



Ortsgemeinde Erlenbach

Bebauungsplan

2. Änderung des Bebauungsplanes „Altortbereich Nord“

Begründung

Stand: 21.12.2021

PLANkultur

Dipl.-Ing. Silke Neu
Lise-Meitner-Straße 18

76829 Landau

Tel. 06341 – 950 32 66
Mail. info@plankultur.de
www.plankultur.de

Kommune:

Ortsgemeinde Erlenbach

Hauptstraße

76872 Erlenbach

Verfahrensführende Verwaltung:

Verbandsgemeindeverwaltung Kandel

Fachbereich Bauen, Gartenstraße 8

76870 Kandel

Bebauungsplanung:

PLANKultur

Silke Neu

Lise-Meitner-Straße 18

76829 Landau

Umweltbericht / Fachbeitrag Naturschutz:

Bettina Krell GmbH

Bettina Krell

Unterdorfstr. 37

76889 Oberotterbach

Inhalt

Teil I: Begründung zum Bebauungsplan

1	Ausgangssituation.....	4
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.2	Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	4
2	Übergeordnete Planungen und Vorgaben	6
2.1	Regionalplan	6
2.2	Schutzgebiete.....	6
2.3	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben	6
3	Örtliche Planungen	7
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
4	Sonstige Rahmenbedingungen und informelle Planungen.....	8
4.1	Altablagerungen	8
4.2	Biotopkataster	8
4.3	Artenschutz / Natura 2000.....	8
4.4	Denkmalschutz.....	8
4.5	Lärm	8
4.6	Starkregenkonzept der VG Kandel.....	9
4.7	Kampfmittel	10
5	Bauplanungsrechtliche Situation.....	10
5.1	Verkehr und Erschließung.....	11
5.2	Versorgung und Entsorgung des Plangebietes.....	11
5.3	Oberflächenwasser / Gewässerrandstreifen	11
6	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	13
6.4	Garagen und Nebenanlagen	14
6.5	Flächen für Gemeinbedarf.....	14

6.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b und Abs. 1a BauGB, § 9 LNatSchG).....	14
6.7	Zuordnung von Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a, Satz 2, BauGB).....	15
7	Örtliche Bauvorschriften.....	16
7.1	Dachgestaltung	16
7.2	Fassadengestaltung	17
7.3	Werbeanlagen	17
7.4	Einfriedungen	17
8	Abwägung	17
8.1	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
8.2	Schutzgüterbetrachtung	18
	Teil II: Umweltbericht.....	20

1 Ausgangssituation

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Ortsgemeinderat Erlenbach hat in seiner Sitzung am 29.07.2020 einen Grundsatzbeschluss zur Änderung/Überplanung der Altortbaugebungspläne in der Ortsgemeinde gefasst. Das Hauptaugenmerk der Änderungen liegt u.a. auf den Punkten Möglichkeit zur Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten, Erweiterung des Wohnbaupotentials vor allem in zweiter Reihe und damit einhergehend die grundsätzliche Prüfung und Überarbeitung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Der Altortbereich in Erlenbach ist in seiner Gesamtheit überplant. Der vorliegende Bebauungsplan betrifft die Fortschreibung des Bebauungsplanes „Altortbereich Nord“ sowie die „1. Änderung des Bebauungsplanes Altortbereich Nord“.

Der Ursprungsbebauungsplan „Altortbereich Nord“ wurde 2001 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan enthält sowohl städtebauliche Regelungen als auch eine Gestaltungssatzung, eine Satzung über die Anzahl der Stellplätze und eine Satzung über die Genehmigung von Grundstücksteilungen. Ziel war damals den Bedarf an Bauflächen zu decken und insbesondere die traditionelle Siedlungsstruktur (Haus-Hof-Bauweise) zu sichern.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2012 als Satzung beschlossen bzw. wurde rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde notwendig, da die Gemeinde das Anwesen „Hauptstraße 47“ für den Umbau als Dorfzentrum erworben hatte. Im Zuge dieser 1. Änderung wurden weitere kleinere Anpassungen vorgenommen. Das Verfahren wurde nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Das Dorfzentrum in Form eines Generationenhofes wurde von Seiten der Gemeinde aus Kostengründen nie realisiert und steht seitdem leer.

Mit der Fortschreibung der einzelnen Bebauungspläne erfüllt die Gemeinde nun ihre kommunale Pflichtaufgabe und befasst sich gleichzeitig mit den zahlreich eingegangenen Anfragen zur baulichen Weiterentwicklung einzelner Grundstücke, die mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht konform sind, jedoch den aktuell vorherrschenden baulichen Entwicklungen und einer maßvollen Nachverdichtung vor allem im Bereich der 2. Reihe – Bebauung entsprechen.

