

Ortsgemeinde Freckenfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorderer Dorfwiesenweg"

Bauleitplanung

Entwurf
08.06.2026

Begründung



BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO25053

Ortsgemeinde Freckenfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorderer Dorfwiesenweg“

Inhalt

1	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
2	Bebauungsplanverfahren	8
2.1	Verfahrensart	8
2.2	Vorhaben- und Erschließungsplan	8
3	Lage und Größe des Plangebietes	9
4	Überörtliche Planung	10
4.1	Regionalplan	10
4.2	Flächennutzungsplan	11
5	Schutzvorschriften und Restriktionen	11
5.1	Naturschutzgebiete und Naturdenkmäler	11
5.2	Biotope	12
5.3	Landschaftsschutzgebiet	12
5.4	Natura2000 – Gebiete	12
5.5	Denkmalschutz	13
5.6	Gewässerschutz und Hochwasserschutz	14
5.7	Starkregen	14
5.8	Wald	15
5.9	Altlasten	15
5.10	Kampfmittel	15
6	Bestandssituation	16
7	Bebauungskonzept	18
7.1	Verkehrliche Erschließung	21
7.2	Technische Erschließung	21
7.2.1	Strom	21
7.2.2	Schmutzwasser	22
7.2.3	Wasserversorgung	22
8	Beschreibung der Umweltauswirkungen	22
8.1	Allgemeine Vorschriften	22
9	Gutachten und Untersuchungen	23
9.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	23
9.2	Schalltechnische Immissionsprognose (überschlägige Berechnung)	24

9.3	Wasserhaushaltsbilanzierung	26
10	Entwässerungskonzept	27
11	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	29
11.1	Bedingte Festsetzung	29
11.2	Art der baulichen Nutzung	29
11.3	Maß der baulichen Nutzung.....	30
11.3.1	Grundflächenzahl	30
11.3.2	Zahl der Vollgeschosse	31
11.3.3	Firsthöhe	31
11.4	Nebenanlagen	32
11.5	Bauweise	32
11.6	Überbaubare Grundstücksflächen	32
11.7	Zahl der Wohnungen.....	33
11.8	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	33
11.8.1	Sichtdreieck.....	33
11.9	Flächen für Stellplätze	34
11.10	Verkehrsflächen	34
11.10.1	Straßenverkehrsflächen	34
11.10.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	34
11.10.3	Zu- und Abfahrten	34
11.11	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	35
11.11.1	Retentionsvolumen bemessen für ein 5-jährliches Regenereignis.....	35
11.12	Grünflächen.....	36
11.13	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	36
11.13.1	Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen	36
11.13.2	Maßnahme: Flächenversiegelung	36
11.13.3	Maßnahme: Dachbegrünung	37
11.13.4	Maßnahme: Fassadenbegrünung.....	37
11.13.5	Vermeidungsmaßnahme: Baufeldräumung / Rodungsarbeiten.....	37
11.14	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	38
11.15	Pflanzgebote.....	38
11.15.1	Flächenhaftes Pflanzgebot „pfg 1“	38
11.15.2	Anpflanzen von Einzelbäumen.....	39
11.15.3	Gestaltung der Freiflächen.....	40

11.15.4	Grenzabstände von Pflanzungen	40
11.16	Externe Kompensation von Eingriffen (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	41
12	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	42
12.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	42
12.2	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	43
12.3	Abfallbehälter.....	43
12.4	Zahl der Stellplätze	44
13	Städtebauliche Kennzahlen.....	44
14	Quellenangaben	44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP	9
Abbildung 2: Auszug Regionalplan, ohne Maßstab, Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar - Raumnutzungskarte Blatt West	10
Abbildung 3: Auszug Regionalplan, ohne Maßstab, Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar - Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt Blatt West	10
Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel, ohne Maßstab.....	11
Abbildung 5: Auszug „Geschützte Landschaft“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP	11
Abbildung 6: Auszug „Geschützte Biotope“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP	12
Abbildung 7: Auszug „Landschaftsschutzgebiet“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP	12
Abbildung 8: Auszug „Vogelschutzgebiet“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP	13
Abbildung 9: Auszug „Fauna-Flora-Habitate“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP	13
Abbildung 10: Auszug Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit mit Geltungsbereich Bebauungsplan, ohne Maßstab, Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz - Sturzflutgefahrenkarten	14
Abbildung 11: Auszug Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Wassertiefen mit Geltungsbereich Bebauungsplan, ohne Maßstab, Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz - Sturzflutgefahrenkarten	15
Abbildung 12: Luftbild mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorderer Dorfwiesenweg“, Quelle: Datenlizenz Deutschland - ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].....	17
Abbildung 13: Blick auf die Fläche nach Osten (links) und Westen (rechts) Richtung Hauptstraße, Quelle: Dr. Moritz Fußer	18
Abbildung 14: Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025.....	19
Abbildung 15: Gebäudekomplex Grundriss EG, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025.....	19
Abbildung 16: Bungalows Grundriss EG, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025.....	20
Abbildung 17: Gebäudekomplex Grundriss 1.OG, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025.....	20
Abbildung 18: Gebäudekomplex Schnitt A-A und Ansicht Süd-West, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025.....	21
Abbildung 19: Bungalows Schnitt A-A und Ansicht Süd-West, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025.....	21
Abbildung 20: Gebäudekomplex Ansicht Nord-West, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025.....	21
Abbildung 21: Verkehrsstärkenkarte 2021, Quelle LBM.....	25

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung
- Anlagen
 - Spezielles artenschutzrechtliches Gutachten
 - Wasserhaushaltsbilanzierung
 - Kampfmitteluntersuchungsbericht
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Hochbauplanungsunterlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).~~
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I Nr. 87)~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)~~
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)~~
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)~~
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)~~
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 734)~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)~~

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

Die in roter Schrift dargestellten Textbausteine kennzeichnen die Änderungen gegenüber der Fassung aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB). Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Anlass für die Einleitung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist die konkrete Planungsabsicht eines privaten Investors, auf dem Plangebiet barrierefreie und barrierearme Wohnbebauung zu errichten. Das Bauvorhaben umfasst ein Gebäudekomplex aus drei Baukörpern mit 21 Wohnungen sowie zusätzlich vier freistehende Bungalows. Insgesamt entstehen damit 25 Wohneinheiten. Ergänzend hierzu sind im Plangebiet auch Anlagen für soziale Zwecke sowie Büro-, Funktions- und Nebenräume (z. B. Sozial-, Personal-, Technik- und Abstellräume) erlaubt. Darüber hinaus sind die für die Nutzung erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze, Nebenanlagen, Zu- und Abfahrten, Zuwegungen sowie Mülltonnenstandplätze zulässig.

Die Einbeziehung dieser ergänzenden Nutzungen dient der funktionalen Abrundung des geplanten Wohnensembles und trägt zu einer ganzheitlichen, sozial orientierten und barrierefreien Wohnform bei. Anlagen für soziale Zwecke ermöglichen Betreuungs- oder Gemeinschaftseinrichtungen, die insbesondere älteren oder mobilitätseingeschränkten Bewohner*innen zugutekommen. Büro- und Funktionsräume schaffen die Voraussetzungen für organisatorische und technische Abläufe, die mit der Wohnnutzung in engem Zusammenhang stehen, und gewährleisten so einen reibungslosen Betrieb der Anlage. Die vorgesehenen Stellplätze und Nebenanlagen sichern die notwendige infrastrukturelle Erschließung.

Gleichzeitig wird die Zulässigkeit der Nutzungen bewusst auf wohnbezogene und sozial verträgliche Funktionen beschränkt, um eine klare Gebietscharakteristik und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dadurch wird einer übermäßigen gewerblichen Nutzung vorgebeugt und die angestrebte ruhige, dem Wohnen dienende Struktur gesichert. Die Festsetzungen schaffen damit ein ausgewogenes Maß an Flexibilität, das eine nachhaltige und sozial orientierte Quartiersentwicklung ermöglicht, ohne die Zielsetzung des Vorhabens – die Schaffung von barrierefreiem und barrierearmem Wohnraum – zu beeinträchtigen.

Die Ortsgemeinde Freckenfeld begrüßt die Schaffung von zusätzlichem, an den Bedürfnissen älterer und mobilitätseingeschränkter Menschen orientiertem Wohnraum im Gemeindegebiet. Hiermit wird ein Beitrag zur bedarfsgerechten und inklusiven Wohnraumversorgung geleistet, wobei gleichzeitig die demografischen Entwicklungen berücksichtigt werden.

Für das Plangebiet besteht gegenwärtig kein Bebauungsplan. Um das Bauvorhaben in der vom Vorhabenträger geplanten Form zu ermöglichen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind im aktuellen Flächennutzungsplan

der Verbandsgemeinde Kandel als Mischbaufläche dargestellt. Daher kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- Bereitstellen von Flächen für seniorengerechtes, barrierearmes und barrierefreies Wohnen,
- ortsnahe Siedlungsentwicklung zur Stärkung der vorhandenen städtebaulichen und infrastrukturellen Strukturen.

Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB.

2 Bebauungsplanverfahren

2.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie frühzeitiger Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange werden diese aufgefordert, Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu tätigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, sowie in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß des § 1a Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

2.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan „Vorderer Dorfriesenweg“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt.

Zentrales Regelungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Planzeichnung mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, die auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) erstellt werden. Die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet ein konkretisierter Bebauungsvorschlag vom Büro AP+M Architekten GmbH aus Karlsruhe.

Im VEP werden die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen festgelegt. Demzufolge umschreibt der VEP das, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten muss. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als städtisches Satzungsinstrument greift folglich die durch den VEP vorgegebenen Details auf und schafft damit die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Durchführungsvertrag ist ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In diesem verpflichtet sich der Träger des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB dazu, das im VEP beschriebene Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger unterzeichnet und nach Satzungsbeschluss durch die Ortsgemeinde Freckenfeld gegengezeichnet.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 5210 und 5211 sowie teilumfänglich die Flurstücke 830/2 und 4647 der Ortsgemeinde Freckenfeld. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.9304.747 m². Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 5209.
- Im Osten und Süden durch einen Landwirtschaftsweg (Flurstück 5212).
- Im Westen durch die Flurstücke 4639 und 4201 ~~die Hauptstraße (L 546)~~.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Katastrauszug zu entnehmen.

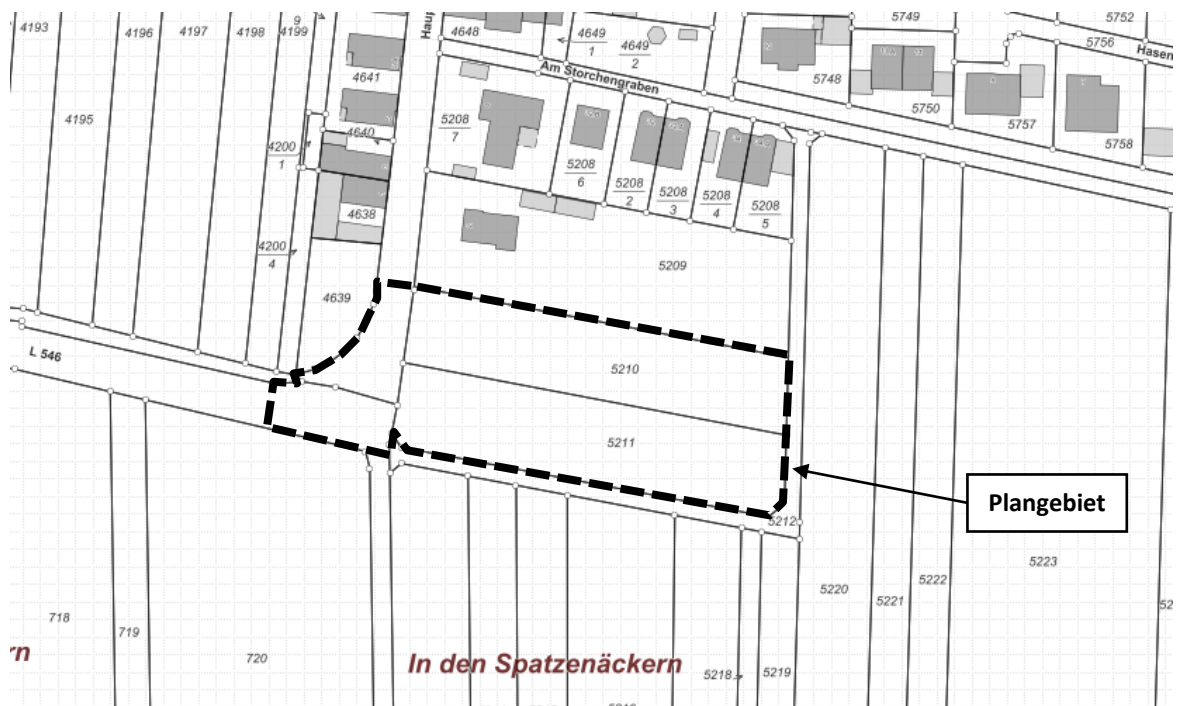


Abbildung 1: Katastrauszug mit Geltungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP

4 Überörtliche Planung

4.1 Regionalplan

Der Planbereich ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als sogenannte „Weißfläche“ ausgewiesen.

