

# Am kleinen Wäldchen

Begründung zur 2. Teiländerung des Bebauungsplanes  
in der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Miesenbach

ENTWURF

18.02.2025, Entwurf



KERN  
PLAN

# Am kleinen Wäldchen, 2. Teiländerung

Im Auftrag:



Stadt Ramstein-Miesenbach  
Am Neuen Markt 6  
66877 Ramstein-Miesenbach

## IMPRESSUM

Stand: 18.02.2025, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Jakob Janisch, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Hinweis:

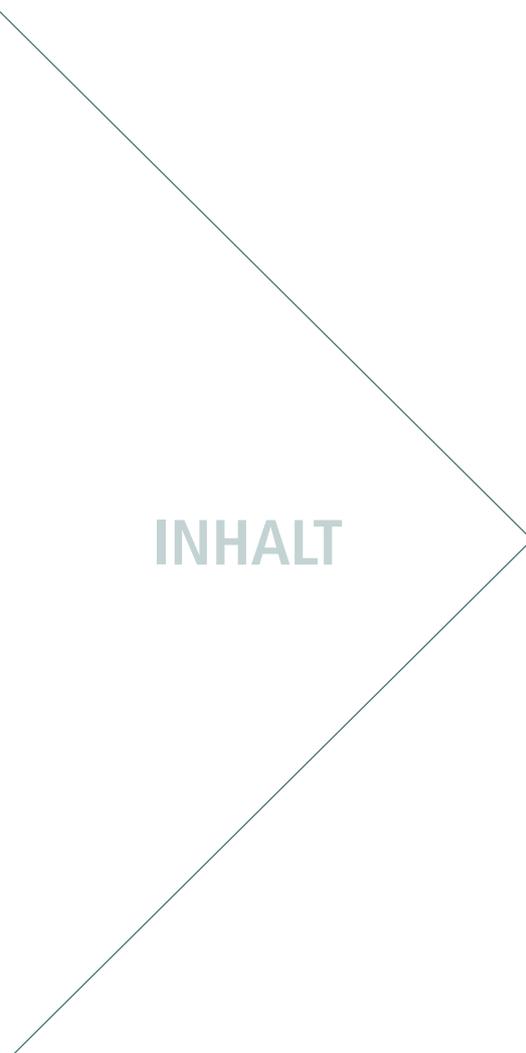
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

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](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N



# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	16

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Ramstein-Miesenbach möchte innerhalb der Siedlung „Am kleinen Wäldchen“ in Miesenbach eine Nachverdichtung für Wohnzwecke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ (2015) ermöglichen. Zwischen der Wohnbebauung der Höhenstraße Hausnummer 8 und 10 besteht Potenzial zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes.

Die Bebauung auf dem Nachbargrundstück (Höhenstraße Hs.-Nr. 8) steht überwiegend auf der Grenze. In einem Teilbereich rückt die Nachbarbebauung jedoch wenige Zentimeter von der Grundstücksgrenze zurück. Das Grundstück, das nun bebaut werden soll, weist jedoch nur eine geringe Breite auf, sodass eine Bebauung nur möglich ist, wenn im Bereich der bestehenden Grenzbebauung ebenfalls auf die Grenze gebaut wird. Aufgrund des Rücksprungs des Nachbargebäudes muss die nun geplante Bebauung „nach hinten“ geschoben werden. Dies ist planungsrechtlich nur über die Teiländerung des Bebauungsplanes möglich. Die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich. Zudem sind die Maßzahlen zu prüfen, da diese bereits heute eine Bebauung des Grundstückes erheblich erschweren würden.

Aus diesen Gründen bedarf es der Teiländerung des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ (2015), inklusive der 1. Teiländerung (2020). Ohne Änderung der planerischen Grundlagen ist das Grundstück nicht sinnvoll bebaubar.

Bereits im Jahre 2020 wurde der Bebauungsplan „Am kleinen Wäldchen“ (2015) geändert und die Regelungen zur Dacheindeckung herausgenommen.

Die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ ersetzt den Bebauungsplan „Am kleinen Wäldchen“ (2015) und die 1. Teiländerung (2020) lediglich durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ bleiben hiervon unberührt. Dies gilt weitgehend auch für die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz sowie für die nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB.

Der Geltungsbereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 500 qm.

Mit der Erstellung der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft

für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. 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 Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> in Anspruch nimmt.

