



Ortsgemeinde Zellertal

Bebauungsplan „Am Immesheimer Weg“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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

Stand: 26.01.2024



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



Ortsgemeinde Zellertal

vertreten durch:

Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim

Fachbereich: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen

Freiherr-vom-Stein-Straße 1-3

67307 Göllheim

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

Walter Ruppert, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Gabriel Blindu, B.Sc. Stadt und Regionalplanung

Kaiserslautern / Mannheim, im Januar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR.1	3
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. GRUNDLAGEN	4
1. Planungsgrundlagen	4
2. Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Bestandssituation im Plangebiet	5
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
1. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	7
1.1. Reaktivierung der Zellertalbahn.....	7
2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Göllheim	8
E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	8
1. Schalltechnisches Gutachten	8
2. Niederschlagswasserbewirtschaftung und Wasserhaushaltsbilanz	9
3. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen	9
4. Altablagerungen / Altlasten	11
5. Bestehende Leitungstrassen	11
6. Erschließung	11
7. Sonstiges	11
F. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	12
1. Städtebauliche Zielvorgaben	12
2. Erläuterung der Planung	12
3. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes	13
4. Ver- und Entsorgung	13
G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	14
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)	14
1.1. Art der baulichen Nutzung	14
2. Maß der baulichen Nutzung	15
2.1. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	15
2.2. Zahl der Vollgeschosse und Festlegung zur Höhe baulicher Anlagen	15
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
5. Verkehrsflächen	15
6. Aktive Nutzung erneuerbarer Energien	16
7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	16

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Grünflächen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie 25a BauGB)	16
9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	17
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
11. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	18
H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	18
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	18
2. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	18
3. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB)	18
4. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB).....	19
I. PLANVERWIRKLICHUNG	19
1. Kosten der Bebauungsplanung.....	19

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

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

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

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Immesheimer Weg“ in seinem räumlichen Geltungsbereich ergibt sich aus der Planungsabsicht der Gemeinde, an der vorliegenden Stelle Wohnbauflächen zu entwickeln, um so der Erfüllung der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

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

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB zu schaffen. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 25.10.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Immesheimer Weg“ beschlossen.

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

Der Aufstellungsbeschluss für den Wechsel in ein Regelverfahren wurde vom Gemeinderat am 08.08.2023 beschlossen.

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

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

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

C. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

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

- Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, 3. Teilfortschreibung 2018,
- rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Göllheim,
- Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan „Am Immesheimer Weg“, BBP PartGmbH (Kaiserslautern), Stand 02/2023,
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Am Immesheimer Weg“, WSW & Partner GmbH (Kaiserslautern), Stand 05/2023,
- Umweltbericht, Planungsbüro Valentin Landschafts- und Freiraumplanung (Ebertsheim/Pfalz), Stand 31.07.2023,
- Entwässerungskonzept – Fortschreibung zum Bebauungsplan „Am immesheimer Weg“, OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG (Kaiserslautern), Stand 25.09.2023
- Abfragen von internetgestützten Kartendiensten / Kartenviewern
 - der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, LANIS¹,
 - des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Geoportal Boden²,
 - des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Geologische Radonkarte³,
 - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Wasserportal Rheinland-Pfalz⁴.
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinhessen.

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

Zellertal ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Donnersbergkreis und Teil der Verbandsgemeinde Göllheim.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand im Ortsteil Harxheim und wird erschlossen durch die Kurpfalzstraße. Der ungefähre Standort des Plangebietes ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

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

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

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

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



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

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 ersichtlich. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,2 ha und wird wie folgt abgegrenzt.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes (schwarzgestrichelt);
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern

3. Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet ist geprägt durch intensive ackerbauliche Nutzung. Ökologisch wertvolle Vegetationsstrukturen finden sich auf einer teils steilen Böschung am östlichen Rand zwischen der geplanten Wohnbebauung und einer bestehenden, befestigten Erschließungsstraße.

