

„Auf dem Holzkopf“ Teil II

Begründung zur 4. Änderung des 1. Änderungsplans zum Bebauungsplan
in der Ortsgemeinde Bechhofen, Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land

ENTWURF

17.02.2026



KERN
PLAN

„Auf dem Holzkopf“ Teil II, 4. Änderung

Im Auftrag:

Ortsgemeinde Bechhofen
Landauer Straße 18-20
66482 Zweibrücken

IMPRESSUM

Stand: 17.02.2026, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Siedlungsgebiet von Bechhofen, zwischen der Hermann-Löns-Straße und Schillerstraße befindet sich eine unbebaute Fläche. Im 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan „„Auf dem Holzkopf“ Teil II“ aus dem Jahr 1977 ist für diese Fläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen worden. Der Spielplatz wurde nie errichtet und wird gegenwärtig aufgrund seiner Lage, des Alters der Bewohner des Wohngebietes und der Verfügbarkeit weiterer Spiel- und Freiflächen in Ortsgemeinde auch nicht mehr benötigt.

Ziel der 4. Änderung ist es daher, die Fläche einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der Lage in einem Wohngebiet ist die Fläche für Wohnbebauung geradezu prädestiniert. Im Rahmen der 4. Änderung des rechtskräftigen 1. Änderungsplans zum Bebauungsplan „„Auf dem Holzkopf“ Teil II“ soll als Nutzungsart der Fläche somit eine Wohnbaufläche festgesetzt werden.

Damit folgt die Ortsgemeinde auch dem Willen des Bundesgesetzgebers, erschlossene Flächen im Siedlungskörper zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum nutzbar zu machen. Die bestehende Fußwegeverbindung soll erhalten bleiben.

Zur Umsetzung eines kommunalen Flächenmanagements stellt das Land Rheinland-Pfalz den Kommunen mit „Raum+Monitor“ eine Anwendung zur Erfassung und Verwaltung von Siedlungspotentialflächen zur Verfügung. Darin ist die in Rede stehende Fläche als Baulücke erfasst.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Änderung des Bebauungsplanes. Die Ortsgemeinde Bechhofen hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan „„Auf dem Holzkopf“ Teil II“ beschlossen.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 850 m².

Die 4. Änderung des 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan „„Auf dem Holzkopf“ Teil II“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan „„Auf dem Holzkopf“ Teil II“ aus dem Jahr 1977.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Ju-



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP 2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de; Daten bearbeitet durch: Kernplan GmbH

li 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 850 m² in Anspruch nimmt.

Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes zu. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB zu ändern. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land stellt den zu überplanenden Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 13a Abs. 2

Die Zufahrt über die Hermann-Löns-Straße verfügt zwar über eine Engstelle in Höhe des nach Westen abzweigenden Fußweges. Gem. amtlichem Kataster besteht hier aber eine Breite von rund 3 m.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Gebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind aufgrund der Bestandsbebauung im Umfeld bereits vorhanden.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist nach Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Hermann-Löns-Straße vorgesehen.

Ein Regenwasserkanal ist im Umfeld nicht vorhanden, sodass das Wasser nach Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken auf dem Grundstück zurückzuhalten und zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen ist. Sollte eine Versickerung / Verdunstung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und über einen Regenwasserkanal gedrosselt der vorhandenen Kanalisation in der Hermann-Löns-Straße zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Der ursprünglich vorgesehene Spielplatz wurde bislang nicht realisiert und wird aufgrund seiner Lage, des Alters der Bewohner des Gebietes und der Verfügbarkeit weiterer Spiel- und Freiflächen auch zukünftig nicht benötigt. Daher soll das Grundstück einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Nutzungsalternativen für die Fläche drängen sich aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und der bestehenden Umgebungsnutzung nicht auf.

Es handelt sich bei der geplanten Bebauung um die maßvolle Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Grundstücks, was die bestehende Infrastruktur effizienter auslastet und perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB).

