



# Ortsgemeinde Bellheim

## Bebauungsplan „Gahnerb-West“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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

Stand | 23.05.2024



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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**

---

#### **BF-Baubetreuung Frederking GmbH**

Untere Hauptstraße 161

76863 Herxheim bei Landau (Pfalz)

### **Verfahrensführende Kommune**

---

#### **Ortsgemeinde Bellheim**

vertreten durch die

#### **Verbandsgemeindeverwaltung Bellheim**

Bauabteilung

Schubertstraße 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 Mai 2024



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB .....</b>	<b>3</b>
<b>B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....</b>	<b>3</b>
<b>C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB.....</b>	<b>3</b>
<b>D. GRUNDLAGEN.....</b>	<b>5</b>
1. <b>Planungsgrundlagen.....</b>	<b>5</b>
2. <b>Lage, Größe und Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches .....</b>	<b>5</b>
3. <b>Bestandssituation .....</b>	<b>7</b>
3.1. Nutzung und natürliche Situation.....	7
3.2. Erschließung und Infrastruktur .....	7
3.3. Topografie.....	7
<b>E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....</b>	<b>8</b>
1. <b>Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar .....</b>	<b>8</b>
2. <b>Flächennutzungsplan.....</b>	<b>8</b>
<b>F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>10</b>
1. <b>Naturschutzrechtliche Ausweisungen .....</b>	<b>10</b>
1.1. Schutzgebiete und -objekte.....	10
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	11
2. <b>Klimaschutzkonzept.....</b>	<b>12</b>
3. <b>Verkehrliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>12</b>
4. <b>Schalltechnische Untersuchung .....</b>	<b>12</b>
5. <b>Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>12</b>
6. <b>Niederschlagswasserbewirtschaftung.....</b>	<b>12</b>
7. <b>Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>13</b>
8. <b>Altablagerungen/ Altlasten .....</b>	<b>13</b>
9. <b>Bergbau/ Altbergbau .....</b>	<b>13</b>
10. <b>Kulturgüter/ Denkmalschutz.....</b>	<b>13</b>
11. <b>Kampfmittelbelastung.....</b>	<b>13</b>
12. <b>Sonstige fachplanerische Vorgaben.....</b>	<b>14</b>
<b>G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN .....</b>	<b>14</b>
<b>H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT.....</b>	<b>14</b>
1. <b>Städtebauliche Zielvorgaben .....</b>	<b>14</b>
2. <b>Erläuterung der Planung.....</b>	<b>15</b>
2.1. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes.....	16
2.2. Ver- und Entsorgung des Plangebietes .....	16
<b>I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>16</b>
1. <b>Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB.....</b>	<b>16</b>

<b>2. Bestandssituation / Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens .....</b>	<b>16</b>
<b>3. Landespflegerische Zielvorstellungen.....</b>	<b>17</b>
<b>J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>17</b>
<b>1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB).....	17
<b>2. Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>18</b>
<b>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>20</b>
<b>4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....</b>	<b>20</b>
<b>5. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen sowie für Gemeinschaftsanlagen .....</b>	<b>20</b>
<b>6. Verkehrsflächen.....</b>	<b>20</b>
<b>7. Versorgungsflächen zur Regenwasserbewirtschaftung.....</b>	<b>20</b>
<b>8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB).....</b>	<b>21</b>
<b>9. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie.....</b>	<b>22</b>
<b>10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>22</b>
<b>11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>22</b>
11.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	22
11.2. Werbeanlagen.....	22
11.3. Einfriedungen.....	23
11.4. Vorgärten .....	23
11.5. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	23
<b>12. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter .....</b>	<b>23</b>
<b>K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>23</b>
<b>1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB).....</b>	<b>23</b>
<b>2. Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB).....</b>	<b>24</b>
<b>3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB).....</b>	<b>24</b>
<b>4. Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Klimaanpassung und des Klimaschutzes sowie der Nutzung erneuerbarer Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....</b>	<b>24</b>
<b>5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB).....</b>	<b>25</b>
<b>6. Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....</b>	<b>25</b>
<b>L. PLANVERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>26</b>
<b>1. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>26</b>

## **A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Gemeinde Bellheim befindet sich in einer Region zwischen der Metropolregion Rhein-Neckar und dem Großraum Karlsruhe und erfährt somit einen Wachstumsdruck im Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbesektor. Daher hat sich die Gemeinde im Zuge der Revitalisierung von Innenentwicklungspotentialen dazu entschieden, die hier vorliegende Planung durchzuführen. Diese soll einerseits einen Beitrag zum Wohnungsangebot durch unterschiedliche, auch kleinteilige Wohnformen decken und andererseits den wachsenden Bedarf an altengerechtem und betreutem Wohnen bedienen.

Die Umsetzung dieses Vorhabens erfolgt im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Stärkung der bestehenden Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Lebensstandort. Zudem stehen in diesem Zusammenhang die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, bezahlbaren Wohnraums sowie einer nachhaltigen Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Infrastrukturen besonders im Fokus (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

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

## **B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Bellheim daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gahnerb-West“ am 25.04.2024 beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern.

## **C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die hierzu erforderlichen Kriterien sind zu erfüllen:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren

Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

Zu a: Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> haben wird, kann auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien verzichtet werden.

Zu b: Das aufgeführte Kriterium kann vorliegend als erfüllt angesehen werden.

Zu c: Es sind keine Natura 2000-Gebiete im Plangebiet und dessen Umgebung ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP). Demnach sind auch keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und deren Schutzzwecke zu erwarten.

Zu d: Das aufgeführte Kriterium kann vorliegend als erfüllt angesehen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Ebenso gelten im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt und zulässig. Es besteht somit kein Ausgleichserfordernis.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.



## D. GRUNDLAGEN

### 1. Planungsgrundlagen

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

- Das städtebauliche Entwicklungskonzept | Baubetreuung Frederking GmbH | Oktober 2020,
- eine Bestandsaufnahme vor Ort | 2020,
- der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim | 2004,
- das Integrierte Klimaschutzkonzept des Landkreises Germersheim | 2020,
- das Lärmschutzgutachten zum Plangebiet | Koehler & Leutwein | September 2021,
- das Artenschutzgutachten zum Plangebiet | Marco Wagemann | Januar 2023,
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinland-Pfalz,
  - Abfrage des LANIS, [www.lanis.rlp.de](http://www.lanis.rlp.de), Stand 2022.

Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung von landespflegerischen Zielvorstellungen durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern aus 2020 sowie der Berücksichtigung des Artenschutzgutachtens vom Januar 2023. Die landespflegerische Bewertung wurde begleitend zur Bauleitplanung erstellt und hat Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

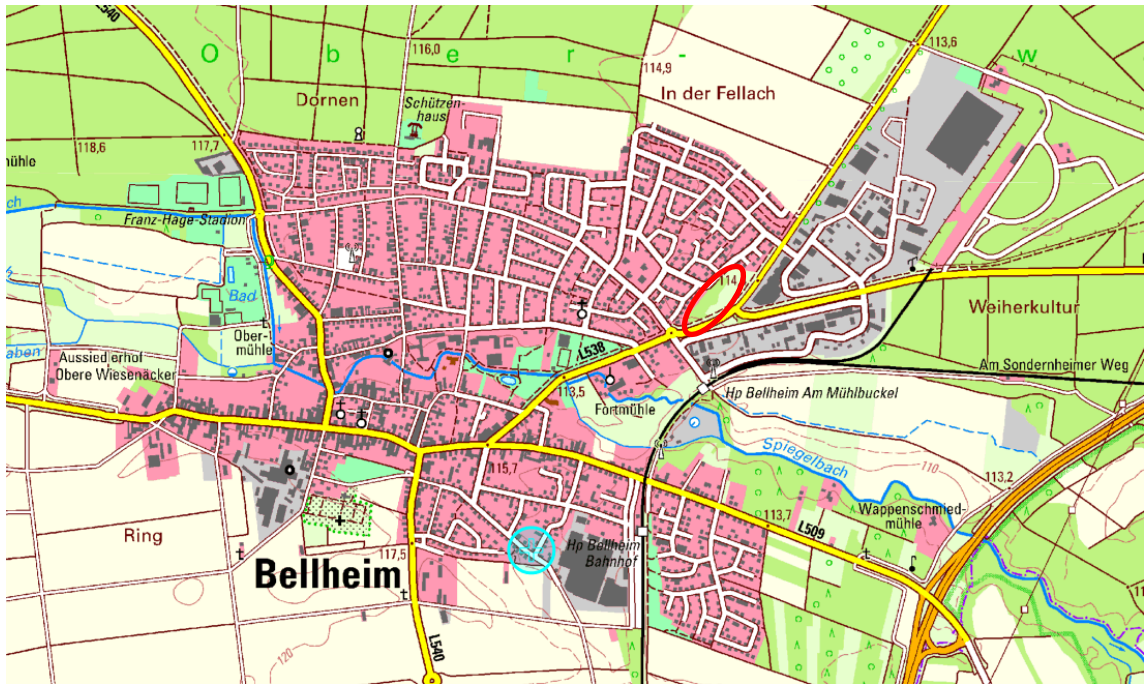
Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bellheim, Bauabteilung, Schubertstraße 18, 76756 Bellheim eingesehen werden.

### 2. Lage, Größe und Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil von Bellheim unmittelbar in der Nähe des dortigen Gewerbegebietes und direkt am neu errichteten Ärztezentrum an der Fortmühlstraße. Nördlich bzw. nordwestlich befindet sich die Straße „Am Entensee“ und das daran anschließende Wohngebiet, welches durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist.

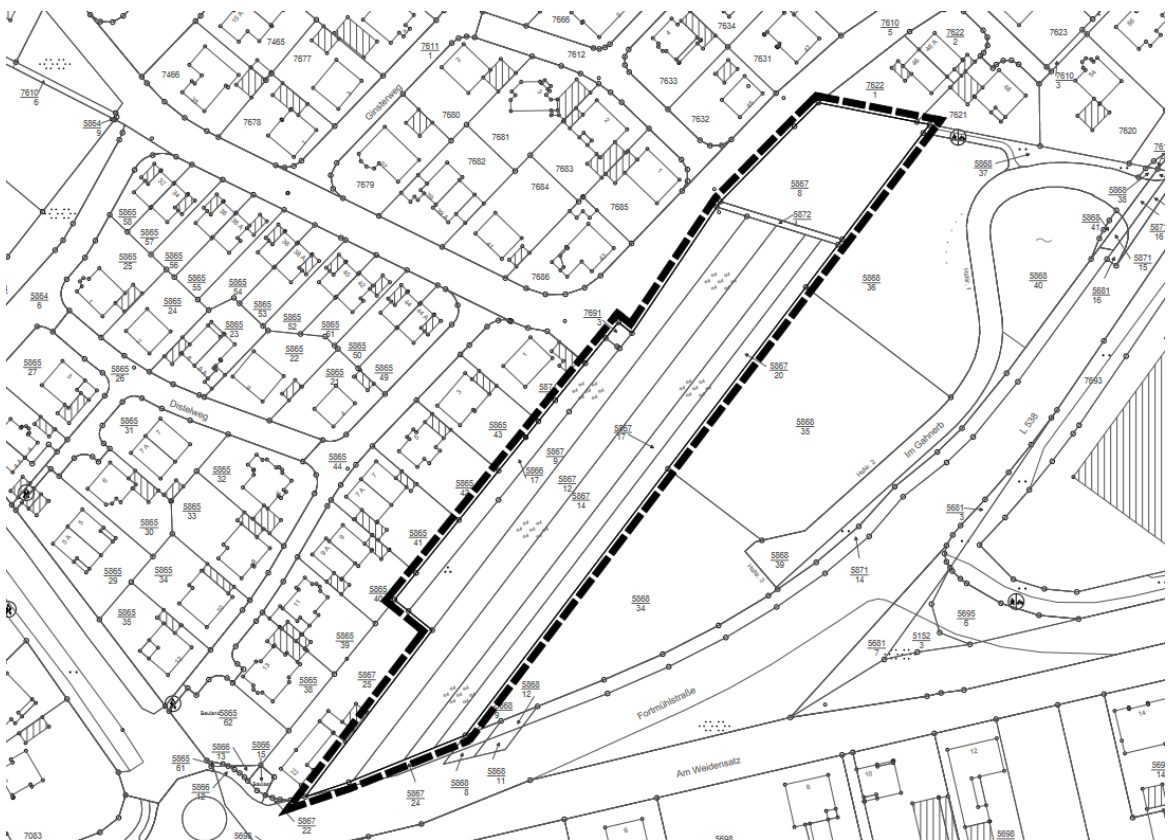
Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von etwa 0,95 ha und beinhaltet die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Bellheim vollständig oder teilweise (tlw.): 5866/17 5867/8 5867/9 5867/12 5867/14 5867/17 5867/20 5872/4 7691/3.

Die ungefähre Lage des Plangebiets kann dem nachfolgend abgedruckten Lageplan entnommen werden.



Lage des Geltungsbereichs innerhalb der Ortslage (rot eingekreist);  
Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, Zugriff 05/2023

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,95 ha. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 ersichtliche. Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt.

