



# BEBAUUNGSPLAN `AM HEILIG KREUZ`

## Ortsgemeinde Oberheimbach

Fassung zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

### BEGRÜNDUNG

Stand: 28.02.2024



## DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt  
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18  
e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)  
Internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

<b><u>INHALT:</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Beschreibung des Geltungsbereiches.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen .....	6
4.2 Schutzgebiete oder -objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben .....	7
4.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen.....	8
<b>5. Standortalternativen.....</b>	<b>10</b>
<b>6. Erschließung.....</b>	<b>11</b>
6.1 Versorgung.....	11
6.2 Entsorgung.....	11
6.3 Verkehr.....	13
<b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>14</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.3 Bauweise.....	16
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	16
<b>7.5 Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke .....</b>	<b>16</b>
7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	17
7.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	17
7.8 Öffentliche Grünflächen .....	18
7.9 Erhalt von Pflanzungen .....	18
7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	18
7.11 Immissionsschutz .....	19
<b>8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>21</b>
8.1 Dächer.....	21
8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	23
<b>9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz .....</b>	<b>25</b>
<b>10. Umsetzung der Planung.....</b>	<b>25</b>
10.1 Eigentumsverhältnisse .....	25
10.2 Bodenordnung.....	25
10.3 Kosten, Finanzierung.....	25

**Anlagenverzeichnis:**

• **Anlage 1: Artenschutzrechtliche Beurteilung**

VIRIDITAS: *Ortsgemeinde Oberheimbach Bebauungsplan 'Am Heilig Kreuz' –  
Artenschutzrechtliche Beurteilung.*  
Weiler, 26.03.2023.

## **Begründung gemäß § 2a BauGB:**

### **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans**

#### **1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Am Heilig Kreuz' wird erforderlich, um den Bedarf der Ortsgemeinde Oberheimbach an benötigtem Wohnbauland zu decken. Abgesehen von wenigen Baulücken sind in der Ortslage derzeit keine bebaubaren Flächen vorhanden. Die Ortsgemeinde kann selbst diese Bauwilligen nicht zur Verfügung stellen, da sie keine Eigentümerin dieser Grundstücke ist. Sämtliche unbebauten Flächen sind in privater Hand und für bauwillige Interessenten daher leider nicht verfügbar.

Gleichzeitig sieht sich die Ortsgemeinde, angesichts der immer noch hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime aus Reihen ihrer Bürger ausgesetzt, die durch (grundsätzlich anzustrebende) Nachverdichtungen bzw. Umnutzungen im Innenbereich mangels geeigneter und dafür verfügbarer Möglichkeiten nicht gedeckt werden kann.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, sodass die grundsätzliche Standortfrage bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt wurde. Durch die Realisierung der Planung kann die Ortslage in diesem topographisch schwierigen Bereich erweitert und eine ästhetisch wie biologisch wirksame Randzone mit Erweiterungspotenzial definiert werden.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist in vereinfachter Form Gegenstand der nachstehenden Abbildung.



Abb. 1: Siedlungsrandlage von Oberheimbach mit Markierung der Lage des Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

[Quelle: Übersichtskarte der Bebauungsplanzeichnung].

Somit sind mehrere Belange, die nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen sind, bereits Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Planung, so v. a. (Nummerierung gemäß der Auflistung in diesem § 1 Abs. 6 BauGB)

- „2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...)“.

Auch der für Eigenentwicklungs-Gemeinden wie Oberheimbach im regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe RROP 2014 (dort Grundsatz G 13) aufgestellten Forderung nach einer ausreichenden Bereitstellung von Wohnungen für den örtlichen Bedarf soll hiermit Rechnung getragen werden.

Aus den genannten Gründen hat die Ortsgemeinde nun die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen, der eine organische Arrondierung südwestlich des Gebietes des Bebauungsplanes „Auf'm Acker“ (der seit 1972 rechtskräftig ist) vorsieht (dazu s. Übersichtskarte auf der Planzeichnung sowie Abb. 2).



Abb. 2: Siedlungsrandlage von Oberheimbach mit Markierung der Lage des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

[Quelle:

Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)).

## 2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Zur Verwirklichung der in Kap. 1 genannten städtebaulichen Ziele hat der Rat der Ortsgemeinde Oberheimbach daher die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Am Heilig Kreuz' beschlossen.

### ➤ Verfahren

Es sind weder die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch die des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben.

Es wird das 2-stufige Regel-Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB mit Umweltprüfung angewendet.

## 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an den südwestlichen Rand der Ortsgemeinde Oberheimbach an. Im Süden, Osten und Westen grenzt der Geltungsbereich an unbebaute Waldflächen an. Der Geltungsbereich selbst stellt sich derweil als teils bewachsene Wiesenfläche und als Lagerfläche dar, mit querenden Wirtschaftswegen.

Nachfolgend werden weitere Parameter stichwortartig beschrieben.

### **Verwaltungs-**

**Zuordnung:** Landkreis Mainz-Bingen, Verbandsgemeinde Rhein-Nahe, Gemarkung Oberheimbach

**Lage:** Im Außenbereich am Südwestrand der Ortslage Oberheimbach, angrenzend an die Straßen „Hauptstraße“ und „Im Acker“

**Größe:** ca. 1,05 ha (Geltungsbereich)

**Höhe:** ca. 175 - 200 m ü. NN

### **Naturräumliche**

**Einordnung:** Lage im Osten des Hunsrücks

### **Aktuelle**

**Raumnutzung:** Aktuelle als Wiesenflächen mit Gehölzbestand und als Lagerfläche genutzt. Im Bestand befinden sich zudem querende Wirtschaftswege.

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oberheimbach in **Flur 18**:

**Flurstück-Nr.:** 46/1 (teilweise), 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 (teilweise), 59 (teilweise), 66 (teilweise), 107 (teilweise)

Die genauen Grenzen und betroffenen Flurstücke des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Abbildung 2 zu entnehmen.

## 4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

### 4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

- **Landesplanung** (Landesentwicklungsprogramm - LEP IV):

- Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert für den Landkreis Mainz-Bingen im Zeitraum von 2012 bis 2035 gar einen Bevölkerungszuwachs von 6,2% (Grundlage: Raumordnungsbericht 2017).