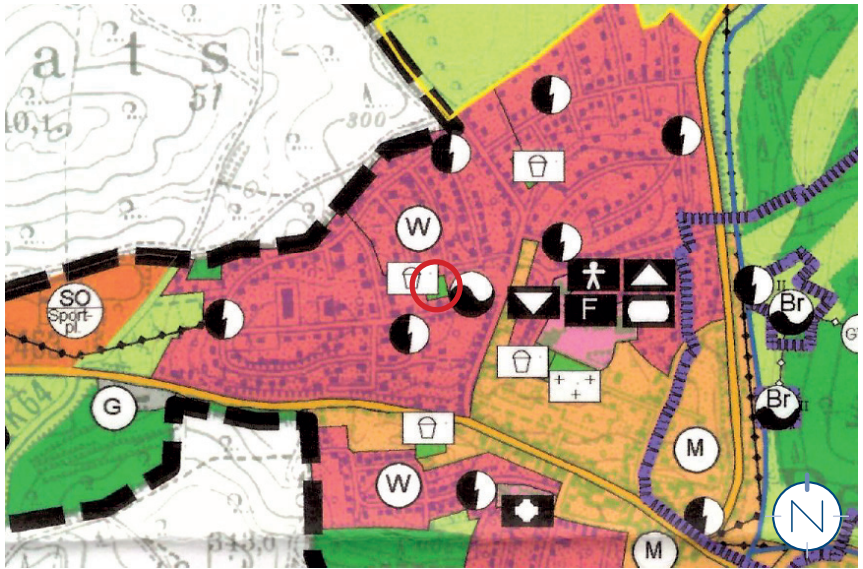
Eine Betrachtung von Nutzungsalternativen kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

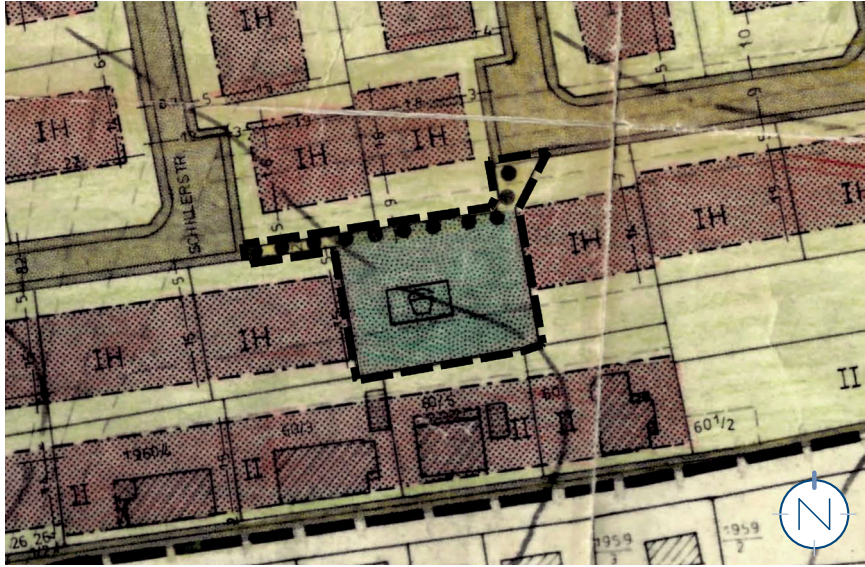
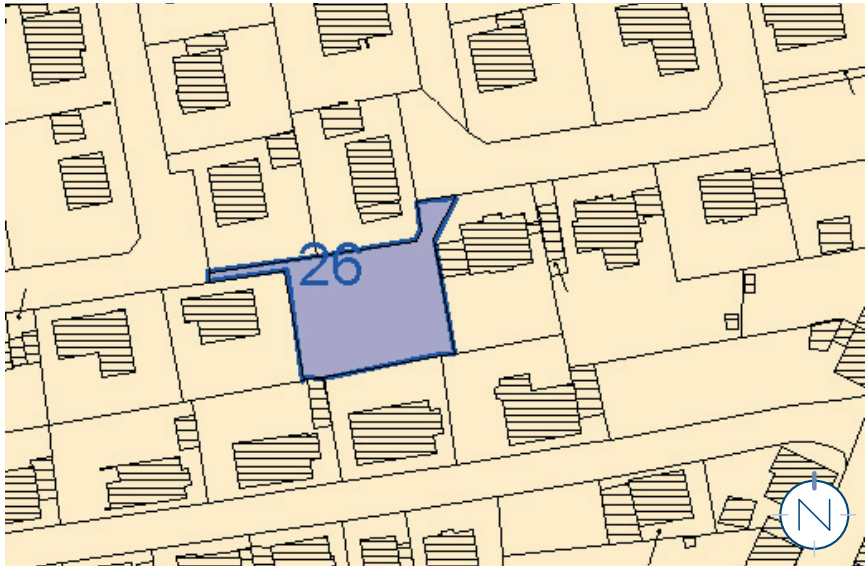
- Die Fläche liegt in einem planungsrechtlich bereits entwickelten Bereich, inmitten eines Wohngebietes. Daher ist die Fläche für Wohnbebauung geradezu prädestiniert.
- Mit der Änderung des 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan wird dem Planungsziel für die Umgebung entsprochen (in erster Linie Wohnnutzung).
- Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnnutzung weisen andere Nutzungsalternativen zudem ein zu großes Störpotenzial gegenüber dem Wohnen auf.