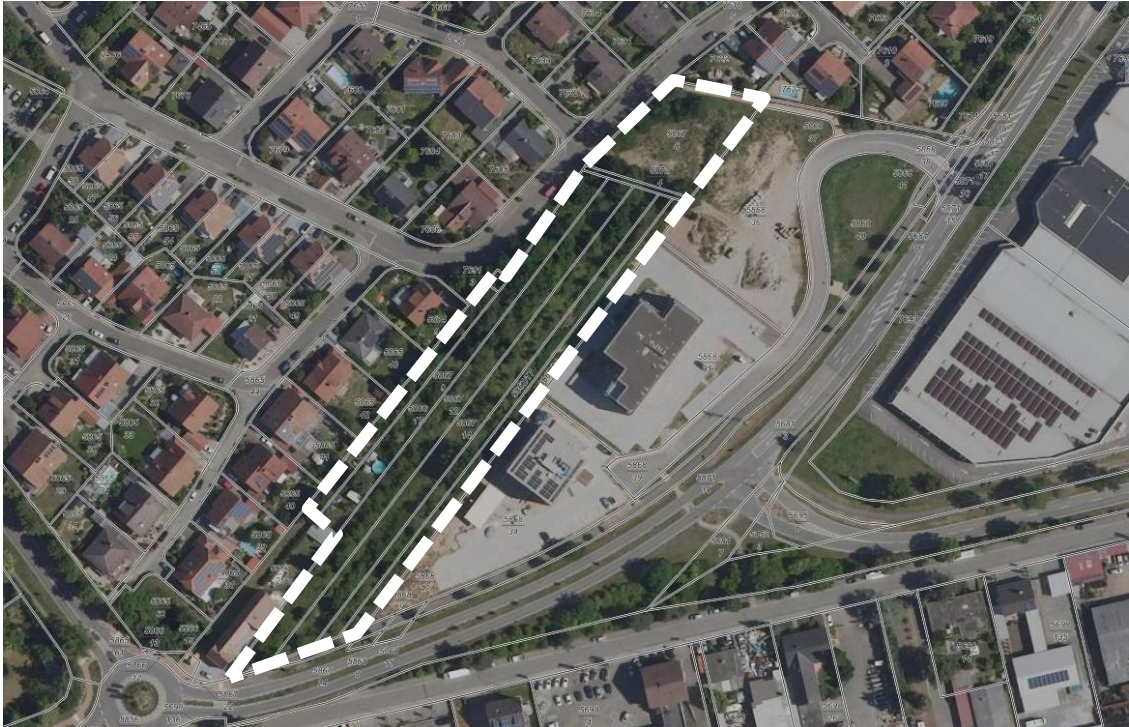


Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs;  
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung Kaiserslautern / Mannheim

### 3. Bestandssituation

#### 3.1. Nutzung und natürliche Situation

Das Plangebiet wird geprägt durch ein dichtes Feldgehölz (Spitzahorn, Kiefer, Robinie) Vereinzelt finden sich alte Stieleichen. Im Unterwuchs dominieren Brombeere und Besenginster. Der südliche Teil des Plangebietes ist lückiger bewachsen, jedoch ist auch hier eine zunehmende Verbuschung, hauptsächlich durch die Brombeere, zu beobachten. Eine bauliche oder sonstige Nutzung besteht aktuell nicht. Lediglich im Norden verläuft ein neu angelegter Fuß- und Radweg, welcher das Wohngebiet mit dem Gewerbegebiet und dem Ärztezentrum verbindet.



Lage des Geltungsbereichs im Luftbild;  
Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, Zugriff 05/2023

#### 3.2. Erschließung und Infrastruktur

Unmittelbar nordwestlich verläuft die Straße „Am Entensee“ und im Süden grenzt das Plangebiet an den Fuß- und Radweg, welcher parallel zur Fortmühlstraße verläuft. Nördlich verläuft von der Straße „Am Entensee“ bis zur neu errichteten Straße „Im Gahnerb“ ein Fuß- und Radweg. Somit ist das Plangebiet vergleichsweise gut an ein intaktes Fuß- und Radwegenetz angebunden und bietet künftigen Bewohnern, auch aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet, die Möglichkeit, zahlreiche Erledigungen des täglichen Bedarfes fußläufig oder mit dem Fahrrad zu tätigen.

#### 3.3. Topografie

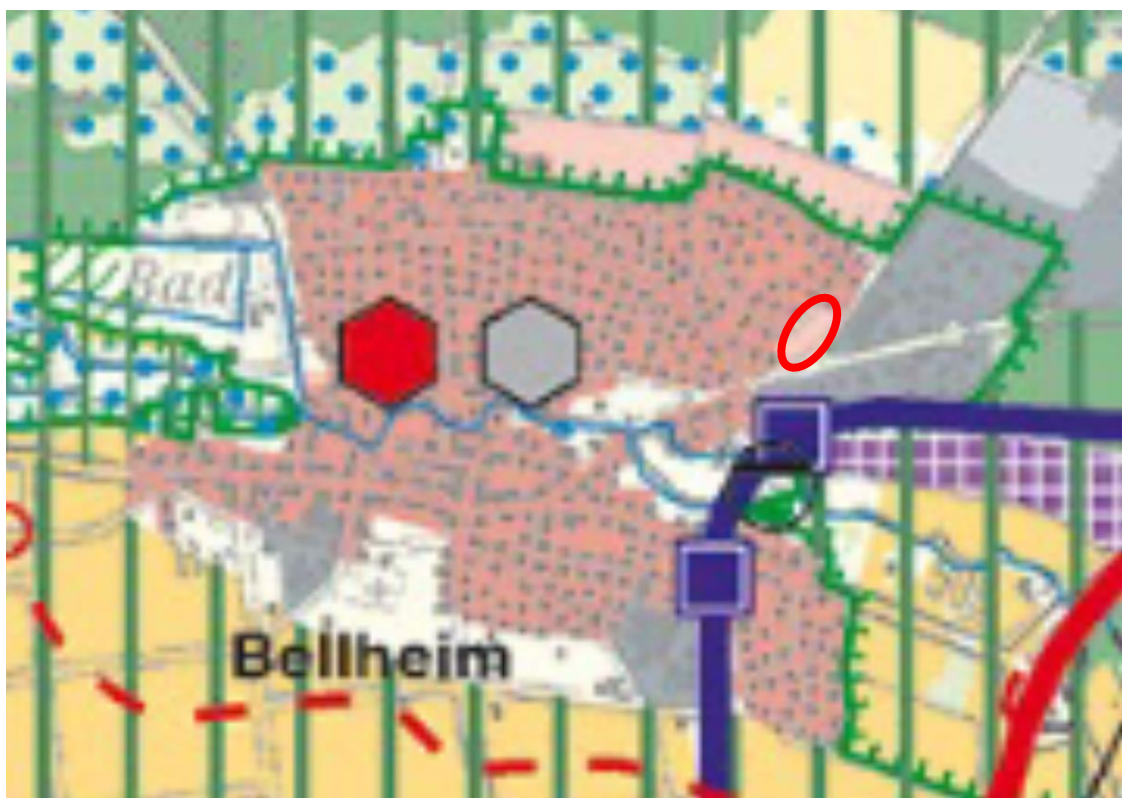
Das Plangebiet kann insgesamt als sehr eben bezeichnet werden. Das Gelände liegt nahezu durchgehend bei einer Höhe von 115 m ü. NHN.