Gleichzeitig soll der Erhalt der traditionellen Siedlungsstruktur - die „Haus-Hof Bauweise“ – beibehalten und gesichert werden.

1.2 Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der „2. Änderung des Bebauungsplanes Altortbereich Nord“ befindet sich am nördlich der Hauptstraße. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut.

Der Bebauungsplan umfasst den im folgenden dargestellten Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 2 ha.



Abb.: Lage des Geltungsbereiches im Ort

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan erweitert und bezieht nun bei allen Grundstücken die kompletten Flurstücke in den rückwärtigen Grundstücksbereichen mit ein. In der folgenden Abbildung ist die Gegenüberstellung des alten und neuen Geltungsbereiches dargestellt:



Abb.: Geltungsbereich neu (schwarz dargestellt) und Geltungsbereich alt (rot dargestellt)

2 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

2.1 Regionalplan

Maßgeblich für die Beurteilung sind die Vorgaben des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar. Entsprechend der Raumnutzungskarte, Blatt West des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar befindet sich das Plangebiet inmitten einer als „Siedlungsfläche Wohnen“ im Bestand dargestellten. Mit der vorliegenden Planung sind die regionalplanerischen Zielvorgaben somit eingehalten.



Abb.: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

2.2 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb jeglicher internationalen und nationalen Schutzgebiete.

Ca. 300 m nördlich verläuft der „Grüne Gaben“ als Teil des FFH-Gebietes Erlenbach und Klingbach (FFH-6814-302). Ca 80 m südlich, verläuft der Birnbach, der dem gleichen FFH-Gebiet zugeordnet ist.

Dazwischen liegt die Ortsbebauung.

In 300 m Entfernung liegt mit einem westlichen Ausläufer, das Wäldchen entlang des Grünen Grabens umfassend, das Vogelschutzgebiet Bienwald und Viehstrichwiesen (VGG-6914-401).

2.3 Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben

Im Geltungsbereich oder angrenzend befinden sich keine festgesetzten oder in Aussicht genommene Schutzgebiete. Das Gebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

3 Örtliche Planungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Der wirksame Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Kandel (genehmigt durch die Kreisverwaltung Germersheim am 27.10.2016, Bekanntmachung im Amtsblatt 47/ 2016 vom 25.11.2016) weist für den Geltungsbereich „Gemischte Baufläche“ und in Teilen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksbereiche „Wohnbaufläche“ aus.

Somit entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und ist aus diesem entwickelt.

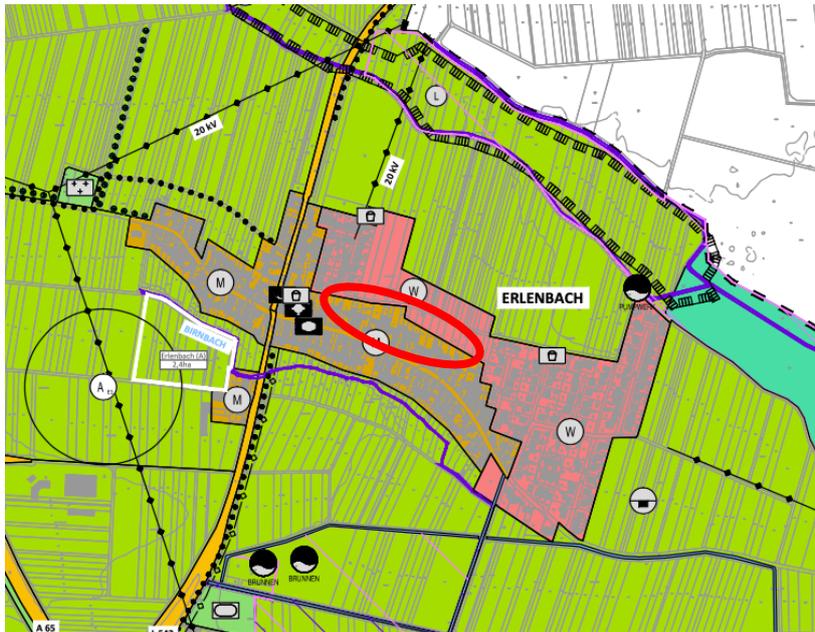


Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 der VG Kandel

4 Sonstige Rahmenbedingungen und informelle Planungen

4.1 Altablagerungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen oder bodenschutzrechtlich relevante Flächen bekannt.

4.2 Biotopkataster

Im Geltungsbereich sind keine geschützten Biotope und Biotopkomplexe verzeichnet. Die nächsten nach §30 BNatSchG geschützten Biotope liegen ca. 450 m nördlich Grünen Graben (Röhrichtbestände und Feuchtgrünland). Östlich von Erlenbach, innerhalb des VSG, befindet sich der Biotopkomplex BK-6815-0516-2006. Es handelt sich um einen schützenswerten Laubmischwald.