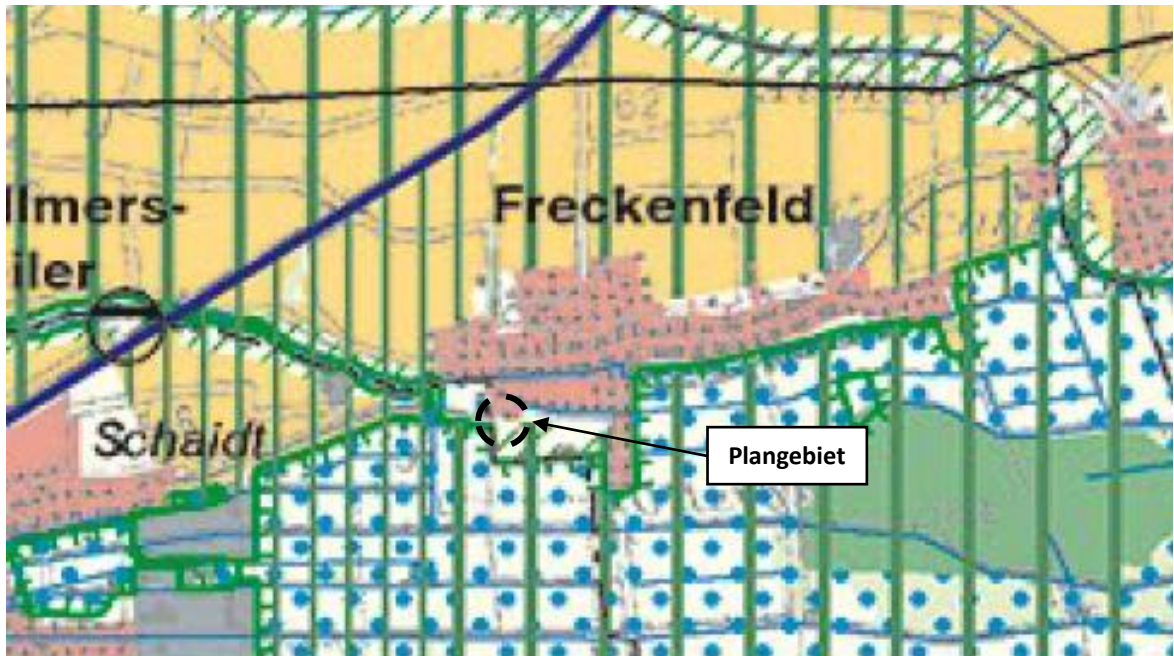


Abbildung 2: Auszug Regionalplan, ohne Maßstab, Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar - Raumnutzungskarte Blatt West

In der Erläuterungskarte „Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West“ des Regionalplans ist der Geltungsbereich vollumfänglich als Bereich mit besonderer Bedeutung für Naherholung als auch für einen bedeutenden Raum für den regionalen Biotopverbund ausgewiesen.

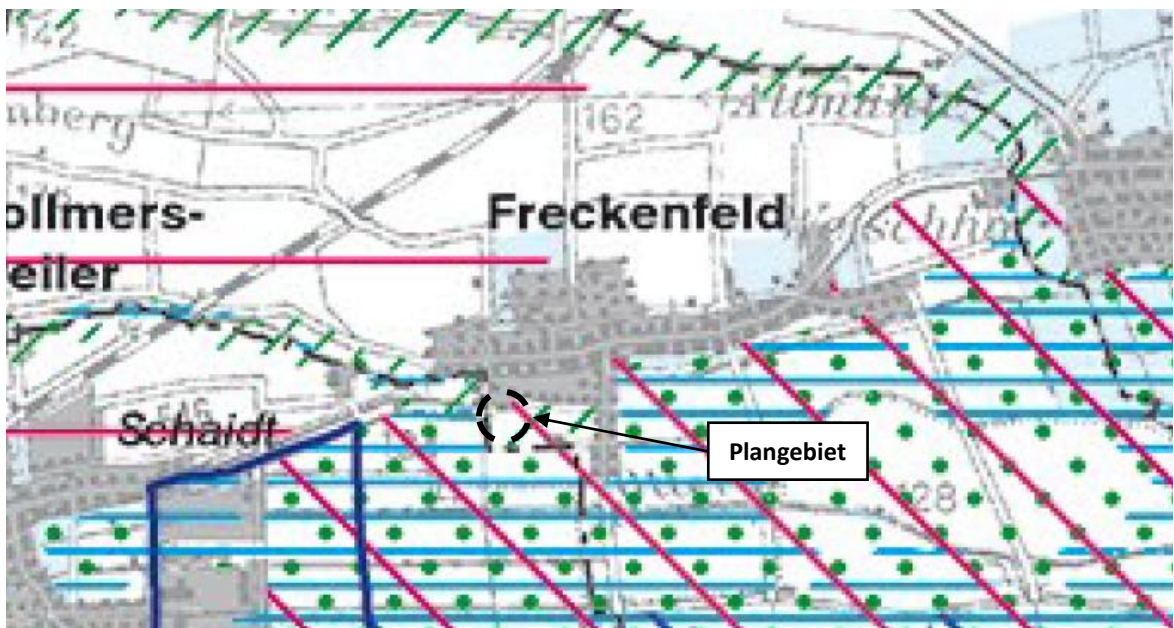


Abbildung 3: Auszug Regionalplan, ohne Maßstab, Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar - Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt Blatt West

4.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel derzeit als Mischbaufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Realisierung des Vorhabens ist daher nicht erforderlich.

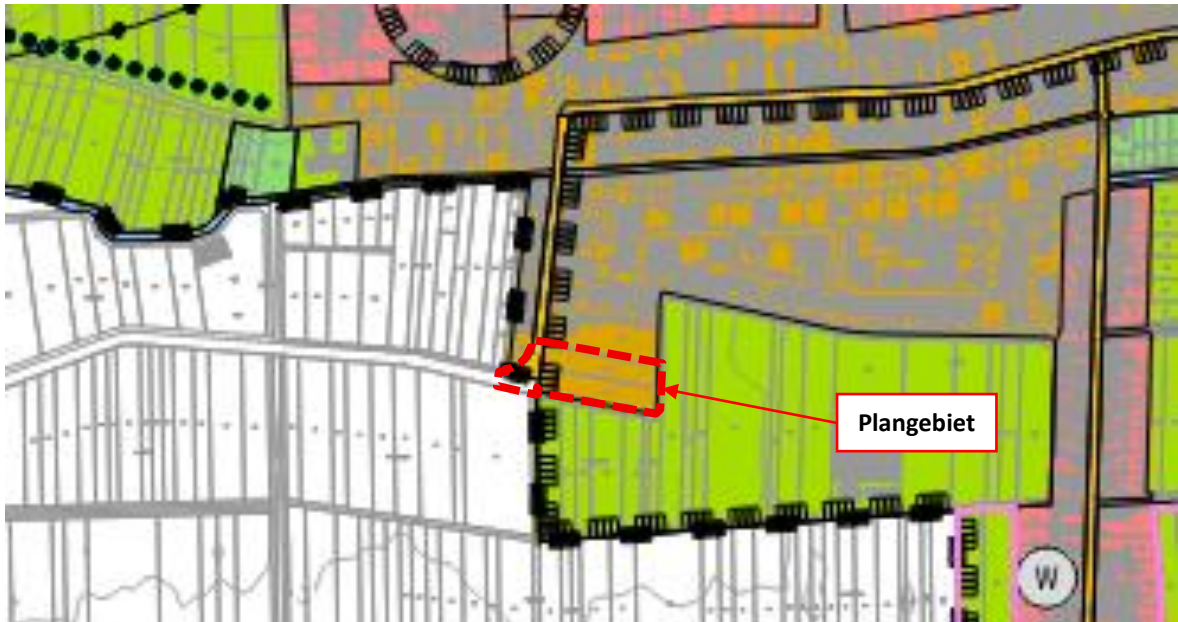


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel, ohne Maßstab

5 Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 Naturschutzgebiete und Naturdenkmäler

Naturschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert. Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 220 m das Naturschutzgebiet „Bruchbach-Otterbachniederung“ (NSG-7300-103).

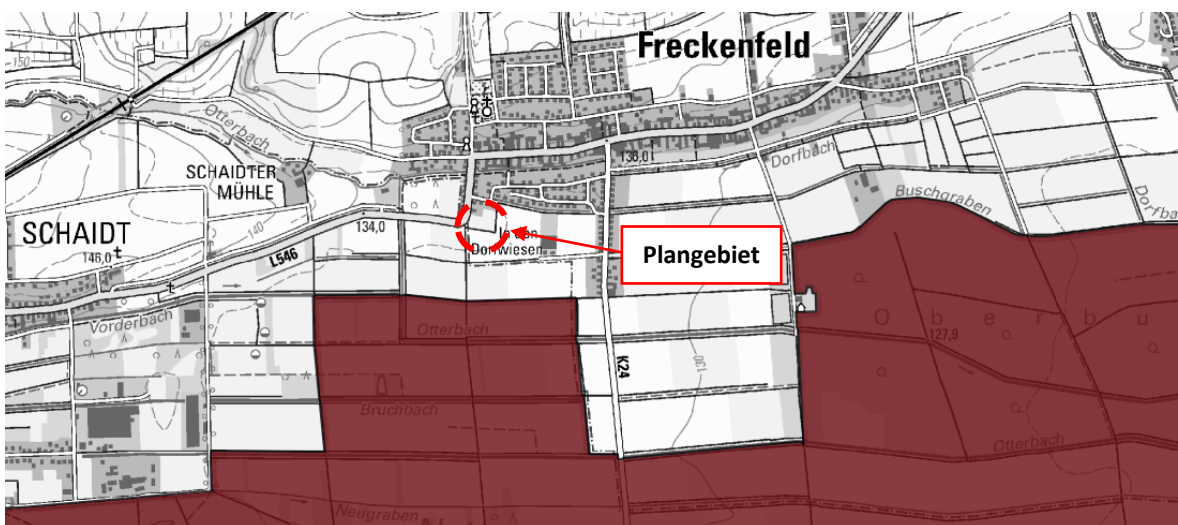


Abbildung 5: Auszug „Geschützte Landschaft“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP

5.2 Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch direkt angrenzend an den Geltungsbereich.

Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 220 m das gesetzlich geschützte Biotop „Nass- und Feuchtwiesen südlich Freckenfeld“ (GB-6914-0036-2013).

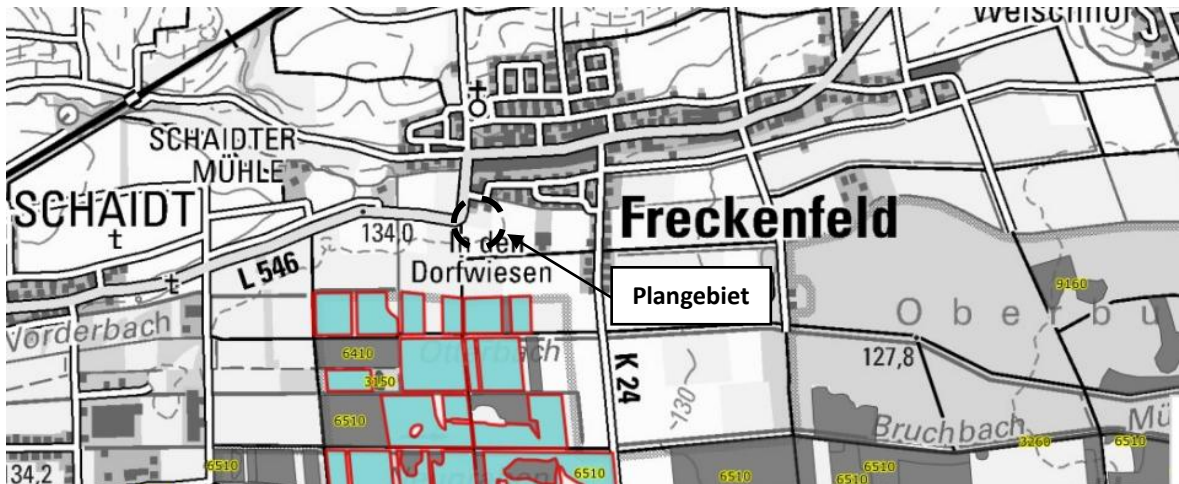


Abbildung 6: Auszug „Geschützte Biotope“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP

5.3 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bienwald“ (LSG-7300-035, Bienwald).



Abbildung 7: Auszug „Landschaftsschutzgebiet“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP

5.4 Natura2000 – Gebiete

Natura 2000 – Flächen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Vogelschutzgebiet „Bienwald und Viehstrichwiesen“ (VSG-7000-054, Bienwald und Viehstrichwiesen) grenzt jedoch an dessen südwestliche Ecke.

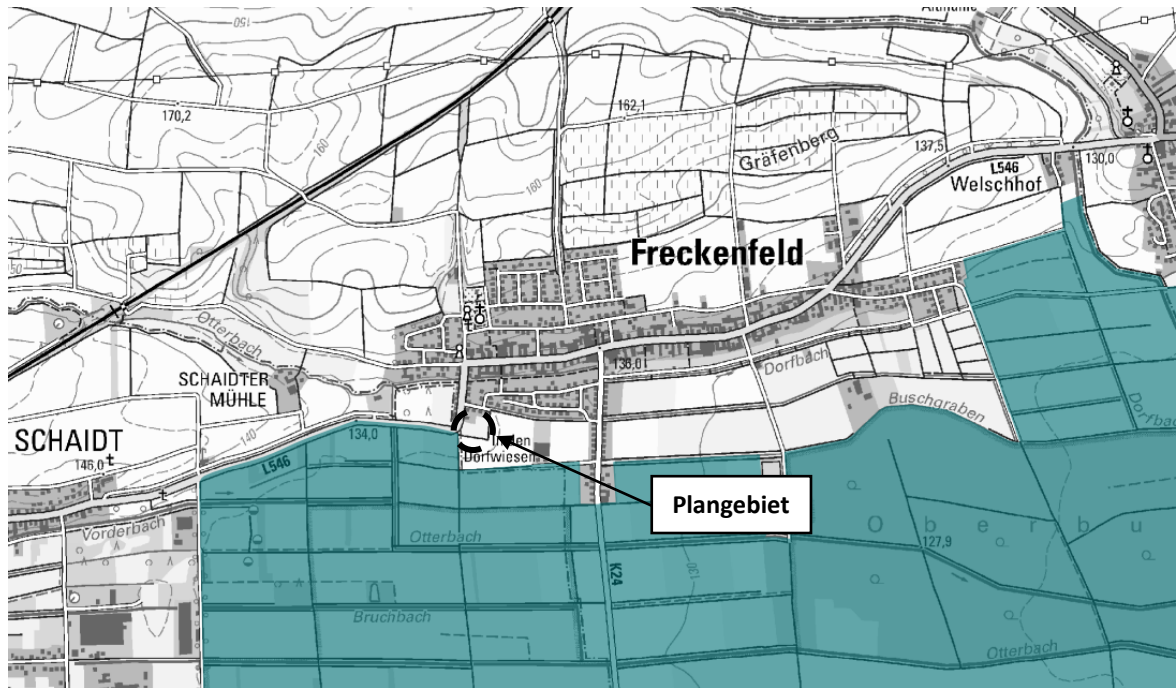


Abbildung 8: Auszug „Vogelschutzgebiet“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP

Südlich des Plangebietes mit einer Entfernung von ca. 220 m befindet sich das Flora-Fauna-Habitat „Bienwaldschwemmfächer“ (FFH-7000-119).