## E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten. Für den Geltungsbereich und die Festsetzungen des Bebauungsplans relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz vom 14.10.2008 und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP) vom 27.09.2013.

### 1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP), in der Fassung von 2013, stellt das Plangebiet als *Siedlungsfläche Wohnen (Planung)* dar. Somit steht der Planung keine Vorgaben des ERP entgegen.



Lage des Geltungsbereichs im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (rot umkreist);  
Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar, verbindlich seit dem 15.12.2014

### 2. Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim von 2004 stellt das Plangebiet überwiegend als *Wohnbaufläche geplant* und in kleinen Teilen als *Mischbaufläche geplant* dar. Es werden auch sehr kleine Teile überplant, die als *Wohnbaufläche* und als *Mischbaufläche* dargestellt sind.

Die zukünftige Nutzung des südlichsten Bereichs als Allgemeines Wohngebiet erfordert jedoch eine Anpassung des Flächennutzungsplans gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung: So ist die Fläche im Süden des Geltungsbereiches künftig als Wohnbaufläche darzustellen.



Lage des Geltungsbereichs (weißgestrichelt);

Quelle: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim, rechtswirksam seit 2004

## F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden unterschiedliche fachplanerische Vorgaben erläutert.

### 1. Naturschutzrechtliche Ausweisungen

#### 1.1. Schutzgebiete und -objekte

##### 1.1.1. Internationale Schutzgebiete

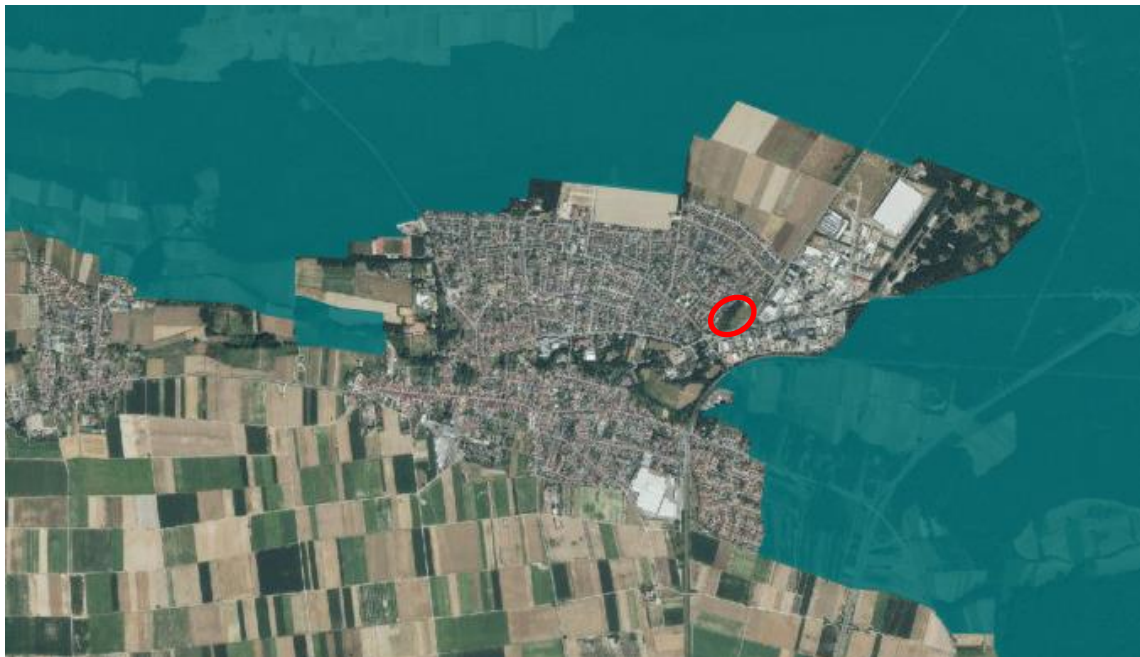
Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

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

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (VSG-6715-401) grenzt nördlich und östlich an die Ortsgemeinde Bellheim an (siehe nachfolgende Abbildung).



■ VSG Vogelschutzgebiete (IUCN IV)

Lage des Plangebiets (rot gekennzeichnet) zum VSG „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (Quelle: LANIS RLP, entnommen 02/2022)

Teile des VSG überlagern sich mit dem FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (FFH-6715-302), welches die Gemeinde Bellheim umgibt (siehe nachfolgende Abbildung).



FFH Flora-Fauna-Habitate (IUCN IV)

Lage des Plangebiets (schwarz gekennzeichnet) zum FFH-Gebiet „Bellheimer Wald und Queichtal“ (Quelle: LANIS RLP, entnommen 02/2022)

Aufgrund der Entfernung und der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortsgemeinde sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete nicht zu erwarten.

### 1.1.2. Nationale Schutzgebiete

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.

### 1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine vertiefende Artenschutzrechtliche Prüfung durch „NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Dipl. Biologe Marco Wagemann“ durchgeführt. (siehe Anlage)

Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Bestand wird die Fläche geprägt durch dichtes Feldgehölz (hauptsächlich Spitz-Ahorn, Kiefer, Robinie) mit vereinzelt Stieleichen. In der Strauchschicht dominieren Brombeere und Besenginster. Der südliche Teilbereich der Fläche ist lückiger bewachsen jedoch stark ruderalisiert. Silikattrockenrasen oder Silbergrasfluren wurden nicht nachgewiesen.

Während den Begehungen konnten 37 Vogelarten, darunter 9 Arten mit Brutnachweisen, kartiert werden. Ebenfalls wurden, hauptsächlich im südlichen Teilbereich, Zauneidechsen vorgefunden. Von Fledermäusen wird die Fläche als Jaggebiet genutzt. Nachweise zu Quartieren konnten nicht erbracht werden.

Ein besonderes Konfliktpotential besteht somit hinsichtlich der Zauneidechsen und der Vögel. Für diese bietet das Plangebiet in innerstädtischer Lage eine wichtige Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

## **2. Klimaschutzkonzept**

Das Integrierte Klimaschutzkonzept des Landkreises Germersheim von 2020 sieht keine akuten Maßnahmen für die Entwicklung von Baugebieten vor. Es wird lediglich unter dem Punkt *E 4 Empfehlungen für Bauleitplanung / Wohnen + Gewerbe* die Empfehlung ausgesprochen, dass Kommunen u.a. „Fossilfreie Wärmezeugung“ bei der Bauleitplanung berücksichtigen könnten bzw. Maßnahmen der klimaschützenden Bauleitplanung in einem Maßnahmenkatalog aufgearbeitet werden könnten. Ein solcher Maßnahmenkatalog existiert bisher allerdings noch nicht.