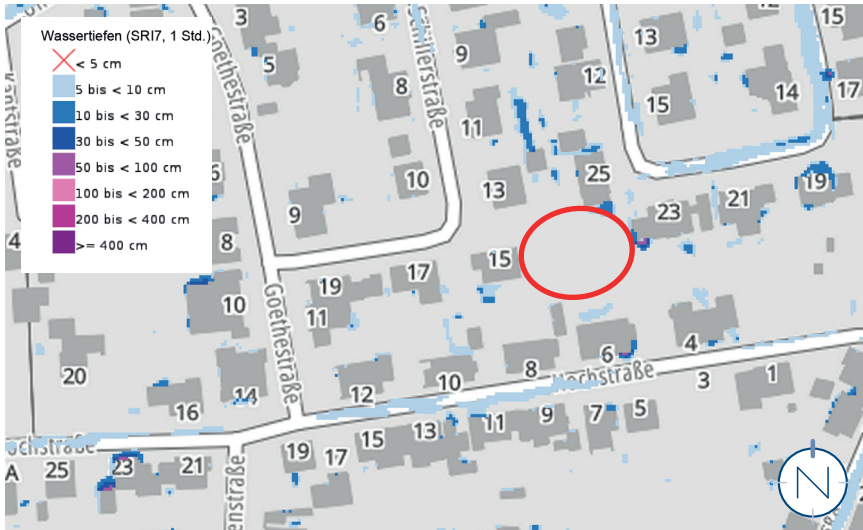
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

