

# Ortsgemeinde Ramsen

## Bebauungsplan „Flurstraße“

### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung für die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf | April 2023



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de



Erstellt im Auftrag der  
**Gemeinde Ramsen**  
durch

**Erstellt durch**

---



BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH

Bruchstraße 5

67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0

E-Mail: [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)

Web: [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Kaiserslautern, im April 2023



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. §2A NR. 1 BAUGB.....</b>	<b>4</b>
<b>A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB .....</b>	<b>4</b>
<b>B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....</b>	<b>4</b>
<b>C. GRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
1. <b>Planungsgrundlagen.....</b>	<b>4</b>
2. <b>Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs .....</b>	<b>5</b>
3. <b>Bestandssituation .....</b>	<b>5</b>
<b>D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG .....</b>	<b>8</b>
1. <b>Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV .....</b>	<b>8</b>
2. <b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>10</b>
<b>E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>10</b>
1. <b>Naturschutzrechtliche Ausweisungen .....</b>	<b>10</b>
1.1. <b>Schutzgebiete und -objekte .....</b>	<b>10</b>
2. <b>Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>11</b>
2.1. <b>Wasserrechtliche Schutzgebiete .....</b>	<b>11</b>
2.2. <b>Oberflächenentwässerung.....</b>	<b>12</b>
3. <b>Altablagerungen/Altlasten.....</b>	<b>13</b>
3.1. <b>Bodengutachten.....</b>	<b>13</b>
<b>F. BEGRÜNDUNGEN DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>15</b>
1. <b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>15</b>
1.1. <b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....</b>	<b>15</b>
2. <b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....</b>	<b>15</b>
3. <b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO).....</b>	<b>16</b>
4. <b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....</b>	<b>17</b>
5. <b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB).....</b>	<b>17</b>
5.1. <b>Maßnahme M1 - Eingrünung zur offenen Landschaft.....</b>	<b>17</b>
5.2. <b>Maßnahme M2 - Gestaltung der Baugrundstücke .....</b>	<b>17</b>
5.3. <b>Maßnahme M3 - Dachbegrünung .....</b>	<b>17</b>
5.4. <b>Maßnahme M4 - Insektenfreundliche Außenbeleuchtung .....</b>	<b>18</b>
5.5. <b>Maßnahme M5 - Reptilienschutzzaun .....</b>	<b>18</b>
5.6. <b>Maßnahme M6 - Ersatzlebensräume als Ausgleich für Höhlenbäume.....</b>	<b>18</b>
5.7. <b>Maßnahme M7 - Anlage von Totholzhaufen und Steinriegeln.....</b>	<b>18</b>
5.8. <b>Maßnahme M8 - Kontrolle Höhlenbäume .....</b>	<b>18</b>
5.9. <b>Maßnahme M9 - Aufwertung der Wiesenflächen.....</b>	<b>18</b>
5.10. <b>Maßnahme M10 - Angepasste Rodung .....</b>	<b>18</b>

5.11. Maßnahme M11 - Baufeldberäumung .....	19
5.12. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen .....	19
<b>6. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB) .....</b>	<b>19</b>
<b>7. Übernahme von auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den Bebauungsplan (§9 Abs. 4 BauGB) hier: Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz: hier: Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 51 Abs. 4 LWG).....</b>	<b>19</b>
<b>G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS) .....</b>	<b>20</b>
<b>H. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGCHARAKTER.....</b>	<b>20</b>
<b>I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>20</b>
<b>1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) .....</b>	<b>20</b>
1.1. Nutzung .....	20
1.2. Altlasten .....	21
<b>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) .....</b>	<b>21</b>
<b>3. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....</b>	<b>21</b>
<b>4. Belange des Denkmalschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB .....</b>	<b>21</b>
<b>5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....</b>	<b>21</b>
<b>6. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>	<b>22</b>
<b>J. PLANVERWIRKLICHUNG.....</b>	<b>22</b>
<b>1. Grundbesitz .....</b>	<b>22</b>
<b>2. Kosten der Bauleitplanung.....</b>	<b>22</b>



## ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. §2A NR. 1 BAUGB

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

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

In der Ortsgemeinde Ramsen besteht eine hohe Nachfrage an Bauplätzen für den Eigenheimbau. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und um den heutigen bestehenden Wohnbedürfnisse gerecht zu werden, beabsichtigt die Ortsgemeinde Ramsen, dass im beigefügten Plan dargestellte Gebiet „Flurstraße“ einer Bebauung zuzuführen.

