



Ortsgemeinde Bellheim

Bebauungsplan „Gahnerb-West“

im Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung für die erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

06.12.2024



**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

Planaufstellende 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

Kaiserslautern / Mannheim, im Dezember 2024

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB	4
A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	4
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	4
C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB.....	4
D. GRUNDLAGEN.....	5
1. Planungsgrundlagen.....	5
2. Lage, Größe und Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	7
3. Bestandssituation	8
3.1. Nutzung und natürliche Situation.....	8
3.2. Erschließung und Infrastruktur	9
3.3. Topografie.....	9
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	10
1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	10
2. Flächennutzungsplan.....	10
F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	12
1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen.....	12
1.1. Schutzgebiete und -objekte.....	12
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	13
1.3. Klimaschutzkonzept	14
2. Verkehrliche Rahmenbedingungen.....	14
3. Schalltechnische Untersuchung	14
4. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	14
4.1. Überschwemmungs- und Schutzgebiete / Gewässer	14
4.2. Niederschlagswasserbewirtschaftung / Wasserhaushaltsbilanz	14
4.3. Starkregenvorsorge.....	15
5. Altablagerungen/ Altlasten	16
6. Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen.....	16
7. Bergbau / Altbergbau	16
8. Kulturgüter/ Denkmalschutz.....	16
9. Kampfmittelbelastung.....	16
10. Sonstige fachplanerische Vorgaben	16
G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN	17
H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT.....	18
1. Städtebauliche Zielvorgaben	18
2. Erläuterung der Planung.....	18
I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	19
1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB.....	19

2. Bestandssituation / Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens	19
3. Landespflegerische Zielvorstellungen.....	20
J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	21
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB).....	21
1.2. Maß der baulichen Nutzung	21
1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	23
1.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23
1.5. Flächen für Stellplätze und Garagen	23
1.6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	23
1.7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	24
1.8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	24
1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
1.10. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie.....	26
1.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	26
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	26
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	26
2.2. Werbeanlagen.....	27
2.3. Einfriedungen.....	27
2.4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.....	27
2.5. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	27
K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	28
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB).....	28
1.1. Bauliche Anordnung und Nutzung	28
1.2. Lärm.....	28
1.3. Altlasten	28
1.4. Radonvorsorge.....	28
1.5. Starkregenereignisse	29
2. Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB).....	29
3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB).....	29
4. Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Klimaanpassung und des Klima-schutzes sowie der Nutzung erneuerbarer Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	30
5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB).....	30
6. Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	30

L. PLANVERWIRKLICHUNG	31
1. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes.....	31
2. Kosten der Bauleitplanung	31

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB**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.

In diesem Zusammenhang war die Baubetreuung Frederking GmbH (Herxheim bei Landau / Pfalz) im Sommer 2020 mit einem städtebaulichen Konzept zur Wiedernutzbarmachung bzw. einer Inwertsetzung der Flächen östlich der Straße „Am Entensee“ an die Ortsgemeinde Bellheim herangetreten. Das Konzept soll direkt an den östlich angrenzenden Bebauungsplan „Gahnerb“ aus dem Jahr 2018 anknüpfen. Innerhalb dieser Flächen wurde u. a. ein Ärztehaus umgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht insbesondere die Schaffung von Wohnraum vor. Zudem sollen weitere Stellplatzmöglichkeiten für die östlich angrenzenden Nutzungen ermöglicht werden.

Der Gemeinderat hat sich in diesem Zusammenhang mit der Angelegenheit bzw. dem Ersuchen der Baubetreuung Frederking GmbH beschäftigt und sich dafür ausgesprochen, die Konzeption als Grundlage für eine Angebotsbebauungsplanung aufzugreifen. Zusätzlich soll auf der nördlich an die städtebauliche Konzeption angrenzenden, gemeindeeigenen Fläche zukünftig ein breites Nutzungsspektrum für öffentliche und private Nutzungen ermöglicht werden, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Umsetzung dieser Planungsüberlegungen bedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

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 Ortsgemeinde 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 die 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: Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich liegt unter 20.000 m². Weitere Bebauungsplanungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung geändert oder aufgestellt werden, liegen nicht vor.
- zu b) Durch die Bebauungsplanung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- zu c) Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- zu d) Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren 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.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