4.3 Artenschutz / Natura 2000

Die Fläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Ein Artenschutzgutachten liegt nicht vor.

4.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler im nachrichtlichen Verzeichnis der Generaldirektion Kulturelles Erbe für den Landkreis Germersheim verzeichnet. Weitere Denkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen, so dass mit keinen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden gem. § 17 DSchG wird unter den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen verwiesen

4.5 Lärm

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen sollen entsprechend § 50 BImSchG nach Möglichkeit vermieden werden.

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine Überarbeitung der bestehenden Altortbebauungspläne, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein Bauen in 2. Reihe ermöglichen. Das Plangebiet liegt etwa 150m östlich der L542. Hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen wurden in den bestehenden Bebauungsplänen bisher keine Festsetzungen getroffen.

Das Baugebiet „Östlich der Haynaer Straße“, das unmittelbar an die Bebauung entlang der Haynaer Straße (L542) angrenzt, sieht lediglich für die direkt an die Bebauung entlang der Haynaer Straße angrenzende Gebäude Schallschutzmaßnahmen – wohlgermerkt zur Einhaltung der Lärmwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) – vor. Sämtliche weiteren Grundstücke in Richtung Osten sind nicht von diesen Festsetzungen betroffen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung östlich der Haynaer Straße“, der nördlich an den Geltungsbereich „Altortbereich Nord“ angrenzt und ebenfalls eine Entfernung zur L542 von ca. 150 m aufweist wurden keine Schutzmaßnahmen, die sich aus einer möglichen Lärmbelastung der L542 ergeben, getroffen. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Lärmgutachten für die Ausweisung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet gefordert – jedoch nicht von Seiten des LBM in Bezug auf die Immissionen, die sich durch die L542 ergeben könnten, sondern von Seiten der Landwirtschaftskammer in Bezug auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe.

Der Lärmaktionsplan der VG Kandel kommt zum Ergebnis, dass die L542 nicht zwingend kartierungspflichtig ist, da die Straßenzählungen im Jahr 2015 unter der Kartierungsschwelle lagen. Die L542 wird somit nicht weiter betrachtet.

Es kann insgesamt nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung der genannten Punkte, die zulässigen Lärmwerte eines Dorfgebietes nicht überschritten werden.

4.6 Starkregenkonzept der VG Kandel

Für die Verbandsgemeinde Kandel wurde 2020 ein Starkregenkonzept erarbeitet. Das Ziel des Konzeptes ist, starkregenbedingte Schadensursachen aufzuarbeiten und die Starkregenvorsorge voranzutreiben.

Im Lageplan „Gefährdungsanalyse“ für die Ortsgemeinde Erlenbach (Anlage 4), sind keine Flächen innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich als potenzielle Überflutungsflächen dargestellt.

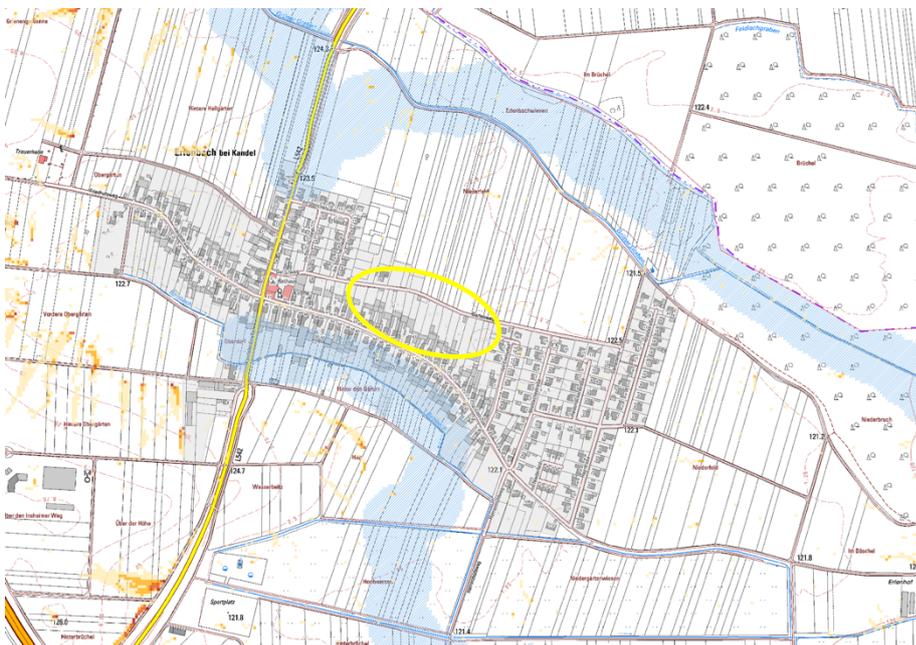


Abb. Auszug Starkregenkonzept für die Ortsgemeinde Erlenbach (Fischer GmbH, Stand Januar 2020)