Konkreter Planungsanlass für den hier vorliegenden Bebauungsplan „Flurstraße“ in der Ortsgemeinde Ramsen ergibt sich aus den Planungsüberlegungen der Grundstückseigentümer eines im Geltungsbereich liegenden Grundstücks.

Es wird beabsichtigt, die Fläche der Grundstückseigentümer (Flurstück 739) einer wohnbaulichen Entwicklung, in Form eines freistehenden Einfamilienhauses, zuzuführen. Unter Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer Vorabstimmung mit der Kreisverwaltung, ist es jedoch erforderlich weitere östlich angrenzende Flurstücke (739/2, 739/3, 740, 740/2, 740/3 und 740/5) mit in den Geltungsbereich einzubeziehen, um dadurch für den gesamten Bereich, bis zur nächst gelegener Bebauung, planungsrechtliche Voraussetzungen zur Wohnbebauung zu schaffen.

Aufgrund der umschriebenen zukünftigen Nutzung des Gebiets mit dem Schwerpunkt „Wohnen“, soll der Teil des Geltungsbereichs, entlang der Flurstraße, als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Die restliche Fläche dient als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme.

Mit der daraus resultierenden Möglichkeit zur Realisierung bis zu vier Wohneinheiten entlang der Flurstraße, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Flurstraße“, wird eine neue maßvolle Abgrenzung der Ortsrandlage geschaffen und der hohen Nachfrage nach Bauplätzen für den Eigenheimbau sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde Ramsen nachgegangen.

### B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Rat der Ortsgemeinde Ramsen am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Flurstraße“ 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:

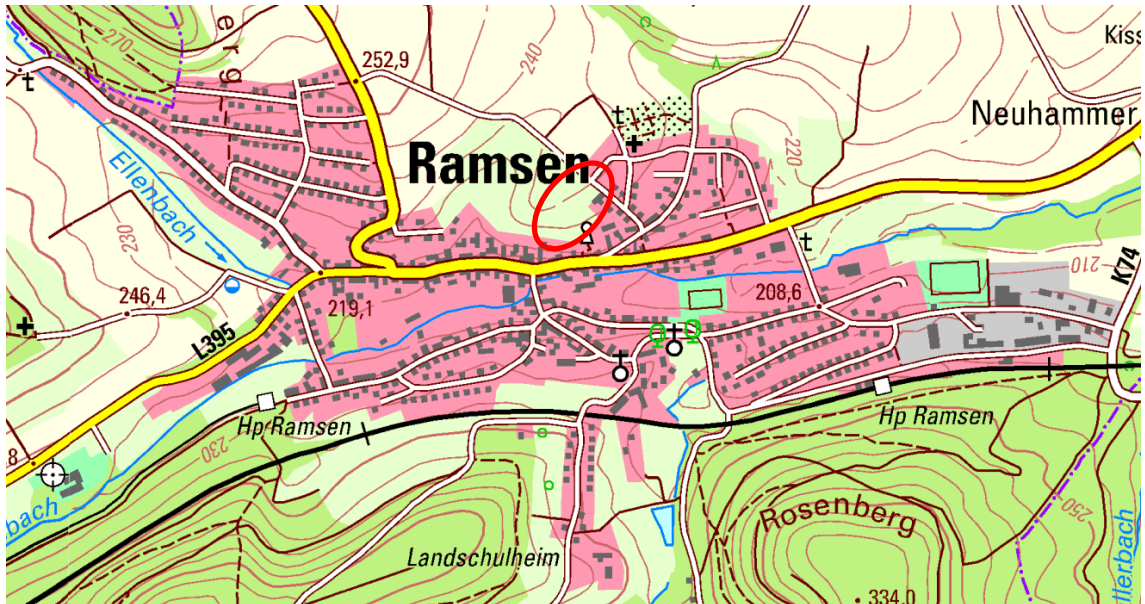


- Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zum Bodengutachten des Hydrologisches Büro Steinbrecher & Wagner GmbH, Stellungnahme SGD Süd vom 10/2021
- Entwässerungskonzept: Büro Obermeyer-Group, Stand 06/2022
- Gültiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg, Stand 2018
- Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, Stand 2018
- Abfragen des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand 2022
- Ortsbegehungen 07/2022, 02/2022 und 10/2021

## 2. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfa im Donnersbergkreis, am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Ramsen und hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

Die Lage des Plangebiets in der Ortsgemeinde Ramsen ist dem nachfolgend abgedruckten Lageplan zu entnehmen.