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

- Städtebauliches Entwicklungskonzept, Bauherr: Baubetreuung Frederking GmbH (Herxheim), Michael Humbert Architekt, Germersheim, 10/2020
- Schalltechnische Untersuchung zum VbB GAHNERB, Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe, 12/2017
- Straßen- und kanalbautechnisches Gutachten mit abfallrechtlicher Bewertung zur Erschließung des Baugebiets Gahnerb in Bellheim, IBES Baugrundinstitut GmbH, Neustadt / Weinstraße, 09/2017
- Umwelttechnische Stellungnahme zur Erschließung Baugebiet Gahnerb in Bellheim, IBES Baugrundinstitut GmbH, Neustadt / Weinstraße, 05/2018

- Bebauung des Geländes „Gahnerb“ - Fachbeitrag Naturschutz, Spang. Fischer. Natzschka. GmbH, Waldorf, 02/2018
- Geotechnisches Gutachten, Neubau Ärztehaus an der Fortmühlstraße, Consulting & Ingenieurbüro Andreas Siedler, Ettlingen, 10/2019
- Schalltechnische Untersuchung zum VbB GAHNERB Phase III, Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe, 09/2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP II - vertiefende Prüfung, Bauphase II & III Nachverdichtung zum Bebauungsplan „Gahnerb“, Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, 01/2023
- Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept mit Wasserbilanz, Bebauungsplan „Gahnerb-West“, TeamBau, Ingenieurbüro für Bauwesen, Bad Bergzabern, 03/2024
- Orientierende Bodenuntersuchung, Bebauungsplangebiet Gahnerb-West, Consulting & Ingenieurbüro Andreas Siedler, Ettlingen, 09/2024
- 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 Rheinland-Pfalz, Wasserportal⁴
 - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Sturzflutgefahrenkarten⁵
 - der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Bad Kreuznach⁶
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinpfalz (Neustadt / Weinstraße)
- sowie Erkenntnisse durch Begehungen des Plangebietes.

Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage der Ergebnisse der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ des Fachbüros Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann (Eschbach) sowie einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung von landespflegerischen Zielvorstellungen durch die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH (Kaiserslautern). Die begleitend zur Bebauungsplanung erstellten Untersuchungen haben Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten und Pläne können bei der Verbandsge-
meindeverwaltung Bellheim, Bauabteilung (Schubertstraße 18, 76756 Bellheim) einge-
sehen werden. Dies gilt auch für die DIN-Normen, sonstigen technischen Regelwerke

¹ LANIS unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 10/2024

² Geoportal Boden unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 10/2024

³ Geologische Radonkarte unter <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, abgerufen 10/2024

⁴ Wasserportal Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 10/2024

⁵ Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 10/2024

⁶ <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste/>, abgerufen 10/2024

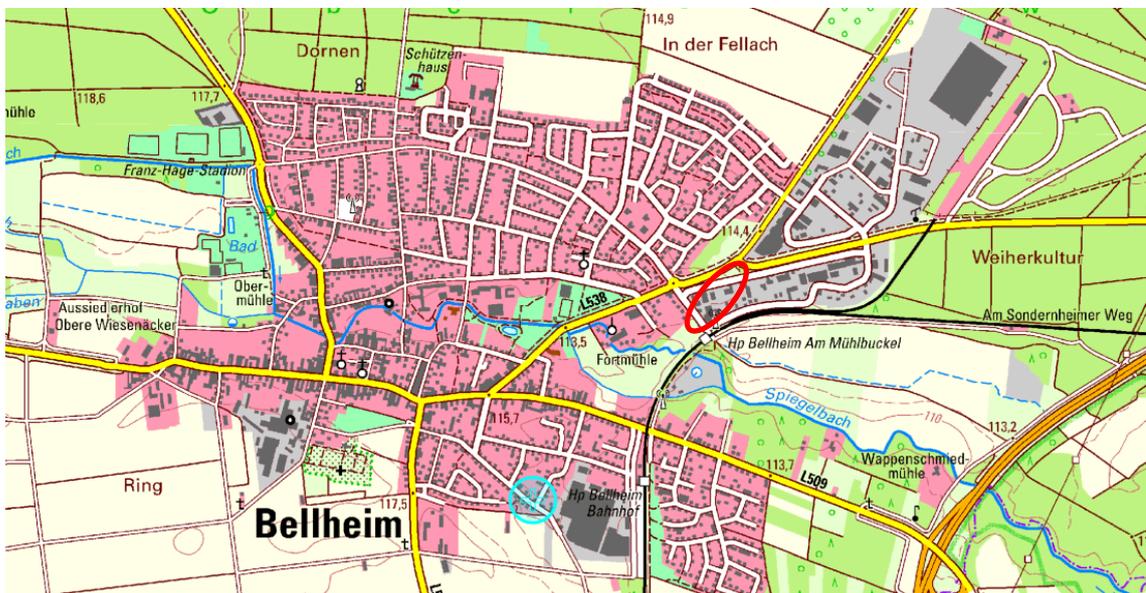
und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) soweit in den textlichen Festsetzungen hierauf Bezug genommen wird.