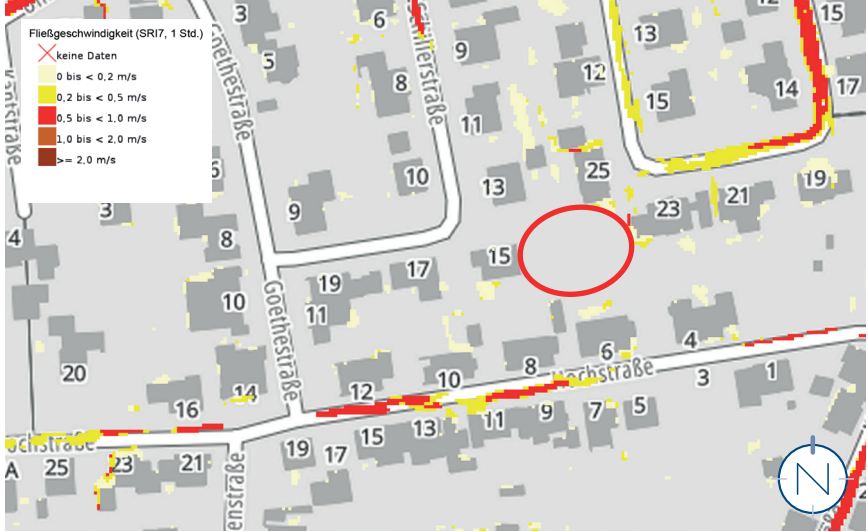
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (3. Teilfortschreibung 2018)	
zentralörtliche Funktion	ohne zentralörtliche Funktion
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als „Siedlungsfläche Wohnen“ dar. keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Waldlandschaft (Grundtyp) Großlandschaft Pfälzisch-Saarländisches Muschelkalkgebiet, 180.0 Sickinger Stufe keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Regionalplan Westpfalz</p> <p>Der 827 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in keinen umwelt-relevanten regionalplanerischen Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten des Regionalplans Westpfalz.</p> <p>Schutzgebiete</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht noch nach Wasserrecht. Bei dem am nächsten zum Geltungsbereich liegenden Schutzgebiet handelt es sich um die Schutzzone II des abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Bechhofen 2 Tiefbrunnen“, welches der öffentlichen Trinkwasserversorgung dient.</p> <p>Geschützte Biotop/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang 1 der FFH-RL</p> <p>Laut LANIS sowie einer eigenen im Februar 2026 durchgeführten Begehung vor Ort befinden sich im Geltungsbereich weder Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG noch FFH-Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie.</p> <p>Artnachweise nach LANIS und Artdatenportal Rheinland-Pfalz</p> <p>Laut LANIS und Artdatenportal des Landes Rheinland-Pfalz (2026) liegen für das Plan-gebiet und dessen direktem Umfeld keine Daten zu artenschutzrechtlich relevanten Artvorkommen vor, die aufgrund des Biotopgefüges innerhalb des Geltungsbereiches dort vorkommen könnten. In den für Bechhofen relevanten Kartenblättern werden u. a. Neuntöter, Trauerschnäpper, Bekassine, Hohltaube, Schwarzspecht oder Rotmilan bei den Vögeln, Wildkatze bei den Säugetieren, Teichfrosch und Grünfroschkomplex bei den Amphibien sowie Waldeichse bei den Reptilien genannt.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Biotopverbund</p> <p>Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner geringen Größe, Biotopstruktur und seiner Lage im Siedlungsbereich von Bechhofen weder eine Bedeutung für den landesweiten, noch für den regionalen Biotopverbund. Für den lokalen Biotopverbund kommt dem Plangebiet eine Trittsteinbiotopfunktion zu.</p> <p>Andere Naturgüter</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer innerörtlichen Grünfläche und damit in einem Bereich anthropogen überformter und veränderter Böden. Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das am nächsten liegende Fließgewässer verläuft ca. 500 m östlich des Geltungsbereichs.</p>
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich um eine kleine von einer artenarmen Wiese und von Einzelbäumen (zwei kleine Rosskastanien sowie ein kleiner und großer Apfel-Hochstamm) geprägten innerörtlichen Grünfläche. Die Erschließung der Grünfläche erfolgt über einen Weg aus Verbundsteinpflaster.</p> <p>Die Obstbäume sind schon seit längerem nicht mehr gepflegt worden, der ältere Obstbaum-Hochstamm ist leicht abgängig und weist Ansätze zur Spalten- und Höhlenbildung auf. Zum Zeitpunkt der Begehung wurden weder Horste, Nester, Höhlen noch Spalten festgestellt. Die artenarme Wiese wird von Gräsern wie Knäuelgras, Glatthafer und Rot-Schwingel bestimmt. Daneben treten weit verbreitete Arten des Wirtschaftsgrünlands wie Wiesen-Schafgarbe, Rot- und Weißklee, Weicher Storchschnabel, Scharfer und Kriechender Hahnenfuß sowie Wiesen-Labkraut auf. Die rheinland-pfälzischen Kriterien für Magere Flachland-Mähwiesen des FFH-LRT 6510 werden nicht erfüllt.</p> <p>Im Plangebiet kommen damit weder Geschützte Biotope nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz noch FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor.</p> <p>Vorbelastungen</p> <p>Der Geltungsbereich ist durch visuelle Unruhe und Umgebungslärm gering vorbelastet.</p> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten</p> <p>Aufgrund des lokalen Biotopgefüges in Verbindung mit der geringen Vorbelastung durch Umgebungslärm und visuelle Unruhe hat das Plangebiet eine geringe Eignung als Brutstandort für Kleinvögel, keine Bedeutung als Lebensraum oder Teillebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten der Artengruppe Fledermäuse, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer oder Amphibien.</p> <p>Das Plangebiet bietet damit keinen geeigneten Lebensraum selbst für häufig vorkommende, weit verbreitete und störungsunempfindliche Vogelarten, während das Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Vogelarten aufgrund der oben genannten Vorbelastungen und Nutzungen ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Ältere Bäume, die geeignete Strukturen für potenzielle Sommer- oder Männchenquartiere für Fledermäuse und Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter darstellen, fehlen.</p> <p>Lebensräume für Schmetterlinge, Reptilien und Amphibien sind nicht vorhanden.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung</p> <p>Aufgrund der fehlenden Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden.</p> <p>Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.</p>
Auswirkungen und Planungshinweise	<p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes</p> <p>Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen.</p> <p>Da dem Geltungsbereich zudem keine Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten nicht zu erwarten ist, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten.</p> <p>Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.</p> <p>Planungshinweise</p> <p>Bei der Umsetzung des Vorhabens sollte versucht werden, die Bäume zu erhalten oder die jüngeren Bäume ggfs. an geeigneten Stellen umzupflanzen, bzw. zu ersetzen.</p>
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Das Plangebiet wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt (Quelle: FNP der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land). Demnach ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p>  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land; Quelle: Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land</p>