Im Starkregenkonzept wird darauf hingewiesen, dass die Hochwassergefahrenkarten, die das Ausmaß der zu erwartenden Überflutungen für verschiedene Hochwasserszenarien darstellt, in Erlenbach in keinem Fall zu einer Gefährdung der bebauten Ortslage kommt. Außerhalb der Ortslage kann es im Außenbereich des Erlenbaches zu Vernässung kommen. Der Erlenbach verläuft etwa 320 m südlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

Dennoch wurden verschiedene Maßnahmen zur Starkregenvorsorge vereinbart. Die vereinbarten Maßnahmen können Schäden durch Starkregen nicht verhindern, sondern nur das Schadensrisiko minimieren.

Die im Konzept getroffenen Vereinbarungen für die Bauleitplanung, die bei der Erschließung zu beachten sind, kommen im Bereich der Altortbebauungspläne nicht zum Tragen, da es sich bereits um eine erschlossene und bebaute Fläche handelt.

Weitere Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.7 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde Kandel, umgehend zu informieren. Nähere Erläuterungen und Hinweise können unter www.kampfmittelportal.de eingeholt werden.

5 Bauplanungsrechtliche Situation

Bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan „Altortbereich Nord“ sollten die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Fläche des Altortbereiches zu ordnen und zu entwickeln. Durch entsprechende Bebauungsdichte wurde den damaligen Verhältnissen und dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen und die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollte hauptsächlich die Realisierung des aus dem Dorferneuerungskonzept entstandenen „Generationenhof“ bauplanungsrechtlich ermöglicht und dem langjährigen Leerstand einer Nachnutzung zugeführt werden. Die wesentlichen Inhalte sowie die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgelegte Ortsrandeingrünung wurden übernommen.

Mit der 2. Änderung soll nun eine maßvolle Nachverdichtung – vor allem im Bereich der 2. Reihe-Bebauung – ermöglicht werden, um dem Ziel der Innenentwicklung vor Ausweisung neuer Bauflächen Rechnung zu tragen. Außerdem soll eine Anpassung der Festsetzungen an

die heutigen Gegebenheiten und Bedürfnisse – jedoch unter Erhalt des Ortsbildes und der traditionellen Siedlungsstruktur (Haus-Hof-Bauweise) vorgenommen werden.

5.1 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung erfolgt für den klassischen PKW-Verkehr nach wie vor über die Hauptstraße.

Lediglich landwirtschaftlicher Verkehr darf auch über den im Norden angrenzenden Wirtschaftsweg zufahren.

Der ruhende Verkehr der jeweiligen Nutzungen wird weiterhin vollumfänglich auf den Baugrundstücken untergebracht.

5.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angebunden. Bei einer möglichen Erweiterung der bestehenden Bebauung kann somit davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig eine notwendige Ver- und Entsorgung unproblematisch erfolgen kann. Die örtlichen Systeme sind nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend dimensioniert.

5.3 Oberflächenwasser / Gewässerrandstreifen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer.

6 Planungsrechtliche Voraussetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan als Dorfgebiet (gemischte Baufläche) festgesetzt. Die innerhalb des Dorfgebietes allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Mit der Beibehaltung der Festsetzung eines Dorfgebietes wird zum einen der Tatsache Rechnung getragen, dass sich wie durch die Landwirtschaftskammer auch bestätigt wurde, noch aktive landwirtschaftliche Hofstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Zum anderen soll mit der Ausweisung auch zukünftig die Möglichkeit gegeben werden in der Ortslage einen landwirtschaftlichen Betrieb anzusiedeln. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke bieten hierfür z.T. hinsichtlich Lage und Größe die Möglichkeit der Ansiedlung.

Für das Grundstück nördlich der Hauptstraße 47 (Flurstücknummer 84) wird zur Realisierung des örtlichen Bauhofs gesondert eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt und als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit der vorliegenden Planung auf 0,6, bezogen auf die gesamten auf die GRZ anrechenbare Grundstücksteile, festgelegt. Im Ursprungsbebauungsplan wurde hinsichtlich der GRZ zwischen vorderem- und rückwärtigem Grundstücksbereich unterschieden. Im vorderen Teil war eine GRZ von 0,6 und im rückwärtigen Bereich eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Gerade in den vorderen Grundstücksbereichen konnte diese Festsetzung bereits durch den vorhandenen Bestand (oft bis zu 100% versiegelte Fläche) nicht eingehalten werden. Auch zukünftig ist nicht damit zu rechnen, dass Entsiegelungen in den vorderen Grundstücksteilen vorgenommen werden können, da die Stellplätze und Garagen sowie die Zufahrten zum rückwärtigen Grundstücksbereich auf diesen Flächen nachgewiesen werden müssen. Dementsprechend wird nun eine Korrektur der Berechnungsgrundlage der GRZ vorgenommen und somit ermöglicht die Grundstücke in ihrer Gesamtheit zu betrachten.