Zwischen Wirtschaftsweg und Böschung ist zunächst ein 0,5 m bis 1 m breiter Streifen noch eben und überwiegend mit Gräsern bewachsen. Er wird regelmäßig gemäht. Der untere Teil der Böschung, die von Nord nach Süd ansteigt und eine Gesamthöhe von 2-3 m erreicht, weist überwiegend eine Gräser-Hochstaudenflur auf, wobei auch offener Boden immer wieder zu Tage tritt. Neben Zaunrübe (*Bryonia dioica*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kompasslattich (*Lactuca serriola*) und Schöllkraut (*Chelidonium majus*) finden

sich hier vereinzelt auch typische Ackerwildkräuter wie Klatschmohn (*Papaver rhoeas*), Feldkresse (*Lepidium campestre*) und Kratzdistel (*Cirsium vulgare*).

Im oberen Drittel der Böschung und auf der Böschungsoberkante stehen Gehölze, wobei die Zwetschge (*Prunus domestica*) am häufigsten vorkommt. Neben alten, teils abgängigen, häufig von Efeu überwucherten Bäumen finden sich auch zahlreiche Jungbäume mit starkem Austrieb. Neben dieser die Hecke prägenden Art sind aber auch Heckenrose, Pfaffenhütchen und Holunder anzutreffen.

Östlich an den Wirtschaftsweg angrenzend, außerhalb des Plangebietes liegt im Norden ein kleines Baugebiet rund um die Straße „An der Kurpfalzmühle“, an das sich in südlicher Richtung die Gebäude der Kurpfalzmühle anschließen. Mit der Kurpfalzmühle endet die Bebauung und es folgen Obstwiesen, ein schmaler Ackerstreifen und eine Viehweide mit einzelnen Walnussbäumen.



Blick in Richtung Süden auf das geplante Plangebiet,
Quelle: Planungsbüro Valentin



Blick in Richtung Süden (östliche Plangeietsgrenze),
Quelle: Planungsbüro Valentin



Blick in Richtung Westen: rechts sind die Gehölze entlang der Bahntrasse und links der Grassteifen neben dem Wirtschaftsweg,
Quelle: Planungsbüro Valentin



Blick auf das Primmtal in Richtung Norden,
Quelle: Planungsbüro Valentin

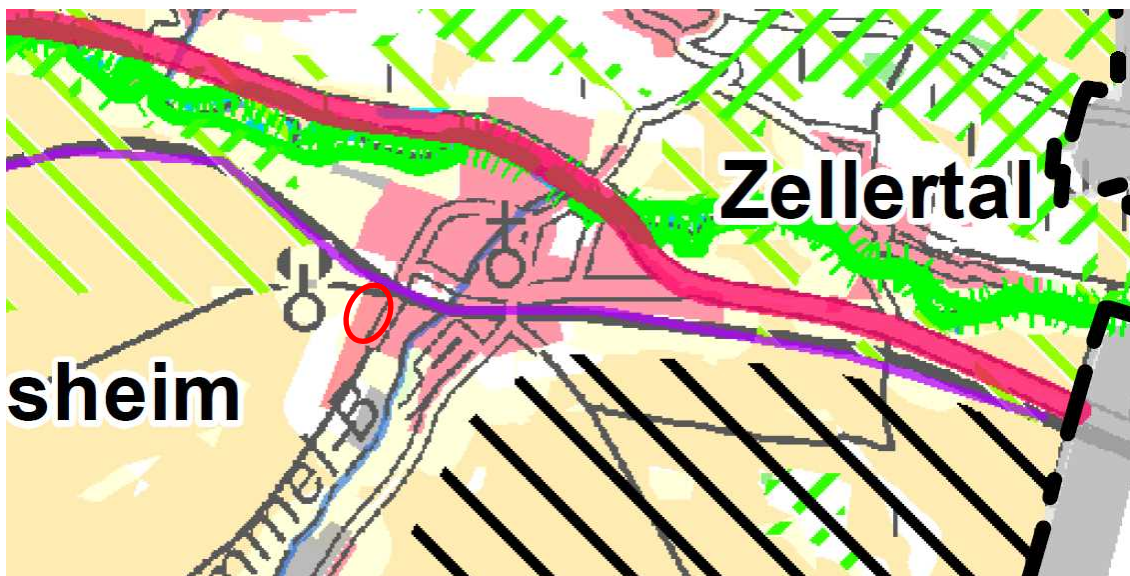
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

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

1. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV der Planungsgemeinschaft Westpfalz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Siedlungsfläche Wohnen“ sowie als „Sonstige Freiflächen“ gekennzeichnet. Mit der vorliegend geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen stehen dem Planvorhaben keine regionalplanerischen Zielvorstellungen entgegen.