## **3. Verkehrliche Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Anwohnerstraße „Am Entensee“, welche auch als Haupteinfahrt dienen wird. Zudem ist das Gebiet selbst sehr gut an Fuß- und Radwegeverbindungen (sowohl lokal als auch teils regional) angebunden. Damit bestehen sehr gute Voraussetzungen für künftige BewohnerInnen, einen Teil ihrer Erledigungen des täglichen Bedarfes zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen.

Weiter südlich verläuft die Fortmühlstraße/ L538 als übergeordnete Verkehrsachse. Zusätzlich schließt unmittelbar in der Nähe des Plangebietes die L 539 auf die L 538. Somit besteht ein entsprechendes Verkehrsaufkommen in relativer Nähe zum Plangebiet. Eine genaue Untersuchung möglicher Konflikte folgt in der Schalltechnischen Untersuchung.

## **4. Schalltechnische Untersuchung**

Im Rahmen der Planung wurde aufgrund der bestehenden Gemengelage durch mögliche Schallemissionen im Bereich Verkehr und auch im Bereich Gewerbe eine Schalluntersuchung durch das Büro Koehler & Leutwein durchgeführt. Dieser Untersuchung ist zu entnehmen, dass im Plangebiet eine erhöhte Verkehrslärmbelastung sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum besteht. Um den Konflikt zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und den Lärmbelastungen zu lösen, werden in der Planung verschiedene aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

## **5. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Es bestehen weder Fließgewässer noch stehende Gewässer im Plangebiet. Auch befindet sich das Plangebiet nicht in einem hochwasser- oder durch Starkregen gefährdeten Bereich.

## **6. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Beim Umgang mit Niederschlagswasser ist grundsätzlich jener Zustand wünschenswert, der vorherrscht, wenn keine Bebauung vorhanden ist. Im Fall der „grünen Wiese“, bei der die Flächen nicht befestigt sind, wird der Großteil des Niederschlages auf der Fläche



zurückgehalten und nur ein geringer Teil kommt zum Abfluss. Dieser fließt der natürlichen Vorflut zu. Ziel der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist es daher, insbesondere durch Verdunstung, Rückhaltung und Versickerung, sich dem natürlichen Wasserhaushalt anzunähern.

In diesem Zusammenhang hat das Fachbüro Team Bau (Bad Bergzabern) zum vorliegenden Bebauungsplan ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sowie eine Wasserhaushaltsbilanz erarbeitet. Darin wurden verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen formuliert, die positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zulassen und im hier in Rede stehenden Bebauungsplan weitestgehend übernommen werden. So werden über die Festsetzungen der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. Kap. A, Z. 9 Textfestsetzungen) unter anderem folgende Maßnahmen festgesetzt, die im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung von entscheidender Bedeutung sind:

- intensive Dachbegründung von Hauptgebäuden,
- extensive Dachbegründung von Nebengebäuden,
- Fassadenbegründung,
- Oberflächenbefestigung,
- Begründung der Stellplatzflächen,
- Begründung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zudem wurden explizit Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. (vgl. Kap. A, Z. 7 Textfestsetzungen). Diese sollen in erster Linie das Niederschlagswasser an Ort und Stelle halten, versickern und verdunsten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine in Verbindung mit dem städtebaulichen Konzept wirksame Niederschlagswasserbewirtschaftung und unterstützen so eine wassersensible Siedlungsentwicklung.

## **7. Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen**

Die infrastrukturelle Anbindung mit Strom, Breitband, Wasser und Schmutzwasser erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Netze.

## **8. Altablagerungen/ Altlasten**

Es bestehen keine Informationen über Altlasten im Plangebiet.

## **9. Bergbau/ Altbergbau**

Es bestehen keine Informationen über Bergbau/ Altbergbau im Plangebiet.

## **10. Kulturgüter/ Denkmalschutz**

Es bestehen keine Informationen über Kulturgüter oder Denkmalschutzbelange im Plangebiet.

## **11. Kampfmittelbelastung**

Es bestehen keine Informationen über Kampfmittel im Plangebiet.

## **12. Sonstige fachplanerische Vorgaben**

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.

## **G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN**

Der zukünftige Bebauungsplan „Gahnerb-West“ überlagert in Teilen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Entenseewiesen II – 9. Änderung“. Diesbezüglich gilt, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Entenseewiesen II – 9. Änderung“ im Bereich, der von dem Bebauungsplan „Gahnerb-West“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst wird.

## **H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT**

Nachfolgend wird die grundsätzliche Planungskonzeption und deren Zielsetzungen erläutert.

### **1. Städtebauliche Zielvorgaben**

Der Bebauungsplan „Gahnerb-West“ 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 sowie eine soziale Bodenpolitik zu fördern. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzerinnen und Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen sowie auch den Bedürfnissen der künftigen Generationen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

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

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sollen durch den städtebaulichen Entwurf gesichert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen an eine soziale Baulandpolitik (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

## 2. Erläuterung der Planung

Das städtebauliche Konzept von *Baubetreuung Frederking GmbH* von 2020 sieht eine ganzheitliche Entwicklung des hier vorliegenden Plangebietes gemeinsam mit dem bereits im Bau befindlichen Ärzte- und Gewerbeareals an der Straße „Im Gahnerb“ vor. So ist im Norden des hier vorliegenden Plangebietes die Erweiterung des AWO-Servicezentrums mit altengerechtem Wohnen geplant (MU). Der Bereich des Gebietes WA soll im Rahmen einer verträglichen Nachverdichtung einer Wohnnutzung mit unterschiedlichen Bautypologien und Gebäudegrößen zugeführt werden. Dementsprechend spiegelt das städtebauliche Konzept insbesondere den Anspruch einer zukunftsfähigen und sozial verträglichen Baulandpolitik wieder, welche zugleich einen Beitrag zur Vorbereitung auf Auswirkungen des demographischen Wandels und eine stabile Versorgung älterer Bevölkerungsgruppen leistet.

Zusätzlich sollen durch die hier vorliegende Planung weitere Stellplätze für das Ärztehaus zur Verfügung gestellt werden.



Planausschnitt Bebauungsplan „Gahnerb-West“;  
Quelle: BBP Kaiserslautern / Mannheim

## **2.1. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße „Am Entensee“. Die einzelnen Baukörper in den Bereichen **WA** sollen zudem über eine interne Anliegerstraße angebunden werden. Wie schon erwähnt, soll der Fuß- und Radweg, welcher bereits zwischen den Straßen „Im Gahnerb“ und „Am Entensee“ besteht, in der hier vorliegenden Planung gesichert werden. Dies sichert die Rahmenbedingungen, um alternative Mobilitätsformen, insbesondere zur Erledigung von Tätigkeiten des täglichen Bedarfes, zu nutzen (Fuß- und Radverkehr).