Lage des Plangebietes (rot markiert) in der Ortslage von Ramsen (Quelle: LANIS RLP, entnommen 03/2022)

Nordöstlich sowie südlich grenzt Wohnbebauung, in Form von Einfamilienhäusern, an. Im Nordwesten befindet sich angrenzend eine Fläche, welche derzeit zur Holzablagerung genutzt wird und übergeht in landwirtschaftlich genutzte Flächen. Umfasst werden die Flurstücke 739, 739/2, 739/3, 740, 740/2, 740/3, 740/5 und teilweise 728/1.

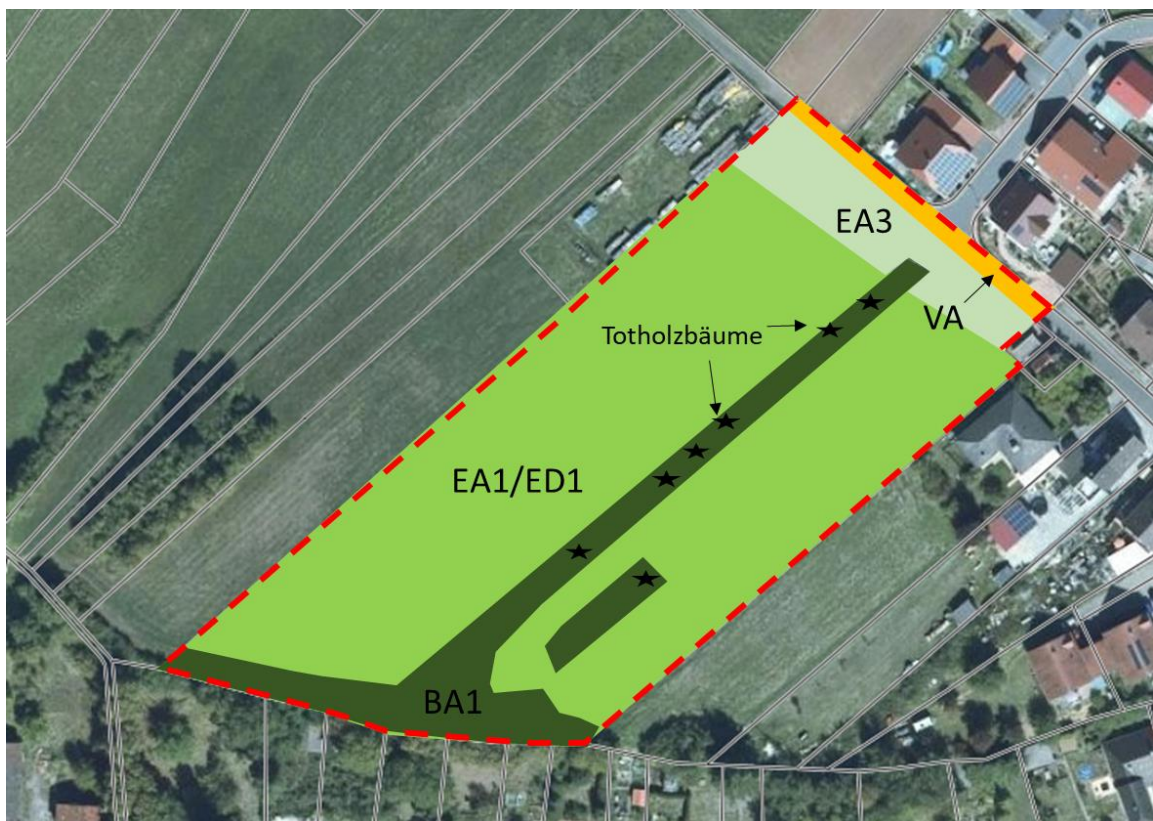
Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:500.

