



Ortsgemeinde Ottersheim

Bebauungsplan „Westlich der Waldstraße“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand | 16.02.2024



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Ottersheim

vertreten durch die
Verbandsgemeinde Bellheim
Bauabteilung
Schuberstraße 18
76756 Bellheim

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern / Mannheim, im Februar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. GRUNDLAGEN	4
1. Plangrundlagen	4
2. Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs	5
3. Bestandssituation im Plangebiet.....	6
3.1. Topographie.....	7
3.2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	7
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	8
2. Flächennutzungsplan.....	9
E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	10
1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen.....	10
1.1. Schutzgebiete- und Objekte	10
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	11
2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	12
2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete	12
2.2. Oberflächengewässer	12
2.3. Überschwemmungsgebiete / Außengebietswasser / Starkregen	12
2.4. Entwässerungskonzept	13
3. Altablagerungen / Altlasten	13
4. Bestehende Leitungstrassen.....	13
5. Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	13
6. Lärmvorsorge	13
7. Sonstiges	14
F. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT.....	14
1. Städtebauliche Zielvorgaben	14
2. Erläuterung der Planung.....	15
3. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets	16
4. Ver- und Entsorgung.....	16
G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	16
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
1.1. Art der baulichen Nutzung.....	16
2. Maß der baulichen Nutzung	17
2.1. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	17
2.2. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	18
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	18
5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	19
6. Öffentliche Grünflächen	19
7. Private Grünflächen.....	19
8. Aktive Nutzung erneuerbarer Energien.....	19
9. Versorgungsflächen	19
10. Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen und die Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).....	19
10.1. Maßnahme M1 – Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen	19
10.2. Maßnahme M2 – Dachbegrünung	20
10.3. Maßnahme M3 – Öffentliche Grünfläche	20
10.4. Maßnahme M4 – Straßenbäume.....	20
10.5. Maßnahme M5 – Naturnahe Gestaltung der Retentionsmulden	20
11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen.....	20
12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	20
13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
14. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	21
H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	21
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	21
2. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	21
3. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB)	21
4. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)	22

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Das Aufstellen des Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ dient der Förderung der Wohnbauentwicklung in Ottersheim bei Landau. In der Ortsgemeinde besteht derzeit von der örtlichen Bevölkerung ausgehend eine hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken. Diese Nachfrage lässt sich durch die wenigen, für eine bauliche Entwicklung zugängliche Baulücken innerhalb der Ortslage nicht befriedigen. Im Sinne der Eigenentwicklung hat die Gemeinde das Ziel, ausreichend für neue zusätzliche Baugrundstücke Baurecht zu schaffen. Die Gemeinde plant daher der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen aus der ortsansässigen Bevölkerung nachzukommen und damit der Sicherung der Eigenentwicklung gerecht zu werden.

Neben den Innenpotenzialen hat die Gemeinde deshalb weitere Möglichkeiten zur Bedarfsabdeckung geprüft. In der Suche nach geeigneten Erweiterungsflächen wurden dazu unterschiedliche Zonen im Süden, Westen und Nordosten der Gemeinde untersucht. Der am besten geeignete Bereich grenzt im Westen unmittelbar an die Ortsrandlage an und wird im Osten durch Wohnbebauung begrenzt.

Die neue Planung beabsichtigt daher eine Siedlungserweiterung im Westen der Ortsgemeinde zu ermöglichen, um somit einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken zu leisten. Dabei knüpft die neue Planung an die bestehende Infrastruktur an und entwickelt die Bebauung der näheren Umgebung bedarfsgerecht weiter. Mit der neu aufzustellenden Planung sollen die bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in den beplanten Innenbereich einbezogen werden. Durch die Anlehnung der Gebäudereihe an den Bestand und unter Nutzung vorhandener Ressourcen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben.

Um eine Bebauung zu ermöglichen, ist jedoch verbindliches Baurecht zu schaffen, woraus sich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis ergibt. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Ordnung ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zweck des Bebauungsplanes ist es die zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung notwendigen Festsetzungen verbindlich zu regeln.

In diesem Zusammenhang wird von der Gemeinde beabsichtigt, für das nachfolgend näher beschriebene Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Ottersheim bei Landau für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 11.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren sollte im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB vollzogen werden. Bedingt durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 (BVerwG 4 CN 3.22), welches zu der Auffassung gelangte, dass die Rechtsgrundlage des § 13b BauGB nicht mit Unionsrecht in Einklang zu bringen ist und daher nicht mehr angewendet werden kann, bestand im vorliegenden Fall die Notwendigkeit, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ im Regelverfahren durchzuführen.