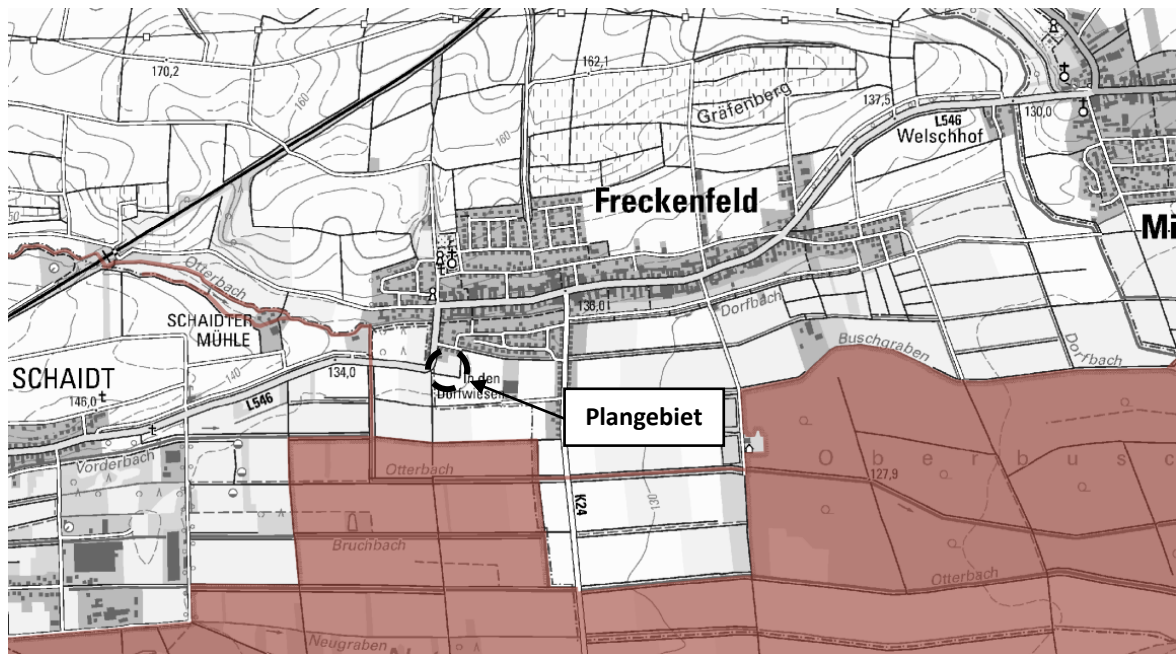


Abbildung 9: Auszug „Fauna-Flora-Habitate“, ohne Maßstab, Quelle: LANIS RLP

5.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Allerdings

liegt das Planungsgebiet in der Nähe mehrerer Westwall-Anlagen. Zudem ist nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.

5.6 Gewässerschutz und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

5.7 Starkregen

Innerhalb des Plangebiets ist im Fall von Starkregenereignissen (außergewöhnlicher Starkregen, 1 Std.) in größeren Bereichen des Plangebietes mit geringen bis mäßigen Auswirkungen zu rechnen. Wie aus den nachfolgenden Kartendarstellungen ersichtlich wird, fließt das Wasser in Geschwindigkeiten von bis zu 0,2 m/s überwiegend von Westen nach Osten ab. Die Wassertiefen betragen zwischen 5-10 cm und 10-30 cm im Zentrum des Plangebietes.

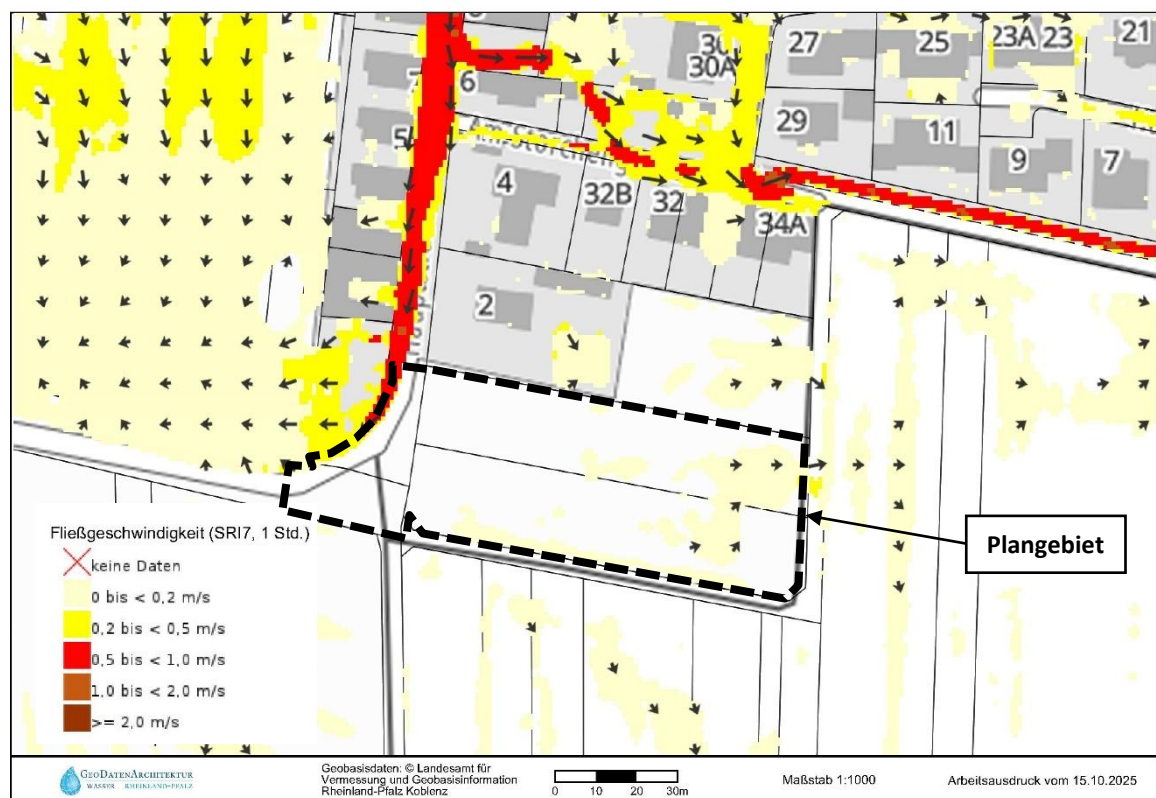


Abbildung 10: Auszug Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit mit Geltungsbereich Bebauungsplan, ohne Maßstab, Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz - Sturzflutgefahrenkarten

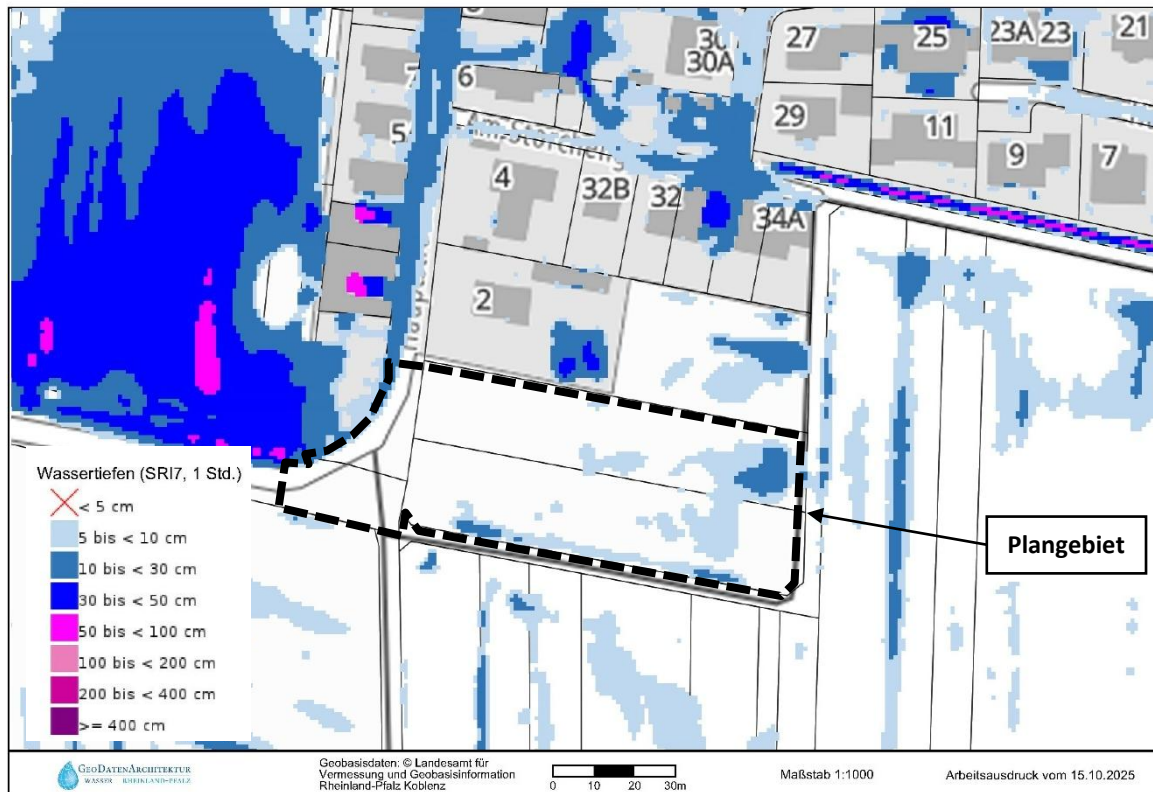


Abbildung 11: Auszug Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Wassertiefen mit Geltungsbereich Bebauungsplan, ohne Maßstab, Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz - Sturzflutgefahrenkarten

5.8 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

5.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

5.10 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

Für das Plangebiet wurde durch die Firma „Krieger EOD – Kampfmittelbeseitigung“ am 23.04.2026 eine geomagnetische Untersuchung mittels Mehrkanal-Magnetometersystem Vallon VXV-4 durchgeführt.

Die Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung der Gesamtheit der durchgeführten geomagnetischen Messungen sowie der örtlichen Gegebenheiten im Untersuchungsbereich.

Im Zuge der Datenauswertung konnten innerhalb des Untersuchungsbereichs sowohl unauffällige Messbereiche als auch einzelne magnetische Anomalien festgestellt werden. Ein Großteil der erfassten Messsignaturen lässt sich eindeutig auf vorhandene technische Einbauten beziehungsweise infrastrukturelle Einrichtungen zurückführen.

Darüber hinaus wurden an einzelnen Stellen magnetische Anomalien festgestellt, deren Signatur nicht eindeutig interpretiert werden kann und bei denen eine Kampfmittelrelevanz nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Für den überwiegenden Teil des Untersuchungsbereichs ergeben sich keine Hinweise auf kampf-mittelrelevante magnetische Störungen. Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergeb-nisse kann für den überwiegenden Teil des Untersuchungsbereichs eine Kampfmittelfreigabe erteilt werden. Für einzelne lokal begrenzte Bereiche mit festgestellten magnetischen Anomalien kann derzeit keine Kampfmittelfreigabe erteilt werden.

Vor einer Freigabe dieser Bereiche wird eine Überprüfung der identifizierten Anomalien durch ge-eignetes Fachpersonal der Kampfmittelbeseitigung empfohlen. Alternativ wird empfohlen, die wei-teren Arbeiten in diesen Bereichen unter fachtechnischer Begleitung durch eine verantwortliche Aufsichtsperson in der Kampfmittelbeseitigung gemäß § 20 Sprengstoffgesetz (SprengG) durchzu-führen.

6 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Freckenfeld und stellt den Über-gang zwischen der bestehenden Siedlungsstruktur und der freien Landschaft dar. Die nördlich an-grenzende Umgebung ist überwiegend durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt. Charakteristisch ist hier eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern und zugehörigen privaten Gärten, die ein ruhiges und kleinteilig strukturiertes Siedlungsbild erzeugen.

Unmittelbar nördlich wird das Plangebiet durch das Flurstück 5209 begrenzt. Entlang dieser Grund-stücksgrenze befinden sich auf der benachbarten Fläche mehrere Bäume, die zur Durchgrünung des Siedlungsrandes beitragen und zugleich eine visuelle Zäsur zwischen bestehender Bebauung und dem Plangebiet bilden.

Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind hingegen durch eine landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft gekennzeichnet. Hier dominieren Grünlandflächen sowie ackerbaulich genutzte Flächen, die den offenen Landschaftsraum prägen und eine hohe Bedeutung für das Landschafts-bild besitzen. In der weiteren Umgebung, in einer Entfernung von mehr als 300 Metern, verlaufen mehrere Gewässer, darunter der Otterbach, der Immensackgraben, der Vorderbach, der Mittel-bach sowie der Buschgraben. Diese Gewässerstrukturen tragen zur landschaftlichen Gliederung und ökologischen Vernetzung des Raumes bei.

