



Ortsgemeinde Ramsen

Bebauungsplan „Am Gäßchespfad“ Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Begründung Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Freie Stadtplaner PartGmbH
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Ramsen
Vertreten durch die Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz)
Fachbereich Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen
Hauptstraße 86
67304 Eisenberg

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Februar 2023

Inhalt

A. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	3
B. Aufstellungsbeschluss	3
C. Grundlagen	3
1. Planungsgrundlagen.....	3
2. Lage und Größe des Plangebiets	4
3. Bestandssituation	4
D. Vorgaben übergeordneter Planung.....	5
1. Raumordnung und Landesplanung.....	5
2. Flächennutzungsplanung.....	6
E. Fachplanerische Vorgaben Und Rahmenbedingungen	7
1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen	7
2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
3. Entwässerung des Plangebiets.....	8
4. Verkehrliche Erschließung.....	10
5. Altlasten	10
6. Sonstiges.....	11
F. Darlegung zum Städtebaulichen Konzept	11
1. Städtebauliche Zielvorgaben	11
2. Erläuterung der Planung / Bebauungsvorschlag.....	11
G. Begründung Der Festsetzungen.....	13
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	13
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter.....	17
H. Wesentliche Auswirkungen Der Planung	17
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	17
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	18
3. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	18
4. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	18
5. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	19
6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	19

7. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	19
I. Planverwirklichung.....	19
1. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans.....	19
2. Kosten der Bauleitplanung.....	19

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Ortsgemeinde Ramsen ist mittlerweile an den Grenzen ihrer Bauflächenkapazität angelangt. Gleichzeitig besteht unverändert eine sehr starke Nachfrage an Bauplätzen für den Eigenheimbau. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und um heutigen bestehenden Wohnbedürfnissen gerecht werden zu können, beabsichtigt die Ortsgemeinde Ramsen daher, das hier in Rede stehende Plangebiet „Am Gäßchespfad“ einer Bebauung zuzuführen. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Rat der Ortsgemeinde Ramsen am 12.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Gäßchespfad“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage eines Fachbeitrages Naturschutz; dieser wird ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt.

C. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg,
- Städtebauliches Konzept Variante 3, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Stand 02/2021),
- Ortsbegehungen am 23.02.2021 und 02.03.2021,
- Entwässerungskonzept, OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG (Stand 02/2021),
- Abfrage des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand 2021

Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung von landespflegerischen Zielvorstellungen durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern vom Juni 2022. Die Landespflegerische Bewertung wurde begleitend zur Bauleitplanung erstellt und hat Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Verbandsgemeinde Eisenberg, am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Ramsen.

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage ist dem nachfolgend abgedruckten Lageplan zu entnehmen.



Lage im Siedlungsgefüge. Quelle Landschaftsinformationssystem LANIS Rheinland-Pfalz, 2021.

Das Plangebiet hat gemäß beigefügtem Plan eine Größe von ca. 3,2 ha und umfasst die folgenden Flurstücke: 700/1, 701, 702, 702/2, 703, 704, 705, 706/1, 708/1, 709/1, 710/1, 711, 711/2, 716 (teilweise), 727 und 727/2. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Das gesamte Plangebiet stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) dar. Im Westen wird das Plangebiet von der L396 (Rosenthaler Straße) abgegrenzt. Südlich des Plangebiets beginnt die bestehende Wohnbebauung. Im Westen und Norden des Gebiets liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen vor.

Die Höhenlage des Plangebiets bewegt sich zwischen ca. 253 m ü. NN und 235 m ü. NN und fällt nach Südosten hin ab.



Bestandsituation des Plangebietes im Luftbild (Quelle: LANIS RLP, entnommen 3/2021)

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu.

1. Raumordnung und Landesplanung

Für den Geltungsbereich und die Festsetzungen des Bebauungsplans relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz vom 14.10.2008 und des regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV vom 01.12.2011.

Im regionalen Raumordnungsplan Westpfalz wird das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Da das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist, entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes den raumordnerischen Zielen.

Die erste Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans (genehmigt 03/2015) trifft keine Aussagen über das Plangebiet. Änderungsgegenstand der Teilfortschreibung waren lediglich die Kapitel „Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs – Verkehrsangebot“ (Z47) sowie „Erneuerbare Energien“ (G55, Z56 und 57).