- Sonstige Aussagen mit möglicher Bedeutung für die Planung:

Die VG Rhein-Nahe liegt in einem Raum, in dem mehr als 8 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten erreichbar sind, der somit eine 'hohe Zentrenreichbarkeit und – Auswahl' aufweist.

- **Regionalplanung**

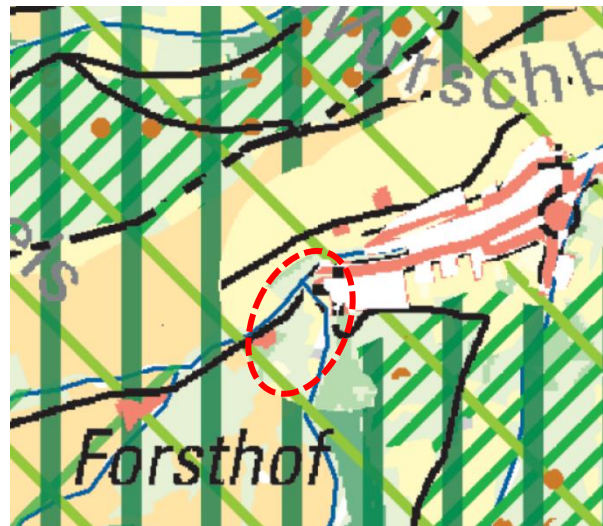
(Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP -, in Kraft getreten am 23.11.2015; Stand: 2. Teilfortschreibung 2019; siehe Auszug Abbildung, unmaßstäblich):

- Im RROP ist der Geltungsbereich als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ und als „Sonstige Waldfläche“ dargestellt.

- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Verbandsgemeinde Rhein-Nahe auch im neuen RROP zu den 'verdichteten Bereichen' gezählt.

Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt.

Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u. a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.



Als **Ziel einer nachhaltigen**

**Siedlungsentwicklung** ist im RROP zudem der (inzwischen ja auch im Baugesetzbuch – u. a. in § 1 Abs. 5 und in § 1a Abs. 2 – verankerte) Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgesetzt worden, so u. a. in Kap. 2.2.5:

- "Z 23 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken".

- *Der gewählte Standort hat sich aus zahlreichen Erwägungen als sehr gut geeignet für die angestrebte Nutzung herausgestellt. In der Ortslage von Oberheimbach sind keine Flächen vorhanden, welche für ein derartiges Vorhaben als Mindestmaß anzusehende benötigte Flächengröße erfüllen könnte. Auch ist bereits bei einer Auswertung des Luftbildes gut erkennbar, dass in dem sehr kompakten und relativ dicht bebauten Siedlungskörper von Oberheimbach keine hinreichend großen und für den angestrebten Nutzungszweck sinnvoll nutzbaren Brachflächen, Baulücken*

oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden sind, sodass das geplante Vorhaben im Siedlungsrandbereich entwickelt werden muss.

- **Flächennutzungsplanung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (s. Abb. 4).

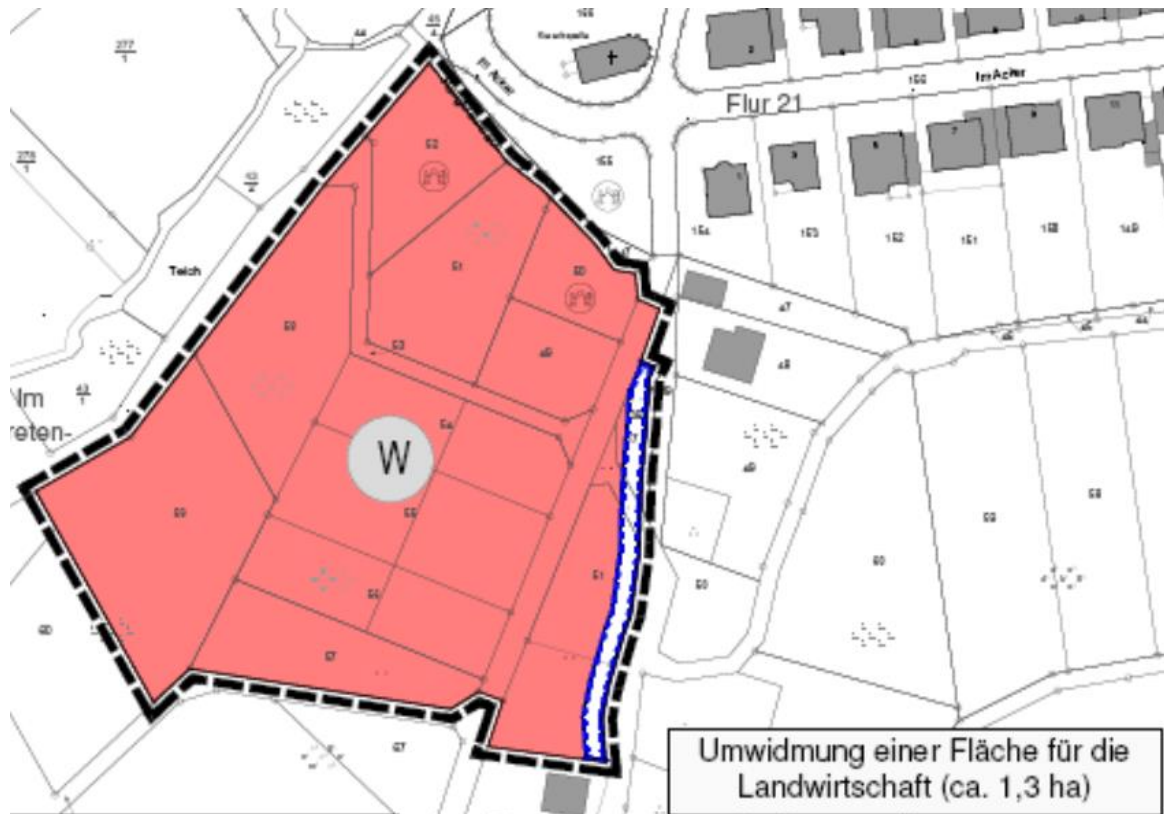


Abb. 3: Auszug der letzten Änderung des FNP's der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe innerhalb der Ortsgemeinde Oberheimbach (unmaßstäblich).