Westlich des Plangebiets verläuft die Hauptstraße, die als Landesstraße L546 klassifiziert ist und eine wichtige Verbindungsfunktion zum benachbarten Ort Schaidt übernimmt. Sie stellt eine we-sentliche verkehrliche Erschließungsachse dar und bindet das Plangebiet an das überörtliche Ver-kehrsnetz an.

Das Plangebiet selbst umfasst vollumfänglich die Flurstücke 5210 und 5211, die derzeit als landwirt-schaftliche Nutzflächen genutzt werden. Es handelt sich um bislang unbebaute Flächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Beide Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Zudem umfasst das Plangebiet teilumfänglich die Flurstücke 4639 und 4201, die weiterhin dem öf-fentlichen Verkehr dienen.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Freckenfeld. Die nördliche Umgebung zeichnet sich durch eine wohnlich geprägte Struktur aus, die durch Einfamilienhäuser gekennzeichnet ist. Das Plangebiet wird im Norden unmittelbar durch das Flurstück 5209 begrenzt. Auf der Nachbarsseite der Grenze befinden sich mehrere Bäume. Die südliche und östliche Umgebung ist von Grünlandflächen und Äckern geprägt. Außerdem befinden sich in weiterer Entfernung (> 300 m) der Otterbach, Immensackgraben, Vorderbach, Mittelbach und Buschgraben. Westlich befindet sich die Hauptstraße, die als L546 zum Nachbarsort Schaidt führt.

Das Grundstück ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche einzustufen (Flurstücke 5210 und 5211). Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.



Abbildung 12: Luftbild mit Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorderer Dorfwiesenweg“, Quelle: Datenlizenz Deutschland - ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]



Abbildung 13: Blick auf die Fläche nach Osten (links) und Westen (rechts) Richtung Hauptstraße, Quelle: Dr. Moritz Fußler

7 Bebauungskonzept

Der Architekten-Entwurf, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht die Errichtung eines Gebäudekomplexes bestehend aus drei Baukörpern mit insgesamt 21 Wohnungen im westlichen Bereich des Plangebiets vor. Ergänzend dazu sind im östlichen Plangebiet vier Bungalows mit jeweils einer Wohneinheit geplant. Somit sind für das Plangebiet insgesamt 25 Wohneinheiten vorgesehen.

Der Gebäudekomplex im Westen besteht aus drei modular aufgebauten zweigeschossigen Baukörpern, die in offener Bauweise U-förmig zueinander angeordnet sind. Im Inneren der U-Form liegen die Eingänge zu den Wohnungen, die über einen gemeinsamen Laubengang erschlossen werden und zugleich Raum für Begegnung bieten. Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon, der überwiegend vorgelagert ist. An einigen Gebäudeecken sind die Balkone eingerückt, wodurch die Baukörper kleinteiliger und filigraner wirken. Die zweigeschossigen Baukörper erhalten pro ein oder zwei Wohneinheiten jeweils ein flach geneigtes Satteldach (max. 21°), wodurch mehrere kleinere Dachflächen entstehen. Die giebelständige Ausrichtung der Baukörper zur Straße orientiert sich an der ortstypischen Bebauung entlang der angrenzenden Hauptstraße und fügt sich harmonisch in das bestehende Ortsbild ein.

Im östlichen Bereich des Plangebietes werden vier eingeschossige Bungalows errichtet. Diese Gebäude sind mit flach geneigten Satteldächern (max. 17°) ausgestattet und verfügen über Rücksprünge, die jeweils einen Eingangsbereich und eine Terrasse entstehen lassen. Die Bungalows sind durch ihre reduzierte Bauhöhe und ihre kleinteilige Struktur so konzipiert, dass sie sich behutsam in das Umfeld einfügen. Gemeinsam mit dem Gebäudekomplex im Westen bilden sie eine ausgewogene und harmonische Gesamtkomposition.



Abbildung 16: Bungalows Grundriss EG, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025

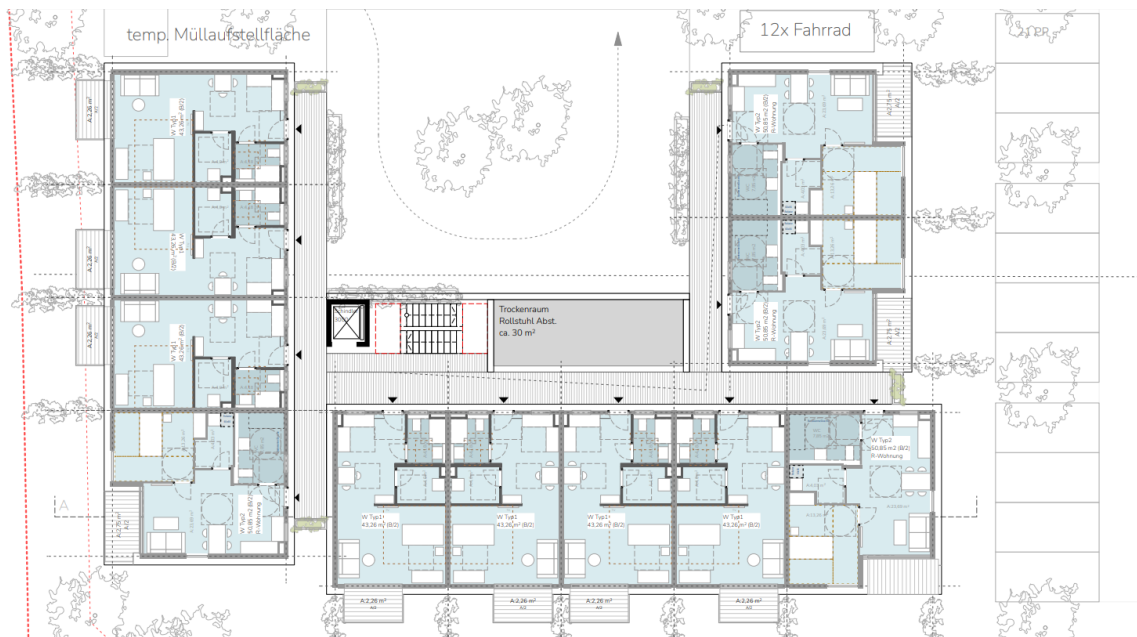
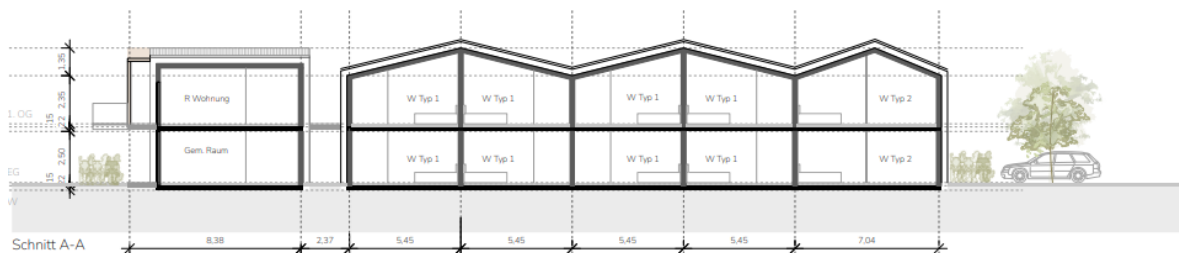


Abbildung 17: Gebäudekomplex Grundriss 1.OG, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025



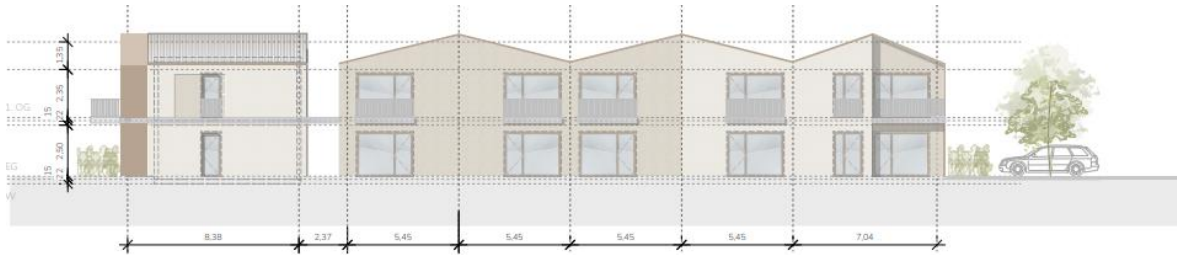


Abbildung 18: Gebäudekomplex Schnitt A-A und Ansicht Süd-West, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025

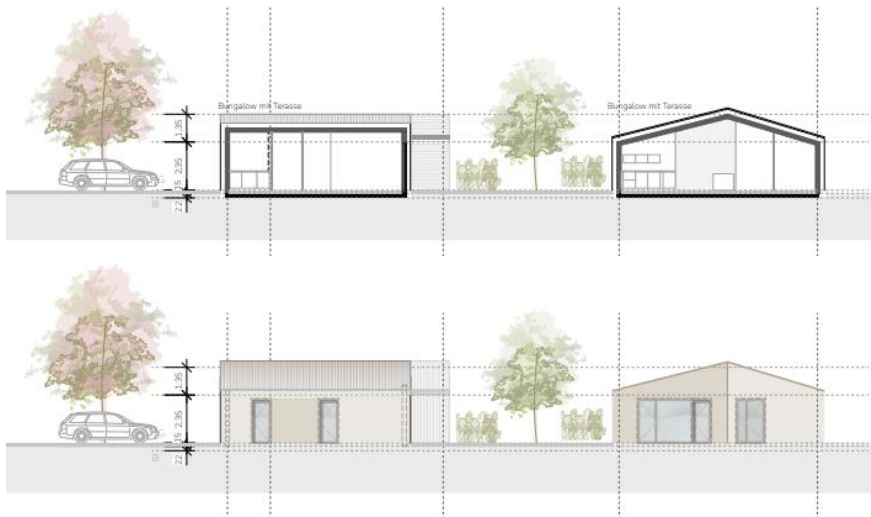


Abbildung 19: Bungalows Schnitt A-A und Ansicht Süd-West, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025



Abbildung 20: Gebäudekomplex Ansicht Nord-West, ohne Maßstab, Quelle: AP+M Architekten GmbH, Stand vom 26.08.2025

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Freckenfeld. Die Ein- und Ausfahrt des Grundstücks erfolgt im Westen über die angrenzende Hauptstraße (L 546), welche durch den Ortskern von Freckenfeld verläuft und die Ortsgemeinde mit den Nachbarsorten Schaidt und Minfeld verbindet. Zentral im Plangebiet, zwischen den beiden Gebäudestrukturen, sind zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs insgesamt 21 Stellplätze vorgesehen.

7.2 Technische Erschließung

Die Haupteerschließung des Grundstücks erfolgt über die westlich angrenzende Hauptstraße (L 546).

7.2.1 Strom

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über das bestehende örtliche Versorgungsnetz.

7.2.2 Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandene Kanalisation abgeleitet und der Kläranlage zugeführt.

7.2.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

~~7.2.4 Wasserhaushaltsbilanzierung~~

~~Im Zuge der Bauleitplanung ist die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange ein wesentlicher Bestandteil der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß DWA-M 102-4 dient der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere hinsichtlich Versickerung, Verdunstung und Abfluss.~~

~~Da die Bilanzierung auf detaillierten Planungsdaten basiert, die erst im weiteren Verfahren konkretisiert werden, wird die Wasserhaushaltsbilanzierung erst im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorliegen. Sie wird Bestandteil der Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und ermöglicht eine fachgerechte Prüfung der Auswirkungen auf das lokale Wassermanagement.~~

~~Die nachträgliche Vorlage ist zulässig, da sie keine grundlegende Änderung der Planung darstellt, sondern eine fachliche Ergänzung zur Umweltprüfung, die im Rahmen der Offenlage transparent gemacht und öffentlich diskutiert werden kann. Die Ergebnisse der Bilanzierung fließen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ein und können gegebenenfalls zu Anpassungen der Planung führen, etwa hinsichtlich der Flächenversiegelung, der Regenwasserbewirtschaftung oder der Festsetzung von Grün- und Retentionsflächen.~~

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

8.1 Allgemeine Vorschriften

Im Rahmen des Vollverfahrens gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert werden. Ziel ist die umfassende Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 2 Abs. 1 UVPG, insbesondere:

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern.

Die Umweltprüfung erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sowie der einschlägigen europäischen Richtlinien (z. B. SUP-Richtlinie 2001/42/EG).

Die Umweltprüfung ist integraler Bestandteil der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und bildet die Grundlage für die Berücksichtigung umweltbezogener Belange in den Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie wird durch geeignete Fachgutachten ergänzt, z. B. zur Wasserhaushaltsbilanzierung, Artenschutz oder Bodenschutz.

~~Der Umweltbericht wird derzeit erarbeitet. Er wird zur Offenlage vorliegen. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt und dessen Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt.~~

9 Gutachten und Untersuchungen

99.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anforderungen des Artenschutzes gemäß §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwingend zu beachten. Der besondere Artenschutz stellt sicher, dass besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beeinträchtigt werden.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gelten unabhängig von der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und sind daher nicht abwägungsfähig, sondern verbindlich einzuhalten. Sie umfassen insbesondere:

- das Tötungs- und Verletzungsverbot,
- das Störungsverbot,
- das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen, sofern Anhaltspunkte für das Vorkommen geschützter Arten bestehen. Diese Prüfung dient der Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten und ihrer Lebensräume und ist Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2023 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese kam zum nachfolgenden Ergebnis:

„Im Zuge der Planaufstellung ergeben sich keine Betroffenheiten geschützter Arten. Im Umfeld des Plangebietes konnten ubiquitäre und störungstolerante Brutvogelarten festgestellt werden, für die sich durch das Vorhaben keine Relevanz ergibt. Die Feldlerche konnte in größerem Abstand auf bewirtschafteten Ackerflächen festgestellt werden, so dass sich hieraus keine Betroffenheit ergibt. Amphibien und Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hat sich gezeigt, dass das geplante Vorhaben unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG als zulässig einzustufen ist.“

Weitere Details können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

9.2 Schalltechnische Immissionsprognose (überschlägige Berechnung)

Die Landesstraße L 462 verläuft westlich des Grundstücks. Von dieser können verkehrsbedingte Geräuschimmissionen ausgehen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Zur überschlägigen Beurteilung der zu erwartenden Verkehrslärmsituation wurde eine orientierende Berechnung des Mittelungspegels unter Verwendung des dB-Rechners der „Städtebaulichen Lärmfibel“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg durchgeführt. Diese dient der Vorabschätzung und ersetzt keine detaillierte schalltechnische Untersuchung.