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 westlich an das Ärztezentrum an der Fortmühlstraße angrenzend. Nördlich bzw. nordwestlich befindet sich die Straße „Am Entensee“ und das daran anschließende Wohngebiet, welches durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist.

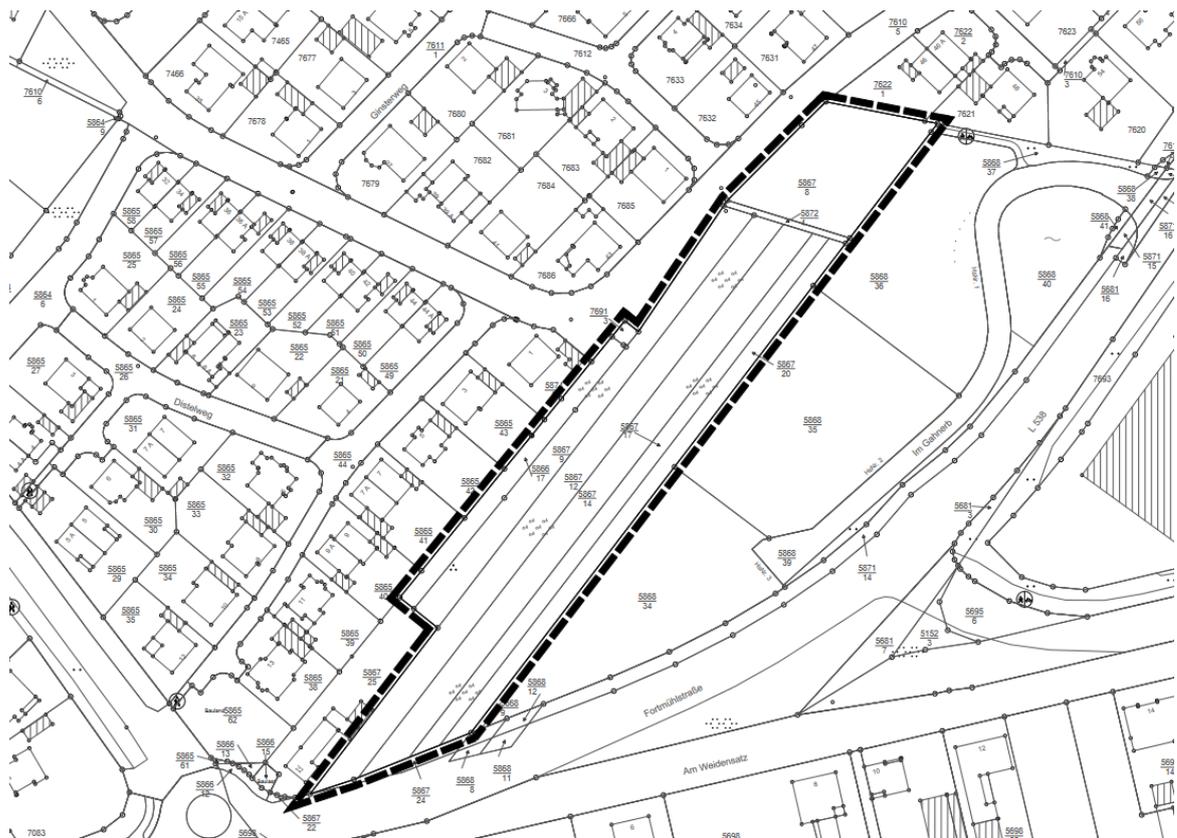
Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von etwa 0,95 ha und beinhaltet die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Bellheim: 5866/17 5867/8 5867/9 5867/12 5867/14 5867/17 5867/20 5872/4 7691/3.