## 4.2 Schutzgebiete oder -objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder -objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Es sind keine NATURA2000-Gebiete von der Planung betroffen. Das nächstgelegene NATURA2000-Gebiet, das FFH-Gebiet 'Binger Wald' (DE-6012-301) liegt ca. 1,8 km südöstlich vom Planungsgebiet.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Das Plangebiet liegt innerhalb des großräumigen Landschaftsschutzgebiets 'Rheingebiet von Bingen bis Koblenz' (LSG-7100-001).

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert. Auch wasserrechtlich begründete Abstände zu einem Gewässer sind hier nicht zu beachten.

Das Gebiet liegt auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten in irgendeiner Form von Überflutungen betroffen sein könnten.

Östlich des Geltungsbereichs verläuft der Heiligkreuzbach (Gewässer III. Ordnung).

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder -objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

- **Pauschal geschützte Biotop:**

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein gemäß § 30 BNatSchG pauschal geschütztes Biotop. Hierbei handelt es sich gemäß der Artenschutzrechtlichen Beurteilung des Fachbüros „viriditas“ um einen „Eichen-Hainbuchenwald trockener Standorte (AQ3)“. Beeinträchtigungen können durch entsprechende Pufferzonen ausgeschlossen werden.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

### **4.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen**

Generell sollten die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten), sowie
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik – Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)

zu berücksichtigen.

Die speziellen Anforderungen an den Baugrund und an geotechnische Aspekte sollten beachtet werden. Das Einholen eines Baugutachtens vor Baubeginn obliegt der Entscheidung des Bauherrn.

- **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen. Auch im näheren Umfeld der Ortslage von Oberheimbach und auf der gesamten Gemarkung der Ortsgemeinde liegen keine nachgewiesenen oder vermuteten Rutschgebiete.



Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau bisher (Abruf: 15.02.2021) nicht verzeichnet [Quelle: [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6)].

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Vorhabenträgers zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

- **Radonprognose**

Aufgrund der bekannten gesundheitsschädigenden Auswirkungen von Radon (einem radioaktiven Zerfallsprodukt von Uran, das überall in der Erdkruste vorkommt) untersucht das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) seit 2007 die für die Radon-Thematik relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Der jeweils aktuelle Stand der Ergebnisse wird in einer Karte dokumentiert, die über die Homepage des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU) abrufbar und in dauerhafter Fortschreibung begriffen ist (dazu s. <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>).

In dieser Karte wird für den Bereich des Plangebietes ein Radonpotenzial (physikalische Größe, die sich aus der Radonkonzentration in der Luft im Porenraum des Erdbodens sowie aus der Durchlässigkeit (Permeabilität) dieses Erdbodens zusammensetzt; ohne physikalische Einheit) von 38,6 und eine Radonkonzentration von 46 kBq/m<sup>3</sup> angegeben [letzter Abruf: 07.07.2023].

Allerdings wird dort darauf hingewiesen, dass die Karten zu Radon aufgrund des Maßstabes und beschränkt vorliegender Daten Vereinfachungen erfordern und deshalb lediglich zur Orientierung dienen können, sodass lokal starke Abweichungen von dem in der Karte dargestellten Radonpotenzial möglich sind.

## 5. Standortalternativen

Im Vorfeld wurden von der Ortsgemeinde mögliche Alternativstandorte untersucht, wobei ohnehin nur Flächen in Betracht kamen, die für die geplante Nutzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ sinnvoll und verfügbar sind.

So sollte das Plangebiet vor allem mit geringem Aufwand erschließbar sein und eine möglichst zentrale Lage zur möglichst guten Anbindung an die Infrastruktur aufweisen (Verkehr / ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, medizinische und soziale Versorgung etc.). Außerdem sollten ein möglichst hoher Wohnwert und eine gute und gefahrlose Anbindung an Erholungs-Infrastruktur (Naherholungs-Flächen; Wanderwege etc.) gegeben sein.

Wichtige Kriterien bei der Auswahl waren u.a. *[in Klammern jeweils Verweis auf städtebauliche Bedeutung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB]*:

1. Möglichst Nähe zu einer übergeordneten (Kreis- oder Landes-)Straße mit guter Anbindung (*wie vorstehend sowie Belange der Landwirtschaft und der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstaben a) und b) BauGB*).
  - Dies ist durch die naheliegende B 9, die direkt an das ca. 1 km entfernte Niederheimbach angrenzt in idealer Weise gewährleistet.
2. Möglichst geringe Belastung von Wohngebieten sowie von Gemeindestraßen (Anlieger- bzw. Wohnstraßen) im Plangebiet (*Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie Vermeidung von Emissionen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB*).
  - Dies ist durch die direkte Anbindung an die Hauptstraße (Hauptdurchfahrtsstraße Oberheimbachs) gewährleistet.
3. Möglichst geringer Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (*Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f., insbesondere Buchstaben a), c) und e) BauGB sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB*).
  - Zum einen ist durch die Inanspruchnahme einer ökologisch relativ häufig vorkommenden Biotopausstattung eine geringere Eingriffssensibilität als an anderen Standorten innerhalb Oberheimbachs gesichert und zum anderen kann durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ein auch ortsbildästhetisch ansprechendes Baugebiet geschaffen werden.
4. Möglichst geringer Aufwand für die Anbindung an vorhandene Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen) - wirtschaftliche und eingriffsarme Erschließung des Standortes (*Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f., insbesondere Buchstaben a) und e) BauGB, Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB sowie private Belange*).
  - Auch dies ist durch die relativ unaufwändige Anknüpfbarkeit an die bestehenden Ortsnetze aller Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.
5. Verfügbarkeit der Fläche (*private Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB*).
  - Die Fläche wird von der Ortsgemeinde im Laufe des Verfahrens fast ganzflächig erworben.

## 6. Erschließung

Die Querschnitte der bestehenden und der geplanten öffentlichen (Verkehrs-)Flächen sind durchweg ausreichend dimensioniert, um die Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen nach zeitgemäßen Standards innerhalb des öffentlichen (Straßen-) Raumes gewährleisten zu können.

Grundsätzlich wird textlich festgesetzt, dass sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen unterirdisch zu verlegen sind, damit das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht durch oberirdische Anlagen beeinträchtigt wird.

Ausnahmen sind zulässig für oberirdische Entwässerungsanlagen, welche diese Beeinträchtigungen in der Regel nicht aufweisen.

### 6.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden. Versorgungsträger ist die Wasserversorgung Oberheimbach.

- **Elektrizität**

Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Eine Versorgung mit Energie kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können.