Im Weiteren Planaufstellungsverfahren erfolgt eine ergänzende Auseinandersetzung mit den Schwellenwerten für die Wohnbauflächenausweisung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird jedoch grundsätzlich seitens der Ortsgemeinde Zellertal davon ausgegangen, dass die vorgesehene Baugebietsgröße in Einklang steht mit dem konkreten Bedarfswert der Ortsgemeinde.



Lage des Plangebiets im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV;
Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, 3. Teilfortschreibung 2018

1.1. Reaktivierung der Zellertalbahn

Die planerisch konzeptionelle Festlegung der (regionalen) Infrastruktur ist wesentliches Aufgabenfeld der Regionalen Raumordnung. Insbesondere dem Ausbau vom Schienennetz kommt eine besondere Bedeutung zu, da es für die Mobilität entscheidend ist, dass die Erreichbarkeit von Daseinsgrundfunktionen für alle Bevölkerungsgruppen auch ohne Auto möglich ist. Daher ist im Z 50 ROP IV Westpfalz zur Verbesserung der Erreichbarkeit im nordöstlichen Teilraum der Region die dauerhafte Reaktivierung der Zellertalbahn als Ziel definiert.

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte schalltechnische Gutachten (vgl. Kap. E Ziff. 1) berücksichtigt bereits die Planungsabsichten für den Ausbau des Betriebs der Zellertalbahn. Hierzu erfolgten entsprechende Abstimmungen mit der Kreisverwaltung und dem von ihr beauftragten Eisenbahnbetriebsleiter. Im Ergebnis ist

festzuhalten, dass die Geräuscheinwirkungen aufgrund des zukünftigen Betriebs der Zellertalbahn mit dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet schalltechnisch verträglich sind. Die schalltechnische Untersuchung wurde unter Berücksichtigung der Planungsabsichten für den zukünftigen Betrieb der Zellertalbahn entsprechend aktualisiert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund ist das hier in Rede stehende Wohnbauvorhaben mit dem Z 50 ROP IV Westpfalz als verträglich einzustufen.

2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Göllheim

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In Vorentwurf der 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Göllheim ist der Bereich des Plangebiets bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Somit kann der hier in Rede stehende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Lage des Plangebiets (schwarz umkreist) im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Göllheim;
Quelle: 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Göllheim

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Schalltechnisches Gutachten

Bereits am 06.04.2020 wurde vom Fachbüro WSW & Partner GmbH (Kaiserslautern) ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt, welches den einwirkenden Anlagen- und Schienenverkehrslärm untersuchte und bewertete. Zwischenzeitlich hat sich der Zuschnitt des Plangebiets etwa auf die Hälfte verkleinert (Überplanung des nördlichen Bereichs). Für das schalltechnische Gutachten bedeutet dies, dass die im Zusammenhang mit der Aufgabenstellung Anlagenlärm im Plangebiet ermittelten Geräuscheinwirkungen auf der sicheren Seite liegend berechnet und beurteilt wurden, da sich der Abstand zu den Schallquellen mit der vorliegenden Planung vergrößert. Eine Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens wäre somit nicht erforderlich. Zwischenzeitlich haben sich jedoch auch die Planungsabsichten für den zukünftigen Betrieb der Zellertalbahn konkretisiert. Demnach ist eine höhere Anzahl an Zügen und auch Verkehr in der Nacht zu erwarten.