## **2.2. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Die infrastrukturelle Anbindung mit Strom, Breitband, Wasser und Schmutzwasser erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Netze.

# **I. LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT**

## **1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB**

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen.

Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht. Unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB sind die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten.

## **2. Bestandssituation / Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens**

Die Bestandssituation wurde anhand einer Begehung (02/2021) sowie durch Luftbilder (Quelle: LANIS RLP) erfasst.

Das Plangebiet wird geprägt durch ein dichtes Feldgehölz (Spitzahorn, Kiefer, Robinie) Vereinzelt finden sich alte Stieleichen. Im Unterwuchs dominieren Brombeere und Besenginster. Der südliche Teil des Plangebietes ist lückiger bewachsen, jedoch ist auch hier eine zunehmende Verbuschung, hauptsächlich durch die Brombeere, zu beobachten. Eine bauliche oder sonstige Nutzung besteht aktuell nicht. Lediglich im Norden verläuft ein neu angelegter Fuß- und Radweg, welcher das Wohngebiet mit dem Gewerbegebiet und dem Ärztezentrum verbindet.

Nachfolgend sind die unterschiedlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung aufgeführt.

### **Wirkfaktoren des Planvorhabens**

#### **Baubedingte Wirkungen:**

- Lärm, Erschütterungen und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase
- Visuelle Beeinträchtigungen während des Baubetriebs
- Vegetationsbeseitigungen

#### **Anlagenbedingte Wirkungen:**

- Biotop- und Lebensraumverlust durch Realisierung des Bauvorhabens
- Flächenversiegelung und Überbauung

#### **Betriebsbedingte Wirkungen:**

- Störungseffekte durch Wohnnutzung (Anwohnerverkehr, Gartennutzung usw.)

#### **Vorbelastung:**

Vorbelastungen u.a. durch Lärm, Licht, Bewegung und Prädationsdruck durch Hauskatzen bestehen durch die bereits vorhandene anthropogene Nutzung in der Umgebung des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet östlich des Plangebietes) sowie durch die angrenzenden Bauarbeiten im Rahmen der Errichtung des Ärztehauses.

### **3. Landespflegerische Zielvorstellungen**

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der nachfolgend vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen in den Bebauungsplan empfohlen.

- Gestaltung der Baugrundstücke
- Begrünung der Stellplatzflächen
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Herstellung der Stellplätze
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Verbot von Kies-/Schotterbelägen

Unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB sind die Artenschutzvorschriften des **§ 44 BNatSchG** immer zu beachten. Gehölze dürfen gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. gefällt werden.

## **J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

### **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)**

Entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung eines zukunftsfähigen und sozial verträglichen Wohnquartiers werden innerhalb des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet (**WA**) gemäß § 4 BauNVO sowie ein Urbanes Gebiet (**MU**) gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Für den Teilbereich **WA** wird ergänzend bestimmt, dass:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** unzulässig sind. Diese werden ausgeschlossen, da sie der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung widersprechen. Darüber hinaus bestehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet attraktivere Standorte (z.B. in Bezug auf Verkehrsanbindung oder touristischer Affinität).
- **Anlagen für Verwaltungen** unzulässig sind. Sie werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebietes widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet besser befriedigt werden können.
- **Gartenbaubetriebe** und **Tankstellen** unzulässig sind. Diese Nutzungsarten widersprechen ebenfalls der städtebaulichen Zielsetzung und stellen Anforderungen an ihre Standorte, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet besser befriedigt werden können. Zudem sind insbesondere Tankstellen gestalterisch nicht in die beabsichtigte Siedlungsstruktur integrierbar und widersprechen mit dem von ihnen erzeugten Verkehrsaufkommen der bewusst verkehrssarmen Zielsetzung des Baugebietes. In diesem Zusammenhang bestehen ebenfalls adäquatere Alternativstandorte im Gemeindegebiet.

Für den Teilbereich **MU** wird ergänzend bestimmt, dass:

- **Vergnügungsstätten** unzulässig sind. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Nutzungsarten erhebliche Störpotentiale für das Plangebiet und seine Umgebung zu erwarten sind. Insofern sind diese mit der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung nicht vereinbar.
- **Tankstellen** unzulässig sind. Tankstellen sind gestalterisch nicht in die beabsichtigte Siedlungsstruktur integrierbar und widersprechen der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung.

Darüber hinaus wird für das Plangebiet festgesetzt, dass Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig sind. Eine Solche Nutzung/Anlage ist mit der hier mehrfach geschilderten, schwerpunktmäßig geplanten Wohnnutzung nicht vereinbar.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie durch Angaben der maximalen Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Der Bebauungsplan soll in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung die Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste bauliche Entwicklung schaffen.

### 2.1.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für den Teilbereich **WA** mit 0,4 bestimmt und bewegt sich somit im Rahmen der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (vgl. § 17 BauNVO). Für den Teilbereich **MU** wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt. Diese liegt deutlich unter dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung (vgl. ebd.). Hierdurch wird seitens der Gemeinde Bellheim ein sparer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie eine Reduktion der Versiegelung auf das notwendige Maß angestrebt. Um die erforderlichen Nebenanlagen auf den Baugrundstücken unterbringen zu können, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO definierten baulichen Anlagen überschritten werden darf.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundstücksflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) nicht mitzurechnen, wenn eine Überdeckung von mindestens 60 cm und eine dauerhafte Begrünung erfolgt. Somit lassen sich bzgl. Bepflanzung und Wasserhaushalt naturnahe Bodenverhältnisse wiederherstellen, weshalb durch die Überschreitung der GRZ nur geringen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten sind (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 4 alt. 1 BauNVO).

### 2.1.2. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Teilbereich **WA** mit 0,8 festgesetzt und bewegt sich somit im Rahmen der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (vgl. § 17 BauNVO). Im Teilbereich **MU** wird hingegen eine höhere GFZ von 1,5 festgesetzt. Durch die Festsetzung wird eine höhere Geschossigkeit angestrebt, die notwendig ist, um die erforderlichen Wohneinheiten für die Erweiterung des AWO-Servicezentrums errichten zu können.

### 2.1.3. Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, in Form der maximalen Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse, sollen einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse gewährleisten und entsprechen andererseits 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. Durch diese getroffenen Festsetzungen wird insgesamt lediglich die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt. Dem Bauherrn verbleibt somit ein großer Spielraum hinsichtlich der inneren Verteilung und Nutzung der einzelnen Geschosse.