### 6.2 Entsorgung

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

(**Exkurs:** Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, dass das Oberflächenwasser nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben bewirtschaftet werden kann und (gleichwohl noch undetailliert) darlegen, wie dies gelöst werden soll.

Darauf basierend, sind im Bebauungsplan ggf. entsprechende Flächen für Entwässerungsanlagen oder auch Leitungsrechte festzusetzen, um die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung und eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.

Da jedoch in Rheinland-Pfalz durch den § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz entsprechende Regelungsmöglichkeiten („wo und in welcher Weise Niederschlagswasser zu verwerten oder versickert werden soll“) ausdrücklich an den Träger der Abwasserbeseitigung verweist, fehlt es der Ortsgemeinde im vorliegenden Fall an der Legitimation, Festsetzungen über die Verwertung oder Versickerung von

Niederschlagswasser unmittelbar mit Satzungscharakter in einen Bebauungsplan aufzunehmen, da ein solches Satzungsrecht hier nur der Verbandsgemeinde zusteht.

Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.

**- Empfehlungen:**

Für die sachgerechte Flächenversickerung wird das Einholen eines geotechnischen Gutachtens empfohlen.

Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises empfohlen werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.

Genauer im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung ist - in Abstimmung mit der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde und den Verbandsgemeindewerken – festzulegen.

Eine gezielte Einleitung überschüssigen Wassers in den Untergrund oder gar in ein Gewässer bedingt auf jeden Fall ein vorgeschaltetes wasserrechtliches Verfahren.

**• Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich *„im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“* Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Im vorliegenden Fall wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Dies betrifft im Plangebiet insbesondere den südlichen bis südöstlichen Rand des Wohngebiets. Dort sollten ggf. Vorkehrungen (in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

Weitere Informationen dazu können den Arbeitshilfen und Leitfäden des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (Mainz) [<https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2024/>] entnommen werden, in denen verschiedene Themen der Hochwasser- und Starkregenvorsorge bearbeitet wurden.

**• Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage Oberdiebach zugeführt.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Mainz-Bingen. Die Gebietserschließung ist so dimensioniert, dass sämtliche bebaubaren Grundstücke direkt an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, die von Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens (ohne wenden oder rückwärts fahren zu müssen) angefahren werden kann.

Die Abholung des Abfalls erfolgt unverändert über die Bereitstellung der Müllgefäße an den von dem Abfuhrunternehmen angefahrenen angrenzenden öffentlichen Straßen.

### **6.3 Verkehr**

- **Anbindung Fahrzeugverkehr**

Die verkehrsmäßige Anbindung für das Baugebiet erfolgt über eine direkte Anbindung der Hauptstraße (Hauptdurchfahrtsstraße der OG Oberheimbach). Die Zufahrten sind jeweils nur begrenzt zusätzlich belastbar, jedoch insgesamt geeignet, die Anbindung sicherzustellen, wobei die zu erwartende Streuung des Fahrverkehrs durchaus gewünscht ist.

- **Landwirtschaftlicher Verkehr / Wirtschaftswege**

Zur Gewährleistung der Erschließung der Landwirtschaftsflächen im Umfeld, wird der Wirtschaftsweg am Ostrand teilweise erhalten.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland zu decken und gleichzeitig die in einem WA allgemein zulässigen (und somit mit der Wohnnutzung gut und sinnvoll zu vereinbarenden) Nutzungen zuzulassen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise, im Einvernehmen mit der Gemeinde, zugelassen werden. Dies ist vor allem darin begründet, dass an anderen Stellen in oder am Rande der Ortslage derartige Nutzungen aus verkehrstechnischen und topografischen Gründen deutlich sinnvoller installiert werden können als in dem hängigen Plangelände, zumal diese Nutzungen in der Regel mehr Fahrzeugverkehr nach sich ziehen.

Es sind keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe; Tankstellen) zulässig, um das Wohnen und die übrigen in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen in den Vordergrund zu stellen.

Nutzungen, die stärkeren Verkehr und sonstige Emissionen hervorrufen können und ein höheres Konfliktpotenzial gegenüber der bestehenden und der neu geplanten Wohnbebauung aufweisen, sollen damit ausgeschlossen werden.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren bestimmt.

#### • Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund- (**GRZ**) und die Geschossflächenzahl (**GFZ**) festgelegt. Die Festsetzung der **GFZ** dient insbesondere dem Ziel der Beschränkung unmaßstäblicher, das Ortsbild beeinträchtigender Baukörper, wobei jedoch auch hier ausreichende Spielräume für verschiedenartige Nutzungs- und Wohnformen gewährleistet werden. Bei hoher Ausschöpfung der möglichen Grundflächen werden Beschränkungen der Baukörper-Kubatur in den Geschossen erforderlich; bei einer geringen Grundflächen-Inanspruchnahme kann die Grundfläche hingegen auch in den Geschossen ausgeschöpft werden.

Im Hinblick auf die angestrebte Nutzung mit 2 Vollgeschossen und die festgesetzte **GRZ** von 0,35 wird hier eine **GFZ** von 0,6 als angemessen erachtet.

Die Bemessungen sichern eine Bebauungsform, die sich (auch durch die zu erwartende innere Durchgrünung) in das Ortsrand- bzw. Landschaftsbild eingliedern kann; gleichzeitig ist aber noch genügend Spielraum für die geplante Nutzung gegeben. Eine höhere Nutzungsdichte erscheint aufgrund der angrenzenden baulichen Gegebenheiten, den Wohnqualitätsbedürfnissen der Bevölkerung und der exponierten Situation am Ortsrand unmittelbar an der Landesstraße nicht vertretbar.

Mit diesen Festsetzungen soll eine für die Situation einer Verdichtungsrandzone angemessene Struktur geschaffen werden, die im Übrigen erfahrungsgemäß den überwiegenden Bedürfnissen der bauwilligen, einheimischen Bevölkerung entspricht.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf II festgesetzt. Für die Ermöglichung eines zweiten Vollgeschosses (u.U. Wohnnutzung auf mehr als 2 Geschossen) war auch wesentlich, dass der Grundwasserflurabstand in diesem Bereich gering ist und bei der Unterkellerung mit erhöhten Kosten gerechnet werden muss.