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



Lage des Geltungsbereiches 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 Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 ersichtlich. Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt.



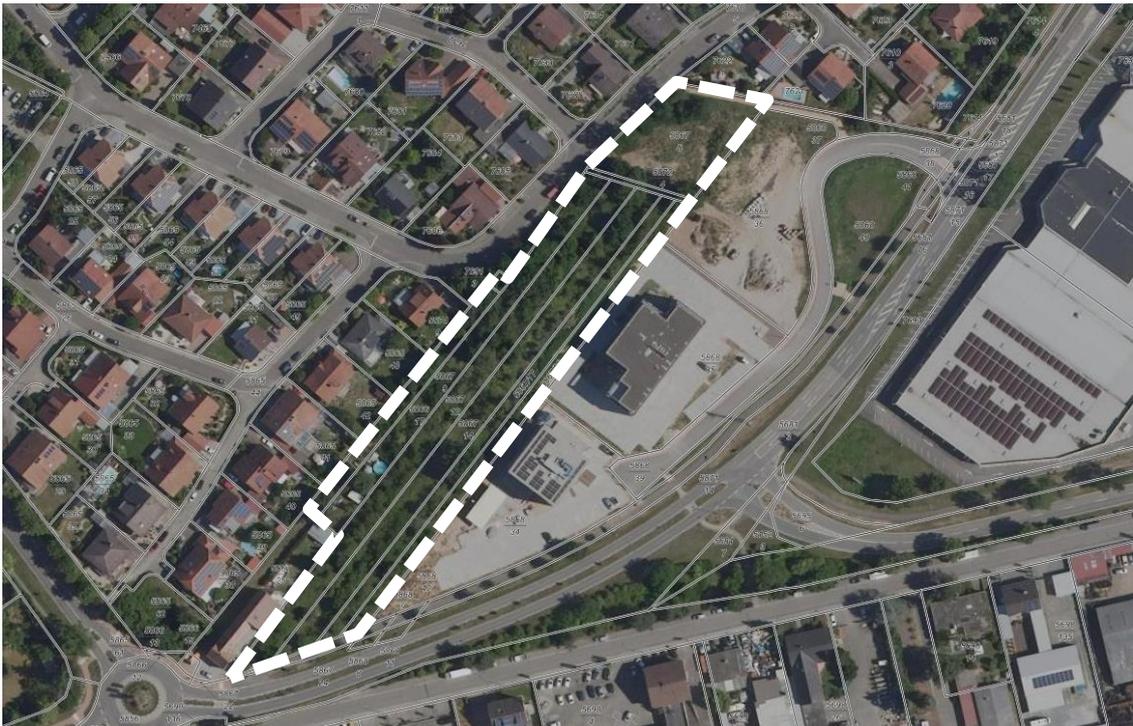
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs;