Eine Überschreitung entsprechend § 19 Abs. 4 BauGB wird ermöglicht – jedoch lediglich bis zu einer GRZ von 0,7.

Für genehmigte Gebäude inkl. deren Nebenanlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes, die GRZ bereits überschreiten besteht Bestandschutz.

Für die Flurstücke im Bereich der Hauptstraße 47 wird eine gesonderte Festsetzung getroffen.

Die Gemeinde möchte den seit vielen Jahren im vorderen Grundstücksbereich bestehenden Leerstand der Hauptstraße 47 (Fl.st. 83) einer Nachnutzung in Form von Wohnbauflächen zuführen. Die Fläche ist derzeit bereits zu 100% versiegelt. Der rückwärtige Bereich (Fl.st. 84) soll mangels Alternativen für die Errichtung des gemeindeeigenen Bauhofes genutzt werden.

Die auf dem Grundstück bestehende Halle wird bereits jetzt als Bauhof und hier überwiegend zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Gerätschaften genutzt.

Die GRZ von 0,6 ist im vorderen Bereich (Fl.st. 83) mit der Hauptnutzung einzuhalten. Die Überschreitungsmöglichkeit mit Stellplätzen und Zufahrten wird jedoch nicht auf 0,7 begrenzt, da das Grundstück bereits vollständig versiegelt ist und der rückwärtige Grundstücksbereich in diesem Ausnahmefall durch die Sondernutzung Bauhof, nicht in die Berechnung und zum Nachweis der Freifläche miteinbezogen werden kann. Jedoch muss an externer Stelle ein Ausgleich nachgewiesen werden. Die gleiche Festsetzung gilt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche des Bauhofes (Fl.st. 84).

Der notwendige Ausgleich, wird im Sinne der Gleichbehandlung für die Grundstücke rechnerisch ermittelt und ist extern über das Ökokonto der Gemeinde auszugleichen. Als Richtwert wird 30% der Grundstücksfläche festgesetzt. Das ist die Fläche, die die anderen Grundstücke ebenfalls als unbebaute Fläche erhalten müssen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 1,2 und schöpft damit (ebenso wie die GRZ) die Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Dorfgebiet aus.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zukünftig allein durch die Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe definiert. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altortbereich Nord“ festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entfällt. Die Wandhöhe wird im vorderen Grundstücksbereich mit 7,00 m beibehalten. Im rückwärtigen Bereich wird mit einer Erhöhung von 6,00 m auf 7,50 m zum einen den vorliegenden Anfragen Rechnung getragen und zum anderen eine größere Flexibilität hinsichtlich vertikaler Verdichtung gegeben.

Für die Gemeinbedarfsfläche Bauhof gelten gesonderte Festsetzungen, die zum einen der geplanten Nutzung Rechnung tragen, aber auch durch die Festsetzung einer niedrigeren Wandhöhe einen moderateren Übergang zum angrenzenden Baugebiet „Östlich der Haynaer Straße“ und dem angrenzenden Außenbereich darstellen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die rückwärtigen Baugrenzen und straßenseitigen Baulinien bestimmt. Als Bauweise wird die abweichende Bauweise im straßenseitigen und die geschlossene Bauweise im rückwärtigen Bereich (bei Grundstücken mit einer Grundstücksbreite bis 14,00 m) festgesetzt. Die Definition der straßenseitigen und rückwärtigen Grundstücksbereich ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Die Gebäude im straßenseitigen Grundstücksbereich sind giebelständig zur Straße zu errichten, die Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich entsprechend der regionaltypischen Siedlungsstruktur traufständig. Im Wesentlichen wird durch die Festsetzung die traditionelle Haus-Hof-Bauweise als halboffene Bauweise erhalten.

Die einseitige Grenzbebauung im straßenseitigen Grundstücksbereich ist entsprechend des Bestandes an die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits bebaute Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn die gegenüberliegende Grundstücksgrenze bereits mit Hauptbaukörpern angebaut wurde.