Der erforderliche Verfahrenswechsel bringt für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes folgende wesentliche Änderungen mit sich:

- es besteht eine Verpflichtung zur förmlichen, frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB,
- für Eingriffe in Natur und Landschaft besteht ein Ausgleichserfordernis (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 u. 15 BNatSchG),
- es besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB sowie zur Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB,
- dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB beizufügen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern / Mannheim.

C. GRUNDLAGEN

1. Plangrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014,
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim,
- Bebauungspläne der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau,
- Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan „Westlich der Waldstraße“, erstellt von SAF Stadtplanung + Architektur Fischer (Mannheim), Stand 05/2023,
- Erschließungsplan Bebauungsplan „Westlich der Waldstraße“, erstellt von Planungsbüro Piske (Ludwigshafen am Rhein), Stand 16.11.2023,
- Wasserhaushaltsbilanz Bebauungsplan „Westlich der Waldstraße“, erstellt von IB Thomas Scheer (Mackenbach), Stand 31.08.2023,
- Abfragen von internetgestützten Kartendiensten / Kartenviewern
 - der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, LANIS¹,
 - des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Geoportal Boden²,
 - des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Geologische Radonkarte³,
 - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Wasserportal Rheinland-Pfalz⁴.
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinhessen.
- Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag; Entwässerungskonzept zum BP „Westlich der Waldstraße“ in Ottersheim; erstellt durch das Planungsbüro PISKE GbR, Stand November 2023

¹ LANIS unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 12/2022

² Geoportal Boden unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 12/2022

³ Geologische Radonkarte unter <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, abgerufen 12/2022

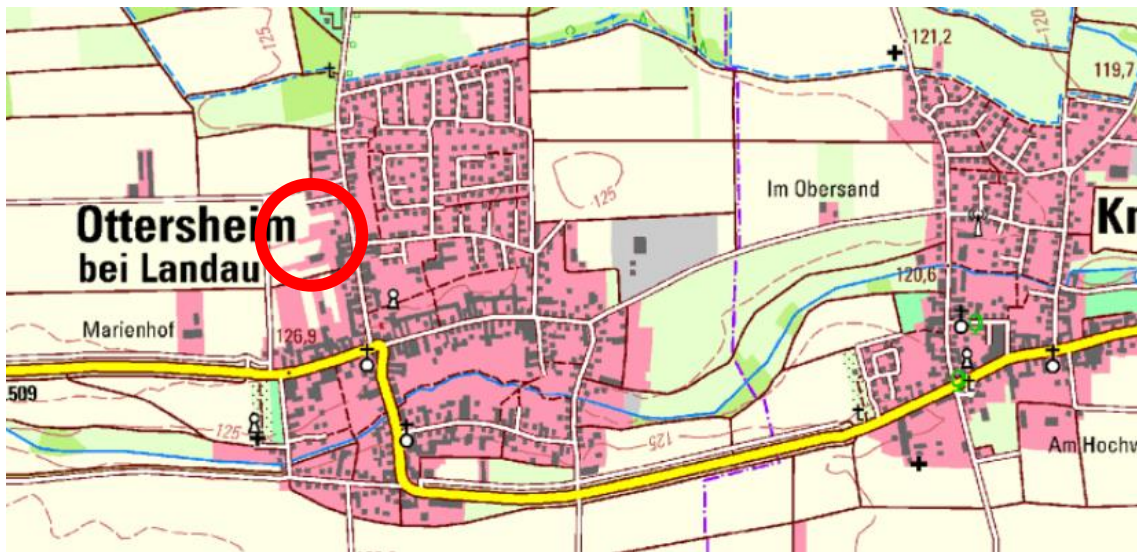
⁴ Wasserportal Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 12/2022

- Fachbeitrag Artenschutz; erstellt durch Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Consultant für Umweltplanung, Stand Dezember 2021

2. Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Die Gemeinde Ottersheim bei Landau gehört der Verbandsgemeinde Bellheim an und ist dem Landkreis Germesheim zugehörig. In der Regionalplanung wird der Gemeinde Ottersheim bei Landau keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Für die Verbandsgemeinde Bellheim wird ein Grundzentrum ausgewiesen.

Das hier in Rede stehende Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde. Die ungefähre Lage des Plangebietes kann der untenstehenden Abbildung entnommen werden.



Lage des Geltungsbereichs (rot umrandet) innerhalb der Ortslage;
Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, Zugriff 11/2023

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 ersichtlich. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,9 ha und wird wie folgt abgegrenzt.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ (schwarz gekennzeichnet);
Quelle: Stadtplanung + Architektur Fischer, 6/2021

3. Bestandssituation im Plangebiet

Das von der Neuaufstellung betroffene Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Das Plangebiet lässt sich dem westlichen und nördlichen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft zuordnen. Im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich private Gärten. Im Südosten, an der Waldstraße angrenzend, ist ein Wohngebäude vorhanden. Im Großteil des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist im südlichen Bereich angesiedelt (siehe untenstehende Abbildung).