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

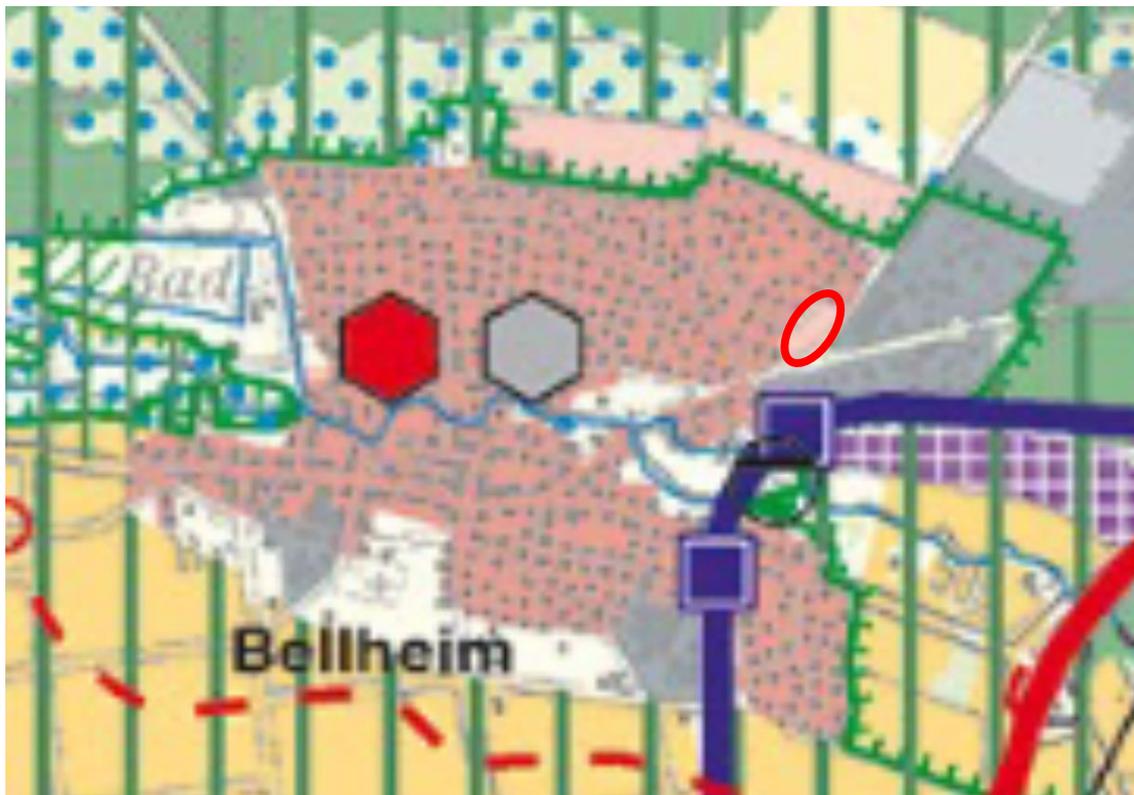
Das Plangebiet kann insgesamt als sehr eben bezeichnet werden. Das Gelände liegt nahezu durchgehend bei einer Höhe von 115 m ü. NHN.

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. 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).

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 Plangebietes (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.

1.3. 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 Wärmeerzeugung“ bei der Bauleitplanung berücksichtigen könnten bzw. Maßnahmen der klimaschützenden Bauleitplanung in einem Maßnahmenkatalog aufgearbeitet werden könnten. Ein solcher Maßnahmenkatalog existiert bisher allerdings noch nicht.

2. Verkehrliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Anwohnerstraße „Am Entensee“, welche auch als Haupterschließung 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.

3. 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.

4. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

4.1. Überschwemmungs- und Schutzgebiete / Gewässer

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

4.2. Niederschlagswasserbewirtschaftung / Wasserhaushaltsbilanz

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 Dachbegrünung von Nebengebäuden,
- Fassadenbegrünung,
- Oberflächenbefestigung,
- Begrünung der Stellplatzflächen,
- Begrünung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke,
- Begrünung des Lärmschutzwalls.

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.

4.3. Starkregenvorsorge

Für die Verbandsgemeinde Bellheim liegt eine „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz vor. Gemäß der Karte 5 dieser Untersuchung sind für den Bereich des Plangebietes Gefährdungen dargestellt.

In 11/2023 hat das Land Rheinland-Pfalz neue Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht⁷, die die bisherigen Hinweiskarten ablösen. Die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen auf. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex (SRI).

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen auf, dass sich Wasser im Planungsgebiet sammelt.

In diesem Zusammenhang ist jedoch auch festzuhalten, dass es in Folge der Planungs-umsetzung zu einer wesentlichen Umgestaltung der ursprünglich vorhandenen topografischen Situation im Plangebiet kommen wird, die jedoch Grundlage der Niederschlags-

⁷ Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflut-gefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 10/2024

Abfluss-Modellierung in den Sturzflutgefahrenkarten war. Vor diesem Hintergrund wird im Bereich des Bebauungsplanes die Gefahr vor Hochwasser als gering eingeschätzt.

Gleichwohl sollten vorsorglich Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen werden, die darauf hinweisen, dass es bei extremen Regenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten - auch unter Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG - daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar.