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>Lage innerhalb des Geltungsbereiches des 1. Änderungsplans zum Bebauungsplan „„Auf dem Holzkopf“ Teil II“ aus dem Jahr 1977 (Quelle: Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land):</p> <p>Relevante Festsetzungen der Grundstücke unmittelbar angrenzend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (WR) • ein Vollgeschoss, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser • GRZ 0,4 • Überbaubare Grundstücksfläche <p>Übernahme relevanter Festsetzungen für das Plangebiet.</p>  <p>Auszug aus dem 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan „„Auf dem Holzkopf“ Teil II“ (1977), Quelle: Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land</p>
Raum+Monitor	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung als Baulücke in Raum+Monitor  <p>Auszug aus Raum+Monitor; Quelle: Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Stand: März 2025</p>

Kriterium	Beschreibung
Starkregen	
	<ul style="list-style-type: none"> Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke. Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte einsehbar. Da bislang kein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept existiert, sind aktuell keine weitergehenden Maßnahmen durch die Kommune geplant. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.
Wassertiefen, SRI 7, 1 Stunde	 <p>Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Wassertiefen, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p>

Kriterium	Beschreibung
Fließgeschwindigkeit, SRI 7, 1 Stunde	 <p>Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Fließgeschwindigkeit, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung - Reines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO

Ein Reines Wohngebiet ist ein Baugebiet dessen zentrale Zweckbestimmung gem. § 3 Abs. 1 BauNVO im Wohnen liegt.

Um den Gebietscharakter des von reiner Wohnnutzung dominierten Umfeldes (1. Änderungsplan zum Bebauungsplan „Auf dem Holzkopf“ Teil II“ als Reines Wohngebiet festgesetzt) beizubehalten, sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Reinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig, so sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, im Sinne des § 3 Abs. 2 BauNVO nicht gewünscht und werden daher ausgeschlossen.

Auch die Ausnahmen (z. B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des Gebiets dienen) werden ausgeschlossen, um dem Gebietscharakter der Umgebung exakt zu entsprechen und auch

die Erschließungssituation zu berücksichtigen.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung wird über die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß exakt geregelt.

Mit der Begrenzung der Höhe wird die Höhenentwicklung auf eine Maximale und so einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Dies vermeidet, dass es durch die Realisierung

von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt, was insbesondere auch der Topografie Rechnung trägt.