Gleichzeitig wird aber auch festgesetzt, dass keine weiteren Geschosse (Nicht-Vollgeschosse wie Staffelgeschosse, Dachgeschosse o.ä.) zulässig sind, um keine unproportional herausgehobene Bebauung zuzulassen, welche sich dann nicht mehr in die nähere Umgebung einfügen würde (zur weiteren Begründung siehe auch nachfolgende Erläuterungen zur korrespondierenden Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe).

- **Maximale Gebäudehöhe (GH) / Maximale Wandhöhe (WH)**

Um sicher zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich trotz der festgesetzten Geschossigkeit in die nähere Umgebung einfügen, ist es erforderlich, zusätzlich auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen verbindlich vorzugeben.

Dieses Ziel des Einfügens ist mit der ausschließlichen Beschränkung der Geschossigkeit nicht zu erreichen, da die bauordnungsrechtlichen Spielräume bei der Definition von Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen es einem Bauherrn erlauben, durch eine geschickte Ausnutzung dieser Grenzen (v. a. bei Keller- und Dachgeschossen) tatsächlich mehr Geschosse (nur eben keine Vollgeschosse) und somit auch mehr oder weniger deutlich höher zu bauen. Außerdem wäre es möglich, die Höhe der Geschosse so hoch auszugestalten, dass eine unverhältnismäßige Baukörperhöhe erzielt werden könnte. Daher kann die städtebaulich hier erwünschte maximale Bauhöhe nur mit der konkreten Höhen-Vorgabe gesichert werden.

Die Festsetzung der Gesamthöhe der Baukörper (GH) ist wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung etc. zu gewährleisten.

Die Bemessungen sichern andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen.

Die Festsetzung der Wandhöhe (WH); senkrechter Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe), bei geneigten Dächern die Trauflinie, bei Pultdächern die Trauf- und die Firstlinie) soll dazu dienen, eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen.

Die unterschiedlichen Höhen der verschiedenen Teilbereiche im Plan resultieren im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Lagen der jeweiligen Grundstücke zum festgesetzten Bezugspunkt.

Aufgrund der disparaten Bezüge der Grundstücke zur Planstraße (Eckgrundstücke; sehr unterschiedliche Grundstücksbreiten entlang der Planstraße) und des jeweiligen Höhenunterschiedes zu den Straßen, wird – zur Vermeidung von Missverständnissen - der jeweilige Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen im Plan mittels eines entsprechenden Planzeichens definiert.

Diese zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte gelten jeweils nur für die dem jeweiligen Bezugspunkt am nächsten gelegene, durch eine Baugrenze definierte überbaubare Grundstücksfläche.

Die Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen, bspw. betrieblich oder technisch erforderliche Einrichtungen, z. B. technische Aufbauten Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um max. 1,0 m (sowie die Beschränkung ihres Grundflächen-Anteils auf maximal 5 % der gesamten Gebäudegrundfläche), dient einerseits

der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsrandbildes und eröffnet andererseits dem Bauherrn dennoch die Möglichkeit der Errichtung derartiger funktional bedingter Anlagen.

### **7.3 Bauweise**

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur am Siedlungsrand sowie zur Gewährleistung von ausreichenden Durchlüftungsmöglichkeiten wird für das Wohngebiet die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zugelassen, um dem unterschiedlichen Nachfrage-Bedarf verschiedener Nutzergruppen gerecht zu werden, ohne jedoch eine zu hohe Verdichtung - mit einer dann zu erwartenden Verkehrs- bzw. Fahrzeugdichte - zu forcieren, die v. a. durch Hausgruppen entstehen könnte.

### **7.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen von Grundstücken mit Einzel- und Doppelhäusern werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Um die Art der Grundstücksteilung nicht festzuschreiben, wird ein 'durchgezogenes' Baufenster mit (zwar beispielhaft vorgeschlagener, letztlich aber) offener Grundstücksteilung eingezeichnet.

In allen Teilgebieten werden mindestens 3 m breite Abstände zur jeweiligen Erschließungsstraße sowie zu öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wegen festgesetzt. Dies stellt das Mindestmaß dar, um einen möglichst großzügig wirkenden (halb-)öffentlichen Raum (ohne allzu straßennahe und somit allzu erdrückend wirkende Baukörper) zu sichern. Andererseits werden aber auch keine höheren Abstände festgesetzt, um den Grundstückseigentümern keine vermeidbaren Einschränkungen hinsichtlich der Platzierung ihrer Baukörper und somit auch der Ausnutzung ihres Grundstückes aufzuerlegen.

Es werden ab der straßenzugewandten Baugrenze dann mindestens 12 m tiefe Baufenster definiert. Dieses Maß belässt den Eigentümern wiederum ausreichend große Spielräume für die Anordnung der Gebäude; andererseits sichert die gewählte Grenze auch zum einen eine annähernd harmonische Straßenflucht und vermeidet zum anderen, dass Häuser weit in der rückwärtigen Grundstücksteilen errichtet werden, woraus Nachbarschaftskonflikte entstehen können.

### **7.5 Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke**

Es werden Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße getroffen: Diese beträgt für Einzelhaus-Grundstücke 420 m<sup>2</sup>, für Doppelhaus-Grundstücke 250 m<sup>2</sup> (je Doppelhaushälften-Grundstück).

Diese Begrenzung des Untermaßes von Baugrundstücken dient der Vermeidung von unangemessenen Grundstücksteilungen bzw. Verdichtungen (u. a. auch mit der Folge eines übermäßigen, der gewünschten Gebietsstruktur nicht angepassten Fahrzeug-Verkehrs) und somit insgesamt zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse.

Die gleichzeitig getroffene Festsetzung von Höchstgrundstücksgrößen soll hingegen zum einen dazu dienen, dass nicht überproportional große Baugrundstücke entstehen, die zum einen dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entgegenstehen und einen hohen Flächenverbrauch zur Folge haben. Zum anderen soll aber auch eine übermäßig hohe Bezugsgröße für die Grund- und die Geschossflächenzahl vermieden werden, was wiederum übermäßig große, aus ortsbildästhetischen und städtebaulichen Gründen hier unerwünschte Baukörper bzw. Neuversiegelungen ermöglichen würde.



Die dafür gewählten Maße von 700 m<sup>2</sup> für Einzelhaus-Grundstücke und von 350 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften-Grundstücke belassen andererseits aber durchaus noch hinreichende Spielräume auch für einige größere Parzellen.