## 3. Bestandssituation

Der Bestand wurde im Rahmen von Begehungen vor Ort (10/2021, 02/2022, 07/2022) sowie durch Luftbilder erfasst.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unversiegelte Fläche in unmittelbarer Ortsrandlage von Ramsen dar. Zum Plangebiet gehört ein Teil der Flurstraße (VA) von welchem sich nach Süden ausdehnend das Plangebiet erstreckt. Die Wiesenbereiche entlang der

Straße wurden über die Jahre zum Teil als Lagerflächen oder zum Abstellen von Fahrzeugen oder Geräten genutzt, sodass sich hier eine artenärmere Zusammensetzung gegenüber den südlich angrenzenden Wiesenbereichen ergibt. Zum Teil wurden auch einige Bereiche neuengesät. Es handelt sich hierbei um eine Fettwiese (EA1) der intensiven Nutzung. Die südlich angrenzenden Wiesen weisen dagegen eine deutlich höhere Wertigkeit zurückzuführen auf ein breiteres Artenspektrum auf. Bei den Begehungen konnten einige Magerkeits- / Trockenheitsanzeiger vorgefunden werden. Dominant waren dabei Schafgarbe, Wilde Möhre sowie der Hornklee. Von der Ausprägung her handelt es sich um eine mäßig artenreiche Fett- / Magerwiese (EA1 / ED1). Nach Süden hin fällt das Gelände ab und geht in ein Feldgehölz (BA1) über. Dieses besitzt einen schmalen Gehölzstreifen als Ausläufer der bis fast an die Flurstraße reicht und die Wiese in zwei Hälften unterteilt. Das Gehölz selbst weist verschiedene Baumarten darunter Eiche, Ahorn, Schlehe sowie unterschiedliche Obstbäume auf. Hervorzuheben ist, dass sich in dem erwähnten Gehölzstreifen mehrere stehende mit Höhlen versehene Totholzbäume befinden.



Darstellung des Plangebietes unterteilt in Biotypen einschließlich der Standorte der Totholzbäume (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Luftbild aus LANIS, 01/2023)





Blick nach Norden (BBP I 10/2021)



Blick nach Südwesten (BBP I 10/2021)





Blick nach Westen (BBP I 10/2021)



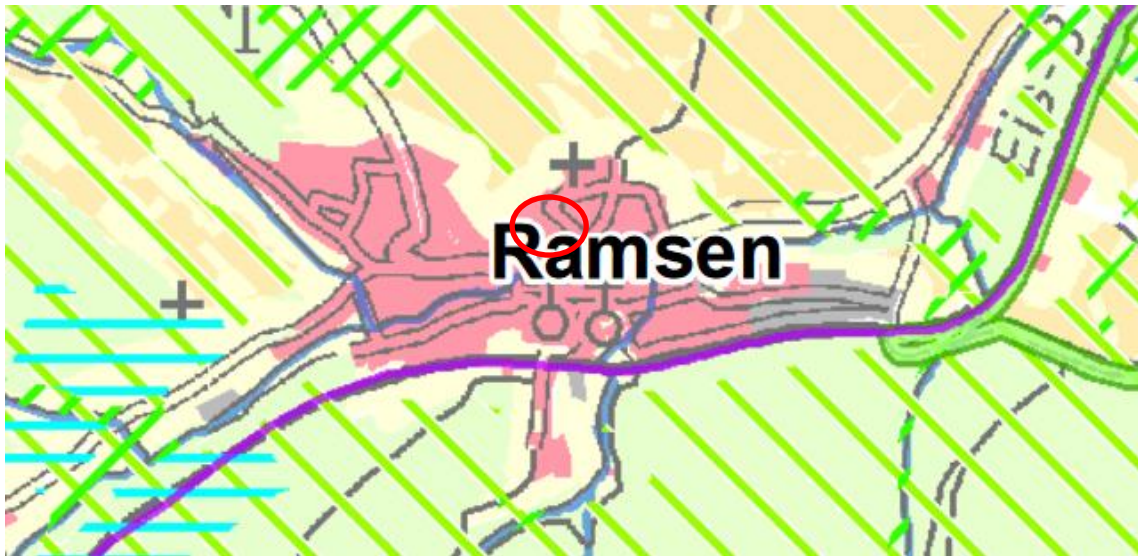
Blick nach Osten (BBP I 07/2022)

#### **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. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV**

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV aus dem Jahr 2018 wird das Plangebiet in der dritten Teilfortschreibung bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Somit steht die Planung nicht in Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.



Lage des Plangebiets im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV 2018, (rechtskräftig seit dem 18.05.2020)

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<sub>N</sub>2 und Z3) sowie zu „Landesweit bedeutsame infrastrukturelle Funktionsräume“ (Z<sub>N</sub>6). 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 Siedlungsachsen,
- Landwirtschaft,
- Luftverkehr.

