schutz von Insekten Rechnung getragen werden.

12.10.5 Vermeidungsmaßnahme V1: Baufeldräumung / Rodungsarbeiten

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu, Verbotstatbestände gem. §44 Abs. 1 BNatSchG abzuwenden. Zum Schutz brütender Vögel sind Gehölzentfernungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Die Arbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

12.11 Pflanzgebote

12.11.1 Anpflanzen von Einzelbäumen

Die Festsetzung, dass die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen sind, dient der nachhaltigen Entwicklung und ökologischen Aufwertung des Baugebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Einzelbäume tragen wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie Schatten spenden, die Luftqualität verbessern und zur Reduktion von Hitzeinseln beitragen. Die festgelegten Pflanzstandorte und die Auswahl der Pflanzarten gemäß der Pflanzliste gewährleisten eine harmonische Einbindung in das Ortsbild und fördern die Biodiversität.

Die Verwendung von mehrfach verschulter Ware stellt sicher, dass die Bäume robust und widerstandsfähig sind, was ihre Überlebens- und Anpassungsfähigkeit erhöht. Die Festlegung, dass die Bepflanzung spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen sein muss, gewährleistet, dass die Bäume optimal anwachsen und sich entwickeln können.

12.11.2 Grenzabstände von Pflanzungen

Die Festsetzung der Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern gemäß den §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz dient der Vermeidung von Konflikten mit benachbarten Grundstücken, insbesondere landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese Regelung stellt sicher, dass die Pflanzungen keine Beeinträchtigungen oder Einschränkungen für die Nachbarn darstellen und trägt somit zur Wahrung des nachbarschaftlichen Friedens bei.

13 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 88 der LBauO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften

können als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

13.1.1 Fassadengestaltung

Die Festsetzung, dass die Verwendung von grell leuchtenden, glänzenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien unzulässig ist, dient der Sicherstellung einer harmonischen und ästhetisch ansprechenden Gestaltung des Baugebiets gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO.

Grell leuchtende und stark reflektierende Fassaden können das Orts- und Landschaftsbild erheblich stören und zu visueller Unruhe führen. Durch den Verzicht auf solche Materialien wird ein einheitliches und zurückhaltendes Erscheinungsbild der baulichen Anlagen gewährleistet, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Dies trägt zur Wahrung des charakteristischen Ortsbildes bei und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld.

Zudem können stark reflektierende Oberflächen zu Blendungen führen, die sowohl den Straßenverkehr als auch die Nutzung benachbarter Grundstücke beeinträchtigen können. Die Festsetzung schützt somit auch die Verkehrssicherheit und das Wohlbefinden der Anwohner.

13.1.2 Dächer

Zulässig für Hauptgebäude und Nebengebäude sind extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5 Grad. Die Mindestsubstratdicke beträgt 14 cm.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5 Grad zulässig. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen (Substratdicke mindestens 14 cm).

Flachdächer eignen sich im besonderen Maße für Dachbegrünungen, welche wiederum die Rückhaltung von Niederschlagswasser begünstigen. Zudem wirken sich Dachbegrünungen positiv auf das Stadtklima aus.

13.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen verfolgt das Ziel, eine ökologisch verträgliche, wassersensible und gestalterisch hochwertige Freiraumstruktur im Plangebiet zu sichern. Die Vorgabe, Zufahrten, Wege und Pkw-Stellplätze mit sicherfähigen Belägen wie Sicker- oder Porensteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 6 % oder Vegetationsfugen mit mindestens 20 % Fugenanteil auszuführen, dient der Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser und der Reduzierung von versiegelten Flächen. Dies trägt zur Entlastung der Kanalisation, zur Grundwasserneubildung und zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung und dauerhaften Pflege der unbebauten Flächen unterstützt die ökologische Qualität und die Aufenthaltsfunktion der Grundstücke. Die Verwendung gebietsheimischer Pflanzen fördert die Biodiversität und stärkt lokale Ökosysteme. Gleichzeitig

wird durch das Verbot von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten einer zunehmenden Versiegelung und Verarmung der städtischen Grünstrukturen entgegengewirkt. Solche Flächen sind ökologisch wenig wirksam, heizen sich stark auf und tragen wenig zur Niederschlagswasserbewirtschaftung oder Artenvielfalt bei.

13.3 Zahl der Stellplätze

Die Festsetzung zur Zahl der Stellplätze basiert auf den Vorgaben des § 88 Abs. 1 Nr. 8 der Landesbauordnung (LBauO). Ziel dieser Regelung ist es, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die geplanten baulichen Nutzungen sicherzustellen und somit den ruhenden Verkehr zu ordnen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird eine konkrete Anzahl an Stellplätzen vereinbart, die den Anforderungen des geplanten Bauvorhabens gerecht wird. Diese Vereinbarung berücksichtigt sowohl die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer als auch die verkehrlichen Gegebenheiten des Umfelds.

Durch die Herstellung der im Durchführungsvertrag festgelegten Stellplätze wird gewährleistet, dass die verkehrliche Erschließung des Baugebiets optimiert und die Belastung des öffentlichen Straßenraums minimiert wird. Zudem trägt diese Maßnahme zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei und fördert eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

14 Städtebauliche Kenngrößen

Geltungsbereich	ca. 1 721 m ²	100 %
Vorhabenfläche	ca. 1 399 m ²	81 %
Verkehrsflächen	ca. 322 m ²	19 %

15 Quellenangaben

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- Geoportal Rheinland-Pfalz
- Wasserportal Rheinland-Pfalz
- Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Bellheim
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz: Wasserportal Rheinland-Pfalz
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) Rheinland-Pfalz
- Hydrologischem Atlas Deutschland (BfG, 2003)
- DWA-M 102-4/BWK – M 3-4 (März 2022)
- DWA-A 138 und DWA-A 118