5. Altablagerungen/ Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Altablagerung „Bellheim, Gahnerb“ (ALG 334 01 001-0206/000-00). Im Oktober 2024 wurde hierzu eine Orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine schädliche Bodenveränderung vorliegt. Eine Gefährdung der relevanten Schutzgüter Boden, Mensch und Grundwasser ist nicht zu erwarten.

Aus gutachterlicher Sicht sind anhand der Befunde die Voraussetzungen gegeben, den Standort im Bodenschutzkataster als nicht gefahrverdächtige Altablagerung zu bewerten. Abfallrechtlich sind die untersuchten Böden als unauffällig zu beschreiben und in die Ersatzbaustoffklassen BM-0 (Bodenart Sand) bzw. BM-0* einzustufen. Aufgrund der abfallrechtlichen Einstufung sind die untersuchten Böden frei verwertbar (BM-0) bzw. sind gemäß EBV zu verwerten (BM-0*).

6. Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen

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

7. Bergbau / Altbergbau

Es bestehen keine Informationen über Bergbau / Altbergbau im Plangebiet.

8. Kulturgüter/ Denkmalschutz

Es bestehen keine Informationen über Kulturgüter oder Denkmalschutzbelange im Plangebiet.

9. Kampfmittelbelastung

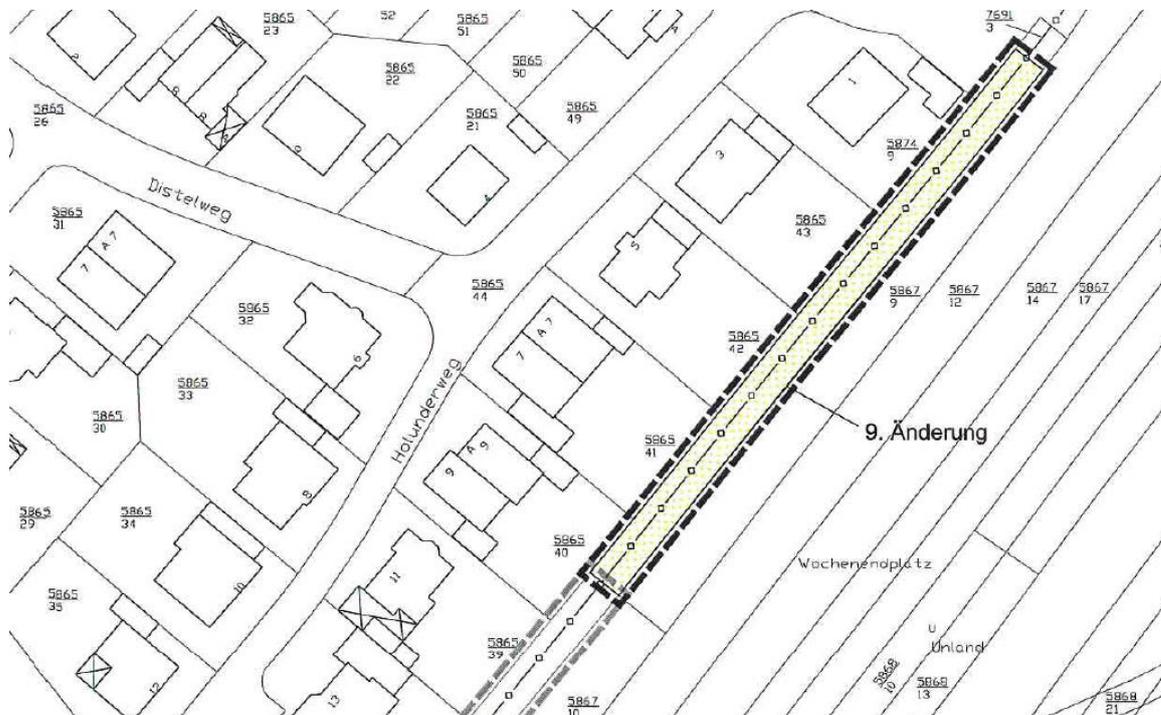
Es bestehen keine Informationen über Kampfmittel im Plangebiet.