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

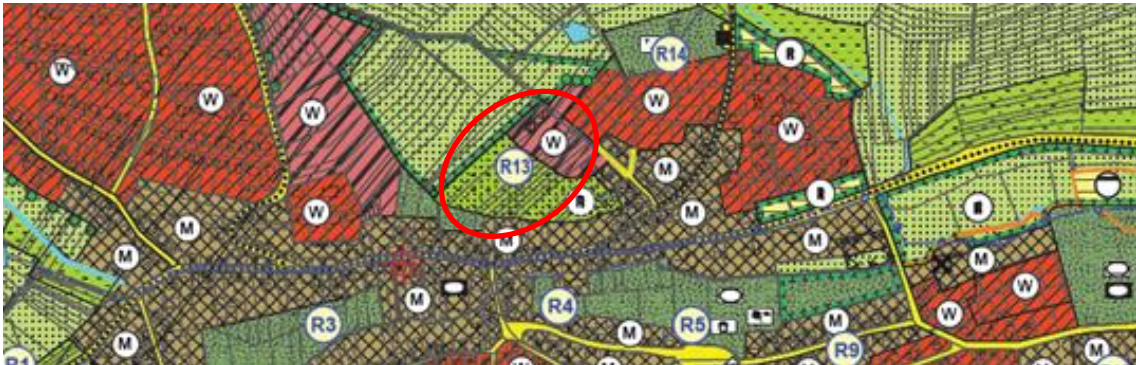


## 2. Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg aus dem Jahr 2018 stellt das Plangebiet nördlich eine Wohnbaufläche und südlich eine Grünlandfläche dar.

Die Baufläche ist, gemäß dem FNP, auf eine Tiefe von ca. 60 m von der Flurstraße aus gemessen begrenzt. Der künftig nicht mehr für eine Bebauung vorgesehene Teilbereich wird in der Teilfortschreibung des FNP demnach als Grünland dargestellt.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg 2018 (Stand 03/2022)

Die hier vorliegende Planung sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vor. Die Abgrenzung der Wohnbaufläche wird, entsprechend dem FNP, bei einer Tiefe von 60 m begrenzt, sodass der südliche Teil des Geltungsbereichs weiterhin von Bebauung freigehalten wird. Somit entspricht die Planung dem aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

### E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden unterschiedliche fachplanerische Vorgaben erläutert.

#### 1. Naturschutzrechtliche Ausweisungen

##### 1.1. Schutzgebiete und -objekte

###### Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

###### Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,

- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

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 Abs. 1 Nr. 1** sind ausgenommen:

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

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

Unter Beachtung des Schutzzwecks nach § 4 sind erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens nicht zu erwarten.

#### **Biotopkataster Rheinland-Pfalz**

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG,
- Schutzwürdigen Biotope (BK) sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

## **2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

### **2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete**

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Gebiete (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Im Plangebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist der Eisbach, ein Gewässer III. Ordnung, welcher etwa 150 m südlich des Plangebietes die Ortsgemeinde Ramsen durchquert.

## 2.2. Oberflächenentwässerung

Die Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung wurden von dem Büro „Obermeyer Gruppe“ vorab geprüft und erste Einschätzungen niedergelegt, welche jedoch im weiteren Verfahren geprüft und ggf. entsprechend angepasst werden können.

Gemäß der Ersteinschätzung des Büros „Obermeyer Gruppe“ ist für das geplante Baugebiet „Flurstraße“ ein wasserwirtschaftliches Ausgleichsvolumen von rd. 120 m<sup>3</sup> für 3 - 4 Bauplätze (A = rd. 0,5 ha) zu erbringen. Da aus anderen Baumaßnahmen in Ramsen bekannt ist, dass von einer möglichen Versickerung nicht ausgegangen werden kann, wird nach einer wirtschaftlich verträglichen und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Vorgaben passenden Lösung zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes gesucht.

Die nordwestliche Hälfte des Plangebietes kann das Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal in der Friedhofstraße anschließen, für die andere Hälfte steht aufgrund der Höhenverhältnisse nur der Anschluss an den Mischwasserkanal in der Flurstraße zur Verfügung. Ansonsten gibt es kein Gewässer in der Nähe des Baugebietes, in welches eingeleitet werden kann.