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

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024); Bearbeitung: Kernplan

Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls 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 § 13 a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB teilzuändern. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

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 § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, 1. Fortschreibung (2001), stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt, wenngleich für das Grundstück im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt war. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Miesenbach, in Nähe zum Neubaugebiet „Am kleinen Wäldchen“ (Balatonlellestraße) gelegen.

Der Geltungsbereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Bebauung einschließlich privater Grün-/Freiflächen (Garten) der Höhenstraße Hausnummer 10,
- im Osten durch private Freiflächen umliegender Wohnbebauung sowie die dahinter anschließende freie Landschaft,
- im Süden durch die Wohnbebauung mit Nebenanlagen von Höhenstraße Hausnummer 8,

- im Westen durch die Verkehrsfläche der Höhenstraße, sowie gegenüberliegende Baulücken.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich weitgehend um eine unbebaute Grün-/Freifläche auf der ein Schuppen bzw. eine Garage steht. Umliiegend herrscht Wohnbebauung vor, ein Teil des Neubaugebietes „Am kleinen Wäldchen“ (Balatonlellestraße) wurde noch nicht bebaut und stellt sich als Brachfläche dar.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist vollständig in Privateigentum. Der bauwillige Eigentümer ist auf die Stadt Ramstein-Miesenbach mit einem konkreten Bauvorhaben zugekommen. Aufgrund der

Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten hin ab (Osthang). Das Relief ist insbesondere im östlichen Teil, wo eine private Grünfläche festgesetzt ist, durchaus bewegt.

Mit Ausnahme der Entwässerung, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird. Es wird jedoch empfohlen, die Starkregeninformationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die topografisch mögliche Hochwasser-Gefährdung infolge von Starkregenereignissen in der Detailplanung zu berücksichtigen.



Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024); Bearbeitung: Kernplan

## Verkehr

Das Plangebiet ist über die Höhenstraße erschlossen, sodass es keiner weiteren Erschließungsanlagen bedarf. Diese geht weiter südlich in die Brückenstraße (L 366) über.

Über die L 366 ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden (ca. 6 km zur A 62 und ca. 8 km A 6).

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die 200 m westlich gelegene Haltestelle „Miesenbach (Pfalz), Denkmal“ gewährleistet. Die Buslinie 141 verkehrt Richtung Ramstein / Reichenbach unter der Woche zwischen 6 bis 20 Uhr. Am Wochenende gibt es nur ein Angebot durch eine Ruftaxi-Linie.

## Ver- und Entsorgung

An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen. Das Plangebiet ist, Bezug nehmend auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ (2015), wie folgt, zu entwässern:

Die Ableitung der Niederschlags- und Schmutzwässer erfolgt im modifizierten Trennsystem.

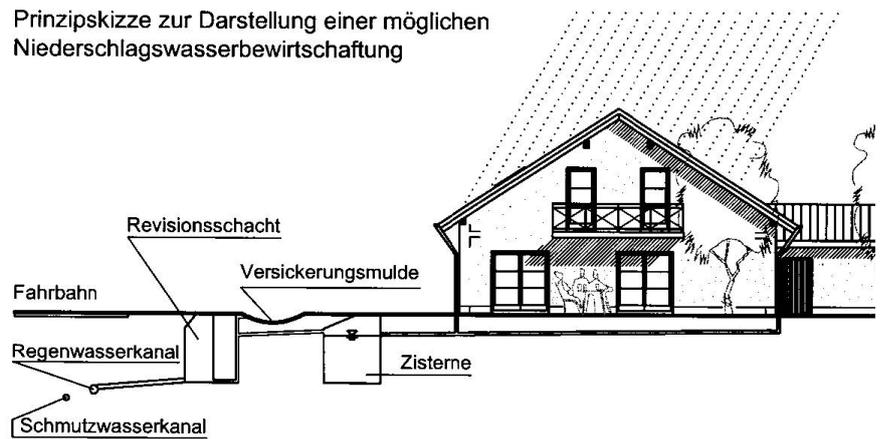
Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Auf jedem Grundstück ist eine Versickerungsmulde oder alternativ eine Zisterne herzustellen.

Die Mulde sowie die Zisterne müssen mit einer Überlaufeinrichtung ausgestattet sein. Das Niederschlagswasser, welches nicht vollständig auf den Grundstücken versickert bzw. nicht vollständig zurückgehalten werden kann, ist durch die Überlaufeinrichtung der öffentlichen Kanalisation bzw. der öffentlichen Versickerungseinrichtung zuzuleiten.