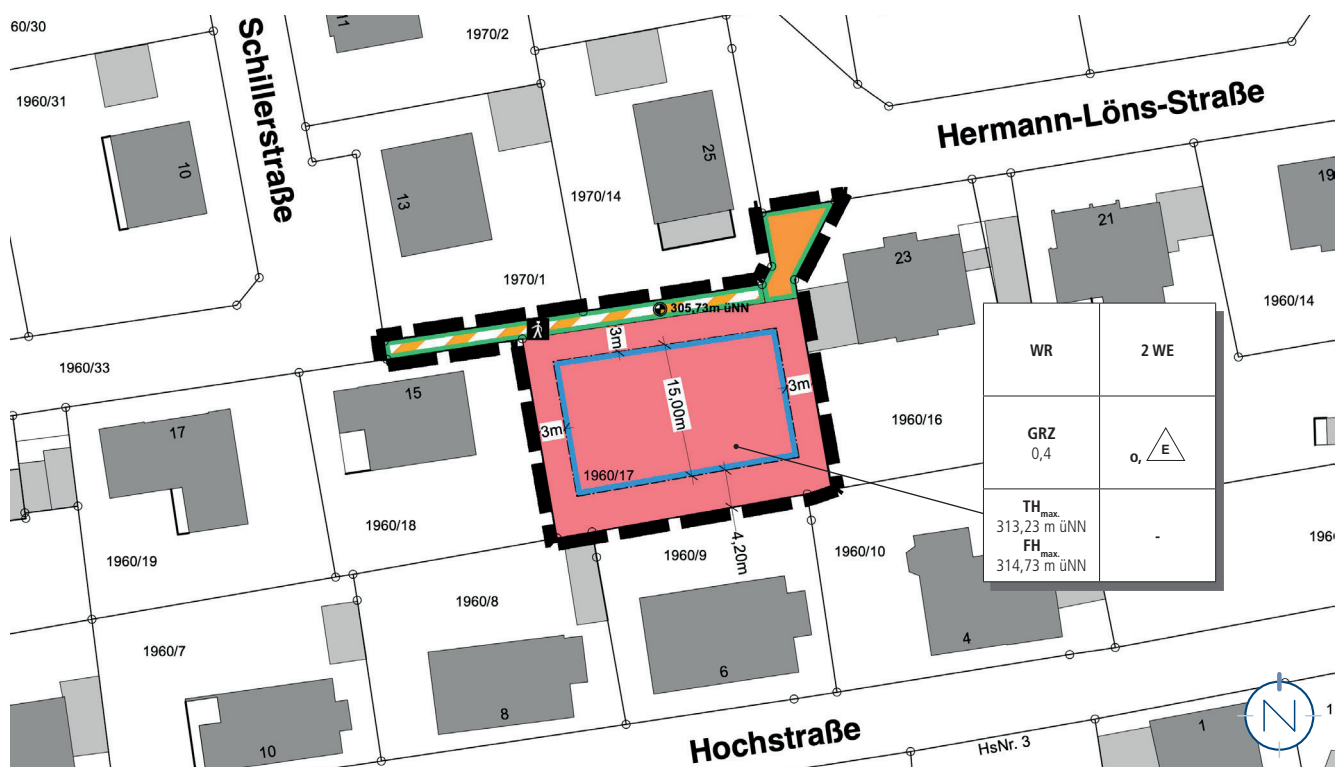
Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugspunkte erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können.

Mit der Höhenfestsetzung wird eine gegenüber dem Bestand unverhältnismäßige überdimensionierte Höhenentwicklung vorgebeugt.

Grundflächenzahl

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folg-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

lich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht den gemäß § 17 BauNVO definierten Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Reinen Wohngebieten und wird in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan sowie den Bestand der umliegenden Wohnbebauung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstückes bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO insbesondere durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (gesetzlich vorgesehene Abweichungsregel).

Zudem wird damit sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Zudem ist ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig. Dies sichert die kleinteilige Struktur in der Umgebung und gewährleistet das harmonische Einfügen in den Bestand.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an dem rechtskräftigen 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan „„Auf dem Holzkopf“ Teil II“ und führt das Baufenster, das westlich des Plangebietes liegt, fort.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Wohn-

gebäude verhindert die Entstehung eines größeren Mehrfamilienhauses und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die bestehende Zuwegung wird im Bestand übernommen und damit gesichert.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Fußweg wird entsprechend der Bestandssituation übernommen und planungsrechtlich gesichert.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und/oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies ermöglicht beispielsweise die Realisierung von Ladeinfrastruktur auch außerhalb der überbaubaren Flächen.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken bei Neuanlage sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ

und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z. B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere für Solarenergie).