## **7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind - zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken – innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

In jedem Fall müssen derartige Anlagen dann aber einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten zu

- zu Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Damit derartige oberirdische Anlagen aber nicht störend im Bereich der Straßenflucht wirken, müssen sie außerhalb der Baugrenzen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen von 3 Metern aufweisen.

Zur Vermeidung angemessener Einschränkungen für Grundstücke, die auf zwei Seiten an solche Flächen angrenzen oder für Doppelhaushälften-Grundstücke, die nur einen seitlichen Grenzabstand zu einer solchen öffentlichen Fläche (Straße, Weg oder Grünfläche) hin aufweisen, wird ausdrücklich festgesetzt, dass für diese eine Ausnahme von der Einhaltung dieses Mindestabstandes gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden kann.

Diese Abstandsregelung gilt aber nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen) und für Standplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe sowie für Werbeanlagen.

Für die Errichtung von Garagen gelten die folgenden Vorgaben: Die Breite der gesamten Garagenanlage wird auf 6,50 m beschränkt, um allzu breite, die ansonsten üblichen Gebäude-Proportionen sprengende Anlagen auszuschließen.

Der festgesetzte Abstand der Garage zur Erschließungsstraße (Zufahrt) muss mindestens 5,0 m betragen, um einer dem Orts- und Straßenbild abträglichen Platzierung im straßen-nahen Bereich vorzubeugen und um ausreichenden Spielraum für ein Fahrzeug vor der Garage zur Verfügung zu stellen.

## **7.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (d. h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. pro Haus einer Hausgruppe) dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz.-Verkehr. Da die maximale Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur gebäude-, nicht aber grundstücksbezogen festgesetzt werden kann und eine Doppelhaushälfte auf eigenem Grundstück als eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist, wird für diese explizit – im Gegensatz zum 'reinen' Einzelhaus – eine Beschränkung auf 1 Wohnung festgesetzt. Somit soll gerade dem Missverständnis vorgebeugt werden, dass in einem Doppelhaus 4 Wohneinheiten möglich sein könnten, was hier aus infrastrukturellen Gründen nicht erwünscht ist.

## **7.8 Öffentliche Grünflächen**

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung' am westlichen Rand des Neubaugebietes dient der Sicherung des Waldrandes.

## **7.9 Erhalt von Pflanzungen**

Zur Sicherung des Waldrandes an der westlichen Seite des Plangebietes und vor allem zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsintensität werden die vorhandenen Bäume im Bereich der Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB verbindlich zum Erhalt festgesetzt.

Für den Grundstückseigentümer selbst entstehen keine Einschränkungen durch den Erhalt der festgesetzten älteren Einzelbäume in den öffentlichen Raum hineinwirken. Somit werden zum einen die ökologischen aber auch die stadtgestalterischen Funktionen erhalten bleiben.

Auf weitere Vorgaben zum Erhalt sonstiger Einzelbäume oder Pflanzflächen wird verzichtet, zumal dies - auch angesichts der im restlichen Geltungsbereich nicht vorhandenen hochwertigen Pflanzstrukturen - unangemessen restriktiv wäre.

## **7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Es werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB verschiedene Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse (die sich aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (s. Anlage) ergeben), werden mehrere artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen in den Satzungstext eingearbeitet, zum einen als textliche Festsetzungen, zum anderen in Form von Hinweisen und Empfehlungen, die im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB vertraglich zu regeln sind.

### **• Pauschal geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG**

Das gesetzlich pauschal geschützte Biotop im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB geschützten Flächen ist zu erhalten, zu schützen und darf nicht durch Baumaßnahmen oder sonstige äußere Einflüsse während und nach der Bauphase beeinträchtigt werden.

Diese Biotope stehen generell unter besonderem Schutz und sind gesetzlich vor jeglichen Eingriffen zu schützen. Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB geschützte Fläche wurde entsprechend dimensioniert, als das ausreichend Abstand zwischen der Biotopsflächen und der überbaubaren Fläche besteht. Beeinträchtigungen durch baulichen Anlagen können somit ausgeschlossen werden.

### **• Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern**

Aus Gründen der Vermeidung des Eintrages von derartigen Partikeln in den Boden- und Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass Metalldächer und Metallfassaden nur dann zulässig sind, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

## 7.11 Immissionsschutz

Die zur Beleuchtung getroffenen Festsetzungen, dass

- für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind,
- dass Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel zu vermeiden sind, und
- dass die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken sind,

werden - nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 - vor allem aus immissionsschutzrechtlichen sowie aus tierökologischen und aus landschaftsästhetischen Gründen getroffen.

Die genannten Beleuchtungsmedien sollen zum einen aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit gegenüber der nachtaktiven Fauna verwendet werden. Diese Beleuchtungskörper besitzen aufgrund der fehlenden UV-Abstrahlung, der geringen Lichtemission im blauen Spektralbereich, des geringen Streulichtanteils und der (verglichen mit herkömmlichen Lampen) unbedeutenden Wärmeentwicklung ein besonders niedriges Anlockungs- und Gefährdungspotenzial für nachtaktive Insekten.

Zudem wird generell die Außenwirkung der künstlichen Beleuchtung in diesem bereits dem Außenbereich zuzurechnenden Kulturlandschafts-Ausschnitt gemindert.

Schließlich weisen LED-Lampen bekanntlich ökonomische Vorteile gegenüber herkömmlichen Leuchtkörpern auf (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute).

Eine Ausnahme wird für Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten zugelassen, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert werden und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen, zumal diese in der Regel die o.g. Nachteile nicht aufweisen.