Um bei unterkellerten Gebäuden eventuellen Durchnässungsschäden vorzubeugen, welche sich durch die Niederschlagswasserversickerung ergeben können, sind die Kellerbereiche gegen drückendes Wasser gemäß dem Stand der Technik zu schützen (z.B. als wasserdichte Wannen)

### Prinzipiskizze zur Darstellung einer möglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung

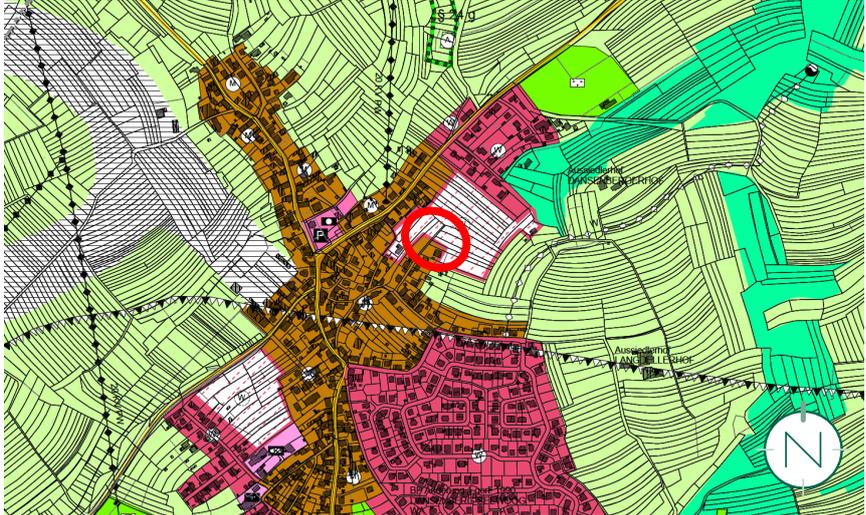


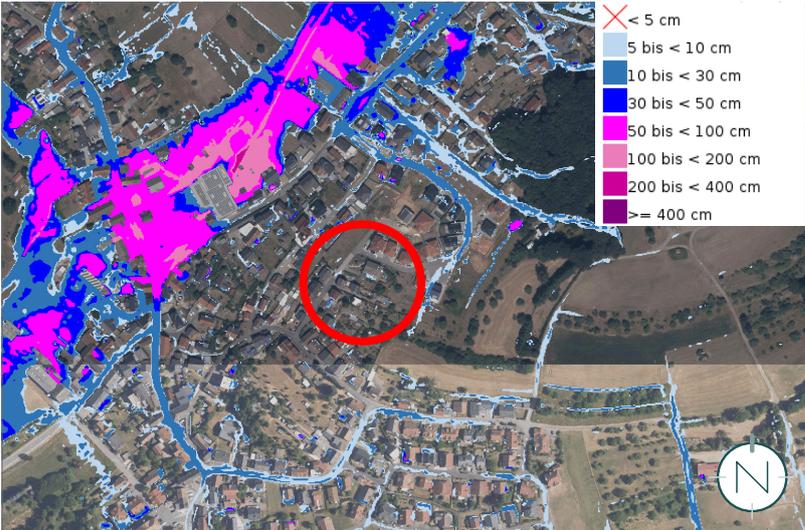
Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach

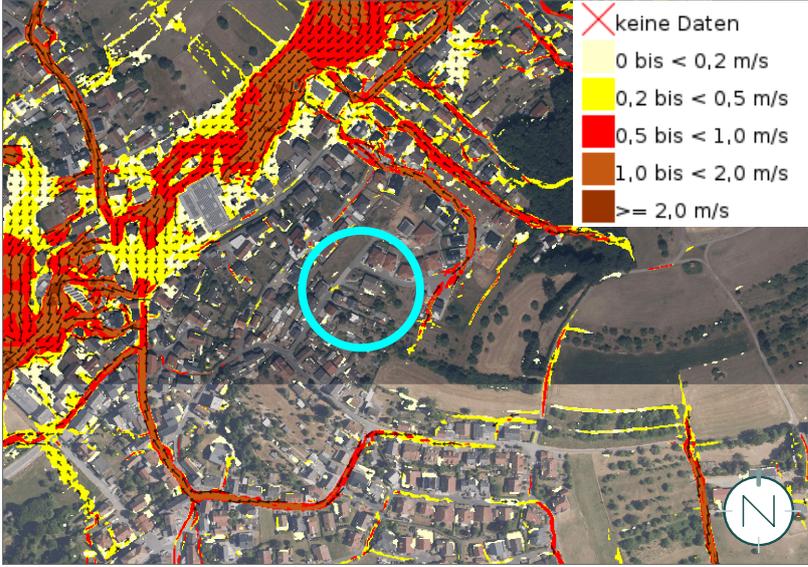
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsprogramm LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen)</b>	
<b>Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (3. Teilfortschreibung 05. Mai 2020)</b>	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum, besondere Funktion für Gewerbe und Wohnen
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als „Siedlungsfläche“ dar.</li> <li>• Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem regionalen Grünzug. Eine Überlagerung mit dem Gebiet besteht nicht.</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp)</li> <li>• keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Naturpark	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>Der ca. 500 qm große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine teilweise schon baulich genutzte Fläche im Übergangsbereich der Höhenstraße zur Balatonellestraße mit Anschluss an das mäßig strukturreiche Offenland des Naturraums „Unteren Lauterhöhen“.</p> <p>Im Geltungsbereich sowie in dessen 500 m Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wassergesetz (GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ, 2024).</p> <p><u>Geschützte Biotope/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL</u></p> <p>Laut LANIS (2024) befinden sich im Geltungsbereich sowie in dessen näherem Umfeld bis ca. 200 m weder geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und/oder § 15 LNatSchG noch FFH-Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL.</p> <p><u>Artnachweise nach Lanis und Artdatenportal (jeweils 2024)</u></p> <p>Laut LANIS und Artdatenportal liegen in den beiden relevanten Rasterzelle 3945480 und 3945478 mehrere Artnachweise vor. Dabei handelt es sich vorwiegend um weit verbreitete Vogelarten des Waldes, des Offenlandes und der Siedlungsgebiete wie Mönchs-, Garten- und Dorngrasmücke, Garten- und Waldbaumläufer, Mauersegler, Haussperling, Amsel, Dohle, Kohl- und Blaumeise, Eichelhäher, Elster, Mittelspecht, Mäusebussard, Rotmilan. Darüber hinaus wurden meist weit verbreitete Tagfalterarten wie Kleiner Schillerfalter, Admiral und Windenschwärmer sowie die Reptilienarten Ringelnatter und Zauneidechse und die Amphibienarten Kreuzkröte, Grasfrosch, Bergmolch, Gelbbauchunke, Grünfroschkomplex und Teichfrosch sowie Moorfrosch genannt.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Biotopverbund</u></p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Vorranggebiete für den landesweiten oder regionalen Biotopverbund. Die Planung vernetzter Biotopsysteme sieht vor allem östlich des Geltungsbereichs als Ziel eine biotoptypenverträgliche Nutzung der dortigen Wiesen und Weiden mittlerer Standorte vor.</p> <p><u>Andere Naturgüter</u></p> <p>Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer auf. Erst ca. 160 m nordwestlich fließt der Miesenbach, ein Oberflächengewässer III. Ordnung. Die sandig-lehmigen Böden haben ein mittleres Ertragspotenzial.</p>
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 BNatSchG)</b>	
<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><u>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 500 qm große artenarme Grünlandbrache mit einem Walnuss-Hochstamm, der weder Nester, noch Horste oder Höhlen aufweist, und den Resten eines baufälligen Gebäudes. Es kommen u.a. folgende Arten vor: Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatius</i>), Knäuelgras (<i>Dactylis glomerata</i>), Lieschgras (<i>Phleum pratense</i>), Straußgras (<i>Agrostis stolonifera</i>), Wiesen-Flockenblume (<i>Centaurea jacea</i> agg.), Wilde Möhre (<i>Daucus carota</i>), Wiesen-Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>), Besenginster (<i>Cytisus scoparius</i>), Scharfer Hahnenfuß (<i>Ranunculus acris</i>), Spitz-Wegerich (<i>Plantago lanceolata</i>). Das zusammengestürzte Gebäude weist keine relevanten Strukturen für z.B. Vögel oder Fledermäuse auf.</li> </ul> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Geltungsbereich ist durch die Reste eines baufälligen Gebäudes sowie visuelle Unruhe und Lärm vorbelastet.</li> </ul> <p><u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artenschutzrechtlich relevante Arten finden im Plangebiet weder geeigneten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten noch essentielle Nahrungsräume vor, da die dafür erforderlichen Strukturen wie Höhlen, Horste, Gewässer etc. fehlen. Der Geltungsbereich hat damit keine Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten.</li> </ul>
	<p><u>Artenschutzrechtliche Beurteilung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>
<b>Umwelthaftung</b>	
<p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen.</li> <li>• Da dem Geltungsbereich 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 Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten.</li> <li>• Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.</li> </ul>
<p>Maßnahmen / Festsetzungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird Folgendes festgesetzt:</li> <li>• Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, 1. Fortschreibung (2001), stellt für das Plangebiet eine Mischbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt, wenngleich für das Grundstück im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt war. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, 1. Fortschreibung (2001), Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach</p>
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan „Am kleinen Wäldchen“ (2015): Relevante Festsetzungen für den Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeines Wohngebiet</li> <li>• GRZ: 0,4 / GFZ: 0,6 / Bauweise: Einzelhäuser und Doppelhäuser / TH talseitig: 5,5 m</li> </ul> <p>Die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ ersetzt den Bebauungsplan „Am kleinen Wäldchen“ lediglich durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ bleiben hiervon unberührt. Dies gilt auch für die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz sowie für die nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB.</p>  <p>Bebauungsplan „Am kleinen Wäldchen“ (Ausschnitt) der Stadt Ramstein-Miesenbach (2010), Quelle: Stadt Ramstein-Miesenbach</p>