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die

Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die festgesetzte Erhaltungsbindung sichert den Baumbestand auf der Fläche.

Für den Fall der Rodung, falls diese für die Realisierung der Planung notwendig ist, wurde die Erhaltungsbindung mit einer Verpflichtung zu einer Ersatzpflanzung kompensiert. Alternativ zur Rodung können die jüngeren Bäume auch an eine andere Stelle umgepflanzt werden.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57 - 63 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung der Flächen innerhalb des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Stellplatzschlüssel dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die ge-

plante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen des bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse verhindern (z. B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern.

Die Begrünung von Fassaden der Wohngebäude dient der naturschutzfachlichen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Änderung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in die Änderung des 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft (ebenfalls Wohnnutzung) einfügt. Die Festsetzungen sind weitgehend aus dem 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan „„Auf dem Holzkopf“ Teil II“ abgeleitet. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können.

Es wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Grundstücke gewährleistet. Der zusätzliche Verkehr bleibt auf den Anliegerverkehr beschränkt.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auch die Wohnfunktion in der Ortsgemeinde Bechhofen gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes kommt dieser Forderung nach. Die bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzte Fläche wird für eine Neuentwicklung (Er-

richtung von Wohnbebauung) bereitgestellt.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung des Gebäudes eine maßvolle Entwicklung ermöglicht und es sich lediglich um eine Nachverdichtung handelt. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Durch die Umwandlung der als Spielplatz angedachten Fläche in ein Wohnbaulich nutzbares Grundstück, werden innerörtliche Flächen einer Nachverdichtung zugeführt. Durch die Nutzung als Baugrundstück werden Flächen im Außenbereich geschont, die Innenentwicklung wird gestärkt.

Die vorgesehene Bebauung wird sich in die Umgebung einfügen. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an bzw. bildet einen Übergang und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist aufgrund der Beeinträchtigung wie Bewegungsunruhe und Lärm infolge der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Wohnnutzung, ...) bereits eine Vorbelastung auf.

Es kommt durch das Planvorhaben weder zu einer erheblichen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten, noch ist ein FFH-Lebensraumtyp / besonders geschützter Lebensraum betroffen.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Gem. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Durch die geplante Realisierung der Wohnbebauung wird es zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, welcher sich primär auf den Anwohnerverkehr eines Einzelhauses beschränken wird.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf dem Grundstück geordnet. Nachteilige Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Insofern ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung als ordnungsgemäß sichergestellt zu erachten.

Auswirkungen auf wasserschutzrechtliche Belange

Das Schutzgut Wasser wird im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt, insbesondere um die negativen Folgen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt zu mindern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Hierzu zählt insbesondere, den Direktabfluss von Niederschlägen zu nivellieren und die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung infolge von Versiegelungen so weit wie möglich zu fördern. Nach dem Regelwerk DWAM102- 4 zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen gilt es, insbesondere Niederschlagsmengen so zu bewirtschaften, dass der örtliche Wasserhaushalt erhalten bleiben soll. Zur Wahrung eines natürlichen Wasserhaushalts wird daher die Herstellung „blau-grüner“ Infrastruktur angestrebt und Maßnahmen zur Verdunstung und Verzögerung von Niederschlagsabflüssen getroffen (Begrünung, Begrenzung der Versiegelung).