Es wird folgender Vorschlag unterbreitet:

- Von der Friedhofstraße wird das Oberflächenwasser der nordwestlichen Hälfte des Plangebietes über den Regenwasserkanal des Baugebietes „Am Heugraben“ zur vorhandenen Ausgleichsmaßnahme am Heugraben geleitet, wo es breitflächig in die Grabenaue abgeleitet wird. Eine bauliche Veränderung der bestehenden Anlagen ist nicht erforderlich.
- Nach Abstimmung der Verbandsgemeindewerke Eisenberg mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 16.12.2022 ist ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich von 75 m<sup>3</sup> am Eisbach zu erbringen.
- Das Oberflächenwasser der südöstlichen Hälfte wird an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Die SGD stimmt der Vorgehensweise mit folgenden Ergänzungen zu:

- Der Anschluss an den Mischwasserkanal soll ungedrosselt bis leicht gedrosselt erfolgen, ggf. auch der Notüberlauf einer Zisterne.
- Die erforderliche Erlaubnis soll zusammen mit der Anpassung des Wasserrechtes für das Mischwasser im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet „Am Gässchespfad“ und der beiden Baugrundstücke an der Bergstraße beantragt werden
- Für die Ableitung des OFW in die Retentionsmulden muss ein Änderungsantrag des bestehenden Bescheides der SGD durch die Kreisverwaltung gestellt werden (da Aeb < 2 ha).



### 3. Altablagerungen/Altlasten

#### 3.1. Bodengutachten

Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung am westlichen Rand des Geltungsbe-  
reichs weshalb ein Rückbaukonzept erstellt wurde (Hydrologischen Büro Steinbrecher &  
Wagner (24.09.2021).

Im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung soll im Auftrag des Eigentümers die Alt-  
ablagerung auf dem Flurstück 739 beseitigt werden. Geplant dabei ist der vollständige Aus-  
hub des Aushubmaterials sowie die anschließende Freimessung der Fläche sowie die  
Entsorgung des Aushubmaterials (mit gutachterlicher Begleitung).

Gemäß Erhebungsbogen handelt es sich bei dieser Altablagerung (Reg. Nr. 33302060-  
0203) um einen ehemaligen Gemeinemüllplatz auf dem neben Erdaushub und Bau-  
schutt auch Siedlungsabfälle in einer maximalen Mächtigkeit von 2 m abgelagert wurden.  
Bei einer Erfassungsbewertung wurde die Altablagerung als altlastverdächtig im Sinne  
von § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz eingestuft.

Zur Planung des Rückbaus wurden Schürfe im Randbereich sowie innerhalb der Ablage-  
rung niedergebracht. Nach gutachterlicher Ansprache besteht das Ablagerungsinventar  
aus Sanden mit weniger als 10% anthropogenen Anteilen wie Ziegelbruch, Keramik,  
Glas und Metall. Die Auffüllmächtigkeit liegt zwischen 0,9 m und 1,3 m. Die Ablagerungs-  
fläche ist mit einer 0,3-0,4 m mächtigen Schicht aus rotbraunem, sandigem Schluff ab-  
gedeckt.

Aus dem erschlossenem Auffüllmaterial aus den Schürfen wurden Einzelproben ent-  
nommen und zu 2 Mischproben vereinigt. Die Analytik ergab leicht erhöhte Schwermetall  
sowie PAK-Gehalte (1-16). Die Sanierungszielwerte oSW2 wurden jedoch nur von den  
PAK-Gehalten (11-16) überschritten.

Aus der Stellungnahme der SGD Süd vom 13.10.2021 zum Rückbaukonzept geht her-  
vor, dass das beschriebene Rückbaukonzept durchgeführt werden kann. Weiterhin wur-  
den folgende Anmerkungen hervorbracht, welche bei der Beseitigung der Altablagerung  
soweit im weiteren Verfahren ggf. zu beachten sind:

#### Abgrenzung

*Im Bodenschutzkataster ist die Altablagerung auf einer Länge von ca. 40 m auf dem  
Flurstück 739 kartiert. Die durchgeführten Suchschürfe decken jedoch nur ca. 20 m ent-  
lang der Grenze ab und das südliche Ende der Ablagerung ist interpoliert. Die Abgren-  
zung der Altablagerung südlich von Schurf 3 ist aus fachlicher Sicht zu verifizieren. Hier  
sind während der Baumaßnahme 1-2 Suchschürfe nahe der Flurstücksgrenze nieder-  
zubringen und fachgutachterlich zu bewerten und zu dokumentieren.*

#### Bodenluft

*Nach dem Erhebungsbogen sollen hier Siedlungsabfälle abgelagert worden sein, eine  
Gasentwicklung kann demzufolge nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Hieraus  
ergibt sich grundsätzlich die Besorgnis möglicher Gasschäden sowie Gefährdungen  
durch Gaswanderungen im Untergrund für nahegelegene Bebauungen.*