Die zweite Teilfortschreibung (genehmigt 05/2020) beinhaltet Änderungen zu den Kapiteln „Zentrale Orte“ (Z_N2 und Z3) sowie zu „Landesweit bedeutsame infrastrukturelle Funktionsräume“ (Z_N6). Das Plangebiet oder die Ortsgemeinde Ramsen sind von den genannten Änderungen jedoch nicht betroffen.

Im Rahmen der dritten Teilfortschreibung (genehmigt 05/2020) wurden folgende Inhalte geändert:

- Erneuerbare Energien,

- Die besondere Funktion Gewerbe,
- Regionaler Biotopverbund,
- Regionale Grünzüge und Siedlungszäsuren,
- Landwirtschaft,
- Luftverkehr.

Weder das Plangebiet noch die Ortsgemeinde Ramsen sind von den sind von den Änderungen betroffen.

2. Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg

Somit sind die Voraussetzungen des Entwicklungsgebotes im Sinne einer differenzierten Konkretisierung des Flächennutzungsplanes erfüllt.

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden unterschiedliche fachplanerische Vorgaben erläutert.

1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Es finden sich keine Naturschutzgebiete innerhalb des Plangebietes.

Allerdings befindet sich das Planungsgebiet **innerhalb** der Entwicklungszone des Biosphärenreservats und Naturparks „Pfälzerwald“ (07-NTP-073-000).

Die Entwicklungszone umgibt die Pflegezone und dient der Umsetzung einer nachhaltigen dauerhaften umweltgerechten Entwicklung und Nutzung. Alle Nutzungs- und Wirtschaftsformen werden umwelt-, natur- und sozialverträglich praktiziert. Auch in der Entwicklungszone werden Forschung und Monitoring durchgeführt (Quelle: bfn).

Schutzzweck nach § 4:

- (1) *Schutzzweck des Biosphärenreservates Pfälzerwald ist es, das Gebiet einheitlich so zu entwickeln und schützen, dass die biologische Vielfalt erhalten oder wiederhergestellt und eine nachhaltige Nutzung gewährleistet wird.*

Nach § 8 (1) Nr. 1 sind ausgenommen:

„Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist; dies gilt auch für eine künftigen Bauleitplan und dessen Aufstellung; bei der Aufstellung ist der Schutzzweck nach § 4 zu berücksichtigen.“

(Auszüge aus der Landesverordnung über das Biosphärenreservat Pfälzerwald als deutscher Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservates Pfälzerwald-Nordvogesen, Stand 23.07.2020)

Artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes ist nicht mit planungsrelevanten Vertretern (FFH-Anhang-IV-Arten sowie europäische Vogelarten) der Artengruppen Farn- und Blütenpflanzen sowie Amphibien, Fische / Rundmäuler, Weichtiere, Libellen und Käfer zu rechnen.

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatrequisiten im Eingriffsbereich, geeigneter Strukturen u.a. für Eiablage im Gebiet sowie der Beschattung des im südlichen Bereich des Plangebiets vorhandenen Grünlandrains durch Bäume der südlich daran angrenzenden Gartenanlagen ist nicht mit dem Vorkommen planungsrelevanter Vertreter der Artengruppe Reptilien zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen auf die Artengruppe sind nicht zu erwarten.

Gleichwohl sollten dennoch Maßnahmen in der Planung berücksichtigt werden:

Sofern die derzeit noch ackerbaulich genutzten Flächen als Bauland hergestellt werden, jedoch Baugrundstücke womöglich länger brach liegen, kann so ein potentielles Eidechsenhabitat entstehen; um in diesen Fällen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sowie ein Baustopp zu vermeiden, sind Maßnahmen zur regelmäßigen Pflege dieser Flächen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Für den Bereich des im Bestand vorhandenen Grünlandrains, der lediglich ein deutlich eingeschränktes Potential als Eidechsenhabitat aufweist, sollten ebenfalls Maßnahmen formuliert werden; diese beinhalten die Aufstellung eines Reptilienschutzzauns entlang

der südlichen Plangebietsgrenze, um ein Einwandern von Süden zu verhindern, sowie die Umwandlung des Grünlanddrains unter Beteiligung einer Umweltbaubegleitung.