### Exkurs:

*Künstliches Licht kann nachteilige Auswirkungen auf Flora und Fauna sowie auf den Menschen verursachen, die sowohl nach bundesimmissionsschutzrechtlichen als auch nach naturschutzrechtlichen Vorgaben zu vermeiden und / oder zu minimieren sind.*

- *Künstliches Licht gehört, ebenso wie Luftverunreinigungen, Geräusche u. a., zu Immissionen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Entsprechend finden auf Lichtimmissionen die Regelungen des BImSchG Anwendung. Das sind insbesondere die Betreiberpflichten (§§ 5, 22 BImSchG).*

*So verpflichtet die Vermeidungspflicht des § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BImSchG den Betreiber oder Errichter einer Lichtanlage dazu, schädliche Umwelteinwirkungen, die von der Anlage ausgehen, nach dem Stand der Technik zu vermeiden. Lichtimmissionen sind nach der Definition des § 3 Abs. 1 BImSchG als schädliche Umwelteinwirkungen einzustufen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Der Begriff der Allgemeinheit bezieht auch die nicht-menschliche Umwelt mit ein, sodass auch die in § 1 Abs. 1 BImSchG genannten Schutzgüter erfasst werden: Der Schutz von Mensch, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur und sonstige Sachgüter. Der insoweit weite Schutzbereich erfasst damit sämtliche nachteilige Auswirkungen künstlichen Lichts. Eine Gefahr geht von einer Lichtanlage jedenfalls dann aus, wenn sie gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstößt.*

*Daneben verursachen Lichtanlagen dann schädliche Umwelteinwirkungen, wenn mit der Anlage Auswirkungen verbunden sind, die einen erheblichen Nachteil hervorrufen.*

*Nachteile sind u. a. auch bereits Auswirkungen künstlichen Lichts, wie etwa die durch Lichtimmissionen verursachte Tötung von Individuen (z. B. Insekten).*

- *Ähnliches für das Naturschutzrecht, was gilt - über die vorstehend bereits erläuterten naturschutzrechtlichen Aspekte hinaus - maßgeblich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt ist. Besondere auf Lichtimmissionen ausgerichtete Regelungen existieren derzeit nicht. Sofern aber künstliches Licht nachteilige Auswirkungen auf geschützte Rechtsgüter hervorruft (dazu s. obige Erläuterungen), sind die jeweiligen Schutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes anwendbar. Dazu zählen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) und die Regelungen zum allgemeinen und besonderen Gebietsschutz.*

## **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im 2. Abschnitt der Textfestsetzungen werden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll in diesem südöstlichen Ortsrandbereich ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich der genannten Gestaltelemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich auch die entstehende Bebauungs- 'Landschaft' möglichst harmonisch an die gewachsene Ortsstruktur anfügen.

Dabei wird durchaus auch Bezug genommen auf die Gestaltung der nördlich bis westlich folgenden Alt-Bebauung, mit dem das neue Baugebiet künftig visuell korrespondieren wird, bspw. beim Blick aus östlichen Richtungen bzw. aus Richtung der neuen südlichen Ortseinfahrt. Mehr oder weniger signifikante Abweichungen von der hier noch (in Form und Farbe) relativ homogenen Dachlandschaft, bspw. durch Dacheindeckungen in bunten Modifarben o.ä., würden einen gestalterischen Bruch und somit auch unerwünschte Beeinträchtigungen der Harmonie des Ortsrandbildes nach sich ziehen, die der Gemeinderat vermeiden möchte.

Dies gilt nicht nur für den neu geplanten Siedlungsteil, sondern auch und gerade für die vorhandenen angrenzenden Siedlungsabschnitte, die vor solchen Erscheinungen geschützt werden sollen.

Daher hat der Planungsträger, nach ausgiebiger Erörterung in den Gremien, mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- oder Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauherren allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen. Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben.

Auch werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (Dächer, solare Energiegewinnung, Einfriedungen, Werbeanlagen, Abstellflächen für Müllgefäße o. ä.) beschränkt, während den künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

### **8.1 Dächer**

#### Dachform und Dacheindeckung

Es sind mehrere gestalterische Festsetzungen zur Dachform und -farbe, Dachaufbauten und zur Dacheindeckung erfolgt.

Es wurden dabei u.a. Festlegungen zur zulässigen Dachform (nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer) und zur Dachfarbe (nur regionaltypische braune, ziegelrote sowie schwarze und anthrazite Farbtöne, die in ihrer Vielfalt insbesondere den von der Ortseinfahrt auf Höhe des Plangebietes gut erkennbaren Ortskern Oberheimbach, aber auch die dem Plangebiet unmittelbar benachbarte Dachlandschaft prägen) getroffen.

Diese Form- und Farb-Elemente sollen das (künftig als einheitliches zusammenhängendes Gebiet wahrnehmbar) Neubaugebiet künftig hier prägen, wobei die infolge der Topografie gegebene gestalterische Korrespondenz mit den gemeinsam wahrnehmbaren Ortskern- bzw. -randbereichen bewusst hergestellt werden soll.

Dabei wurde das nicht nur in der gesamten Ortslage von Oberheimbach allgemein, sondern insbesondere auch das in der näheren Umgebung vorherrschende Dachfarben-Spektrum vorgegeben, um ein möglichst einheitliches Gesamtbild an diesem Ortsrand zu verwirklichen

und insbesondere die der Harmonie dieses noch gegebenen Gesamtbildes sehr abträglichen Modifarben zu vermeiden.

Diesem Gesamteindruck widerstünden insbesondere auch Dacheindeckungen, die – je nach Sonneneinstrahlung – auch unerwünschte, da stark außenwirksame und die Nachbarschaft mitunter störende Reflexionen hervorrufen können; daher werden glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Eine Abweichung von dem oben genannten Form- und Farbenspektrum wird jedoch mit begrünten Dächern zugelassen, deren ökologischer Wert hier höher gewichtet wird als das beabsichtigte geschlossene Erscheinungsbild, zumal begrünte Dächer aufgrund der natürlichen Farbtöne diesbezüglich kaum störend wirken.

Auch die als architektonisches Gestaltungselement in den letzten Jahren verstärkt aufgekommenen und nachgefragten Metaldächer werden zugelassen, allerdings nur, wenn sie eben nicht glänzen oder reflektieren und wenn das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln (mit der möglichen Folge einer Belastung für Boden und Grundwasser) ausgeschlossen sind.

#### Dachaufbauten

Die getroffenen Vorgaben zur Gestaltung von Zwerchhäusern und Dacheinschnitten sollen die Integration in Orts- und Landschaftsbild (bei immer noch hohem Spielraum für verschiedene Bauweisen) sichern.

Die genannten Elemente werden lediglich in bestimmten Dimensionen und Abständen zu anderen Elementen bzw. zum höchsten Punkt des Hauptdaches zugelassen, um mehr oder weniger traditionelle Dachaufbauten und -proportionen zu fördern, die in der näheren Umgebung bisher auch eingehalten wurden.