*Hier bitte ich um gutachterliche Ausführungen, ob hier Bodenluftuntersuchungen für er-  
forderlich gehalten werden bzw. warum auf sie verzichtet werden kann.*

#### Streichung der Fläche

*Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Streichung der Fläche im Nachhinein wie im Gutachten angedacht, nicht möglich ist. Im Hinblick auf eine Streichung wäre der Parameterumfang der Analytik sowie die Anzahl der Freimessungsproben zu erweitern.*

*Folgende Punkte sind bei der Rückbaumaßnahme zu beachten:*

*1. Die im Zuge der geplanten Maßnahmen auf der Fläche erforderlich werden den Arbeiten sind durch ein qualifiziertes Fachbüro überwachen und dokumentieren zu lassen. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Kaiserslautern zur bodenschutzfachlichen Bewertung und Fortschreibung der Kataster vorzulegen.*

*2. Die Freimessung der geräumten Fläche (Sohle und Wand) auf den oSW 2 Wert ist wie im Rückbaukonzept beschrieben (Anzahl der Einzel- und Mischproben, Parameterumfang usw.) durchzuführen.*

*3. Der Beginn und das Ende der Rückbauarbeiten ist der SGD Süd Regionalstelle Kaiserslautern anzuzeigen.*

*4. Die anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Straßenaufbruch, Bauschutt und Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)) sind zu beachten. Organoleptisch auffallende Bodenmassen, auftretende Bauschuttanteile sowie Abfall- und Störstoffe sind zu separieren und getrennt zu entsorgen.*

*Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25 und 26 wird verwiesen. Die in diesen Arbeitshilfen enthaltenen Anforderungen zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen Anwendungen und technischen Bauwerken sind zu beachten. Weitergehende Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen können dem Leitfaden Bauabfälle des Landes Rheinland-Pfalz entnommen werden.*

*5. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu entsorgen. Die gefährlichen Abfälle (z.B. Baustellenabfälle mit Schadstoffverunreinigungen etc.) sind entsprechend der Nachweisverordnung zu entsorgen und der SAM anzudienen.*

*6. Zeigen sich bei der Maßnahme andere als die erwarteten Verhältnisse (Bodenverunreinigungen, unerwartete Abfälle etc.) ist die SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise in Kenntnis zu setzen. Ggf. ist die Maßnahme einzustellen und die Baustelle zu sichern.*

*7. Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.*

## **F. BEGRÜNDUNGEN 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielvorstellungen und dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg setzt der Bebauungsplan „Flurstraße“, gemäß § 4 BauNVO, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erfolgt vor dem Hintergrund der Versorgung der Bevölkerung mit Flächen zur Errichtung von Wohnraum in der Ortsgemeinde Ramsen. Der Planbereich bietet die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet, welches alle Anforderungen an ein ungestörtes Wohnen entsprechend der Zielsetzung des § 4 BauNVO erfüllt.

Anhand der getroffenen Modifikationen gegenüber dem Regelungsinhalt des § 4 BauNVO wird der allgemeine Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebiets nicht in Frage gestellt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglichen die Entwicklung eines „klassischen“ Wohngebietes. Die definierten Einschränkungen ergeben sich auf Grund des planerischen Willens der Gemeinde sowie der beabsichtigten Planungsüberlegung der Grundstückseigentümer, sodass das Plangebiet vorrangig für die Ansiedlungen von Wohnnutzung in Anspruch genommen werden soll.

Folglich sind:

- Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig, da sie dem oben genannten Hauptziel entsprechen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass ein Minimum an Nutzungsmischung im Plangebiet ermöglicht werden soll, wenn auch die Wohnfunktion für das Gebiet im Vordergrund stehen soll.
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, da dadurch das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigt werden würde und sie der Eigenart des Gebiets widersprechen. Zudem können deren Anforderungen an einen Standort an anderer Stelle besser befriedigt werden. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Für diese Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten. Des Weiteren ist das Allgemeine Wohngebiet von Beginn an und auch aufgrund der Lage und Größe vor Immissionsquellen und Störpotenzialen zu schützen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

In diesem Zusammenhang richten sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eng an dem geplanten Vorhaben aus. Gleichzeitig beschränken sich die Festsetzungen jedoch in maßvoll generalisierender Weise auf die Sicherung der wesentlichen städtebaulichen Merkmale.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 bewegt sich im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis auf 0,5 zulässig ist. Dieser Wert unterschreitet um 0,25 % die Regelung des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO. Grund dafür ist die Lage am Ortsrand und den damit verbundenen Übergang zur freien Landschaft. Zudem wird dadurch eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verhindert.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, in Form der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) und der Zahl der Vollgeschosse soll 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. Zudem soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft bzw. zur bereits bestehenden Wohnbebauung in der Umgebung erreicht und unmaßstäbliche Gebäudehöhen im Plangebiet vermieden werden.