Kriterium	Beschreibung
<b>Starkregen</b>	
Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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 <a href="https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a> einsehbar.</li> </ul>  <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, <a href="https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a></p>

Kriterium	Beschreibung
	 <p data-bbox="627 790 1422 869">Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Fließgeschwindigkeit, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, <a href="https://geportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://geportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a></p>
<p data-bbox="145 904 558 999">Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Ramstein-Miesenbach, Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach</p>	<ul data-bbox="592 904 1449 2033" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="592 904 1449 1032">• Die igr GmbH Rockenhausen wurde bereits von der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach mit der Erarbeitung eines Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes für die Stadt Ramstein-Miesenbach beauftragt. Für die Stadt Ramstein-Miesenbach bzw. das Plangebiet kommt das Konzept zu folgendem Ergebnis:</li> <li data-bbox="592 1048 1449 1189">• „Das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept zeigt für die Stadt Ramstein-Miesenbach, dass es in der Vergangenheit in einigen Bereichen insbesondere Schäden durch Starkregen gab. „Am kleinen Wäldchen (Balatonlillestraße)“:</li> <li data-bbox="592 1205 1449 1491">• „In Miesenbach wurde ein Neubaugebiet an der Mackenbacher Straße erschlossen, welches im Bereich einer Starkregenfließlinie liegt. Oberhalb der Bebauung an den Hängen wurden zwei Rückhaltebecken errichtet und ein Graben, wodurch ein Großteil des zuströmenden Niederschlagswassers vor der Bebauung zurückgehalten wird. Ein Notabflussweg über einen öffentlichen Grünsteifen ist unterhalb der Becken nicht vorhanden, so dass nicht oberhalb gefasstes Niederschlagswasser über die Privatgrundstücke entwässert. Entsprechend sollte auf diesen die Tiefenlinie freigehalten werden. Außerdem muss ein Notabfluss über den Straßenraum baulich gesichert werden.“</li> <li data-bbox="592 1507 1449 1839">• <b>Maßnahmenvorschlag:</b></li> <li data-bbox="592 1554 1449 1839">• „Die Becken müssen unterhalten und die Zulaufgräben freigehalten werden. Auf den unterhalb liegenden Grundstücken sollten private Objektschutzmaßnahmen geprüft werden. Von der Mackenbacher Straße, welche einen Querriegel bildet, müssen oberirdische Abflusswege zum Miesenbach entsprechend des natürlichen Verlaufes geschaffen und freigehalten werden, auch auf Privatgrundstücken. Es sollten keine technischen Becken in der Gewässeraue errichtet werden, die die Aue vom Gewässer entkoppeln. Zur Erbringung des wasserrechtlichen Ausgleiches sollten hingegen Maßnahmen gefunden werden, die eine Erhöhung des Retentionsvolumens in der Aue und deren natürliche Entwicklung fördern.“</li> </ul> <p data-bbox="635 1854 1449 1921">Quelle: Erläuterungsbericht Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Ramstein-Miesenbach, Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach (März 2023), igr GmbH Luitpoldstraße 60a, 67806 Rockenhausen</p> <ul data-bbox="592 1937 1449 2033" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="592 1937 1449 2033">• 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.</li> </ul>

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ ersetzt den Bebauungsplan „Am kleinen Wäldchen“ lediglich durch die hier getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ (2015), sowie der 1. Teiländerung (2020) bleiben hiervon unberührt. Dies gilt auch weitgehend für die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz sowie für die nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB.

Die Begründung beschränkt sich daher auf die Festsetzungen, die vom Bebauungsplan „Am kleinen Wäldchen“ (2015), bzw. der 1. Teiländerung von 2020 abweichen.