Bei Grundstücken mit einer Breite von mehr als 14,00 m besteht im rückwärtigen Grundstücksbereich (Scheunenzeile) die Wahlfreiheit zwischen geschlossener Bauweise und einseitigem Grenzanbau. Bei einem einseitigen Grenzanbau ist das Gebäude an der gleichen Grundstücksgrenze wie das straßenseitige Hauptgebäude zu errichten.

Diese Festsetzung dient dazu die klassische Scheunenzeile als solche zu erhalten, jedoch unter Berücksichtigung des möglichst sparsamen Flächenverbrauchs. So kann vermieden werden, dass – bedingt durch die z.T. enormen Grundstücksbreiten - unverhältnismäßig große, und nicht dem Bedarf entsprechenden Baukörper in zweiter Reihe entstehen.

Für genehmigte Gebäude, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die rückwärtige Baugrenze überschreiten besteht Bestandschutz.

6.4 Garagen und Nebenanlagen

Hochbauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – mit Ausnahme von Flächen für Anpflanzbindung zulässig. Die Festsetzung entspricht denen der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Altortbereich Nord“. Die bisherige Größenbegrenzung der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf 30m³ entfällt.

Garagen und Stellplätze sind nach wie vor lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und hier lediglich zwischen bzw. im EG / UG des rückwärtigen Gebäudes und der Straße zulässig. Der rückwärtige Gartenbereich außerhalb des Baufensters soll weiterhin in seiner Funktion als Ruhezone ohne zusätzliche Lärmbelastung durch Zu- und Abfahrtsverkehr erhalten bleiben.

6.5 Flächen für Gemeinbedarf

Es werden Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr und Bauhof) im Plandokument dargestellt und festgesetzt.

Durch die Festsetzungen sollen die Flächen für besondere Zwecke gekennzeichnet bzw. gesichert werden.

6.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b und Abs. 1a BauGB, § 9 LNatSchG)

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Bebauungsplan soweit möglich vermieden, verhindert, verringert und im Übrigen vollständig ausgeglichen. Dabei liegt das Rechtsverständnis zu Grunde, dass ein Eingriff bereits dann als ausgeglichen gilt, wenn alle erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden.

Die in der Umweltprüfung zu erfassenden und zu bewertenden Schutzgütern werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Dabei gilt in der Rechtspraxis ein Eingriff bereits dann als ausgeglichen, wenn alle erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt worden sind.

Die Bewertung der Schutzgüter hat ergeben, dass, sofern die GRZ von 0,6 eingehalten wird aufgrund der belasteten Bestandssituation, keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser hervorgerufen werden. Sollte jedoch darüber hinaus eine Versiegelung erfolgen, ist ein externer Ausgleich zu leisten. Je nach Grundstück ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 oder 1:1,5 zu leisten.

Bei Grundstücken mit unversiegelten Gartenanteilen, sind bei Überschreitungen von GRZ 0,6 auf bis zu GRZ 0,7 Baumpflanzungen auf den betroffenen Grundstücken vorzunehmen. 1 Baum je 50 m² zusätzlich überbauter/versiegelte Fläche.

Nach Zustandserfassung und Bewertung der Schutzgüter kann festgestellt werden, dass die voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.

In den textlichen Festsetzungen werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

Es handelt sich um grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen. Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen, sind grundsätzlich und zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

Im Plandokument werden zudem die Gebäude mit artenschutzrechtlicher Relevanz sowie die Altbäume mit artenschutzrechtlicher Relevanz dargestellt.

Hinweis:

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Kartierung / Ausgleichs-Maßnahmen) werden auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert. Der Schutz geschützter Tierarten ist gesetzlich vorgeschrieben, verbindlich und keine Folge dieser Bauleitplanung.

6.7 Zuordnung von Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a, Satz 2, BauGB)

Mit der Zuordnungsregelung lassen sich die Kosten für den Ausgleich refinanzieren. Hierzu ist es notwendig, eine Aufteilung nach den Verursachern des Eingriffs vorzunehmen.

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Geltungsbereich, sind externe landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen, da innerhalb des Geltungsbereichs der Ausgleich nicht erbracht werden kann.

Es wird eine Gesamtfläche von **2.300 m²**, vom Ökokonto der Ortsgemeinde in Anspruch genommen. Die Zuordnung ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Die Fläche wird notwendig, da die im alten Bebauungsplan als Pflanz- und Ausgleichsfläche festgesetzte Fläche (10 m Streifen entlang der Nordgrenze) entfällt. Für diese entfallende Ausgleichsfläche dienen die zuvor benannten Flurstücke als Ersatz im Verhältnis 1:1.

Die Grundstücke 459/1 und 460 sind mit Gehölzen bepflanzt; es handelt sich um Restflächen entlang von Straßenbaumaßnahmen. 913/1 wurde als Grünland angelegt.