10. 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 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Entenseewiesen II - 9. Änderung“ in Gänze. Diesbezüglich gilt, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Entenseewiesen II - 9. Änderung“ von dem Bebauungsplan „Gahnerb-West“ durch diesen ersetzt bzw. abgelöst wird.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Entenseewiesen II – 9. Änderung“

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

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept sowie den kommunalen Planungsüberlegungen gliedert sich das Plangebiet in zwei Teilbereiche, die von einer multifunktional nutzbaren Stellplatzfläche getrennt werden: der südwestliche Teilbereich soll im Wesentlichen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Im Nordosten wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. In diesem Teil des Plangebiets werden planungsrechtliche Rahmenbedingungen für eine höhere Wohndichte und ein breites Nutzungsspektrum für öffentliche und private Nutzungen ermöglicht, die sowohl die vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets, als auch die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Wohnnutzungen nicht wesentlich stören.

Zusätzlich sollen durch die hier vorliegende Planung weitere Stellplätze für die östlich angrenzenden Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

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.

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 verkehrsarmen 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.

1.2. 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.

1.2.1. 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 sparerer 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).

1.2.2. 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 entsprechend der städtebaulichen Intention der Ortsgemeinde Bellheim eine höhere GFZ von 1,5 festgesetzt. Durch die Festsetzung wird eine höhere Geschossigkeit und somit eine höhere Wohndichte planungsrechtlich ermöglicht.

1.2.3. 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 tiefergehende 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 vier 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.

1.3. 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.

1.4. 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 Teilbereich **MU** wird die Anzahl der Wohneinheiten erhöht. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, für diesen Bereich eine höhere städtebauliche Dichte zu ermöglichen.

1.5. Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung dient der Flächensicherung für erforderliche Stellplätze der östlich angrenzenden Nutzungen.

1.6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsflächen nur rahmende 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.

Durch die festgesetzten öffentlichen Parkflächen werden zusätzliche Parkmöglichkeiten (z. B. für Besucher) geschaffen.

Um Durchgangsverkehre zwischen den Nutzungen der östlichen Bebauungsplanung „Gahnerb“ und dem Baugebiet „Entenseewiesen“ zu vermeiden, wurden an der östlichen Plangebietsgrenze (zwischen der Straße „Am Entensee“ und der Stellplatzfläche/ Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) sowie im westlichen Teil des Plangebiets, zwischen der Straßenverkehrsfläche und der östlichen Stellplatzfläche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

1.7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

In der Regel werden Anlagen und Leitungen zur Energie- und Wasserversorgung sowie zur Abwasserentsorgung in öffentlichen Straßen und Wegen verlegt. Die Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen ist hier nicht erforderlich. In Einzelfällen kann jedoch die Inanspruchnahme von privaten Flächen unvermeidbar sein. Für den Bau und Betrieb solcher Anlagen und Leitungen sind dann vertragliche Vereinbarungen zwischen den Versorgungsunternehmen und den Grundstückseigentümern abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten sowie ggf. Entschädigungsmodalitäten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Diese notariell beurkundeten Vereinbarungen (Gestattungsverträge) sind Grundlage für die grundbuchliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten.

Ist die Führung einer Ver- oder Entsorgungsleitung über ein Privatgrundstück zur Erschließung eines Baugebietes erforderlich, bereitet der Bebauungsplan die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche im Bebauungsplan vor.

Im vorliegenden Fall ist es zum Schutz und zur Trassensicherung eines bestehenden, das Plangebiet querenden Schmutzwasserhauptkanals sowie eines für die Entwässerung des Baugebiets erforderlichen Regenwasserkanals erforderlich, diese beiden Kanäle einschließlich eines Schutzstreifens durch entsprechende Leitungsrechte im Bebauungsplan zu sichern, da die Führung der bestehenden Leitungen über Privatgrundstücke auch langfristig erforderlich ist und auch nicht im Zuge von Erneuerungsmaßnahmen bzw. erforderlicher Erschließungsmaßnahmen auf öffentliche Flächen verlegt werden kann.

Hierzu wurde für den Schmutzwasserhauptkanal das Leitungsrecht „L1“ zugunsten des zuständigen Trägers der Entsorgung festgesetzt. Analog hierzu erfolgt dies auch mit dem Leitungsrecht „L2“ für den Regenwasserkanal.

1.8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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.

1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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 hat sich die Gemeinde Bellheim im Rahmen der Abwägung dafür ausgesprochen, die formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan zu integrieren, um im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, einen gewissen Ausgleich der mit der Bebauungsplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu gewährleisten.