Westlich und Nördlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlichen Flächen an. Etwa 165 m westlich befindet sich ein Aussiedlerhof. Unmittelbar Nordöstlich und Östlich grenzt Wohnbebauung an. Bei der östlich angrenzenden Bebauung (entlang der Waldstraße) handelt es sich um die Haus-Hof Bauweise mit überwiegend giebelständigen Hauptgebäuden, die zur Hauptstraße ausgerichtet sind. Bei der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich um eine Einzelhausbebauung. Im Süden grenzt das Plangebiet an einem Wirtschaftsweg sowie an den nördlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung entlang der Lange Straße.



Abgrenzung des Geltungsbereichs im Luftbild;
Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, Zugriff 11/2023

3.1. Topographie

Die Topographie des Plangebiets ist eben und liegt auf einer Höhe von ca. 125 m. ü. NHN (Normalhöhennull).

3.2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die betroffenen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Rechtliche Belastungen, welche für die Planung relevant wären, liegen nicht vor.



Ansicht von Nordwesten in Richtung Ortsrand;
Aufnahme SAF, Mai 2019



Ansicht von Nordwesten in Richtung Ortsrand;
Aufnahme SAF, August 2019



Ansicht von Westen in Richtung Ortsrand;
Aufnahme SAF, August 2019

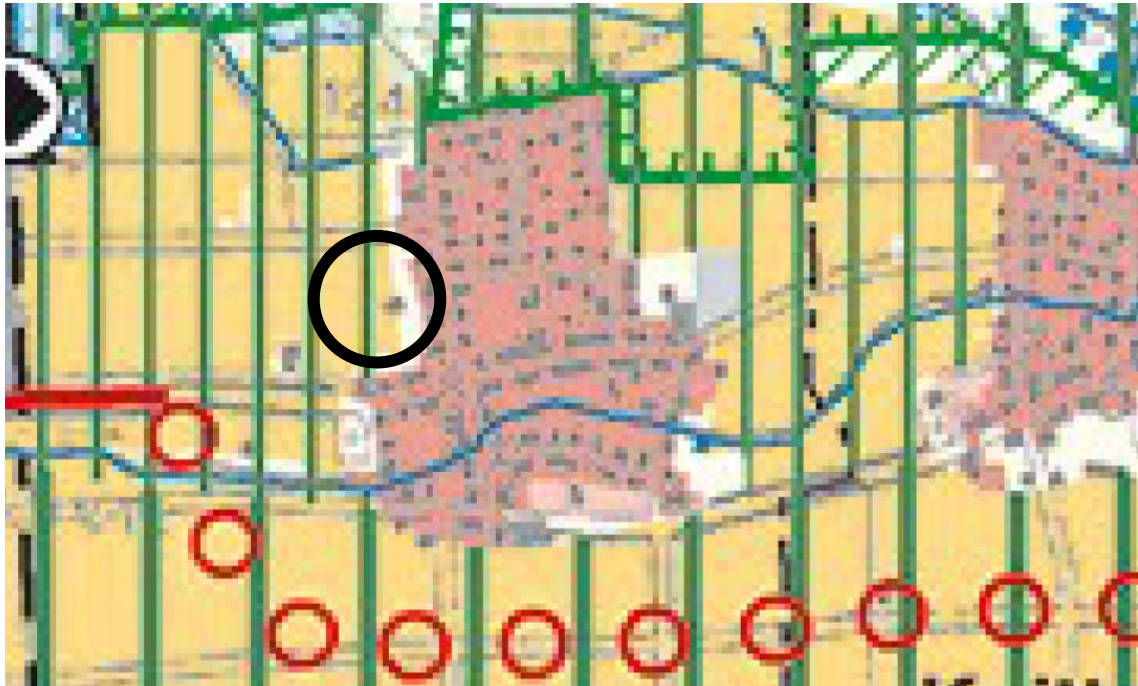
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere nachfolgende Aspekte:

1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im seit Dezember 2014 verbindlichen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar liegt das Plangebiet im östlichen Bereich innerhalb einer sonstigen landwirtschaftlichen Fläche. Der westliche Bereich berührt eine regionale Grünstreifen sowie ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft, die beide ein verbindliches Ziel der Regionalplanung darstellen. Bei der Entwicklung der Wohnbaufläche sind Ziele der Regionalplanung betroffen, so dass bei deren Aufrechterhaltung eine FNP-Änderung nicht genehmigt werden könnte und somit eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP nicht möglich wäre.