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundflächen.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ (2015) orientierte

sich die Grundflächenzahl (GRZ) an der damaligen Obergrenze der BauNVO (0,4), welche mit der Novellierung des § 17 BauNVO durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 23.06.2021 durch reine „Orientierungswerte“ ersetzt wurden. Es wird daher nun eine GRZ von 0,5 festgesetzt, jedoch mit einer Überschreitungsoption für Nebenanlagen etc. auf maximal 0,7.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 17 BauNVO (0,4) dient einer zeitgemäßen und effizienten Ausnutzung der Wohnbaufläche, zur Realisierung der geplanten Bebauung. Überdies liegt eine Grünfläche im Plangebiet (ca. 200 m), welche im Hinblick auf den Schutz der Bodens die geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes relativiert, zumal diese in der GRZ-Berechnung außen vor bleibt.

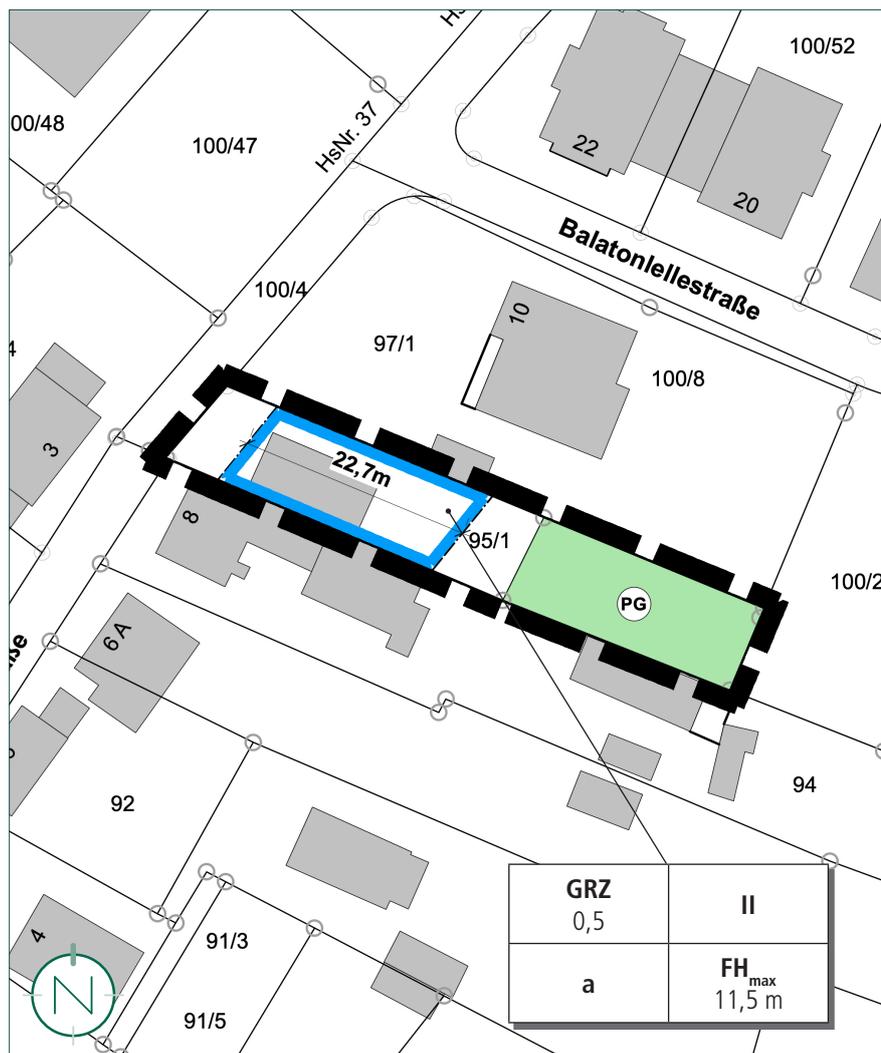
Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass im Regelfall lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich. Durch die Kombination aus GRZ und festgesetzter Höhe baulicher Anlagen ist das Maß der baulichen Nutzung hier ausreichend definiert.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Begrenzung der Firsthöhe geregelt. Die Festsetzung leitet sich aus der bestehenden Bebauung der Umgebung ab und gewährleistet gegenüber der 2015 festgesetzten Traufhöhe, welche entfällt, eine gewisse Flexibilität. Für die Errichtung von Pultdächern wird überdies die Bemessung klargestellt, dass



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002); Bearbeitung: Kernplan

hierfür die Gebäudeoberkante maßgebend ist (siehe Abbildung).