Außerdem wird eine höhere zulässige Höchstgeschwindigkeit angestrebt. Die Ortsgemeinde Zellertal-Harxheim hat sich daher entschlossen, das schalltechnische Gutachten hinsichtlich dieser Aufgabenstellung anpassen und aktualisieren zu lassen.

Das schalltechnische Gutachten ist zum Ergebnis gekommen, dass im Plangebiet „Am Immesheimer Weg“ auch bei Überlagerung der verschiedenen Schallquellen weder am Tag (06:00-22:00 Uhr) noch in der Nacht (06:00-22:00 Uhr, lauteste Nachtstunde) Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind.

Die Geräuscheinwirkungen aufgrund des zukünftigen Betriebs der Zellertalbahn sind mit dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet schalltechnisch verträglich. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung und 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 OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG (Kaiserslautern) am 25.09.2023 zum hier in Rede stehenden Bebauungsplan eine Wasserhaushaltsbilanz sowie ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet. Bei der Wasserhaushaltsbilanz ist das Fachbüro zu dem Ergebnis gekommen, dass durch die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen die max. geforderte Abweichung (10%) vom Referenzzustand eingehalten werden kann.

3. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Um abschätzen zu können, ob eine Umsetzung des Vorhabens gegen die sog. vier „Zugriffsverbote“ verstoßen würde, die in § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG geregelt sind, wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes die erste Stufe der artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen. Hierbei wurde untersucht, ob besonders geschützte Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Bauleitplanung betroffen sind.

Flora

Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen FFH Gebiet und beinhaltet auch keine Vegetationstypen, die nach Anhang I FFH Richtlinie zu schützen sind. Ein Vorkommen von Pflanzenarten der Artenliste Anhang IV zur FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden, da weder entsprechende Lebensräume vorhanden sind, noch die Artenliste unter ARTeFAkt, TK 25 Nr. 6314 Kirchheimbolanden entsprechende Hinweise enthält.

Fauna

Lebensräume für gemäß FFH-Richtlinie Anhang IV geschützte Insekten und Amphibien sind im Plangebiet und der direkten Umgebung nicht vorhanden.

- Kriechtiere: Die Mauereidechse besiedelt offene, wärmebegünstigte Lebensräume wie Stein- und Felshänge aber auch insbesondere durch den Menschen geprägte Lebensräume wie Weinberge, Bahndämme,

alte Gemäuer, Stein-brüche und Kiesgruben. Allen ist ein kleinräumiges Mosaik an Sonnen-, Versteck- und Eiablageplätzen, Nahrungsgründen und Winterquartieren gemeinsam.

Die Zauneidechse besiedelt verschiedene, vor allem durch den Menschen geprägten Lebensräume. Hierzu zählen Weinberge, Gärten, Parkanlagen, Feldraine, Wegränder, Böschungen, Dämme, Bahntrassen, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Abgrabungs- und Rohbodenflächen. Entscheidend ist das Vorhandensein geeigneter Sonnen- (z.B. auf Steinen, Totholz oder freien Bodenflächen) und Versteckplätze sowie bewuchsfreier Flächen mit geeignetem Grund zur Eiablage.

Verschiedene Unterarten der Mauereidechse verbreiten sich zunehmend entlang von Bahndämmen aus. Die Folge sind Hybridisierungen zwischen heimischen und gebietsfremden Mauereidechsen, die bis zu einem Verschwinden der heimischen Linie führen können. Der Zugverkehr auf der Zellertalbahn wurde bereits 1998 eingestellt. Der 2001 gestartete saisonale Ausflugsverkehr an Sonn- und Feiertagen musste 2017 aufgrund gravierender technischer Mängel ebenfalls wieder eingestellt werden. Die Gefahr der Einschleppung von gebietsfremden Unterarten der Mauereidechse durch den Zugverkehr ist daher aktuell nicht gegeben.

Im Norden grenzen an das Plangebiet ein artenarmer überwiegend mit Gräsern bewachsener Saum, eine teils geschotterte Offenlandfläche, ein befestigter Wirtschaftsweg sowie der mit einer dichten Schlehenhecke bewachsene Bahndamm und das Gleisbett an. Potenziell stellen das stillgelegte Gleisbett und seine angrenzenden Randbereich (Hecke, Gras- und Hochstaudenstreifen) geeignete Habitate für die Mauereidechse dar. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Eidechsen vorhanden.