Nach Abstimmung mit der UNB (12/2022) können diese Maßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Weiterhin sollten u.a. Totholz- / Steinhäufen vorzugsweise im südlichen Bereich des Plangebiets ausgebracht werden. Dies erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme M1.

Gehölze, die als Brut- oder Reproduktionsstätte für Vögel sowie Quartiersstätte für Fledermäuse dienen könnten, sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Plangebiet zwar ein gewisses Habitatpotential insbesondere für bodenbrütende Vogelarten besitzt, dieses jedoch im landschaftlichen Zusammenhang und aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der Nähe zum Siedlungsgebiet und der Störkulisse durch die angrenzende Landstraße sowie weiterer beschränkender Faktoren wie die Nutzung des Gebiets durch Spaziergänger mit Hunden oder auch des Prädatordrucks durch Hauskatzen von untergeordneter Bedeutung ist.

Zudem ist das Potential auch stets abhängig von der Eignung der ackerbaulich genutzten Flächen, d.h. davon was angebaut wird. So werden z.B. Maisfelder für die Feldlerche schnell unattraktiv, sobald größere Aufwuchshöhen erreicht sind.

Da auch die an das Plangebiet angrenzenden Flächen eine identische Habitateignung aufweisen, d.h. ebenso vielen Störfaktoren unterliegen, ist auch hier ein Vorkommen bodenbrütender Arten als sehr unwahrscheinlich einzustufen.

Erhebliche Einschränkungen sind demnach nicht zu erwarten, weshalb auch keine Erforderlichkeit gesehen wird, entsprechende Maßnahmen abzuleiten.

Es ist anzunehmen, dass das Plangebiet als Jagdhabitat für Fledermausarten und Greifvögel dient. Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen nicht den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG, solange diese nicht essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte besitzen. Es sind unter den bewerteten Arten keine, die in ihrem Vorkommen essentiell auf das Gebiet bzw. speziell auf den Eingriffsbereich angewiesen sind. Das Biotopotential der Umgebung stellt eine gleichwertige bzw. sogar höherwertige Lebensraumalternative dar. Weiter nördlich und östlich des Plangebietes finden sich strukturreichere Lebensräume in Form von Gehölzstreifen und -gruppen.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) 1 - 3 in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG ausgelöst. Das Vorhaben ist nach artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Innerhalb des Plangebietes gilt es keine gesonderten wasserwirtschaftlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

3. Entwässerung des Plangebiets

Die Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG wurde von den Verbandsgemeindewerken Eisenberg beauftragt, ein Entwässerungskonzept für das Baugebiet „Am Gäßchespfad“ in Ramsen zu erstellen. Darin kommt der Gutachter unter Anderem zu folgenden Ergeb-

nissen, die bereits mit der zuständigen Fachbehörde (Struktur- und Genehmigungsdi- rektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) abgestimmt wurden:

3.1 Ermittlung des wasserwirtschaftlichen Ausgleichvolumens

Gemäß § 28 LWG (Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz) ist für die Neuversiegelung von Flächen ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich zu erbringen.

Die neu versiegelten Flächen werden anhand des Bebauungsplanes bzw. der Verkehrs- planung ermittelt Entsprechend der Stellungnahme der SGD Süd. KL. (Anlage 1 des Entwässerungskonzeptes), wird für die Grundstücksbebauung ein Überschreiten der Grundflächenzahl bis 0.5 angesetzt.

Zusammenstellung der versiegelten Flächen:

	A [ha]	Bef.grad	A _{b,a} [ha]
Verkehrsflächen	0,40	1,0	0,40
Grundstücksflächen	2,45	0,5	1,23
Summe	2,86	0,57	1,63

Unter dem üblichen Ansatz von 500 m³/ha A_{b,a} zur Berechnung des Rückhaltevolumens für den wasserwirtschaftlichen Ausgleich ergibt sich ein Volumen von

$$V_{\text{WWA}} = A_{b,a} \times 500 \text{ m}^3/\text{ha} = 1,63 \text{ ha} \times 500 \text{ m}^3/\text{ha} = 814 \text{ m}^3$$