Zudem werden auch Aussagen zur Gestaltung von Zwerchhäusern getroffen, um die Integration in Ortsbild und Landschaft (bei immer noch hohem Spielraum für verschiedene Bauweisen) zu sichern.

Die genannten Elemente werden lediglich in bestimmten Dimensionen und Proportionen zugelassen, um regionaltypische und traditionelle Dachaufbauten zu fördern, die in der näheren Umgebung bisher auch eingehalten wurden.

#### Solare Energiegewinnung auf Dächern

Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen - die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die ortsbildgestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Um die grundsätzlich erwünschte Solarenergienutzung aber im Einzelfall nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird eine Ausnahme-Regelung eröffnet, wonach von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben Abweichungen zugelassen werden können, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

## 8.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die erläuterten Vorgaben zur Dachgestaltung hinaus werden weitere bauordnungsrechtliche Vorgaben getroffen.

### • Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung, dass Befestigungen, welche die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, nur dann zulässig sind, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert, stellt lediglich eine Übernahme einer landesbaugesetzlichen Vorgabe (des § 10 Abs. 4 LBauO) dar.

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der nicht für Stellplätze, Zufahrten, Eingänge oder Müllabstellplätze genutzten Anteile der Vorgartenbereiche soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem soll damit auch indirekt die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Baugebietes gefördert werden.

Die Beschränkung der Vorgartennutzung dient der Sicherung der (in den Straßenraum wirksamen) inneren Durchgrünung des Baugebietes im (halb-)öffentlichen Raum, ohne jedoch den Nutzungsspielraum des Grundstücksbesitzers für notwendige Zufahrten bzw. Stellplätze allzu sehr einzuschränken.

Auch die Festsetzung dieser Vorgaben für die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke erfolgt aus den gleichen Gründen, hier nicht nur für die Wirkungen in den öffentlichen Raum, sondern auch aus Gründen des nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebotes.

Die getroffene Festsetzung, dass „lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:

- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
- Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtklima-Effekt“).
- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehrtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet. Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen.

Das darüber hinaus festgesetzte Gebot der Anlage von Vegetationsstrukturen ohne die Verwendung von Kunststoffmaterialien dient u. a. auch dazu, die in jüngster Zeit verstärkt aufkommende Verlegung von Kunstrasen auszuschließen. Dieser wird energie- und

materialintensiv aus Polyethylen (PE) und Polypropylen (PP) hergestellt, entlässt – auch ohne die inzwischen von Verboten betroffenen Gummi-Granulat-Füllungen - Kunststoffpartikel in die Umwelt und endet irgendwann als Plastikmüll; dies gilt es zu vermeiden.

#### • **Einfriedungen und Stützmauern**

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen (so ausdrücklich Maschendrahtzäune) oder sonstigen Anlagen in den öffentlichen Raum hinein vermeiden. Die Vorgaben dazu beschränken sich aber auf die in den öffentlichen Raum hineinwirkenden bzw. diesen zumeist sogar entscheidend prägenden Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und zu der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze). Damit wird klargestellt, dass die Höhenbeschränkungen nicht nur auf der unmittelbaren Grundstücksgrenze gelten.

So sind in diesen Bereichen massive und somit stärker außenwirksame Elemente nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, während lichtere und damit nach außen weniger 'geschlossen' wirkende Elemente (wie Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 %) bis zu 1,80 m hoch errichtet werden können.

Hecken oder sonstige Pflanzungen hingegen, die auf den öffentlichen Raum zumeist eher belebend wirken, dürfen in Vorgartenbereichen in unbegrenzter Höhe hergestellt werden, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.

Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen werden aber – zur Vermeidung unangemessener Restriktionen für notwendige bzw. funktional gebotene Elemente im Bereich der Einfriedungen - ausdrücklich zugelassen für Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig) sowie für Elemente, welche der (ortsbildästhetisch sinnvollen) Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).

#### • **Werbeanlagen**

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des immer noch ländlich geprägten Ortsbildes in der exponierten Lage auch in einem Allgemeinen Wohngebiet unbedingt notwendig erscheinen. Werbeanlagen sollen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden. Hiermit sollen Werbetafeln an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden (häufig an Ortseinfahrten) verhindert werden, die das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

Auch stark außenwirksame Werbeanlagen werden - ebenso wie die Verkehrssicherheit gefährdende Anlagen – grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche 'großstädtischen' bzw. 'industriell' anmutenden Elemente den immer noch dörflich geprägten Charakter Oberheimbach nicht beeinträchtigen.

So sind vor allem stark außenwirksame Werbeanlagen unzulässig: Dies betrifft leuchtende, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame, Laserlichtwerbung nach Art sog. 'Skybeamer' o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen. Neben ihrem „offensiven“ und häufig störenden Charakter (Stichwort „optische Umweltverschmutzung“) tragen einige der genannten Anlagen-Typen ohne Zweifel sogar dazu bei, wegen ihrer auf Ablenkung ausgerichteten Funktionen die Verkehrssicherheit zu gefährden.

Außerdem werden Flächen-Begrenzungen für freistehende Werbeanlagen festgesetzt, die nur in bestimmten Höchstmaßen errichtet werden sollen, um einen „optischen Wildwuchs“ solcher Elemente einzuschränken.



## **9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz**

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht (UB) gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes folgt zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – nach Rückmeldung der frühzeitig Beteiligten im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Es kann aber an dieser Stelle bereits angemerkt werden, dass die durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen keine nennenswerten oder gar erheblichen Auswirkungen auf die zu beurteilenden Schutzgüter zu erwarten sind.

## **10. Umsetzung der Planung**

Regelungen zur Umsetzung der Bebauungsplanung bzw. zur Realisierung der konkreten Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden im Durchführungsvertrag getroffen.

### **10.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Laufe des Verfahrens bis auf ein Flurstück vollständig von der Ortsgemeinde erworben.

### **10.2 Bodenordnung**

Ob aufgrund der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse ein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich wird, ist noch nicht bekannt.

### **10.3 Kosten, Finanzierung**

Die Kostentragung für die Realisierung des Vorhabens verbleibt beim Vorhabenträger; Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag mit der Ortsgemeinde geregelt.

---

#### **Anlagen:**

s. Inhaltsverzeichnis

---