Mit der Höhenfestsetzung wird somit dem Ziel, die Baulücke sinnvoll nachzuverdichten, Rechnung getragen, bei welcher der bestehende Gebietscharakter bewahrt wird. Einer gegenüber der Bestandsbebauung unverhältnismäßig überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung begrenzt und so einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfelds entgegengewirkt.

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

### Anzahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig, insbesondere da die Geschossflächenzahl entfällt. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich weitgehend an der Bestandsbebauung des Gebiets. Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Teiländerung sind demnach maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dadurch wird eine überdimensionierte Höhenentwicklung grundsätzlich verhindert.

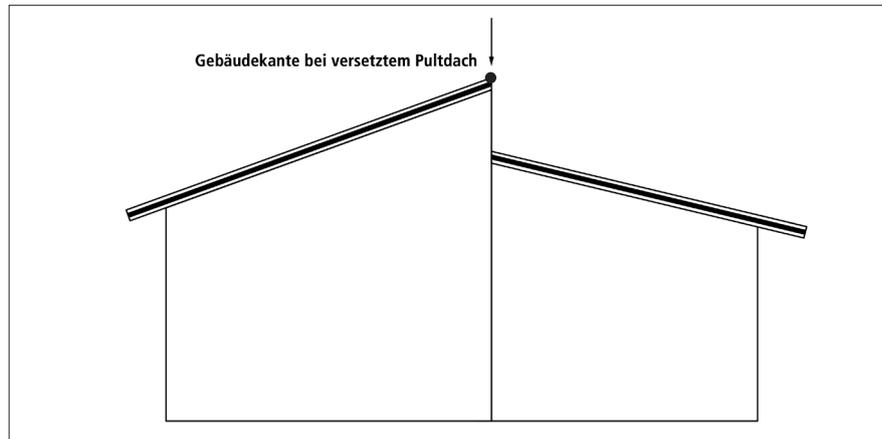
Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des dörflichen Charakters der Umgebung. Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

### Bauweise

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

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

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“



Gebäudeoberkante bei versetztem Pultdach

(2015) wird für das Plangebiet eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauGB festgesetzt, die eine Bebauung innerhalb des seitlichen Grenzabstandes zulässt. Dies ermöglicht eine Bebauung innerhalb des schmalen Grundstücks und eine Grenzbebauung dort, wo auch auf dem Nachbargrundstück bereits auf die Grenze gebaut wurde.

### 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 festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der erforderlichen Flächen aufgrund des gegenüber dem Bebauungsplan „Am kleinen Wäldchen“ (2015) neu eingeschätzten Baulandpotenzials des überplanten Grundstücks, wozu das festgesetzte Baufenster nach Osten verlängert wird.

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

### Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, sowie die weiteren Anforderungen an Stellplätze und Garagen werden weitgehend aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Jedoch wird eine stärkere Flexibilität bei der Anordnung der individuellen Stellplätze gewährt, da aufgrund des schmalen Grundstücks eine Anordnung mehrerer Stellplätze nebeneinander eine sinnvolle Bebauung wesentlich erschweren dürfte.

### Versorgungsflächen / -anlagen

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

Mit der Festsetzung zu Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität oder der E-Mobilität dienen, soll sichergestellt werden, dass der Geltungsbereich zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

### Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Am Rande des Grundstücks, zur freien Landschaft hin, wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese wird aus der bestehenden Planung übernommen. Sie trägt zur Eingrünung des Gebietes bei und ermöglicht eine bessere Versickerung des Niederschlagswassers.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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.

Die festgesetzte Rodungsfrist dient der Einhaltung des artenschutzrechtlichen Schutzregimes.

## **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

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 können.

## **Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO)**

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

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

Die örtlichen Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan „Am kleinen Wäldchen“ (2015) treffen insbesondere zur Dachneigung, sowie zur Dachgestaltung für Doppelhausanlagen strenge und spezifische gestalterische Anforderungen. Eine Aufrechterhaltung dieser Vorschriften würde die bauliche Ausnutzung des schmalen Grundstücks im Geltungsbereich der 2. Teiländerung erheblich erschweren. Daher wird der Regelungsumfang geringfügig reduziert. Überdies wird klargestellt, dass Pultdächer realisiert werden dürfen, da diese eine höhere Ausnutzung des Dachraums ermöglichen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen würden. Bei Verwirklichung einer Dachbegrünung werden zudem Flachdächer zugelassen.