Verbindliche Angaben zum Zeitpunkt und vorheriger Nutzung liegen nicht vor; vermutlich handelt es sich um ehemalige Ackerflächen. Die Flächen werden bei der Verbandsgemeinde Kandel geführt und sind mit der KV Germersheim abgestimmt.

Der erforderliche Ausgleich, ist für eine Versiegelung auf den privaten und gemeindeeigenen Flächen, die die GRZ von 0,6 übersteigt zu leisten und über die Ökokontofläche 913/1 nachzuweisen. Diese Ökokontofläche wird den Baugrundstücken des Geltungsbereichs zugeordnet. Der eigentliche Bedarf pro Grundstück kann erst mit dem jeweiligen Bauantrag bestimmt werden. (Unbelegt Restfläche = 936 m²)

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Im Bebauungsplan gelten die Bestimmungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere bei der Gestaltung der Dachflächen und Fassaden.

Das Ortsbild von Erlenbach ist im nördlichen Teil der Hauptstraße noch weitgehend durch die historische Bebauung geprägt. Diese soll durch die getroffenen Festsetzungen erhalten und das ortstypische Siedlungsbild gewahrt werden.

Die Einteilung in verschiedene Zonen A-C, wie die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altortbereich Nord“ sie vorgesehen hat, wird in der Form nicht weitergeführt. Die Festsetzungen werden entsprechend der Definition in Ziffer 1.2.2 und 1.2.3 der textlichen Festsetzungen in straßenseitigen und rückwärtigen Grundstücksbereich unterteilt. Dies dient der Wahrung und Förderung eines einheitlichen Ortsbildes entlang der Hauptstraße und bietet gleichzeitig einer größeren Gestaltungsfreiheit in den rückwärtigen Bereichen.

Die Beschränkung der Dachform, der Dachfarbe (naturrot bis rotbraun) sowie den zu verwendenden Materialien zur Dacheindeckung orientieren sich an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen der Ortsgemeinde.

Bei den straßenseitigen Grundstücksbereichen werden Vorgaben zur Dachform (symmetrisches geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer), der Dachneigung (30°-50°) und der Dacheindeckung (naturrote bis rotbraune Ziegeln oder Dachsteine, keine hochglänzenden Materialien) getroffen. Untergeordnete Anbauten und Bauteile mit einer maximalen Grundfläche dürfen zudem bis zu einer Größe von 30m² Flachdächer im rückwärtigen straßenseitigen Grundstücksteil aufweisen.

Bei den rückwärtigen Grundstücksbereichen kann zwischen Sattel- und Krüppelwalmdach sowie versetztem Pultdach mit einer Dachneigung von 30-50° gewählt werden. Des weiteren werden auch hier Vorgaben zur Dacheindeckung und Dachaufbauten getroffen. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im rückwärtigen Bereich mit Fachdächern zulässig

Die Dachneigung wurde mit Bezug auf eine optimale Ausrichtung für Photovoltaikanlagen auf 30° als Mindestwert festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wurden gesonderte Festsetzungen getroffen. Hier wurde neben dem Satteldach eine weitere Dachform - das flachgeneigte Pultdach – festgesetzt.

7.2 Fassadengestaltung

Hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Materialwahl / Farbgebung wurden die Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altortbereich Nord“ übernommen.

7.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Werbeanlagen dienen der Sicherung einer gestalterischen Einbindung in das vorliegende Plangebiet. Es werden die Bestimmungen bezüglich Größe und Anbringungsort entsprechend den Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altortbereich Nord“ beibehalten.

7.4 Einfriedungen

Hinsichtlich Einfriedungen wurden die Festsetzungen für seitliche und rückwärtige Einfriedungen an die Vorgaben der LBauO angepasst.

8 Abwägung

Die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von maßgeblicher Bedeutung. Hierzu ist die Ermittlung der zu berücksichtigenden Belange in den obigen Kapiteln Grundvoraussetzung für ein fehlerfreies Abwägungsergebnis. Einen Hinweis darauf, welche konkreten Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, geben die in § 1 Abs. 5 BauGB beispielhaft aufgezählten Oberziele der Bauleitplanung, die in § 1 Abs. 6 BauGB konkretisierenden Planungsleitlinien sowie der Investitionsbedarf im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Dabei ist hervorzuheben, dass die von der Planung betroffenen Belange grundsätzlich alle gleichwertig nebeneinanderstehen, das heißt grundsätzlich ist keinem Belang ein Vorrang vor anderen Belangen eingeräumt. In welcher Art und Weise einem oder mehreren konkret betroffenen Belangen ein zulässiger Vorrang eingeräumt wird und damit ein oder mehrere andere Belange zurückgestellt werden, ist nachfolgend dargelegt und begründet.