3.2 Oberflächenentwässerung

- Für das Plangebiet liegt bisher keine Baugrunderkundung vor. Aufgrund der Ergeb- nisse von Baugrunderkundungen in benachbarten Ortsgemeinden innerhalb der Ver- bandsgemeinde ist von einer möglichen Versickerung von Oberflächenwasser nicht auszugehen.
- Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt gemäß den Grundsätzen von Landeswas- sergesetz bzw. Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem.
- Für die Oberflächenentwässerung werden drei Varianten geprüft:
 1. Festsetzung von selbstentleerenden Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von 50 l/m² befestigter Fläche (A_{red}) für jedes Grundstück mit Anschluss an eine Re- genwasserkanalisation in den Erschließungsstraßen.
 2. oberflächige Entwässerung über Kastenrinnen
 3. oberflächige Entwässerung über offene Mulden

Das Oberflächenwasser der Grundstücks- und Verkehrsflächen wird in Kanälen ge- sammelt und in ein Regenrückhaltebecken im Südosten des Baugebietes geleitet Dieses dient zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich.

- Ein geeigneter Standort für ein zentrales Regenrückhaltebecken in Erdbauweise ist die südöstliche Ecke des Plangebietes, die gleichzeitig den Tiefpunkt des Gebietes bildet. Bei der Herstellung kann ein Massenausgleich stattfinden, indem im Norden ein Geländeeinschnitt vorgenommen und nach Süden hin ein Damm errichtet wird. Der Damm ist wasserdicht aus ton- oder lehmhaltigem Erdmaterial oder mit Dich- tungsvlies herzustellen. Da die Grundstücksfläche nach Süden hin geneigt ist ergibt sich eine Einstautiefe von 1,05 m. Der Standort ist einzuzäunen. Vom geplanten Wirtschaftsweg südlich des Spielplatzes wird für Pflege- und Wartungszwecke eine mit Rasengittersteinen befestigte Zufahrt vorgesehen.

- Die Genehmigungsbehörde fordert im Allgemeinen zur Dimensionierung der Zwischenspeicherung des Regenwassers einen Rückhalt für ein 20-jährliches Regenergeignis mit einer Entleerungsdauer von 48 Stunden. Das wasserwirtschaftliche Ausgleichsvolumen für das Neubaugebiet beträgt $V = \text{ca. } 814 \text{ m}^3$ (vgl. Kapitel 10 des Entwässerungskonzeptes).

Da das Plangebiet gemäß DWA-Arbeitsblatt A 118 in der Neigungsgruppe 3 einzuordnen ist, erhöht sich durch den höheren Abflussbeiwert entsprechend DWA A 117 die abflusswirksame Fläche A_U und somit das Volumen für das Regenrückhaltebecken (RRB). Unter den ermittelten Flächengrößen berechnet sich somit ein **Bedarfvolumen von ca. 970 m³**.

Das Becken wird aufgrund seiner geplanten Lage oberhalb der vorhandenen Bebauung so groß wie möglich geplant, um eine höhere Sicherheit zu gewährleisten. Das geplante Volumen beträgt 1.070 m^3 . Somit kann annähernd ein 50jähriges Regenergeignis zurückgehalten werden.

3.3 Schutz vor Außengebietswasser

Das von Norden auf das Baugebiet zufließende Außengebietswasser wird über eine Dammschüttung am oberen Gebietsrand nach Osten in Richtung Wirtschaftsweg abgeleitet. Für die Dammschüttung ist am Nordrand des Plangebiets eine entsprechende Flächenausweisung vorgesehen.

3.4 Schmutzwasserentsorgung

Der Anschluss des geplanten Schmutzwasserkanals kann im Freigefälle an die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Gäßchespfad“ befindet sich an der L396 von der zukünftig zwei Anbindungen in das Plangebiet führen sollen. Die zukünftigen Anbindungen befinden sich außerhalb der Ortsdurchfahrt, wodurch folgende Anforderungen nach dem Landesbetrieb Mobilität Worms (LBM) erfüllt werden sollen:

Eine direkte Erschließung über die L396 ist nicht gestattet, da es sich bei dem betreffenden Streckenabschnitt der L396 um einen Verknüpfungsbereich handelt, der wie freie Strecke zu werten ist. Das Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße erfolgt ebenfalls nicht direkt über die L396. Zudem wurde in dem Bestandsgebiet die Bauverbotszone von Gebäuden freigehalten. Somit kann aus den vorgenannten Gegebenheiten keine Charakteristik einer innerörtlichen Straße abgeleitet werden. Eine im Rahmen der Planerstellung erfolgte telefonische Abstimmung mit dem LBM Worms vom 17.11.2020 hat ergeben, dass im hier vorliegenden Plangebiet eine Einhaltung der Bauverbotszone von 20 m nicht als erforderlich angesehen wird. Seitens der Fachbehörde wurde aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der L396 ein Heranrücken der Bebauung bis auf 10 m zum Fahrbahnrand gestattet.