Für die Bewertung von Verkehrslärm sind insbesondere folgende Regelwerke maßgeblich:

- die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zur Beurteilung von Immissionsgrenzwerten im Kontext von Verkehrsanlagen,
- die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, welche schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vorgibt.

Für die überschlägige Berechnung wurden die Werte für ein Allgemeines Wohngebiete (WA) zu Grunde gelegt:

- DIN 18005 (Orientierungswerte):
 - tags (06:00–22:00 Uhr): 55 dB(A)
 - nachts (22:00–06:00 Uhr): 45 dB(A)
- 16. BImSchV (Immissionsgrenzwerte):
 - tags: 59 dB(A)
 - nachts: 49 dB(A)

Grundlage der überschlägigen Lärmberechnung bilden die Daten der Verkehrsstärkenkarte 2021. Für die L 462 im Bereich Freckenfeld ergibt sich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 1.462 Kfz/24h, mit einem Schwerverkehrsanteil (Lkw) von 4 %.

Unter Berücksichtigung einer jährlichen Verkehrssteigerung von 1 % ergibt sich bis zum Prognosehorizont 2026 eine Verkehrsstärke von rund 1.535 Kfz/24h.

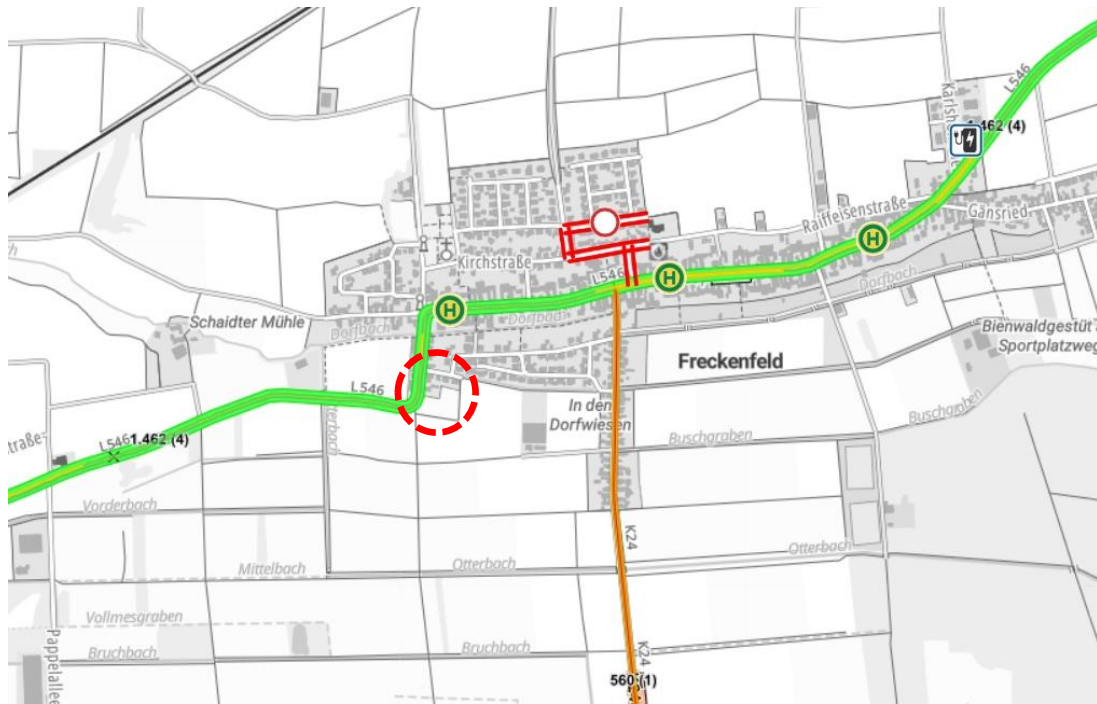


Abbildung 21: Verkehrsstärkenkarte 2021, Quelle LBM

Berechnung für das Gebiet „A“

DTV: 1.535 (Prognose 2026)

Straßengattung: Landesstraße

Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h

Straßenoberfläche: Asphalt

Steigung/Gefälle: 1 %

Abstand Immissionsort zur Straßenmitte: 10 m (im Mittel)

Höhe des Immissionsortes: 3 m

Die Berechnung (WA-Gebiet) ergibt folgendes Ergebnis:

	<u>Orientierungs-</u> <u>wert</u> <u>DIN 18005</u>	<u>Grenzwert</u> <u>16. BImSchV</u>	<u>Ermittlung gem.</u> <u>dB-Rechner</u>	<u>Ergebnis</u> <u>(vgl. Grenzwert)</u>
<u>Mittelungspegel</u> <u>tags</u>	<u>55 dB(A)</u>	<u>59 dB(A)</u>	<u>63,1 dB(A)</u>	<u>+ 4,1 dB(A)</u>
<u>Mittelungspegel</u> <u>nachts</u>	<u>45 dB(A)</u>	<u>49 dB(A)</u>	<u>52,1 dB(A)</u>	<u>+ 3,1 dB(A)</u>

Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Bereich des geplanten Gebietes „A“ am Tag um 4,1 dB(A) und in der Nacht um 3,1 dB(A) überschritten werden.

Berechnung für das Gebiet „B“

DTV: 1.535 (Prognose 2026)

Straßengattung: Landesstraße

Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h

Straßenoberfläche: Asphalt

Steigung/Gefälle: 1 %

Abstand Immissionsort zur Straßenmitte: 70 m

Höhe des Immissionsortes: 3 m

Die Berechnung (WA-Gebiet) ergibt folgendes Ergebnis:

	<u>Orientierungs- wert DIN 18005</u>	<u>Grenzwert 16. BImSchV</u>	<u>Ermittlung gem. dB-Rechner</u>	<u>Ergebnis (vgl. Grenzwert)</u>
<u>Mittelungspegel tags</u>	<u>55 dB(A)</u>	<u>59 dB(A)</u>	<u>50,3 dB(A)</u>	<u>- 8,7 dB(A)</u>
<u>Mittelungspegel nachts</u>	<u>45 dB(A)</u>	<u>49 dB(A)</u>	<u>39,3 dB(A)</u>	<u>- 9,7 dB(A)</u>

Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Bereich des geplanten Gebietes „B“ am Tag und in der Nacht unterschritten werden.

9.3 Wasserhaushaltsbilanzierung

Im Zuge der Bauleitplanung ist die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange ein wesentlicher Bestandteil der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß DWA-M 102-4 dient der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere hinsichtlich Versickerung, Verdunstung und Abfluss.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß den Vorgaben des DWA-Merkblatts M 102-4 durchgeführt. Ziel der Untersuchung war die Bewertung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Komponenten Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung.

Die Ergebnisse zeigen, dass die geplante Entwicklung lediglich zu geringfügigen Veränderungen des lokalen Wasserhaushalts führt. Der Direktabfluss erhöht sich gegenüber dem theoretischen Urzustand um 0,09, während die Verdunstung um 0,09 abnimmt. Die Grundwasserneubildung bleibt unverändert. Sämtliche Abweichungen liegen innerhalb der im DWA-Merkblatt M 102-4 definierten Toleranzbereiche.

Die geringfügige Zunahme des Direktabflusses ist auf die zusätzlichen versiegelten Flächen zurückzuführen. Gleichzeitig werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung die Auswirkungen der Versiegelung minimiert. Hierzu zählen insbesondere

die extensive Dachbegrünung der Bungalows, die Fassadenbegrünung der Gebäude, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten sowie die Anlage und dauerhafte Sicherung von Vegetations- und Gehölzflächen.

Aufgrund der räumlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen bestehen nur begrenzte Möglichkeiten zur Umsetzung weitergehender Retentions- und Versickerungsmaßnahmen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen stellen daher eine dem Standort angemessene und fachlich vertretbare Lösung zur Annäherung an einen naturnahen Wasserhaushalt dar.

Die Wasserhaushaltsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Entwicklung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen mit den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen vereinbar ist.

10 Entwässerungskonzept

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die konkrete Planungsabsicht eines privaten Investors, auf dem Plangebiet barrierefreie und barrierearme Wohnbebauung zu errichten. Geplant ist ein Gebäudekomplex aus drei Baukörpern mit insgesamt 21 Wohneinheiten für seniorengerechtes Wohnen (Gebiet „A“) sowie vier freistehende Bungalows (Gebiet „B“). Insgesamt entstehen 25 Wohneinheiten. Ergänzend sind die erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze, Nebenanlagen, Zu- und Abfahrten, Zuwegungen sowie Mülltonnenstandplätze vorgesehen. Das Vorhabenfläche umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.926 m².

Vor dem Hintergrund der örtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere der geringen Geländeneigung, der eingeschränkten natürlichen Entwässerungsmöglichkeiten sowie eines potenziell hohen Grundwasserstandes, wird ein vollständig dezentral organisiertes Entwässerungssystem ohne Anschluss an die öffentliche Kanalisation umgesetzt.

Ziel des Konzeptes ist es, das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zurückzuhalten, zu nutzen, zu versickern und zu verdunsten, sodass der natürliche Wasserhaushalt möglichst wenig beeinträchtigt wird und kein zusätzlicher Oberflächenabfluss entsteht.

Gebiet „A“ – Seniorenwohnen

Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus wird eine Kombination aus Retentionszisternen und unterirdischen Rigolen vorgesehen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in Retentionszisternen gesammelt. Diese dienen sowohl der Nutzung (z. B. zur Gartenbewässerung) als auch der Zwischenspeicherung und Abflussverzögerung. Das gedrosselt abgegebene Wasser wird anschließend einer Rigolenanlage zugeführt.

Die Rigole übernimmt eine zentrale Funktion zur:

- weiteren Rückhaltung,
- zeitverzögerten Versickerung,
- und ggf. temporären Speicherung bei Starkregenereignissen.

Aufgrund der möglicherweise eingeschränkten Versickerungsfähigkeit infolge der Boden- und Grundwasserverhältnisse ist die Rigole so auszulegen, dass sie in erster Linie eine Rückhalte- und Pufferfunktion übernimmt. Eine Versickerung erfolgt nur insoweit, wie dies die hydrogeologischen Verhältnisse zulassen.

Gebiet „B“ – Bungalows

Für die vier Bungalows ist eine konsequent dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen.

Die Gebäude werden mit extensiven Gründächern ausgestattet, wodurch bereits ein erster Rückhalt und eine Verdunstung eines Teils des Niederschlagswassers erreicht wird.

Ergänzend wird je Gebäude eine Retentionszisterne vorgesehen. Das überschüssige Niederschlagswasser wird aus den Zisternen gedrosselt in jeweils zugeordnete offene Versickerungsmulden eingeleitet.

Diese Mulden ermöglichen:

- eine oberflächennahe Rückhaltung,
- eine zeitverzögerte Versickerung,
- sowie eine Verdunstung über die Vegetationsdecke.

Durch die Kombination aus Gründach, Retentionszisterne und Mulde wird der Oberflächenabfluss deutlich reduziert und weitgehend im natürlichen Wasserkreislauf gehalten.

Gesamtentwässerungskonzept

Das Entwässerungssystem im Plangebiet basiert auf einem mehrstufigen Rückhalte- und Versickerungskonzept:

- Primäre Rückhaltung an der Quelle (Gründächer, Retentionszisternen)
- Sekundäre Rückhaltung und Verteilung (Mulden, Rigolen)
- Teilversickerung und Verdunstung im Gebiet

Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgt nicht. Stattdessen wird das Niederschlagswasser vollständig innerhalb des Plangebietes bewirtschaftet.

Aufgrund der geringen Geländeneigung ist eine ausreichende Dimensionierung der Rückhalteelemente von besonderer Bedeutung, um oberflächliche Wasseransammlungen und Überflutungen bei Starkregenereignissen zu vermeiden. Ergänzend sind geeignete Maßnahmen zur Führung von Oberflächenwasser (z. B. durch leichte Geländemodellierungen und Notwasserwege) vorzusehen.

Die Anlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (insbesondere DWA-A 117 und DWA-A 138) zu dimensionieren. Die Versickerung ist nur zulässig, soweit ein ausreichender Abstand zum Grundwasser eingehalten wird.

Zusammenfassung

Das Entwässerungskonzept sieht eine vollständig dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ohne Anschluss an die Kanalisation vor. Durch die Kombination aus Retentionszisternen,

Gründächern, Rigolen und offenen Mulden wird eine wirksame Rückhaltung, Verdunstung und – soweit möglich – Versickerung gewährleistet.

Damit wird:

- der natürliche Wasserhaushalt weitgehend erhalten,
- der Niederschlagsabfluss minimiert,
- und eine schadlohe Bewirtschaftung auch bei Starkregenereignissen sichergestellt.

10.11 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

10.11.1 Bedingte Festsetzung

Die Festsetzung erfolgt im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB. Ziel ist es, die städtebauliche Entwicklung durch ein konkret geplantes Vorhaben zu steuern und die Umsetzung verbindlich zu sichern. Die Zulässigkeit von Nutzungen wird daher auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Diese Vorgehensweise gewährleistet, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen tatsächlich realisiert werden und den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen. Gleichzeitig wird durch die Möglichkeit zur Änderung oder Ergänzung des Durchführungsvertrags sowie zum Abschluss eines neuen Vertrags die notwendige Flexibilität geschaffen, um auf veränderte Rahmenbedingungen oder weiterentwickelte Nutzungskonzepte reagieren zu können.