Abwägungserheblich ist nicht jeder private Belang, sondern nur solche Belange, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulichen Bezug haben. Nicht abwägungserheblich sind u.a. nicht mehr als nur geringfügig nachteilig wirkende Belange, und der Ortsgemeinde Erlenbach nicht erkennbare Interessen. Ferner sind nicht abwägungserheblich nicht (oder nicht mehr) schutzwürdige Interessen, beispielsweise wenn auf deren Einhaltung materiell-

rechtlich (zulässigerweise) verzichtet wurde oder nach Treu und Glauben eine Berufung nicht oder nicht mehr stattfinden kann. Schließlich entziehen sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG die Ziele der Raumordnung einer Abwägung.

8.1 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein Bestandsgebiet (Altortbereich) überplant. Alternative Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches sind dementsprechend nicht zu prüfen.

8.2 Schutzgüterbetrachtung

Die Umweltbelange, die als Gegenstand der Umweltprüfung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind, werden in einem separaten, qualifizierten Fachbeitrag Naturschutz/Umweltbericht näher dargestellt und bewertet.

Im Fachbeitrag Naturschutz und Umweltbericht werden die Schutzgüter im Einzelnen aufgelistet und untersucht, ob und welche Auswirkungen durch die Planung auf die Schutzgüter gegeben sind.

Für sämtliche Schutzgüter: Boden, Wasser, Luft und Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild und Erholung, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter kann zusammenfassend festgestellt werden:

Durch die Überplanung innerhalb des Geltungsbereiches werden die Bedingungen für eine innerörtliche Bebauung verbessert und die Ausweisung neuer Baugebiete im unbeplanten Außenbereich vermieden. (Schutzgut Fläche)

Der gültige Bebauungsplan aus dem Jahr 2001/2011 bedarf einer Überarbeitung, da die Festsetzungen zum Teil überholt sind und/oder nicht mehr den heutigen Anforderungen und Wünschen der Ortsgemeinde an die Bebauung entsprechen.

Einige Festsetzungen des alten B-Plans, wie z.B. der 10m Grünstreifen entlang der Nordgrenze, wurden nicht umgesetzt, bzw. konnten und können nicht umgesetzt werden, obwohl sie als Ausgleichsfläche dienen sollten. Aus diesem Grund muss mit dem aktuellen BPlan eine Fläche von 2.300 m² über das gemeindliche Ökokonto abgelöst werden. (Schutzgut Arten und Biotope)

Die nördliche Baugrenze wurde an verschiedenen Stellen nach Norden verschoben um eine sinnvolle Bebauung in 2. Reihe zu ermöglichen. Die überbaubare Fläche wird vergrößert, aber gleichzeitig dadurch reguliert, dass Zufahrten und Stellplätze, wie allgemein üblich, wieder auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind. Dadurch wird die Bodenversiegelung begrenzt. (SG Boden)

Um die Versiegelung zu minimieren und um Versickerungsfläche zu erhalten, wird für diese Zufahrten und Stellplätze eine wasserdurchlässige Bauweise festgesetzt. (SG Wasser)

Bei Überschreitung der Grundflächenzahl über das Maß 0,6 ist ein Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde zu leisten. Für die meisten Grundstücke ist eine Überschreitung bis auf 0,7 zulässig, jedoch ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Bei den Grundstücken, für die

eine höhere Versiegelung zulässig ist, ist eine Ausgleich im Verhältnis 1:1,5 zu leisten. (SG Boden, Wasser, Arten und Biotope)

Neben dem externen Ausgleich sind bei einer GRZ-Überschreitung auch Baumanpflanzungen auf dem Grundstück festgesetzt. Flachdächer auf Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Die Verwendung von Fassadenbegrünung wird empfohlen. (SG Wasser, Arten und Biotope, Klima)

Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Dabei wird auf die Pflanzliste verwiesen. Splitt- und Schottergärten sind entlang der Hauptstraße unzulässig. (SG Wasser, Arten, Klima, Ortsbild)

Auf die Durchführung einer Artenschutzprüfung wurde verzichtet. In Absprache mit der Kreisverwaltung wird die Begutachtung von relevanten Gebäuden, Scheune und Schuppen auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben. Gebäude, die Brut- und Lebensraum für geschützte Tierarten (Fledermäuse, Vögel) sein könnten, wurden im Plan gekennzeichnet. Die Gemeinde wird die Bürger über die Einhaltung von Artenschutzmaßnahmen informieren. (SG Tierarten)

Teil II: Umweltbericht

Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz ist Bestandteil der Begründung. Die Inhalte sind aufgrund der Überschneidungen in einem gesonderten Dokument beigefügt.