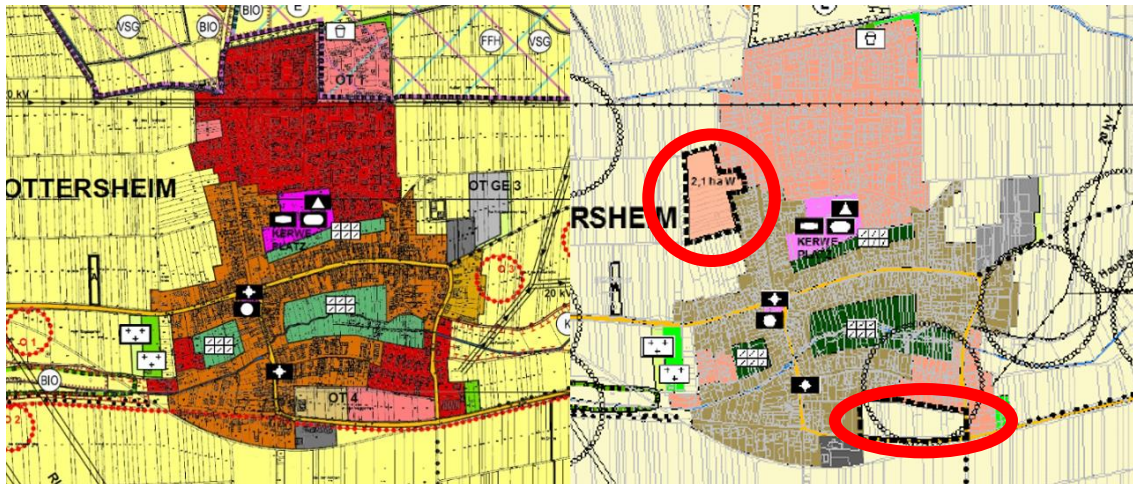
Zur Überwindung der regionalplanerischen Ziele wurde ein Antrag auf Abweichung von den Zielen der Regionalplanung gestellt. Dieser Antrag wurde zugunsten der Ziele der Verbandsgemeinde bzw. Ortsgemeinde entschieden. Mit dieser Entscheidung stehen einer Gebietsentwicklung im Westen von Ottersheim damit keine regionalplanerischen Ziele mehr entgegen.



Lage des Plangebiets im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (schwarze Umgrenzung)

2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Bellheim wurde am 07.06.2004 von der Kreisverwaltung Germersheim unter dem AZ 610-12 BEL genehmigt. Durch Bekanntmachung am 12.08.2004 wurde dieser rechtswirksam. Im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung wurde eine Wohnbaufläche vom südlichen Gemarkungsteil der Ortsgemeinde Ottersheim an den westlichen Siedlungsrand, dem aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, verlegt (siehe untenstehende Abbildung rechts). Die zu verlegende Wohnbaufläche nahm eine Größe von 1,7 ha ein. Eine westlich angrenzende gemischte Baufläche wurde im Teil ebenfalls verlegt und von 0,9 ha auf ca. 0,6 ha verkleinert. Insgesamt soll die Wohnbaufläche im Westen der Ortslage eine Größe von 2,1 ha umfassen. Diese Größe wurde im Rahmen der Schwellenwertberechnung zur Gesamtfortschreibung ermittelt und im Zielabweichungsverfahren bestätigt.



Rechtswirksamer FNP II aus dem Jahr 2004 (links) und die 10. Änderung des FNP II (rechts), Stand nach Zielabweichungsverfahren und zur Offenlage der punktuellen FNP Änderung

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits abgeschlossen ist. Der Flächennutzungsplan wurde von der Kreisverwaltung Germersheim gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Der vorliegende Bebauungsplan „Westlich der Waldstraße“ wird somit gem. § 8 Abs. 1 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim entwickelt.

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden unterschiedliche fachplanerische Vorgaben für das Plangebiet erläutert.

1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

1.1. Schutzgebiete- und Objekte

1.1.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Die nächsten ausgewiesenen Schutzgebiete liegen ca. 300 m nordöstlich. (VSG-7000-044 „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“; FFH-7000-112 „Bellheimer Wald mit Queichtal“).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind aufgrund der Entfernung und der geplanten Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten.

1.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,

- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

1.1.3. Geschützte und schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG,
- Schutzwürdigen Biotope (BK) sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Die nächstgelegenen geschützten Biotope liegen ca. 300 m nordöstlich. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind aufgrund der Entfernung und der geplanten Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten.