Um auch zeitgemäßen architektonischen Ansprüchen zu genügen, werden Staffelgeschosse als besondere Elemente in den Bebauungsplan integriert. Damit diese zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Erhalt und der modernen Weiterentwicklung des Siedlungsbildes beitragen, wurden in diesem Zusammenhang tieferegehende Regelungen getroffen. Eine Unterscheidung erfolgt zwischen Staffelgeschossen auf Gebäuden mit Flachdach sowie auf Gebäuden mit Pultdach, hier insbesondere in Hinblick auf Rücksprünge. Dies ist aus Gründen der Wahrnehmung der Gebäude, den Auswirkungen auf das Ortsbild und den unterschiedlichen Ausführungen der Bauweisen von Bedeutung. Ein Gebäude mit Flachdach und faktisch drei Geschossen, wie es mit einem aufgesetzten Staffelgeschoss ohne nennenswerte Rücksprünge in der optischen Wahrnehmung der Fall wäre, kann als sehr dominant empfunden werden, insbesondere wenn es sich in ein Siedlungsbild mit überwiegend durch Sattel- oder Walmdach geprägten Baukubaturen einfügen soll. Aus diesen Gründen soll bei derartigen Gebäuden das Staffelgeschoss deutlicher zurückspringen, wie aus den textlichen Festsetzungen zu entnehmen ist. Ein Gebäude, welches ein geneigtes Dach (einhüftiges Pultdach) inklusive einem Staffelgeschoss besitzt, wird wiederum durch die Dachneigung weniger dominant wahrgenommen, da nicht die durchgehende Wand das vertikal nach oben abschließende Element darstellt (wie dies bei einem Gebäude mit Flachdach bei allen vier Seiten der Fall sein könnte), sondern die Aufmerksamkeit auf die Traufe oder den Ortgang gelenkt wird. Bei solchen Gebäuden sind Wandrücksprünge aus Gründen der Wahrnehmung in geringerem Ausmaß erforderlich.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In allen Baugebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei einer späteren Parzellierung der Grundstücke sichern.

Die getroffenen Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen, Carports und unterirdischen Bauteilen im Plangebiet zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke sowie eine nicht erwünschte Gestaltung des Straßenbildes zu verhindern. Dennoch ist eine ausreichende Gestaltungsfreiheit künftiger Bauherren sichergestellt.

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um unmaßstäbliche Kubaturen im Baufeld **WA** zu verhindern sowie eine Verträglichkeit mit dem sozialen und gestalterischen Umfeld zu sichern, wird eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden vorgenommen. Im Bereich **MU** wird die Anzahl der Wohneinheiten erhöht, um eine Bebauung zu ermöglichen, die mehrere Wohnungen für betreutes Altenwohnen beinhalten können, was zur Förderung der sozialen Durchmischung der Bevölkerungsstruktur und Sicherung notwendiger sozialer Infrastruktur führt.

### **5. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen sowie für Gemeinschaftsanlagen**

Die Festsetzung der Flächen orientiert sich im Wesentlichen am vorliegenden Planungskonzept und sieht vor, eine effiziente verkehrliche Erschließung zu gewährleisten und ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

### **6. Verkehrsflächen**

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.

### **7. Versorgungsflächen zur Regenwasserbewirtschaftung**

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Baugebiet sieht in erster Linie vor, das Niederschlagswasser nach Möglichkeit an Ort und Stelle zu halten, zu nutzen, und zu versickern bzw. zu verdunsten. Durch die festgesetzten Maßnahmen werden insbesondere die Werte für den Direktabfluss und die Grundwasserneubildung im Vergleich zum unbebauten Zustand erheblich verbessert. Das auf den öffentlichen Flächen und privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird in den dafür vorgesehenen Flächen zentral versickert.



## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)**

### **8.1.1. Maßnahme M1 – Anpflanzen von Bäumen**

Um ein gewisses Maß an Begrünung im Plangebiet sicher zu stellen und den Verlust der Gehölze auszugleichen wird unter anderem eine Pflanzfestsetzung für Einzelbäume getroffen. Um eine möglichst hohe ökologische Qualität zu erzielen sind heimische / standortgerechte Gehölze zu verwenden.

### **8.1.2. Maßnahme M2 – Begrünung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Um eine gewisse grünordnerische Qualität der nicht überbauten Grundstücksflächen zu sichern wird festgesetzt, dass diese zu begrünen und zu bepflanzen sind. Neben den positiven Auswirkungen auf Ortsbild und Mikroklima dienen die festgesetzten Gehölze ebenfalls dem Ausgleich des bisherigen Bestandes. Entsprechend sind heimische / standortgerechte Arten zu verwenden.

### **8.1.3. Maßnahme M3 – Oberflächenbefestigung**

Um die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung insbesondere auf den Wasserhaushalt zu reduzieren, wird für Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen ein Abflussbeiwert festgesetzt.

### **8.1.4. Maßnahme M4 – Begrünung der Stellplatzflächen**

Stellplatzflächen stellen aufgrund des häufig sehr hohen Versiegelungsgrades kleinklimatisch hoch wirksame Flächen dar. Diese heizen sich insbesondere in den Sommermonaten enorm auf und erhöhen unmittelbar die Oberflächen- und Umgebungstemperatur in erheblichem Maße. Zudem stellen Stellplätze im Verkehrsraum gemeinsam mit Fuß-, Rad- und Straßenflächen zusammenhängende Flächen dar, deren klimatische Effekte sich enorm kumulieren können und somit negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung haben können. Auch aus gestalterischen Gründen und um den Verlust von Gehölzen im Plangebiet entgegen zu wirken, werden entsprechende Pflanzfestsetzungen vorgenommen.

### **8.1.5. Maßnahme M5 – Dachbegrünung**

Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern 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.

Durch die Begrünung der Dächer wird weiterer Retentions- und Lebensraum geschaffen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist dabei möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

### **8.1.6. Maßnahme M6 – Fassadenbegrünung**

Begrünte Fassaden bieten zahlreiche ökologische Vorteile. In Zeiten des Klimawandels und der starken Erhitzung von bebauten Flächen bietet die vertikale Begrünung eine

sinnvolle Option zur Regulierung des Stadtklimas. Begrünte Wände wirken im Winter wärmeisolierend und verhindern im Sommer das starke Aufheizen von Fassaden. Dadurch kann dem Effekt entgegengewirkt werden, dass sich bebaute Flächen durch den großen Flächenanteil an Beton, Glas und Metall stärker aufheizen als Naturgebiete und sogenannte Wärmeinseln bilden. Fassadenbegrünung trägt ebenfalls zu einer optischen Einbindung in die Landschaft bei.

#### **8.1.7. Maßnahme M7 – Ausgleichshabitat**

Wie im Artenschutzgutachten aufgezeigt finden sich im Plangebiet Zauneidechsen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden sind diese abzufangen und in eine geeignete Ausgleichsfläche umzusiedeln. Diese ist mit entsprechenden Habitatstrukturen angelegt und bietet neben Eidechsen auch Vögeln geeignete Habitatstrukturen.