- **Maßnahme M1 – Begrünung des Lärmschutzwalls**
Die Begrünung des Lärmschutzwalls mit Sträuchern und Gehölzen dient in erster Linie dem Ausgleich des Verlustes an Vegetationsstrukturen und erfüllt diesem Zusammenhang auch Aufgaben des Artenschutzes.
- **Maßnahme M2 – 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.
- **Maßnahme M3 – 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.
- **Maßnahme M4 – Oberflächenbefestigung**
Um die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung insbesondere auf den Wasserhaushalt zu reduzieren, wird für Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen ein Abflussbeiwert festgesetzt.
- **Maßnahme M5 – Begrünung der Stellplatzflächen**
Stellplatzflächen stellen aufgrund des häufig sehr hohen Versiegelungsgrades klein-klimatisch 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.
- **Maßnahme M6 – 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.

- **Maßnahme M7 – 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 bebauten 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.

- **Maßnahme M8 – 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.

1.10. 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.

1.11. 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 (Lärmschutzwand und Lärmschutzbebauung durch Garagen) sowie präventiven passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von besonderen Bauteilen vor.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In dem Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

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

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

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.

2.5. 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 zwei Stellplätze je Baugrundstück herzustellen sind.

3. 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

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) wurden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen betrachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB).

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

1.1. Bauliche Anordnung und Nutzung

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.

1.2. Lärm

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ wurden zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes zu den Themenbereichen „Verkehr“ und „Gewerbe“ entsprechende Untersuchungen veranlasst.

Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen in die vorliegenden Bebauungsplanung wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maße Rechnung getragen.

1.3. Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Altablagerung „Bellheim, Gahnerb“ (ALG 334 01 001-0206/000-00). Im Oktober 2024 wurde hierzu eine Orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine schädliche Bodenveränderung vorliegt. Eine Gefährdung der relevanten Schutzgüter Boden, Mensch und Grundwasser ist nicht zu erwarten

1.4. Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von

Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Für den Bereich des Plangebiets wird seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ein Radonpotenzial zwischen 17,6 und 27,2 angegeben.

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt (dies entspricht einem Radonpotential über 44), wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

1.5. Starkregenereignisse

Die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz zeigen auf, dass sich bei einem außergewöhnlichem Regenereignis Wasser im Planungsgebiet sammelt.

In diesem Zusammenhang ist jedoch auch festzuhalten, dass es in Folge der Planungs- umsetzung zu einer wesentlichen Umgestaltung der ursprünglich vorhandenen topogra- fischen Situation im Plangebiet kommen wird, die jedoch Grundlage der Niederschlags- Abfluss-Modellierung in den Sturzflutgefahrenkarten war. Vor diesem Hintergrund wird im Bereich des Bebauungsplanes die Gefahr vor Hochwasser als gering eingeschätzt.

Da es jedoch grundsätzlich nie auszuschließen ist, dass es zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystem aufgrund Regenereignissen größerer Intensität o- der Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze kommen kann, wird vorsorglich in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass grundsätzlich Schutzvorkehrungen durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden sollten, wobei durch etwaige Maßnahmen jedoch keine Verschlechterungen für Ober- oder Unterlieger entstehen dürfen.

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 Wohn- quartieres in einem bereits durch Bebauung geprägten und geformten Bereiches von Bellheim. Dabei liegt der Fokus auf der Förderung eines möglichst heterogenen Bewoh- nerspektrums sowie einer Förderung von unterschiedlichen Einkommensstrukturen. Um dies zu erreichen wird durch unterschiedlich dimensionierte Baugrundstücke und städ- tebauliche 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 Grün- strukturen geprägte und nicht bebaute Areal wird einer vollkommen neuen Gestalt zuge- fügt.

Durch die Regulierung der Gestaltungsvorgaben, welche den künftigen BauherrInnen dennoch zahlreiche Freiheiten einräumen, besteht die Möglichkeit, das bisherige Orts- bild 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 Abs. 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.

2. Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall hat sich die Baubetreuung Frederking GmbH (Herxheim bei Landau/Pfalz) im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Gemeinde Bellheim verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Baubetreuung Frederking GmbH ist sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Gemeinderates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Der Gemeinde Bellheim entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Gahnerb-West“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.