1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Der zum Vorliegende Bebauungsplan erstellte Fachbeitrag Artenschutz (Dr. Friedrich K. Wilhelmi; Consultant für Umweltplanung; Stand November 2021) kommt zu folgender Einschätzung:

„Die VG Bellheim plant die Realisierung des Baugebiets „Westlich der Waldstraße“ in der Ortsgemeinde Ottersheim in der Größenordnung von ca. 2,8 ha. Das Vorhaben schließt unmittelbar im Westen an bestehende Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich ist im Wesentlichen geprägt durch Ackerland, landwirtschaftliche Lager- und Regieflächen mit Wirtschaftsgebäuden und mit geringerem Anteil Gärten entlang des östlichen Perimeters. Eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung schloss Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG a priori für die Artengruppen der Vögel, Reptilien und Fledermäuse nicht aus.

Der in Konsequenz ausgearbeitete Fachbeitrag Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass als hinreichend sicher betroffene Artengruppe nur die heimischen Vögel und darin v.a. Gehölzfreibrüter und Gebäude-nutzende Arten relevant sind.

Die Erfassung und ökologische Betrachtung der Reptilien und Fledermäuse ergab keine plausibel herleitbaren Maßnahmen, um Verbotstatbestände für diese Gruppen zu bewältigen.

Letztlich verblieben zwei Maßnahmen

- *Erhalt stärkerer Solitäräume durch entsprechende Anordnung der Baufenster*
- *Bauzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG zur Vermeidung von Verbotstatbeständen*

Das Vorhaben ist aus artenschutzfachlicher Sicht unter Beachtung der Maßnahmen realisierbar.

Befreiungs- und Ausnahmeanträge, sowie eine ökologische Baubetreuung erscheinen nicht erforderlich.“

2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Gebiete (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

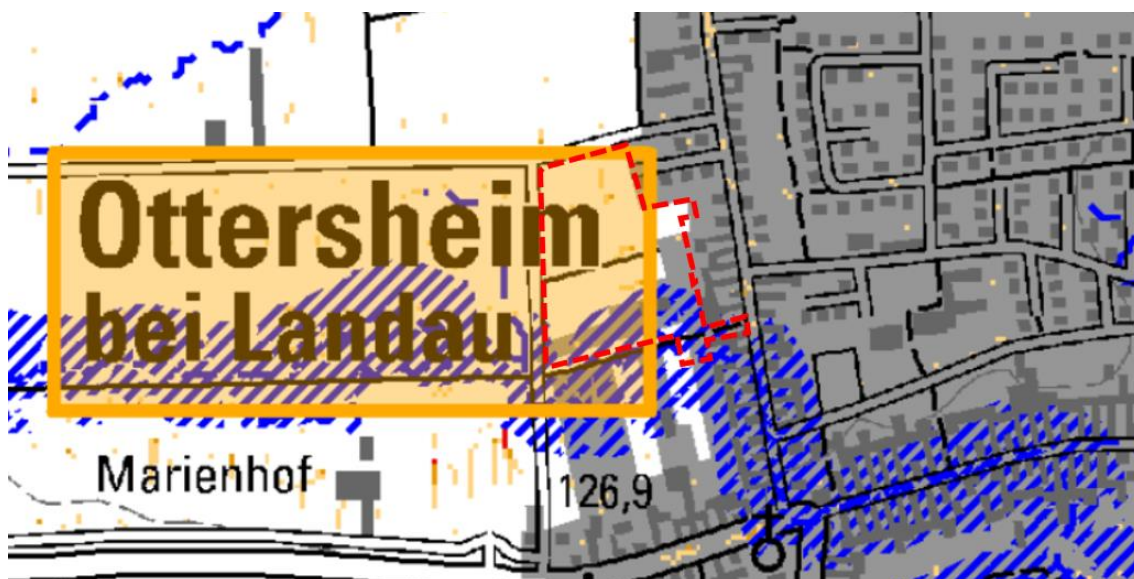
Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

2.2. Oberflächengewässer

Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der „Gänsweidegraben“ etwa 260 m nördlich. Aufgrund der Entfernung und der geplanten Wohnbaulichen Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.

2.3. Überschwemmungsgebiete / Außengebietswasser / Starkregen

Der südliche Teil des Plangebietes ist in der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Landesamtes für Umwelt als potentiell überflutunggefährdeter Bereich entlang von Tiefenlinien ausgewiesen.



Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) in der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Hochwasservorsorge durch Flussgebietsentwicklung, 2017)

Im vom Planungsbüro PISKE erstellten Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag (Stand November 2023) heißt es dazu:

„Vor Überschwemmungen bei Starkregenereignissen ist das Neubaugebiet durch die für die Entwässerung notwendigen Aufschüttungen geschützt. Zusätzlich bilden die um das Planungsgebiet verlaufenden Wirtschaftswege einen Damm, der mögliche Zuflüsse aus Außengebieten zurückhält.“

2.4. Entwässerungskonzept

Das zum vorliegenden Bebauungsplan vom Planungsbüro PISKE erstellte Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Verkehrsflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser über ein offenes Ableitungssystem den Versickerungs- und Retentionsmulden zuzuführen. Die anliegenden Sande weisen einen kf-Wert in einem Bereich von $1,0 \times 10^{-6}$ m/s bis $5,0 \times 10^{-4}$ m/s auf und liegen somit im Rahmen der Vorgaben des DWA-A 138⁵. Die Retentionsmulden sollen sich in der öffentlichen Grünfläche im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes sowie auf einer Fläche im südlichen Teil befinden. Die Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Für die Errichtung der südlichen Versickerungsmulde ist ein Rückbau der bestehenden Gebäude notwendig.

Das auf Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auf diesen dezentral bewirtschaftet werden.

Anfallendes Schmutzwasser soll unvermischt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Dazu sind zwei neue Kanalführungen geplant.

„Auf Grundlage der aufgeführten Prüfung des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass sowohl das Schmutzwasser als auch das anfallende Niederschlagswasser schadlos und entsprechend aktuellen Handlungsempfehlungen bewirtschaftet bzw. im Plangebiet dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann.“⁶

3. Altablagerungen / Altlasten

Bei der Gemeinde Ottersheim liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

4. Bestehende Leitungstrassen

Bestehende Leitungstrassen, die planungsrechtliche Belange tangieren, sind für das Plangebiet nicht bekannt.

5. Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmäler. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist nichts bekannt. Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalschutzbehörde verwiesen.

6. Lärmvorsorge

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde vom Fachbüro *Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG* im Auftrag der eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. In dieser wurden Verkehrs- und Gewerbelärm untersucht und

▪ ⁵ DWA Arbeitsblatt A-138, Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser, August 2005

▪ ⁶ Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag; Entwässerungskonzept zum BP „Westlich der Waldstraße“ in Ottersheim; erstellt durch das Planungsbüro PISKE GbR, Stand November 2023

bewertet. Das Gutachten ist zum Ergebnis gekommen, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen von 55/ 40 dB(A) tags / nachts für Allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem von außen einwirkenden Gewerbelärm erforderlich. Ergänzend ist hier zu erwähnen, dass für den östlich angrenzenden Brauereibetrieb eine gesonderte schalltechnische Untersuchung vorgenommen wurde. Die hier ermittelten Linien-, Flächen- und Punktschallquellen, die Geräuschcharakteristika und die Schallemissionen wurden als Vorbelastung in das schalltechnische Modell aufgenommen.

Bei der Untersuchung des Verkehrslärms ist das Gutachten zu dem Ergebnis gekommen, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete ausschließlich an einem Hauptgebäude an der Waldstraße im Südosten des Plangebiets unter Berücksichtigung des Verkehrs aus dem Plangebiet um bis zu 1 dB(A) tags / nachts im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoß überschritten werden. An allen anderen Gebäuden im Plangebiet werden die maßgebenden Lärmwerte eingehalten.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden Schallschutzmaßnahmen definiert, die im vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bebauungsplanung.

7. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

F. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Westlich der Waldstraße“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzerinnen und Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum,
- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),

- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- eine baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll in der Gemarkung Ottersheim die Möglichkeit geschaffen werden, neuen Wohnraum zu entwickeln. Die Siedlungserweiterung stellt dabei eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes nach Westen dar. Die Planung beinhaltet 45 Grundstücke, auf denen freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen vorgesehen sind. Die vorhandenen Erschließungsanlagen in den angrenzenden vorhandenen Baugebieten können genutzt werden. Die Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Wesentlichen an den Zielen der Gemeinde und orientieren sich an der umgebenden Bebauung im Osten. Hier soll an die bestehende Bebauung (Gebäude in der zweiten Reihe) angeknüpft und einen städtebaulich geordneten Übergang zur Ortslage gestaltet werden. Am westlichen Plangebietsrand ist zur freien Landschaft eine Eingrünung vorgesehen.



Städtebaulicher Entwurf;

Quelle: SAF Stadtplanung + Architektur Fischer



Beispiel eines Geländeschnitts mit mehreren Grundstückseinheiten;
Quelle: SAF Stadtplanung + Architektur Fischer

3. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets

Das Gebiet ist über die Wiesenstraße an die Waldstraße angebunden. Zusätzlich wird im Süden ein weiterer Anschluss an die Waldstraße geschaffen. Über eine Verkehrsfläche wird im Süden über ein derzeit vorhandenes Baugrundstück eine Verknüpfung mit der Waldstraße hergestellt.