Die Vorschriften zu Dachaufbauten werden ebenfalls etwas gelockert, da Dachaufbauten nun nicht mehr nur ein Drittel, sondern die Hälfte der Dachflächenseite einnehmen dürfen. Durch die geringe Breite des Grundstücks soll die Ausnutzung des Dachraums vereinfacht werden. Das Ortsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, wird gleichwohl eine zusätzliche örtliche Bauvorschrift zur Dacheindeckung und zur Fassadenverkleidungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, 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 Teiländerung 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 (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

## 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 mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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 Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ aus dem Jahr 2015. Es wird lediglich ein bestehendes Baufenster nach Osten hin erweitert und Maßzahlen angepasst, um eine Baulücke bebauen zu können.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben (z.B. Abstandsflächen) werde dort, wo keine Grenzbebauung errichtet wird, nach wie vor eingehalten.

Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die vorgesehene Planung somit nicht zu erwarten. Die Bebauung wird sich in die Umgebung einfügen.

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

Das gegenüber dem Bebauungsplan „Am kleinen Wäldchen“ (2015) vergrößerte Baufenster, Anpassungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, sowie der örtlichen Bauvorschriften lassen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwarten.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ aus dem Jahr 2015 und ist daher qualifiziert beplant.

Der Geltungsbereich ist durch die Reste eines auffälligen Gebäudes sowie visuelle Unruhe und Lärm vorbelastet. Grundsätzlich wäre die Fläche auch bereits heute überwiegend bebaubar.

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder erfasste Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie noch nach § 30 BNatSchG i.V.m. §

15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.

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.

Die gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG einzuhaltenden Rodungsfristen zum Schutze nistender Vögel werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Da dem Geltungsbereich 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 Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten.

Zudem wurden Festsetzungen für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers getroffen, um den Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt Rechnung zu tragen. Durch die Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen wird auf Bebauungsplanebene unter Berücksichtigung der Realisierbarkeit gefördert, dass der örtliche Wasserhaushalt bilanziell dem un bebauten Referenzzustand im langjährigen Mittel soweit wie möglich angenähert werden kann. Zudem bleibt die bisher festgesetzte Grünfläche erhalten.

### Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Am kleinen Wäldchen“ aus dem Jahr 2015. Es besteht somit grundsätzlich Baurecht.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden in erster Linie nicht überbaubare Grundstücksflächen in überbaubare Grundstücksflächen umgewandelt, bzw. für bestehende Flächen das Maß der baulichen Nutzung angepasst. Daher sind wesentliche Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt nicht zu erwarten.

## **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes 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 zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinem zusätzlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens. Die innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplanes festgesetzten Verkehrsflächen sind für die geplanten und angrenzenden Nutzungen ausreichend dimensioniert. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes sind ebenfalls, nach wie vor, ausreichend.

Der ruhende Verkehr wird weiterhin gebietsintern untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Umgebung durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung somit nicht negativ beeinträchtigt.

An der Ver- und Entsorgung werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine Änderungen vorgenommen. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **Auswirkungen auf private Belange**

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr trägt das größere Baufenster zu einer Bebaubarkeit und zu größerer Flexibilität bei der zukünftigen Bebauung des Plangebietes bei.

Die Fläche befindet sich vollständig im Eigentum eines privaten Bauwilligen.

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angrenzenden Flächen keine erheblich negativen Folgen.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten).

## **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 den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

## **Argumente für die Verabschiedung der Änderung des Bebauungsplanes**

- Nutzungsintensivierung einer schmalen Baulücke
- Plananpassung zugunsten von Wohnbebauung (ohne Plananpassung keine sinnvolle Bebauung möglich)
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und geringer Erschließungsaufwand
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

## **Argumente gegen die Verabschiedung der Änderung des Bebauungsplanes**

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Änderung des Bebauungsplanes sprechen.

## **Gewichtung und Abwägungsfazit**

Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Schaffung der Voraussetzungen zur Bebaubarkeit einer Baulücke und die stärkere Auslastung der kommunalen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung etc.), überwiegen deutlich. Die Sicherung und Weiterentwicklung des Siedlungscharakters sowie die Ausnutzung vorhandener Baulandpotenziale im (qualifiziert beplanten) Innenbereich 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. Zudem wird die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung gestärkt. Trotz einer gewissen Verdichtung des Siedlungskörpers überwiegt das städtebauliche Interesse mit Grund und Boden sparsam umzugehen und

Baulandpotenziale im Innenbereich zu nutzen. Bodenrechtliche Spannungen drohen nicht. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.