5. Altlasten

Bei der Gemeinde Ramsen liegen derzeit keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

6. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

F. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Am Gäßchespfad“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Konflikte mit der benachbarten Bebauung bzw. Nutzung, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes, zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum. Entsprechend der Nachfragesituation in Ramsen soll ein neues Wohnquartier mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern entstehen.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Funktionsgerechte und wirtschaftliche innere Erschließung
- Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen bzw. Reduzierung unvermeidbarer Eingriffen auf das notwendige Minimum (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung / Bebauungsvorschlag

Der Gemeinderat von Ramsen hat im März 2021 das von BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, erarbeitete städtebauliche Konzept *Variante 3* für das Plangebiet als Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans angenommen.

Dieses Konzept sieht überwiegend freistehende Einfamilienhäuser vor, bietet aber auch Raum für vereinzelte Doppelhäuser. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung sowie ein Spielplatz vorgesehen.



Städtebauliches Konzept für das Plangebiet, Darstellung BBP Kaiserslautern Februar 2021

Der Anschluss des Plangebiets an das bestehende Verkehrsnetz erfolgt über den Ausbau von zwei Vollkreuzungen an die L396. Die interne Erschließung erfolgt über eine mittig liegende Verbindungsstraße von Norden nach Süden an der zwei Stiche im Westen und Norden sowie eine Ringerschließung im Osten anknüpfen. Es erfolgt eine Sicherung des südöstlichen Wirtschaftsweges angrenzend zur landwirtschaftlich genutzten Fläche. Zudem wird durch einen Fußweg zwischen Spielplatz und Rückhaltebecken das Plangebiet mit dem Wirtschaftsweg verbunden.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Über die Grünfläche entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie über eine offene Rinne innerhalb der Verkehrsfläche soll das anfallende Oberflächenwassers in die Rückhaltefläche abgeleitet werden.

G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen und dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg setzt der Bebauungsplan „Am Gäßchespfad“ ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erfolgt vor dem Hintergrund des Hauptziels der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Dabei wird abweichend von den in § 4 BauNVO getroffenen Regelungen bestimmt, dass

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Somit soll für Ortsgemeinde die Möglichkeit der Feinsteuerung eröffnet werden hochfrequentierte und potenziell lärmintensive Nutzungen auszuschließen.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an ihre Standortanforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind.
- Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind. Dies erfolgt, um in Anbetracht der Lage und Größe des Plangebietes das Allgemeine Wohngebiet vor „inneren“ Immissionsquellen und Störpotenzialen von vornherein zu schützen. Daneben bestehen für diese Nutzungsart zudem an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse sowie durch Angaben der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe geregelt (THmax und GHmax).

Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 bestimmt und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen. Eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen wird zugelassen.

Die Geschossflächenzahl wird im Hinblick auf die geplante Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen im gesamten Planungsgebiet mit 0,8 festgesetzt und bewegt sich somit ebenfalls im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, in Form der maximalen Gebäudehöhe, sollen einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Als unteren Bezugspunkt zur Festsetzung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe wird die Oberkante Fertigausbau der nächstgelegenen, das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Eine entsprechende Planung der Verkehrsflächen wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Durch diese getroffenen Festsetzungen wird insgesamt lediglich die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt. Dem Bauherrn verbleibt somit ein großer Spielraum hinsichtlich der inneren Verteilung und Nutzung der einzelnen Geschosse. Dies entspricht den heutigen Ansprüchen nach Individualität anstelle Uniformität durch zu enge Bauvorschriften.