Es wird im Innern durch einen Straßenring erschlossen. Dieser Straßenring ist z.T. verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Haupterschließung verläuft parallel zur Waldstraße und hat neben der Fahrbahn und den beidseitigen Gehwegen noch einen Längsparkstreifen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen wie z.B. Wasser, Elektrizität und Telekommunikation kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch einen Anschluss bzw. Ausbau an den bestehenden Netzen durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage, wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt. Zur Unterscheidung von Gebieten unterschiedlicher Festsetzungen, aber gleicher Nutzungsarten wird im Bebauungsplan zusätzlich eine Differenzierung in **WA1**, **WA2** und **WA3** vorgenommen.

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet WA

Das Allgemeine Wohngebiet WA soll schwerpunktmäßig der Wohnnutzung dienen. Die in diesem Zusammenhang im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglichen die Entwicklung eines „klassischen“ Wohngebietes. Die definierten Einschränkungen ergeben sich auf Grund des planerischen Willens der Gemeinde, dass das Plangebiet vorrangig für die Ansiedlungen von Wohnnutzung in Anspruch genommen werden soll.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird bestimmt, dass

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vor dem Hintergrund der definierten Ziele, vorwiegend Wohnbebauung zu entwickeln, ausgeschlossen werden.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung vor dem Hintergrund der Zielvorstellungen der Gemeinde Ottersheim nicht zulässig sind.
- Gartenbaubetriebe unzulässig sind. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist in den städtebaulichen Zielstellungen begründet. Die Gemeinde Ottersheim ist mittlerweile an die Grenzen ihrer Bauflächenkapazität gelangt und ermöglicht mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan die (teilweise) Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland. Gartenbaubetriebe wären mit dieser Zielsetzung nicht in Einklang zu bringen, da sie typischerweise über einen großen Flächenanteil verfügen, der unbebaut ist bzw. lediglich mit niedrigen Gewächshäusern bestanden ist.
- Tankstellen unzulässig sind. Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie ebenso wie Gartenbaubetriebe, der angestrebten Siedlungsentwicklung widersprechen und für diese Nutzungsart an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen. Zudem soll mit dem Ausschluss von Tankstellen eine Beeinträchtigung des Wohngebietes von innen heraus vermieden werden. Neben erheblichen Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr aber auch durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Tankstellen werden daher insbesondere zum Schutz der Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen und als unverträglich mit der geplanten Baustruktur und Nutzung angesehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste bauliche Entwicklung schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird daher durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer Festlegung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen geregelt.

2.1. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

In den Teilbereichen **WA1** und **WA2** wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen im Plangebiet bewegen sich somit im Rahmen der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargelegten Orientierungswerte. Im Teilbereich **WA3** wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 vorgenommen. Die Abweichung der Orientierungswerte im Teilbereich **WA3** ermöglicht eine höhere bauliche Dichte, die sich insbesondere an der Bestandsbebauung entlang der Waldstraße orientiert. Darüber

hinaus wird bestimmt, dass auch künftig zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, der definierte Orientierungswert der Grundflächenzahl für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen überschritten werden darf.

2.2. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die getroffenen Festsetzungen zur Zahl der gestatteten Vollgeschosse sowie zur Höhe baulicher Anlagen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Um eine Harmonisierung der Gebäudehöhen zu erreichen, werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen, die die Höhenentwicklung der Bestandsbebauung östlich vom Plangebiet berücksichtigen und aufgreifen.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Gebäude wird die max. zulässige Traufhöhe (TH_{max.}) sowie die max. zulässige Gebäudehöhe (GH_{max.}) festgesetzt, um der topografischen Situation und der vorhandenen Bebauung in den umliegenden Straßen Rechnung zu tragen und eine Anpassung der Neubebauung sowohl hinsichtlich ihrer Höhe als auch hinsichtlich ihrer Geschossigkeit zu erreichen.

Die Begriffe „Traufhöhe“ und „Gebäudehöhe“ werden in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Durch die abweichende Bauweise in **WA3** soll vor allem eine kompakte Anordnung der Wohnbebauung mit einer bestmöglichen Ausnutzung des Grundstückszuschnitts erreicht werden. Durch die Festsetzung der Baulinie wird zudem angestrebt, das geschlossene Straßenbild entlang der Waldstraße zu erhalten.

Die abweichende Bauweise im Teilbereich **WA2**, bei der die Hauptgebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind, ermöglicht mit Berücksichtigung der schmalen Grundstückssituation am Übergang zur östlich angrenzenden Wohnbebauung eine angemessene und flächensparende Bebauung der Grundstücke im östlichen Teil des Plangebiets.