10.211.2 Art der baulichen Nutzung

Da die Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsgebietes von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen grundsätzlich nicht an die abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden sind, kann im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt werden.

Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen dient der Umsetzung eines sozial orientierten und inklusiven Nutzungskonzepts, das den Anforderungen an eine zeitgemäße Ortsentwicklung Rechnung trägt.

Zulässig sind barrierefreie und barrierearme Wohnungen, um den demografischen Wandel und die steigende Nachfrage nach altersgerechtem und behindertengerechtem Wohnraum zu berücksichtigen. Diese Festsetzung trägt zur sozialen Durchmischung und zur Förderung der Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen bei.

Die Anlagen für soziale Zwecke (z. B. Einrichtungen für Pflege, Betreuung oder Beratung) sind Bestandteil einer sozial verträglichen Quartiersentwicklung. Sie dienen der Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Dienstleistungen und fördern die wohnortnahe Betreuung und Unterstützung insbesondere für ältere Menschen, Familien und Menschen mit besonderen Bedürfnissen.

Die Zulässigkeit von Büro-, Funktions- und Nebenräumen (wie Sozial-, Personal-, Technik- und Abstellräumen) ist erforderlich, um den Betrieb und die Organisation der Hauptnutzungen sicherzustellen. Diese Räume sind funktional notwendige Ergänzungen und tragen zur wirtschaftlichen und organisatorischen Effizienz der vorgesehenen Nutzungen bei.

Darüber hinaus sind Pkw- und Fahrradstellplätze, Nebenanlagen, Zu- und Abfahrten, Zuwegungen sowie Mülltonnenstandplätze zulässig, da sie zur Erschließung und zum Betrieb der Hauptnutzungen notwendig sind. Sie gewährleisten die verkehrliche Anbindung, die Entsorgungssicherheit und die Einhaltung der Anforderungen an die technische Infrastruktur.

Insgesamt verfolgt die Festsetzung das Ziel, ein nutzungsgemischtes, inklusives und funktional abgestimmtes Quartier zu schaffen, das sowohl den sozialen als auch den städtebaulichen Anforderungen gerecht wird.

10.311.3 Maß der baulichen Nutzung

10.3.111.3.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung differenzierter Grundflächenzahlen für die Baufenster „A“ und „B“ dient der städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebiets sowie der Sicherung einer abgestuften baulichen Dichte. Für das Baufenster „A“ wird mit einer GRZ 1 von 0,25 eine vergleichsweise höhere bauliche Ausnutzung ermöglicht, um die vorgesehene Hauptnutzung angemessen zu berücksichtigen. Demgegenüber wird für das Baufenster „B“ mit einer GRZ 1 von 0,15 eine geringere Versiegelung festgesetzt, um einen erhöhten Freiflächenanteil sowie eine aufgelockerte Bebauungsstruktur sicherzustellen.

Die einheitliche Bezugnahme der GRZ 1 auf die gesamte Vorhabenfläche gewährleistet eine flexible Zuordnung der zulässigen Grundflächen innerhalb der einzelnen Baufenster und unterstützt eine bedarfsgerechte Anordnung der baulichen Anlagen.

Die Festsetzung der GRZ 2 auf 0,70 schafft den notwendigen Spielraum für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige versiegelte Flächen, ohne die angestrebte Gesamtbegrenzung der Bodenversiegelung zu überschreiten. Gleichzeitig wird hierdurch eine angemessene Balance zwischen baulicher Nutzung und Freiraumschutz sowie den Belangen des Bodenschutzes und der Regenwasserbewirtschaftung sichergestellt.

Die Grundflächenzahl gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überbaut werden darf. Eine GRZ von 0,8 bedeutet, dass bis zu 80 % der Grundstücksfläche mit Gebäuden, Nebenanlagen und befestigten Flächen überdeckt werden dürfen.

Diese vergleichsweise hohe GRZ ist städtebaulich gerechtfertigt, da sie dem Charakter des Plangebiets als urban geprägte Struktur mit einer hohen funktionalen Dichte entspricht. Insbesondere bei Nutzungen wie sozialen Einrichtungen und barrierefreien Wohnformen ist eine kompakte Bauweise erforderlich, um die angestrebte Nutzungseffizienz und Flächenausnutzung zu erreichen.

Die Festsetzung berücksichtigt zudem die Möglichkeit, Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten und Mülltonnenstandplätze in die Berechnung einzubeziehen. Eine GRZ von 0,8 stellt dabei die Obergrenze dar, bis zu der eine Überschreitung durch solche Anlagen zulässig ist.

~~Die Festsetzung trägt zur Sicherstellung einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung bei, ohne die städtebauliche Ordnung oder die natürlichen Funktionen des Bodens wesentlich zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung auf 0,8 eine übermäßige Versiegelung vermieden und ein angemessenes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Freiflächen gewährleistet.~~

10.3.211.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung einer maximalen Zahl von zwei Vollgeschossen dient der Sicherung einer maßvollen und ortsbildverträglichen Bebauung im Plangebiet. Sie orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur und trägt zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes bei.

Durch die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse wird eine maßvolle bauliche Dichte gewährleistet, die sowohl die Belange des Nachbarschutzes als auch die Anforderungen an Belichtung, Belüftung und Freiflächen berücksichtigt. Gleichzeitig wird eine Überformung des Gebiets durch überdimensionierte Baukörper vermieden und die Integration neuer Gebäude in die bestehende Umgebung erleichtert.

Die Festsetzung entspricht den Grundzügen der Planung und ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzepts, das auf eine maximal zweigeschossige Bebauung abzielt. Sie schafft Klarheit für Bauherren und Genehmigungsbehörden und trägt zur Rechtssicherheit bei.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung eine ausgewogene Höhenentwicklung, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt und negative Auswirkungen auf das Ortsbild, die Nachbarschaft und das Mikroklima vermeidet.

10.3.311.3.3 Firsthöhe

Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe dient der Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet und der Sicherung eines städtebaulich verträglichen Erscheinungsbildes. Sie trägt dazu bei, die geplante Bebauung in ein harmonisches Verhältnis zur umgebenden Bebauungsstruktur und zur Topografie zu setzen.

Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe der Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Hauptstraße / L 546) festgelegt, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Diese Festlegung gewährleistet eine einheitliche und nachvollziehbare Grundlage für die Höhenbemessung, unabhängig von individuellen Geländeprofilen einzelner Grundstücke.

Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachhaut (First) des Hauptgebäudes. Technische Aufbauten wie Antennen, Lüftungsgeräte, Aufzugsschächte oder sonstige technische Einrichtungen bleiben bei der Ermittlung der Firsthöhe unberücksichtigt, da sie nicht zum eigentlichen Baukörper zählen und in der Regel keine städtebauliche Wirkung entfalten.

Die zulässige Firsthöhe ergibt sich aus dem Höhenunterschied zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt und ist der Planzeichnung zu entnehmen. Diese Vorgehensweise schafft Transparenz und Rechtssicherheit für Bauherren und Genehmigungsbehörden.

Eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe durch technische Aufbauten ist bis zu einem Maß von 1,00 m zulässig. Damit wird den funktionalen Anforderungen moderner Gebäude Rechnung getragen, ohne die städtebauliche Ordnung wesentlich zu beeinträchtigen.

10.411.4 Nebenanlagen

10.4.1 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 BauNVO dient der funktionalen Ergänzung der Hauptnutzung und der Sicherstellung einer praktikablen Grundstücksnutzung. Nebenanlagen wie Mülltonnenstandplätze, Fahrradabstellanlagen, Zufahrten oder kleinere technische Einrichtungen sind für den Betrieb und die Erschließung der Hauptgebäude erforderlich und sollen flexibel auf dem Grundstück angeordnet werden können.

Die Möglichkeit, diese Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten, trägt zur besseren Flächennutzung und zur gestalterischen Freiheit bei, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass die Hauptgebäude weiterhin innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden und die Nebenanlagen lediglich unterstützende Funktionen übernehmen.

10.511.5 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur sowie den angestrebten Nutzungsformen im Plangebiet.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Diese Bauformen ermöglichen eine aufgelockerte Bebauung, die sowohl gestalterische Vielfalt als auch eine gute Belichtung und Belüftung der Gebäude sicherstellt.

Die offene Bauweise trägt zur Wahrung der Nachbarschaftsrechte bei, da durch die seitlichen Grenzabstände die Einhaltung von Abstandsflächen gewährleistet wird. Sie fördert zudem die Wohnqualität, indem sie eine natürliche Belichtung und Belüftung der Gebäude von mehreren Seiten ermöglicht und die Nutzung von privaten Freiflächen wie Gärten begünstigt.

Darüber hinaus bietet die offene Bauweise Flexibilität in der Gebäudegestaltung und erlaubt eine differenzierte städtebauliche Entwicklung, die sich gut in bestehende Siedlungsstrukturen einfügt. Sie ist insbesondere für Wohngebiete mit einem hohen Anspruch an Aufenthaltsqualität und gestalterische Vielfalt geeignet.

Die Festsetzung erfolgt im Einklang mit den Zielen der Bauleitplanung und berücksichtigt sowohl funktionale als auch gestalterische Aspekte der geplanten Bebauung.

10.611.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO. Sie dient der Steuerung der Lage und Ausdehnung der Hauptgebäude auf den jeweiligen Grundstücken und trägt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Durch die Festlegung von Baugrenzen wird definiert, in welchem Bereich eines Grundstücks Gebäude zulässig sind. Dies ermöglicht eine gezielte Steuerung der Bebauung, insbesondere im Hin-

blick auf städtebauliche Gestaltungsziele, Abstandsvorgaben, Belichtung, Belüftung sowie die Einbindung in die Umgebung. Gleichzeitig wird eine räumliche Gliederung des Baugebiets erreicht, die zur Qualität des Orts- und Straßenbildes beiträgt.

Die Verwendung von Baugrenzen bietet eine größere Gestaltungsfreiheit für Bauherren, da innerhalb der Baugrenzen die konkrete Positionierung des Gebäudes flexibel erfolgen kann – unter Berücksichtigung der geltenden Abstandsflächenregelungen nach Landesbauordnung.

Die Festsetzung ist insbesondere im Kontext einer offenen Bauweise sinnvoll, da sie die Einhaltung von Grenzabständen sicherstellt und gleichzeitig eine funktionale und gestalterische Vielfalt innerhalb des Plangebiets ermöglicht.

10.711.7 Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in den Baufenstern „A“ und „B“ dient der Steuerung der baulichen Dichte und der Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung im Plangebiet.

Für das Baufenster „A“ wird die maximale Anzahl von 21 Wohneinheiten innerhalb des Wohngebäudekomplexes festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der geplanten Gebäudestruktur und berücksichtigt die vorhandene Infrastruktur, die Erschließungskapazitäten sowie die angestrebte soziale und funktionale Durchmischung. Sie gewährleistet eine angemessene Wohnnutzung mit hoher Aufenthaltsqualität und verhindert eine übermäßige Verdichtung, die zu Nutzungskonflikten oder infrastrukturellen Überlastungen führen könnte.

Im Baufenster „B“ ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, eine kleinteilige, durch Einfamilienhäuser geprägte Bebauung zu ermöglichen, die sich in die bestehende Umgebung einfügt und eine ruhige Wohnnutzung sicherstellt. Sie trägt zur Wahrung des Gebietscharakters und zur Sicherstellung ausreichender Freiflächen und Abstände zwischen den Gebäuden bei.

Die Festsetzungen stützen sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, wonach die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden kann. Sie sind Teil des städtebaulichen Gesamtkonzepts und berücksichtigen sowohl die funktionalen Anforderungen als auch die Belange des Umwelt- und Nachbarschutzes.

11.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

11.8.1 Sichtdreieck

Die Festsetzung dient der Sicherung der Verkehrssicherheit im Bereich der Zufahrt in die Landesstraße 546. Durch die Freihaltung des im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecks soll gewährleistet werden, dass ein ausreichender Sichtbezug zwischen dem aus dem Plangebiet ein- und ausfahrenden Verkehr und dem Verkehr auf der Landesstraße 546 besteht.

Sichtbehinderungen durch Bebauung, Einfriedungen, Nutzung, Nebenanlagen oder Bepflanzungen können zu gefährlichen Situationen im Einmündungsbereich führen. Daher sind innerhalb des Sichtdreiecks alle sichtbehindernden Anlagen und Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,80 m

über Fahrbahnoberkante dauerhaft unzulässig. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume, da diese das Sichtfeld im unteren Bereich nicht beeinträchtigen und zugleich gestalterischen sowie ökologischen Funktionen dienen können.

Die Festsetzung entspricht den Anforderungen an eine sichere Erschließung und ist zur Vermeidung von Gefährdungen des Straßenverkehrs erforderlich.

10.8.11.9 Flächen für Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind sowohl innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St) als auch auf dem Baugrundstück zulässig. Die Flächen wurden entsprechend dem Vorhabenplan festgelegt, um die notwendigen Stellplätze für die barrierearmen und barrierefreien Wohnungen sicherzustellen. Die Festsetzung gewährleistet, dass die Stellplätze geordnet angelegt werden und eine funktionale Nutzung des Gebäudes möglich ist.

11.10 Verkehrsflächen

11.10.1 Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden zeichnerisch festgesetzt, um die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzung gewährleistet eine eindeutige Zuordnung der Flächen als öffentliche Verkehrsflächen und schafft die Voraussetzungen für eine geordnete äußere und innere Erschließung des Baugebiets.

11.10.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dient der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen, die eine spezifische verkehrliche Funktion übernehmen. Mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg wird sichergestellt, dass die betreffende Fläche dauerhaft für die Erschließung und Nutzung durch den landwirtschaftlichen Verkehr sowie für vergleichbare verkehrliche Zwecke zur Verfügung steht. Die konkrete Zweckbestimmung ergibt sich aus der Planzeichnung.