- **Fledermäuse:** Fledermäuse sind je nach Art im Siedlungsraum oder überwiegend in Wäldern anzutreffen. Sie benötigen Höhlen bzw. Hohlräume in oder an Bäumen oder Gebäuden als Tagesquartier und Wochenstube. Die auf der Wegeböschung im Osten des Plangebietes wachsenden Bäume weisen keine Stammhöhlen oder abstehende Rinden auf, sodass potenzielle Fledermausquartiere hier weitgehend ausgeschlossen werden können. Als potenzielles Jagdgebiet und lineare Leitstruktur ist die Hecke für Fledermäuse geeignet.
- **Vögel:** Gemäß Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG Art.1 sind sämtliche wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten heimisch sind, zu schützen. Dies bedeutet, dass das Vorhaben den aktuellen Erhaltungszustand der betroffenen Arten nicht verschlechtern darf. (Aufrechterhaltung des Status Quo). Lebensraum für gehölzgebundene Vogelarten bieten im Plangebiet und seiner Umgebung die Gehölze auf der Wegeböschung, entlang des Bahndammes und in den Privatgärten. Da die Planung vorsieht das neue Baugebiet im Norden an die Kurpfalzstraße anzubinden entfallen hier auf einer Länge von ca. 32 m die bestehenden

Gehölze auf der Böschung. Da nur ein kleiner Teil der Hecke auf langen Böschung gerodet werden muss und neue Gehölzstrukturen im Bereich des neuen Baugebietes entstehen werden, ist mit Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der gehölzgebundenen Vogelarten im Untersuchungsraum ist nicht zu rechnen.

Der größte Teil des Plangebietes sind heute intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Diese Landwirtschaftsflächen können Vögeln des Offenlandes als Bruthabitat und für die Nahrungssuche dienen. Da vergleichbare Vegetationsstrukturen in großem Umfang im weiteren Umfeld vorhanden sind, kann eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der im Plangebiet vorkommenden Vögel des Offenlandes ausgeschlossen werden.

4. Altablagerungen / Altlasten

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Ammelbachaue. Hier ist grundsätzlich mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Zum Umgang mit möglichen Altablagerungen wird auf Kapitel C Ziff. 3.3 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Über weitere Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen liegen der Ortsgemeinde Zellertal keine Erkenntnisse vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

5. Bestehende Leitungstrassen

Südwestlich vom Plangebiet – in ca. 17,00 m Entfernung, befindet sich eine 20 kV Hochspannungsfreileitung. Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass von der Mitte der Hochspannungsfreileitung jeweils 10,00 m zu beiden Seiten ein Schutzstreifen zu gewährleisten ist. Aufgrund des o.g. Abstands zum Plangebiet kann der Schutzstreifen von 10,00 m zu beiden Seiten eingehalten werden.

6. Erschließung

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Energie, Wasser) ist über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

7. Sonstiges

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

F. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

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

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

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

- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum,
- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- eine baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt langfristig, die Flächen westlich der Kurpfalzstraße als Wohnbauflächen zu erschließen. Hierfür wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, welches die beabsichtigte Entwicklung des südwestlichen Ortsrandes darstellt (siehe untenstehende Abbildung).

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Immesheimer Weg“ möchte die Ortsgemeinde Zellertal die Möglichkeit schaffen, Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Siedlungserweiterung stellt dabei eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes nach Westen und Süden dar.

Innerhalb des Plangebiets sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen vorgesehen. Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden Bestandsbebauung im Osten und im Norden mit dem Ziel, einen städtebaulich geordneten Übergang zur Ortslage zu gestalten.



Städtebauliche Entwurfsskizze zum Bebauungsplan „Am Immesheimer Weg“;
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern / Mannheim

3. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Die überörtliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die B47 sowie über die L448. Das Plangebiet selbst wird von Norden aus über die Kurfalzstraße erschlossen. Die interne Erschließung des Plangebiets kann dem obigen städtebaulichen Entwurf entnommen werden.