Die überbaubaren Flächen werden im restlichen Teil des Plangebiets ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei einer späteren Parzellierung der Grundstücke sichern. Die getroffenen Festsetzungen für Nebenanlagen im Plangebiet zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um unmaßstäbliche Kubaturen zu verhindern sowie eine Verträglichkeit mit dem sozialen und gestalterischen Umfeld zu sichern, wird eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden vorgenommen.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die Verkehrsflächen ohne konkrete Querschnittsdarstellung. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Gestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

6. Öffentliche Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gemäß den jeweiligen Maßnahmen anzulegen und zu pflegen. Neben ihrer Funktion zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes ist auf den dafür ausgewiesenen Flächen ebenfalls die Anlage von Retentionsmulden zulässig.

7. Private Grünflächen

Bei den in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen handelt es sich um bestehende, private Gartenflächen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität. Da nicht die Absicht besteht, diese einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, werden sie als private Grünflächen festgesetzt.

8. Aktive Nutzung erneuerbarer Energien

Die Festsetzung zur aktiven Nutzung erneuerbarer Energien dient in diesem Zusammenhang auch dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Ziel einer klimafördernden Stadtentwicklung.

9. Versorgungsflächen

Die festgesetzten Versorgungsflächen dienen in erster Linie der Versorgung des Gebiets mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen wie z.B. Wasser, Elektrizität und Telekommunikation.

10. Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen und die Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen von Flora und Fauna und als Ausgleich für die klimatischen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes werden im Bebauungsplan Maßnahmen vorgesehen.

Hierbei werden folgende Maßnahmen für die privaten Grundstücke festgesetzt:

10.1. Maßnahme M1 – Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Um eine gewisse Durchgrünung und grünordnerische Qualität innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen.

10.2. Maßnahme M2 – Dachbegrünung

Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Biodiversität und die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung und werden daher festgesetzt.

10.3. Maßnahme M3 – Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet dienen der Ein- und Durchgrünung sowie zur Anlage von Retentionsmulden. Um eine gewisse ökologische Qualität zu sichern werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung und zum Erhalt dieser Flächen getroffen.

10.4. Maßnahme M4 – Straßenbäume

Straßenverkehrsflächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad und aufgrund ihrer Flächigkeit eine entsprechend erhöhte thermische Belastung auf. Durch die Überstellung solcher Flächen mit Bäumen kann das Mikroklima verbessert und zusätzlich ein Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes erreicht werden.

10.5. Maßnahme M5 – Naturnahe Gestaltung der Retentionsmulden

Retentionsmulden stellen einen Eingriff in den Bodenhaushalt dar, können bei entsprechender Gestaltung jedoch langfristig als unversiegelte Grünflächen erhalten bleiben. Entsprechend wird eine Festsetzung zur naturnahen Gestaltung dieser Flächen getroffen.

11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Da durch die Entwicklung des Baugebietes Bodenversiegelungen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen, besteht die Notwendigkeit, diese möglichst am Ort des Eingriffes auszugleichen. Daher versucht die Planung durch die umfangreichen landespflegerischen Maßnahmen diesen Bedarf möglichst im Gebiet zu kompensieren. Dennoch werden aufgrund der Größe des Eingriffes zudem externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Im Bebauungsplan wurden daher die Eingriffe den landespflegerischen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 Halbs. 2 BauGB zugeordnet, um neben der Möglichkeit auf Planebene die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu steuern, auch eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

In Teilbereichen des Plangebiets könnten Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden. Daher wurde im Bebauungsplan ab der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein 3 m breiter Streifen für eine Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für die Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei die Bauherinnen und Bauherren in ihrer Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Folgende für die Planung wesentliche bauordnungsrechtliche Regelungen werden getroffen:

- die Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich der Dachgestaltung,
- Einfriedungen und ihre Höhen,
- die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, insbesondere die Gestaltung des Vorgartenbereiches,
- die Zahl der notwendigen Stellplätze.

14. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Planung fördert eine behutsame Weiterentwicklung des Ortes, auch unter Berücksichtigung und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In diesem Zusammenhang ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

2. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Das Landschaftsbild im näheren Umfeld des Planungsgebietes ist insbesondere geprägt durch die bauliche Struktur der Haus-Hof Bauweise entlang der Waldstraße (östlich vom Plangebiet) sowie durch die landwirtschaftlichen Flächen, die im Norden und Westen an das Plangebiet angrenzen.

Aufgrund der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sowie der getroffenen Festsetzungen ist nicht von wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild auszugehen.

3. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB)

Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine

zusätzliche eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird und nur die wesentlichen Aspekte wiedergegeben werden.

4. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen wie z.B. Wasser, Elektrizität und Telekommunikation kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch einen Anschluss bzw. Ausbau an den bestehenden Netzen durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden. Die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung) soll in erster Linie direkt im Plangebiet erfolgen.