In Anbetracht der vergangenen Starkregenereignisse und vor dem Hintergrund klimatischer Veränderungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätz-

liches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Es wurden entsprechende Hinweise zum Schutz vor Überschwemmungen durch Starkregen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Fläche stellt sich in der Starkregenkarte als unbelastet dar, so dass dies insbesondere auch dem verstärkten Schutz der Unterlieger durch Geländemodellierung dienen soll.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Innenentwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und Klimafolgenanpassung

Um die Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes so gering wie möglich zu halten, ist in § 13 Klimaschutzgesetz ein Berücksichtigungsgebot verankert. Hierzu ist insbesondere die Erzeugung erneuerbarer Energien, die Elektrifizierung des motorisierten Verkehrs, sowie Wärmeversorgung, etc. von Belang. Da Bund und Land ohnehin bereits umfassende Vorschriften in diesem Bereich erlassen haben (EEG, GEG, WPG, GEIG, Landessolargesetz) kann die Kommune lediglich ergänzende Vorgaben im Bebauungsplan treffen. So sind z. B. Versorgungsanlagen für Elektrofahrzeuge im gesamten Baugebiet zulässig. Auch wenn es im Zuge der Planverwirklichung, insbesondere aufgrund der Verwendung von Baustoffen indirekt zum Ausstoß von Treibhaus-

gasen kommt, bemüht sich die Kommune die Auswirkungen zu reduzieren.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur weitgehenden Reduktion drohender Schäden vor. Im Sinne des Klimaanpassungsgesetz werden hierbei sowohl bereits eingetretene als auch künftig zu erwartende Auswirkungen berücksichtigt. Dies umfasst Starkregenereignisse, das Absinken des Grundwasserspiegels, zunehmende Trockenheit, Bodenerosion, sowie die Verfestigung lokaler Wärmeinsel-Effekte.

Wichtige Stellschraube einer klimaresilienten Planung ist die Begrenzung der Bodenversiegelung. Hierzu werden in der Änderung des Bebauungsplanes die maximale Grundflächenzahl (GRZ) sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, um die bauliche Nutzung auf das städtebaulich erforderliche Maß zu beschränken. Ergänzend werden Maßnahmen zum Schutz des Bodens vorgesehen, sodass vermeidbare Versiegelungen unterbleiben. Zudem wird die Anlage sogenannter „Schottergärten“ ausgeschlossen. Durch diese Regelungen bleibt ein höheres Retentionsvermögen des Bodens erhalten, sodass Niederschläge besser versickern können und die Auswirkungen von Starkregenereignissen gemindert werden. Die verringerte Versiegelung trägt darüber hinaus dazu bei, die Austrocknung des Bodens und ein Absinken des Grundwasserspiegels im Vergleich zu vollversiegelten Flächen zu begrenzen; dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf vermeintlich „offene“ Schotterflächen mit Vlies. Gleichzeitig reduziert der höhere Anteil unversiegelter und begrünter Flächen die Aufheizung des Siedlungsraums bei Hitzeereignissen und wirkt dem Wärmeinsellekt entgegen.

Zur Klimaanpassung wird in der Änderung des Bebauungsplanes ein Begrünungsanteil gesichert bzw. entwickelt. Hierzu werden Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen, die Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen und Gehölzen festgelegt sowie Flächen, die nicht zwingend versiegelt werden müssen, als zu begrünende Flächen festgesetzt, bestehende Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Durch Verschattung wird die thermische Belastung der menschlichen Gesundheit bei Hitzeereignissen reduziert. Gleichzeitig stabilisiert der Bewuchs den Boden und verringert Bodenabtrag und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen.

Somit können signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes reduziert werden.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden, wodurch die Fläche baulich nutzbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Auch sonstige Festsetzungen wurden am bestehenden Baurecht für die Nachbarschaft orientiert. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Bebauungsplan-Änderung eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Bebauungsplan-Änderung

- Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung einer Freifläche in einem bestehenden Wohngebiet

- Einfügen des Neubaus in die Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben, keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Verkehr, die verkehrliche Erschließung ist gesichert
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Bebauungsplan-Änderung

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die 4. Änderung des 1. Änderungsplans zum Bebauungsplan „„Auf dem Holzkopf“ Teil II“ sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Nachverdichtung innerörtlicher Potentialflächen, die Vermeidung unmaßstäblicher Neubauten, überwiegen deutlich. Die Weiterentwicklung des Baugebietes sowie die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind von zentraler Bedeutung. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.