4. Ver- und Entsorgung

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

G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

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

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)

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

1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von Wohnbauflächen wird gem. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt. Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen, wurde innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets eine Differenzierung der Wohngebietsflächen in **WA1** und **WA2** vorgenommen.

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

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

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird bestimmt, dass:

- Anlagen für Verwaltungen aufgrund der definierten städtebaulichen Ziele unzulässig sind.
- Gartenbaubetriebe unzulässig sind. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist in den städtebaulichen Zielstellungen begründet. Diese wären mit dieser Zielsetzung nicht in Einklang zu bringen, da sie typischerweise über einen großen Flächenanteil verfügen, der unbebaut ist bzw. lediglich mit niedrigen Gewächshäusern bestanden ist.
- Tankstellen unzulässig sind. Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie ebenso wie Gartenbaubetriebe, der Eigenart des Gebiets widersprechen und für diese Nutzungsart an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen. Hinzu kommt, dass Tankstellen in die angestrebte städtebauliche Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Zudem soll mit dem Ausschluss von Tankstellen eine Beeinträchtigung des Wohngebietes von innen heraus vermieden werden. Neben erheblichen Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr aber auch durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Tankstellen werden daher insbesondere zum Schutz der Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen und als unverträglich mit der geplanten Baustruktur und Nutzung angesehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

2.1. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem Nutzungsschwerpunkt des allgemeinen Wohngebiets und bewegen sich im Rahmen der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (vgl. § 17 BauNVO).

2.2. Zahl der Vollgeschosse und Festlegung zur Höhe baulicher Anlagen

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

Um eine rücksichtsvolle bauliche Entwicklung am Ortsübergang der Gemeinde zu schaffen, werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen, die der derzeitigen Umgebungsbebauung östlich des Plangebietes entsprechen.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Gebäude wird eine max. zulässige Traufhöhe sowie eine max. zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, um der topografischen Situation und der vorhandenen Bebauung in den umliegenden Straßen Rechnung zu tragen und ein rücksichtsvolles Einfügen der Neubebauung in die Umgebung sowohl hinsichtlich ihrer Höhe als auch hinsichtlich ihrer Geschossigkeit zu erreichen.

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

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung zur Bauweise dient dem Erhalt und der Sicherung der umgebenden städtebaulichen Struktur.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept ausschließlich durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt und lassen den Planungszielen eine weitgehende und flexible Grundstücksausnutzung zu.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um unmaßstäbliche Kubaturen zu verhindern sowie eine Verträglichkeit mit dem sozialen und gestalterischen Umfeld zu sichern, wird im Plangebiet eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen vorgenommen.

5. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen hinsichtlich des Ausbaus und der Gestaltung der Verkehrsfläche. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Erschließung des Baugrundstücks gesichert werden, andererseits flexible

Spielräume für die zukünftige Gestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

6. Aktive Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die Festsetzung sollen die Voraussetzungen für die Belegung der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geschaffen und somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verbindung mit Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) angestrebt werden.

7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt gemäß den Grundsätzen von Landeswassergesetz bzw. Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem.

Der Anschluss des geplanten Schmutzwasserkanals ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Kurpfalzstraße vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser muss entsprechend den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung § 55 (2) WHG vorrangig versickert oder alternativ zurückgehalten werden. Zur Retention des Oberflächenwassers wird im Norden des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das gesammelte Oberflächenwasser kann hier zurückgehalten und gedrosselt in den Graben zum Ammelbach weitergeleitet werden.

Parallel zur Schmutzwasserkanalisation werden Regenwasserkanäle vorgesehen, die das anfallende Oberflächenwasser zum geplanten Regenrückhaltebecken leiten.

Zudem ist im Bereich der Zuflüsse der Tiefenlinien von Westen ein zusätzliches Regenrückhaltebecken für das Außeneinzugsgebietwasser parallel zur westlichen Baugebietsgrenze vorgesehen. Die Notentleerung soll über das Rückhaltebecken für das Baugebiet in den vorhandenen Graben zum Ammelbach erfolgen. Bei einem Überstau im Starkregenfall kann das Becken in das Regenrückhaltebecken des Baugebietes entwässern.