1.3 Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Im Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Großzügig definierte Baufenster erhalten eine hohe Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke. Die Stellung der baulichen Anlagen wird dem Bauherrn freigestellt, da bei den zulässigen Dachformen sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude oder auch Gebäude mit Flachdächern eine denkbare, städtebaulich akzeptable Alternative darstellen.

Das Verhältnis der unterschiedlichen Bauformen zueinander entspricht der derzeitigen Nachfragestruktur und der seitens der Gemeinde Ramsen angestrebten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Bebauungsplan erfolgt für das Gebiet WA1 über die textlichen Festsetzungen eine Begrenzung der max. zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wie folgt:

- In Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig.

Die Limitierung der Wohnungsanzahl im WA1 erfolgt, um die Entstehung größerer Wohnungseinheiten zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur im Plangebiet auswirken. Die getroffenen Festsetzungen dienen zudem der Sicherung des angestrebten hohen Anteils an Wohneigentum im Gebiet. Um jedoch auch den Ansprüchen nach anderen Wohnformen gerecht zu werden sind für das Gebiet WA2 keine Regelungen getroffen.

1.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die öffentliche Verkehrsfläche ohne konkrete Querschnittsdarstellungen. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Orga-

nisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Straßengestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Zudem soll eine Wegeverbindung zur bestehenden Ortslage geschaffen werden, die ebenfalls vom Rad- und Fußverkehr zur ortsgebundenen Naherholung genutzt werden kann.

Auf Anregung des LBM Speyer wurde entlang der Landesstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um zu verdeutlichen, dass keine Anbindung der privaten Wohnbaugrundstücke über die Landesstraße erfolgen soll.

1.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend der unter Kapitel E.4 geschilderten Entwässerungskonzeption wurden Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die dargestellte Fläche dient der fußläufigen Erreichbarkeit des Plangebietes als Freizeit und Erholungsraum.

1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Versorgungsflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 a BauGB)

Maßnahme M 1 - Begrünung und naturnahe Gestaltung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Regenrückhaltebecken stellt eine technisch notwendige Anlage zur Entwicklung des Baugebietes und dem Umgang mit zunehmenden Starkregenereignissen aufgrund der Auswirkungen der Klimakrise dar. Dennoch soll auch diese Anlage in das grüngestalterische Gesamtkonzept mit den getroffenen Festsetzungen integriert werden.

Die Entwicklung von Saumbereichen sowie die Anlage von Totholz- sowie Steinhäufen schaffen Lebensraumpotential für verschiedene Artengruppen (u.a. Reptilien).

Maßnahme M 2 - Eingrünung zur freien Landschaft Nord / Ost

Die Maßnahme dient der Einbindung der durch das Baugebiet erweiterten Siedlungsgrenze in die offene Landschaft. Somit wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nachhaltig unterbunden und darüber hinaus im Übergang zur offenen Landschaft wertvolle Naturräume v.a. für Vögel und Kleinsäuger errichtet.

Die Begrünung erfolgt zwar auf privaten Flächen, jedoch soll die Bepflanzung von der Gemeinde im Rahmend er Erschließung des Plangebiets erfolgen. Somit ist die erstmalige Herstellung gewährleistet. Für die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Fläche erfolgt eine vertragliche Regelung zwischen der Ortsgemeinde Ramsen und den privaten Grundstückseigentümern. In diesem Zusammenhang wird durch die gleiche Vorgehensweise die erstmalige Herstellung und Sicherung des Erdwalls zum Schutz vor Außengebietswasser gewährleistet.

Gestaltung der Baugrundstücke

Um einen möglichst hohen Gesamtanteil an Grünflächen im Plangebiet zu erreichen, werden auch private Grundstücksbesitzer dazu angehalten, ihre nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu begrünen. Damit dieser private Grünflächenanteil eine angemessene grünordnerische Qualität aufweist und somit auch einen Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas leisten kann, sind hierfür entsprechende Festsetzungen getroffen. Denn die Summe der hier entstehenden Baugrundstücke und deren Gestaltung haben insgesamt eine nicht zu vernachlässigende Auswirkung auf das Lokalklima und die nahe Umwelt. Daher sollen auch diese der Zielsetzung einer nachhaltigen klimafördernden Entwicklung entsprechen und ihren Beitrag leisten.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Eine zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden speziell in besiedelten Gebieten durch künstliche Beleuchtung, die nicht nur auf den Boden, sondern speziell auch in den Nachthimmel hinausstrahlt, hat nachweislich negative Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna. Um dem entgegenzuwirken und ein zusätzliches Abstrahlen von künstlichem Licht über den Horizontbereich hinaus zu unterbinden sind Leuchtmittel im Außenbereich, welche zur Seite oder in den Nachthimmel abstrahlen, nicht zulässig (ULR=0). Zudem ist die Lichtfarbe auf warmweiße bis neutrale Töne zu beschränken.