10.8.11.10.3 Zu- und Abfahrten

Die Festsetzung einer Zu- und Abfahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m dient der Sicherstellung einer geordneten verkehrlichen Erschließung des Baugrundstücks. Die Eintragung in der Planzeichnung gewährleistet eine klare Zuordnung und verhindert eine unkontrollierte oder übermäßige Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Begrenzung der Breite auf 6,00 m berücksichtigt sowohl die Anforderungen an die Verkehrssicherheit als auch die funktionalen Erfordernisse für die Erschließung durch motorisierte Fahrzeuge, einschließlich Liefer- und Rettungsfahrzeuge. Gleichzeitig wird durch die Breitenbegrenzung eine übermäßige Versiegelung vermieden und ein Beitrag zur Flächeneffizienz sowie zur Gestaltung des Straßenraums geleistet.

Die Vorgabe, die Zu- und Abfahrten in ihrer Lage und Ausgestaltung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer und der öffentlichen Verkehrsfläche abzustimmen, stellt sicher, dass die verkehrlichen Belange der angrenzenden Infrastruktur berücksichtigt werden und Konflikte mit dem fließenden

oder ruhenden Verkehr vermieden werden. Dies trägt zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer und zur Funktionsfähigkeit des öffentlichen Straßenraums bei.

11.11 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Festsetzung zur Rückhaltung, Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser dient der Umsetzung einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebiets. Ziel ist es, den natürlichen Wasserhaushalt möglichst zu erhalten, den Oberflächenabfluss zu reduzieren und die Auswirkungen zusätzlicher Flächenversiegelungen zu minimieren.

Durch die dezentrale Bewirtschaftung des auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers werden die bestehenden Entwässerungssysteme entlastet und die natürliche Versickerung sowie Verdunstung gefördert. Gleichzeitig wird die Grundwasserneubildung unterstützt und die Entstehung von Spitzenabflüssen bei Niederschlagsereignissen reduziert.

Die Nutzung des auf begrünten Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers über Brauchwasserzisternen trägt zusätzlich zur Schonung der Trinkwasserressourcen bei und verbessert die Wasserhaushaltsbilanz des Plangebiets. Die Kombination aus Dachbegrünung, Niederschlagswassernutzung und dezentraler Regenwasserbewirtschaftung unterstützt die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser und leistet einen Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Die Festsetzung erfolgt zudem auf Grundlage der durchgeführten Wasserhaushaltsbilanzierung. Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die Zielsetzungen zur Annäherung an einen naturnahen Wasserhaushalt eingehalten und die wasserwirtschaftlichen Anforderungen an das Plangebiet erfüllt werden.

11.11.1 Retentionsvolumen bemessen für ein 5-jährliches Regenerignis

Die Festsetzung von Retentionsvolumina dient der geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebiets sowie der Entlastung der bestehenden Entwässerungseinrichtungen. Durch die zeitweise Rückhaltung von Niederschlagswasser werden Spitzenabflüsse reduziert und die Auswirkungen von Starkregenereignissen gemindert. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Umsetzung einer ausgeglichenen Wasserhaushaltsbilanz geleistet.

Die Festsetzung berücksichtigt die unterschiedlichen Dachformen, Versiegelungsgrade und Bebauungsstrukturen.

Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass auch bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen entstehen. Hierzu sind auf den Grundstücken ausreichende Rückhalte- und Überflutungsflächen vorzusehen.

Die festgesetzten Retentionsvolumina stellen vordimensionierte Mindestwerte dar. Die konkrete Dimensionierung ist im Rahmen der nachfolgenden Objekt- und Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Versiegelung, der Geländesituation sowie der gewählten Entwässerungskonzeption nachzuweisen.

11.12 Grünflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ dient der planungsrechtlichen Sicherung des bereits bestehenden Straßenbegleitgrüns. Die Fläche soll in ihrer derzeitigen Funktion erhalten und dauerhaft als begrünter Bereich entlang der Verkehrsfläche gesichert werden.

10.9.11.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.9.11.13.1 Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist der bei Baumaßnahmen anfallende Mutterboden (Oberboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Diese gesetzliche Vorgabe dient dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Fruchtbarkeit, Wasserspeicherfähigkeit und biologischen Aktivität des Bodens. Der Oberboden stellt ein wesentliches ökologisches Gut dar und ist Grundlage für Begrünung sowie zur Wiederherstellung naturnaher Flächen nach Abschluss von Baumaßnahmen.

Die Festsetzung verweist ergänzend auf die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, die die fachgerechte Durchführung von Bodenabtrag, Lagerung und Wiedereinbau regelt. Die Norm stellt sicher, dass der Oberboden getrennt vom Unterboden gelagert, vor Verdichtung und Schadstoffeintrag geschützt und unter geeigneten Bedingungen wiederverwendet wird. Dies ist insbesondere bei längeren Lagerzeiten und ungünstigen Witterungsbedingungen von Bedeutung.

Die Festsetzung leistet somit einen Beitrag zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen, zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und zur Sicherung der ökologischen Qualität des Plangebietes. Sie ist aus städtebaulichen und umweltschutzrechtlichen Gründen erforderlich und angemessen.

10.9.211.13.2 Maßnahme: Flächenversiegelung

Die Festsetzung, dass mindestens ~~32~~0 % der Grundstücksfläche als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist, erfolgt aus städtebaulichen, siedlungsökologischen und klimatischen Gründen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Gärtnerisch gestaltete Flächen mit standortgerechter Bepflanzung (z. B. Rasen, Stauden, Sträucher, Bäume) tragen wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Förderung der Biodiversität und zur Regenwasserversickerung bei. Sie wirken der zunehmenden Versiegelung entgegen, die in vielen Siedlungsgebieten zu Überhitzung, Wasserabflussproblemen und Verlust von Lebensräumen führt.

Die Begrünungspflicht unterstützt zudem die gestalterische Qualität des Siedlungsraums und trägt zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Stadtbild bei. Durch die Festlegung eines Mindestanteils wird sichergestellt, dass auch bei intensiver baulicher Nutzung ein ökologisch wirksamer Grünanteil erhalten bleibt.

Das Verbot der Überbauung, Versiegelung oder anderweitigen Zweckentfremdung dieser Flächen ist erforderlich, um die Funktion der Grünflächen dauerhaft zu sichern.

Die Festsetzung ist somit geeignet und erforderlich, um die städtebauliche Ordnung, den Umweltschutz und die Lebensqualität im Plangebiet nachhaltig zu sichern.

11.13.3 Maßnahme: Dachbegrünung

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung der Bungalows innerhalb der Vorhabenfläche B dient der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Minderung der durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Begrünte Dachflächen leisten einen Beitrag zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, fördern die Grundwasserneubildung und tragen zur Verringerung von Oberflächenabflüssen bei. Darüber hinaus wirken sie temperaturnausgleichend, verbessern das Mikroklima und schaffen zusätzliche Lebensräume für Insekten und andere Kleintiere. Durch die festgesetzte Mindestsubstratstärke von 14 cm wird eine dauerhafte und funktionsfähige Dachbegrünung sichergestellt.

11.13.4 Maßnahme: Fassadenbegrünung

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung dient der gestalterischen Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Verbesserung der klimatischen und ökologischen Situation innerhalb des Plangebiets. Begrünte Fassaden tragen zur Minderung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen bei, verbessern das Mikroklima durch Verdunstungseffekte und fördern die Luftqualität. Darüber hinaus schaffen sie zusätzliche Lebensräume für Tiere und erhöhen die Strukturvielfalt innerhalb des Siedlungsraums. Die Möglichkeit, die erforderliche Begrünung anteilig auch an Fassaden von Nebenanlagen nachzuweisen, gewährleistet eine flexible Umsetzung der Festsetzung bei gleichzeitiger Erreichung der angestrebten ökologischen und gestalterischen Ziele.

~~10.9.3~~ 11.13.5 Vermeidungsmaßnahme: Baufeldräumung / Rodungsarbeiten

Die Festsetzung zur zeitlichen Einschränkung von Gehölzentfernungen dient dem Schutz wildlebender Tiere, insbesondere europäischer Brutvogelarten, und basiert auf den Vorgaben des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Danach ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu entfernen, zu fällen oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind lediglich schonende Form- und Pflegeschnitte, sofern dabei keine Lebensstätten gestört oder zerstört werden.

Diese Regelung berücksichtigt die Fortpflanzungszeit vieler heimischer Vogelarten, die Gehölze als Brutstätten nutzen. Eine Entfernung oder starke Beschneidung während dieser Zeit kann zur Zerstörung von Nestern, zur Verletzung oder Tötung von Jungvögeln und zur Störung der Brutpflege führen. Solche Eingriffe würden gegen das allgemeine Tötungsverbot und das Störungsverbot gemäß § 44 BNatSchG verstoßen und können artenschutzrechtliche Konflikte auslösen.

Die Festsetzung stellt sicher, dass Gehölzarbeiten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden dürfen, also außerhalb der sensiblen Brut- und Aufzuchtzeit. Damit wird ein wirksamer Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt, zur Vermeidung von Verstößen

gegen das Artenschutzrecht und zur Sicherung ökologisch wertvoller Strukturen im Plangebiet geleistet.

Diese Maßnahme ist nicht nur naturschutzfachlich geboten, sondern auch rechtlich erforderlich, um die Vereinbarkeit der Planung mit den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.

11.14 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzung dient dem Schutz der künftigen Nutzungen vor Verkehrslärmeinwirkungen und der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden für die Vorhabenfläche A Lärmeinwirkungen ermittelt, die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Auf Grundlage der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel wird für die betroffenen Bereiche der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden. Hierdurch wird sichergestellt, dass innerhalb der Gebäude angemessene Innenraumpegel erreicht und gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse gewährleistet werden.

Für Schlafräume werden ergänzend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt, sofern diese nicht auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden können. Dadurch wird eine ausreichende Belüftung der Räume ermöglicht, ohne dass die Schallschutzwirkung geöffneter Fenster beeinträchtigt wird.

Die Möglichkeit von Ausnahmen gewährleistet, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens objektspezifische Lösungen berücksichtigt werden können, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass die Schutzziele auch mit geringeren Anforderungen erreicht werden.

11.15 Pflanzgebote

11.15.1 Flächenhaftes Pflanzgebot „pfg 1“

Die Festsetzung zur Anlage einer zwei- bzw. dreireihigen Hecke dient der landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Pflanzung gebietsheimischer Sträucher und Einzelbäume wird insbesondere gegenüber den angrenzenden Freiflächen ein gestalterisch wirksamer Übergang geschaffen und die visuelle Wirkung der baulichen Anlagen sowie der Stellplatzflächen gemindert.

Darüber hinaus trägt die Heckenpflanzung zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets bei. Die Gehölzstrukturen bieten Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für zahlreiche Tierarten, fördern die Biodiversität und verbessern das lokale Mikroklima. Die Verwendung gebietsheimischer Arten gewährleistet eine standortgerechte Entwicklung der Pflanzungen und stärkt die Einbindung in die

umgebenden Landschaftsstrukturen. Der Ausschluss immergrüner Nadelgehölze dient der Sicherstellung eines naturnahen Erscheinungsbildes sowie der Förderung der ökologischen Wertigkeit der Pflanzung.

Die Festsetzung zur dauerhaften Unterhaltung und zum Ersatz ausfallender Gehölze gewährleistet die langfristige Wirksamkeit der Maßnahme. Durch die Vorgabe zur zeitnahen Umsetzung der Pflanzung nach Fertigstellung der baulichen Anlagen wird sichergestellt, dass die beabsichtigten landschaftsbildprägenden und ökologischen Funktionen frühzeitig erreicht werden.

10.9.411.15.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Einzelbäumen dient der Durchgrünung des Plangebiets sowie der gestalterischen und ökologischen Aufwertung der betroffenen Bereiche. Durch die Pflanzung von Baumreihen bzw. Einzelbäumen werden die baulichen und versiegelten Flächen gegliedert und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild verbessert.

Im Bereich entlang der L 546 trägt die Baumreihe zudem zu einer ortsbildverträglichen Fassung des Straßenraums bei. Innerhalb der Vorhabenfläche B sowie der Stellplatzfläche dienen die Bäume der Strukturierung der Flächen, der Minderung des Versiegelungseindrucks und der Verbesserung des Kleinklimas. Die Vorgaben zu Pflanzqualität, Pflege und Ersatzpflanzung sichern die dauerhafte Wirksamkeit der Maßnahme.

Die Möglichkeit, die Standorte frei zu wählen, ermöglicht eine zweckmäßige Anordnung unter Berücksichtigung der jeweiligen baulichen Gegebenheiten.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von mindestens 8 Einzelbäumen innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzfläche dient der ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Plangebiets. Stellplatzflächen sind in der Regel stark versiegelt und tragen zur Erhöhung der lokalen Temperaturen sowie zur Beeinträchtigung des Wasserhaushalts bei. Durch die gezielte Begrünung mit Einzelbäumen wird diesen negativen Auswirkungen entgegengewirkt.

Die Bäume übernehmen wichtige Funktionen im Rahmen der Kleinklima-Regulierung, der Luftreinhaltung, der Verschattung sowie der Regenwasserrückhaltung. Darüber hinaus tragen sie zur Gestaltung des öffentlichen Raums bei und verbessern die Aufenthaltsqualität für Nutzerinnen und Nutzer der Stellplätze sowie für die angrenzende Bebauung.

Die Verwendung von mehrfach verschulter Ware stellt sicher, dass die Bäume eine hohe Anwuchsqualität und Widerstandsfähigkeit gegenüber städtischen Standortbedingungen aufweisen. Die Verpflichtung zur Pflege und zum Ersatz bei Verlust gewährleistet die dauerhafte Wirksamkeit der Maßnahme.

Die Vorgabe, die Bepflanzung spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abzuschließen, stellt sicher, dass die Begrünung zeitnah zur Nutzung der Fläche erfolgt und nicht auf unbestimmte Zeit verschoben wird. Die freie Wahl der Standorte innerhalb der Stellplatzfläche ermöglicht eine flexible und funktionale Integration der Bäume in die Gesamtgestaltung.