Am südlichen Gebietsrand (außerhalb vom Plangebiet) wird ein kleiner Damm errichtet, um das von Süden auf das Baugebiet zufließende Außengebietswasser dort abzufangen und sicher entlang des Dammfußes zum Rückhaltebecken für das Außeneinzugsgebiet abzuleiten.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Grünflächen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie 25a BauGB)

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

Hierbei werden folgende Maßnahmen für die privaten Grundstücke festgesetzt:

- **A1: Bepflanzung der Privatgrundstücken mit Bäumen**
- **A2: Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
- **A3: Unzulässigkeit von Anpflanzungen**
- **A4: Dachbegrünung**

Zudem werden noch folgende Maßnahmen für die öffentlichen Flächen festgesetzt:

- **M1: Hochstaudensaum**
- **M2: Wieseneinsaat, Pflanzung von Hochstämmen und zweireihigen Hecken**
- **M3: Pflanzung einzelner Hecken und hochstämmigen Laubbäumen
1. oder 2. Ordnung**

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Aufgrund der Hängigkeit des Geländes können in Teilbereichen des Plangebiets Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden.

Um den Flächenabzug für die Straßenverkehrsflächen möglichst gering zu halten, wurde daher bestimmt, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auch auf den Baugrundstücken zulässig sind.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt hierbei grundsätzlich gewahrt. Zudem haben die betroffenen Grundstückseigentümer auch Vorteile aus der getroffenen Festsetzung, da sich die Ausnutzbarkeit der Grundstücke infolge der Anrechnung der betreffenden Flächen auf die Grundstücksflächen erhöht.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Anpassung der Dachform und Dachneigung an die Umgebung ist deshalb Voraussetzung für die angestrebte hochwertige städtebauliche Qualität.

Bei den zulässigen Dachformen- und Dachneigungen handelt es sich um ortstypische Vorgaben sowie Dachformen, die verstärkt nachgefragt werden, jedoch durchaus im Sinne einer städtebaulichen Weiterentwicklung der Dachlandschaft der Gemeinde als gestalterisch vertretbar zu werten sind.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden bzw. bestehenden Bebauung und zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen ab.

Auch die Beschränkung der zulässigen Materialien bei der Dachgestaltung trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbildes des Baugebiets bei, ohne individuelle Lösungen allzu stark einzuschränken. Analog verhält es sich mit den getroffenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung.

Darüber hinaus hat es sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen und Stützmauern sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll somit vermieden werden, dass der öffentliche Straßenraum bzw. der Nachbar durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen und Stützmauern beeinträchtigt wird.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf bebauten Grundstücken tragen zu einer angemessenen Durchgrünung des Baugrundstücks bei.

11. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

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

H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

gemäß § 2a BauGB sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

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

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

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

Das Landschaftsbild im näheren Umfeld des Planungsgebietes ist geprägt durch die Heckenstrukturen entlang des Wirtschaftsweges und des Bahndammes, sowie durch die weitgehend gehölzfreien Ackerflächen im Westen. Bedingt durch die Höhenlage des Plangebietes, die Hecken auf den Bahndämmen sowie die Gehölze entlang des Ammelbaches und der Pfrimm ist die Ortslage von Harxheim vom geplanten Baugebiet aus kaum zu sehen. Beim Blick in Richtung Norden fallen vor allem die Gehölze im Pfrimmtal und die von Weinbergen umgebene Ortslage von Einselfthum ins Auge.

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

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

Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine zusätzliche eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird und nur die wesentlichen Aspekte wiedergegeben werden.

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

Aufgrund der real zu erwartenden geringen Bautätigkeit ist nur von einer sehr niedrigen und für das aktuelle System verträglichen möglichen Mehrbelastung des Ver- und Entsorgungssystems auszugehen.

I. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Kosten der Bebauungsplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.