Dachbegrünung

Sollten sich Bauherren zur Errichtung eines Daches mit einer Neigung von bis zu 10° entschieden, so ist diese Fläche mindestens extensiv zu begrünen. Aufgrund der nicht fest reglementierten Dachform greift diese Festsetzung nur bei entsprechender Dachform. Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung und werden daher festgesetzt.

1.9 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Da durch die Entwicklung des Baugebietes Bodenversiegelungen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen, besteht die Notwendigkeit, diese möglichst am Ort des Eingriffes auszugleichen. Die Planung versucht durch landespflegerische Maßnahmen diesen Bedarf möglichst im Gebiet zu kompensieren. Dennoch werden aufgrund der Größe des Eingriffes zudem externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die hierzu herangezogenen, gemeindeeigenen Flurstücke werden durch einen Eintrag im Grundbuch gesichert; sie sind somit nicht Teil des Geltungsbereiches und können demnach auch nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Gleichwohl erfolgt der Vollständigkeit wegen eine Aufnahme in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ sowie eine informative Darstellung der Flächen in der Planzeichnung.

Die ermittelten Eingriffe werden im Bebauungsplan den landespflegerischen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135c BauGB zu schaffen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

In den Bebauungsplan wurde aus diesem Grund gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur

- äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, sowie
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche § 1 Abs. 6 BauGB):

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden bislang insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

Daher ist bei der Planung darauf zu achten, dass das Plangebiet so ausgestaltet wird, dass gesunde Bedingungen herrschen. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die nachfolgend festgesetzten Nutzungseinschränkungen und -differenzierungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Gemeinde Ramsen und dem Entwicklungsziel, ein neues Wohnquartier für weite Kreise der Bevölkerung zu schaffen: So wird durch den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für sportliche Zwecke eine Beeinträchtigung der angestrebten Wohnnutzung vermieden.

1.2 Altlasten

Weder bei der Gemeinde Ramsen, noch bei der Verbandsgemeinde Eisenberg liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren.

2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Gemeinde Ramsen ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Gemeinde positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

3. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Der durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann von bereits bestehenden Einrichtungen im Ort bzw. der näheren Umgebung abgedeckt werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erlaubt zudem im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung auch die Ansiedlung von weiteren dem Gebiet dienenden Einrichtungen.

4. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

5. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert darauf gelegt, neu entstehende Nutzungen in die bestehenden Strukturen einzubetten.

So wurde zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (u.a. Dach) integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Ausbau bzw. Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

Zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser sind bereits Flächen im Bebauungsplan vorgesehen. Eine detailliertere Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes erfolgt im Laufe des Verfahrens.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine 20-kV-Mittelspannungskabelleitung der Pfalzwerke Netz AG deren Sicherung im Bebauungsplan gefordert wurde. Zwischenzeitlich ist jedoch die Verlegung der Leitung in den bereits bestehenden und an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg vorgesehen. In der Planzeichnung ist der aktuelle Leitungsverlauf zwar noch dargestellt jedoch ist aufgrund der geplanten Verlegung der Vermerk „wird verlegt“ in der Planzeichnung eingetragen.

7. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Eine landespflegerische Bewertung der Planung erfolgt im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz des Bebauungsplans. Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Mit Umsetzung der Planung sind erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden, die jedoch durch entsprechende Maßnahmen im Gebiet selbst sowie auf externen Ausgleichsflächen vermieden, gemindert bzw. kompensiert werden können.

I. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Eine gesetzliche Umlegung der Flächen nach §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich, da sich das Plangebiet vollständig im Besitz der Ortsgemeinde Ramsen bzw. der Verbandsgemeinde Eisenberg befindet.

2. Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde. Über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Ortsgemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.