~~Die Maßnahme ist Teil der Umsetzung von Anforderungen aus dem Bereich der Umweltvorsorge gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und trägt zur Erfüllung der Ziele des Klimaschutzes, der Biodiversität und der nachhaltigen Stadtentwicklung bei.~~

10.9.511.15.3 Gestaltung der Freiflächen

Die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen auf dem Baugrundstück dient der ökologischen, klimatischen und gestalterischen Aufwertung des Plangebiets. Sie trägt zur Umsetzung der Ziele des Umweltschutzes und der nachhaltigen Stadtentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei.

Freiflächen, die nicht für bauliche oder verkehrliche Zwecke genutzt werden, sollen als Grünflächen angelegt und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern bepflanzt werden. Dies fördert die Biodiversität, stärkt das lokale Mikroklima und verbessert die Regenwasserversickerung. Die Verwendung gebietsheimischer Gehölze gemäß Empfehlungsliste stellt sicher, dass die Pflanzen standortgerecht sind und zur ökologischen Funktionalität beitragen.

Die Begrünung der Freiflächen verbessert zudem die Gestaltqualität des Baugrundstücks und trägt zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Sie schafft naturnahe Räume, die sowohl ökologisch wirksam als auch sozial nutzbar sind.

Die Verpflichtung zur zeitnahen Umsetzung der Bepflanzung, spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgende Vegetationspause, stellt sicher, dass die Begrünungsmaßnahmen nicht auf unbestimmte Zeit hinausgezögert werden und ihre Wirkung frühzeitig entfalten können.

Insgesamt unterstützt die Festsetzung die Ziele der Umweltvorsorge, des Klimaschutzes und der landschaftsbezogenen Gestaltung und ist ein integraler Bestandteil der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans.

10.9.611.15.4 Grenzabstände von Pflanzungen

Die Festsetzung, dass für die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern die Vorschriften der §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz (LNRG) gelten, dient der Rechtsklarheit und der Vermeidung nachbarrechtlicher Konflikte im Plangebiet.

Die genannten Vorschriften regeln verbindlich die Mindestabstände, die bei der Pflanzung von Gehölzen zu Grundstücksgrenzen einzuhalten sind. Sie unterscheiden dabei nach Wuchsstärke und Art der Pflanzen (z. B. stark wachsende Bäume, Obstbäume, Sträucher) und legen differenzierte Abstandswerte fest – etwa 4 m für sehr stark wachsende Bäume, 2 m für stark wachsende Obstbäume und 0,5–1 m für Sträucher.

Besondere Bedeutung kommt den Regelungen in § 46 LNRG zu, die Ausnahmen für bestimmte Situationen vorsehen, etwa bei Anpflanzungen hinter undurchsichtigen Einfriedungen oder an Grenzen zu öffentlichen Grünflächen und Gewässern. Die Bezugnahme auf diese gesetzlichen Regelungen im Bebauungsplan stellt sicher, dass die Pflanzungen im Einklang mit dem Nachbarrecht erfolgen und gleichzeitig landwirtschaftlich genutzte Flächen besonders geschützt werden.

Die Festsetzung trägt somit zur Rechtsvereinfachung bei, indem sie auf bestehende landesrechtliche Vorschriften verweist, und unterstützt die Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen privaten Grundstückseigentümern und landwirtschaftlichen Betrieben. Sie ist ein Beitrag zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der nachbarschaftlichen Interessen.

11.16 Externe Kompensation von Eingriffen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG vor. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind diese Eingriffe im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu vermeiden, zu minimieren und – soweit unvermeidbar – durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte auf Grundlage der Landeskompensationsverordnung Rheinland-Pfalz (LKompV). Danach ergibt sich für die durch die festgesetzten Bauflächen verursachten Eingriffe ein Ausgleichserfordernis in Höhe von insgesamt 14.978 Ökopunkten.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans stehen keine ausreichend geeigneten Flächen zur Verfügung, um den Kompensationsbedarf vollständig zu decken. Insbesondere lassen die vorgesehenen Nutzungen sowie die begrenzte Flächenverfügbarkeit keine vollständige interne Kompensation zu. Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen naturschutzfachlich erforderlich und planerisch gerechtfertigt.

Die Kompensation erfolgt daher außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 4589, Gemarkung Minfeld, auf einer Teilfläche von 1.661,22 m². Ausgangszustand der Fläche ist Lehacker mit Fragmentgesellschaft der Segetalvegetation (HA, 10 BWP). Zielzustand ist eine Nassweide / Nasswiese (EC1 / EC2, 19 BWP). Insgesamt können durch die Maßnahme 14.951 Biotopwertpunkte aufgewertet werden. Es bleibt ein Defizit von - 27 Biotopwertpunkten.

Diese Vorgehensweise entspricht den gesetzlichen Möglichkeiten des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB, wonach Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Plangebiets durchgeführt und den Eingriffen zugeordnet werden können.

Die vollständige Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen zu den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffen gewährleistet eine nachvollziehbare und abwägungsgerechte Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Durch die Festsetzung wird klargestellt, dass der Eingriff rechnerisch vollständig kompensiert wird.

Die dauerhafte Wirksamkeit der Kompensationsmaßnahmen wird durch deren fachgerechte Herstellung, Entwicklung und Unterhaltung sowie durch eine rechtliche Sicherung gewährleistet. Diese erfolgt insbesondere durch dingliche Sicherungsinstrumente (z. B. Grunddienstbarkeit) oder gleichwertige öffentlich-rechtliche Sicherungen. Damit wird sichergestellt, dass die Maßnahmen langfristig den angestrebten naturschutzfachlichen Zustand erreichen und erhalten.

Zur weiteren Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen wird ergänzend ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger sowie ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der unteren Naturschutzbehörde und dem Vorhabenträger geschlossen. Dies regelt insbesondere die Bereitstellung der Kompensationsflächen bzw. die Inanspruchnahme eines Ökokontos, die Durchführung der Maßnahmen, deren dauerhafte Sicherung sowie die

Pflege und Entwicklung. Durch diese vertragliche Regelung wird die praktische Umsetzung der festgesetzten Kompensation verbindlich gewährleistet, ohne die planungsrechtliche Zuordnung im Bebauungsplan zu ersetzen.

Die Festlegung, dass die Kompensationsmaßnahmen spätestens zum Zeitpunkt des Eingriffsbeginns wirksam sein müssen, trägt dem Grundsatz Rechnung, dass Eingriffe und Kompensation in einem funktionalen Zusammenhang stehen müssen. Abweichungen sind nur zulässig, sofern sie fachlich begründet und vertraglich geregelt sind.

Insgesamt wird durch die gewählte Festsetzung und deren ergänzende vertragliche Absicherung eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende, nachvollziehbare und dauerhaft wirksame Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sichergestellt.

11.12 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

11.12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung, dass für Hauptgebäude Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig sind, dient der gestalterischen Steuerung und der Einfügung der Gebäude in das städtebauliche Umfeld. Die gewählte Bandbreite der Dachformen ermöglicht eine moderne und funktionale Architektur, die sich zugleich in die geplante Bebauungsstruktur integriert. Die Begrenzung der Dachneigung trägt zur Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes bei und verhindert eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Nebengebäude, Anbauten) ist auch das Pult- und Flachdach zulässig, um eine flexible und wirtschaftliche Gestaltung dieser Bauteile zu ermöglichen und funktionale Anforderungen wie Technikflächen oder Dachbegrünung zu berücksichtigen.

Die Zulässigkeit einer Aufständigung von Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m auf Dachflächen berücksichtigt die Anforderungen an den Klimaschutz und die Energieeffizienz. Sie ermöglicht die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen in einem technisch sinnvollen Neigungswinkel, ohne die städtebauliche Ordnung oder das Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen. Die Höhenbegrenzung stellt sicher, dass die Anlagen optisch zurückhaltend bleiben und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild oder die Nachbarschaft entstehen.

Die Festsetzung zur Unzulässigkeit greller Farben, insbesondere Neonfarben, für die Gestaltung von Außenfassaden dient der Wahrung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes sowie der gestalterischen Einheitlichkeit im Plangebiet. Grelle Farben wirken stark auffällig und können das Erscheinungsbild der Umgebung erheblich beeinträchtigen. Sie stehen häufig im Widerspruch zu einer zurückhaltenden, ortsangepassten Architektur und können zu visuellen Störungen im öffentlichen Raum führen.

Die Regelung trägt dazu bei, eine gestalterische Qualität der baulichen Anlagen sicherzustellen und die Einfügung der Gebäude in die Umgebung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu gewährleisten. Sie unterstützt die Zielsetzung, ein ruhiges und ausgewogenes Farbkonzept im Quartier zu etablieren, das sowohl die Identität des Ortes stärkt als auch die Aufenthaltsqualität erhöht.

Darüber hinaus dient die Festsetzung dem Schutz nachbarschaftlicher Interessen, da grelle Fassadenfarben zu Beeinträchtigungen des Wohnumfelds führen können. Die Regelung ist Teil eines gestalterischen Gesamtkonzepts und steht im Einklang mit den Grundsätzen der Baukultur und der städtebaulichen Ordnung.

11.212.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Zufahrten, Wege und Pkw-Stellplätze dient der Förderung eines naturnahen Wasserhaushalts und der Reduzierung von Flächenversiegelung. Durch den Einsatz von Sicker- oder Porensteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 6 % oder Vegetationsfugen mit mindestens 20 % wird die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ermöglicht. Dies trägt zur Entlastung der Kanalisation, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Erhaltung der Bodenfunktionen bei.

Die Ausnahme für barrierefreie Stellplätze berücksichtigt die Anforderungen an die uneingeschränkte Nutzbarkeit für mobilitätseingeschränkte Personen und stellt sicher, dass die Barrierefreiheit nicht durch technische Vorgaben zur Oberflächengestaltung beeinträchtigt wird.

Die Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen mit gebietsheimischen Gehölzen oder alternativ als Blühflächen dient der Förderung der Biodiversität, der ökologischen Aufwertung des Siedlungsraums und der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Verwendung gebietsheimischer Arten gemäß Pflanzliste stellt sicher, dass die Bepflanzung standortgerecht und ökologisch wirksam ist.

Das Verbot von Schottergärten ist eine Reaktion auf die negativen Auswirkungen solcher Flächen auf Klima, Artenvielfalt und Wasserhaushalt. Schottergärten gelten als lebensfeindlich für Flora und Fauna, fördern die Aufheizung urbaner Räume und verhindern die natürliche Versickerung von Regenwasser. Die Festsetzung entspricht den landesrechtlichen Vorgaben und aktuellen rechtlichen Entwicklungen, wonach Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung zur Begrünung und ökologischen Gestaltung verpflichtet sind.

Insgesamt tragen die Festsetzungen zur Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes, der wassersensiblen Stadtentwicklung und der nachhaltigen Flächennutzung bei und sind Bestandteil einer integrierten Umweltplanung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

12.3 Abfallbehälter

Die Festsetzung dient dazu, Stellflächen für Abfallsammelbehälter gestalterisch in das Plangebiet einzubinden und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Durch eine Einhausung oder einen Sichtschutz wird sichergestellt, dass die Behälter optisch in den Hintergrund treten und das Gesamtbild des Plangebiets nicht stören.

Die Regelung trägt damit zu einer geordneten und ortsbildverträglichen Gestaltung der Bauflächen bei.

11.312.4 Zahl der Stellplätze

Die festgelegte Zahl an Stellplätzen (min. 21) berücksichtigt die besondere Ausrichtung des geplanten Vorhabens. Die Wohnanlagen sind für Personen mit eingeschränkter Mobilität sowie für Senioren vorgesehen. Die Wohneinheiten sind barrierefrei oder barrierearm konzipiert und weisen überwiegend kleinere Wohnflächen auf. Aufgrund der angestrebten Bewohnerstruktur ist erfahrungsgemäß von einem deutlich geringeren Pkw-Besitz und -Nutzungsverhalten auszugehen als bei herkömmlichen Wohnnutzungen.

Zudem befinden sich im Umfeld des Plangebiets fußläufig erreichbare Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Buslinie 547), sodass alltägliche Wege weitgehend ohne Pkw zurückgelegt werden können. Durch die festgelegte Zahl der Stellplätze wird eine flächensparende Grundstücksnutzung ermöglicht, wodurch mehr Raum für barrierefreie Wege, Grünflächen und Aufenthaltsbereiche geschaffen werden kann.

Insgesamt trägt die Festsetzung zu einer nachhaltigen und sozialverträglichen Mobilitätsstruktur bei, die dem Charakter der geplanten Wohnform und den Bedürfnissen der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner entspricht.

1213 Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	3.930 4.747 m ²	100,0 %
<u>Vorhabenfläche</u> <u>Bebauung</u>	3.930 1.249 m ²	100,0 26,3 %
<u>Private Grünflächen</u>	1.413 m ²	29,8 %
<u>Zufahrten, Wege, Stellplätze</u>	1264 m ²	26,6 %
<u>Verkehrsflächen</u>	435 m ²	9,2 %
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	271 m ²	5,7 %
<u>Wirtschaftsweg</u>	115 m ²	2,4 %

1314 Quellenangaben

Plansätze:

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Metropolregion Rhein-Neckar; Mannheim, September 2013
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel, Oktober 2015
- Vorhaben- und Erschließungsplan, AP+M Architekten GmbH, Karlsruhe, 26.08.2025

Webseiten:

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz – LANIS, abgerufen am 29.09.2025
- Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz (wasserportal.rlp-umwelt.de), abgerufen am 29.09.2025

- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz: Wasserportal Rheinland-Pfalz, abgerufen am: 29.09.2025
- Geoportal Rheinland-Pfalz, abgerufen am: 23.10.2025
- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVerGeo), abgerufen am: 24.10.2025