### **9. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie**

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und nach Maßgabe der mit der Planung verfolgten Zielsetzung wird für die Dachflächen der Hauptgebäude die Belegung mit Solaranlagen festgesetzt. Damit wird das Ziel verfolgt, einen möglichst hohen Anteil der Stromerzeugung für das gesamte Plangebiet aus erneuerbaren Energien zu beziehen und somit eine nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung zu garantieren.

### **10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

Die festgesetzten Maßnahmen entsprechen den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung zum Schutz des Baugebietes vor schädlichen Immissionen durch die Verkehrsbelastung der umgebenden Hauptverkehrswege. Das Lärmschutzkonzept sieht die Kombination von abschirmenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Süden (Lärmschutzwall und Lärmschutzbebauung durch Garagen) sowie präventiven passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von besonderen Bauteilen vor.

### **11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **11.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachform und -neigung ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Nutzer und die Bevölkerung allgemein.

Die Begrenzung von Dachaufbauten und Dachgauben sowie Zwerchhäusern auf die in den Textfestsetzungen gewählten Werte der Traufseite gewährleistet eine ruhige Dachlandschaft.

#### **11.2. Werbeanlagen**

Aufgrund der gewählten Nutzungsstruktur mit einem Schwerpunkt auf einer sozialen Wohnraumschaffung sollten Werbeanlagen für im Gebiet zulässige Arbeitsformen auf ein ortsbildverträgliches Höchstmaß beschränkt werden.

### 11.3. Einfriedungen

In der Praxis hat sich gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen soll somit vermieden werden, dass der öffentliche Straßenraum durch überdimensionierte Einfriedungen beeinträchtigt wird.

### 11.4. Vorgärten

Für eine hochwertige Gestaltung der Vorgärten im Plangebiet wird festgesetzt, dass diese nicht als Abstell- oder Lagerflächen genutzt werden dürfen und dass eine Belegung mit Schotter unzulässig ist.

### 11.5. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dauerhaft freistehende Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden wird festgesetzt, dass sie entweder baulich in die Gebäude zu integrieren sind oder im Freien durch Eingrünung der Sicht zu entziehen sind.

Des Weiteren wurde für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze festgesetzt, dass 2 Stellplätze je Baugrundstück herzustellen sind.

## 12. 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. Ebenso finden sich in diesem Kapitel Hinweise zu gesetzlichen oder fachplanerischen Vorgaben, die bei der Umsetzung der Planung zwingend zu berücksichtigen sind.

## K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

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

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Durch den generellen Ausschluss von mit dem Gebiet nicht verträglichen Nutzungen werden zudem Beeinträchtigungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch der angrenzenden Nutzungen im Wesentlichen unterbunden. Weiterhin trägt das Plangebiet in seiner hier vorliegenden Konzeption zu einer möglichst guten Belichtung und Durchlüftung zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

## **2. Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB)**

Die hier vorliegende Planung ermöglicht die Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnquartiers in einem bereits durch Bebauung geprägten und geformten Bereiches von Bellheim. Dabei liegt der Fokus auf der Förderung eines möglichst heterogenen Bewohnerspektrums sowie einer Förderung von unterschiedlichen Einkommensstrukturen. Um dies zu erreichen wird durch unterschiedlich dimensionierte Baugrundstücke und städtebauliche Situationen versucht, eine möglichst hohe Bandbreite an Interessensgruppen anzusprechen. All diese Maßnahmen tragen dazu bei, optimale Voraussetzungen zur Errichtung eines durchmischten und demographisch zukunftsfähigen Wohnquartiers zu schaffen.

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

Die Planung sieht einen Eingriff in das bestehende Ortsbild vor. Das bisher durch Grünstrukturen geprägte und nicht bebaute Areal wird einer vollkommen neuen Gestalt zugefügt.

Durch die Regulierung der Gestaltungsvorgaben, welche den künftigen BauherrInnen dennoch zahlreiche Freiheiten einräumen, besteht die Möglichkeit, das bisherige Ortsbild modern nach aktuellem Zeitgeist in einer Weise fortzuführen, welche dennoch der in Bellheim anzutreffenden Baustruktur entspricht.

## **4. Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Klimaanpassung und des Klimaschutzes sowie der Nutzung erneuerbarer Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Die landespflegerische Bewertung des Bebauungsplanes hinsichtlich seiner Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommt zu folgendem Schluss:

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf Schutzgebiete / -objekte und deren Schutzfunktionen sind nicht zu erwarten.

Die wesentlichen Eingriffe ergeben sich durch die Neuversiegelung und die damit verbundenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (u.a. Verlust natürlicher Bodenfunktionen und Retentionsflächen, Vegetationsverlust, thermische Belastung) sowie durch den Verlust der Gehölzbestände.

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch finden die getroffenen landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies möglich ist - im Rahmen des Bebauungsplanes Berücksichtigung und es werden verschiedene landespflegerische Maßnahmen festgesetzt (u.a. Dach- und Fassadenbegrünungen, Begrünung von Stellplatzflächen, Verbot von Kies- und Steingärten), die die entstehenden Eingriffe vermindern. Die Festsetzungen von Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen wirken sich positiv auf die Belange des Klimaschutzes aus. Werden diese Maßnahmen umgesetzt, kann ein aktiver Beitrag zur bundesgesetzlichen Vorgabe der Klimaneutralität bis 2045 geleistet werden.

Unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB sind die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten, so dass vorgesehene Rodungsarbeiten ausschließlich innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Zeitraums (Oktober bis Februar)

durchzuführen sind. Entsprechende Maßnahmen zum Umgang mit den im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen wurden ebenfalls formuliert.

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

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Strom, Trink- sowie Schmutzwasser und Breitband ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

**6. Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Durch die Entwicklung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Jedoch besteht eine sehr gute Anbindung an das örtliche und regionale Fußwege- und Radverkehrsnetz. Auch der Bahnhof von Bellheim und der Haltepunkt „Am Mühlbuckel“ ist in wenigen Minuten zu erreichen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich die Verkehrsbewegungen insgesamt als sehr verhältnismäßig darstellen. Darüber hinaus ist die Anzahl der neu zu erschaffenden Wohneinheiten gemäß dem städtebaulichen Konzept sehr überschaubar.

Der Bebauungsplan sicher auch noch einmal einen Teil des Fuß- und Radweges. Daher kann insgesamt von einer in großen Teilen nachhaltigen Mobilitätsentwicklung des Baugebietes ausgegangen werden. Durch die Integration von z.B. Bike-Sharing Angeboten in das übergeordnete Konzept mit dem Ärztehaus könnten die Verkehrswege und das ganzheitliche Mobilitätsangebot zusätzlich gefördert werden.

## **L. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **1. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist nach aktuellem Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht angedacht.