Durch diese getroffenen Festsetzungen wird 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.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise sowie die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um dadurch eine Anpassung an die umliegende Bebauung zu erzielen. Zudem entspricht dies der derzeitigen Nachfragestruktur in der Ortsgemeinde.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Die somit ausschließlich durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für eine Wohnnutzung dimensioniert und gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Parzellierung und Gestaltung der Grundstücke.

Die Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 25 m<sup>3</sup> in Summe je Baugrundstück zugelassen, da das große Baufenster mit einer Tiefe von 35 m genügend Spielraum zur Bebauung zulässt. Zudem soll durch diese Festsetzung, aufgrund der Ortsrandlage, ein sanfter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist freigestellt und ergibt sich bereits weitestgehend aus den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung werden daher weitergehende Vorgaben zur Stellung baulicher Anlagen als entbehrlich angesehen.

#### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Limitierung der Wohnungsanzahl erfolgt, um die Entstehung größerer Wohnungseinheiten zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Daher wird je Einzelhaus zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit festgesetzt.

Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf den Verkehrslärm auswirken. Zudem ist die Erschließungsstraße auf eine solche Verdichtung nicht ausgelegt.

#### **5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)**

##### **5.1. Maßnahme M1 - Eingrünung zur offenen Landschaft**

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.

##### **5.2. Maßnahme M2 - 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. Dabei gilt es, die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung im Baubereich zu fördern. Auf ausdifferenzierte Detailfestsetzungen wird in diesem Zusammenhang aus Gründen der Gestaltungsfreiheit allerdings verzichtet.

##### **5.3. Maßnahme M3 - Dachbegrünung**

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.

Durch die Begrünung der Dächer wird weiterer Retentions- und Lebensraum geschaffen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist dabei möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

#### **5.4. Maßnahme M4 - 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.

#### **5.5. Maßnahme M5 - Reptilienschutzzaun**

Da das Plangebiet als Lebensraum in Betracht kommt ist durch die Errichtung eines Reptilienschutzzaunes sicher zu stellen, dass keine Tiere in das Baufeld gelangen. Somit soll eine mögliche Bettoffenheit der Tiere durch die Bauarbeiten vermieden werden.

#### **5.6. Maßnahme M6 - Ersatzlebensräume als Ausgleich für Höhlenbäume**

Die Rodung einiger Gehölze führt zum Verlust von min. zwei Höhlenbäumen und somit zum Verlust eines potentiellen Lebensraums für verschiedenen Tierraten. Durch das Ausbringen der entsprechenden Nistkästen im räumlichen Umfeld der betroffenen Bäume wird eine Ausweichmöglichkeit für die Tiere in Form dieser Ersatzlebensräume geschaffen.

#### **5.7. Maßnahme M7 - Anlage von Totholzhaufen und Steinriegeln**

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Eingriff in den potentiellen Lebensraum von Reptilien und Käfern. Durch die Anlage von Ersatzlebensräumen im südlichen Bereich kann dieses Potential weiterhin aufrecht erhalten bleiben. Da für die Totholzhaufen die gerodeten Totholzbäume zu verwenden sind, besteht auch für potentielle vorhandene Käferarten weiterhin die Möglichkeit zur Nutzung des Totholzes als Lebensraum.

#### **5.8. Maßnahme M8 - Kontrolle Höhlenbäume**

Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust von min. zwei Höhlenbäumen. Auch unter Beachtung der gesetzlichen Rodungszeiträume könnte es hier zu einem artenschutzrechtlichen Verstoß kommen. Um eine solchen zu vermeiden ist es unbedingt erforderlich die Höhlen vor der Fällung auf einen möglichen Besatz bzw. eine Nutzung hin zu überprüfen und die Höhlen im Anschluss ggf. zu verschließen.

#### **5.9. Maßnahme M9 - Aufwertung der Wiesenflächen**

Die bestehenden Wiesenflächen besitzen eine gewisse Wertigkeit und stellen im Zusammenspiel mit den Gehölzen einen wertvollen Lebensraum für verschiedene Tierarten dar. Um sowohl die Wertigkeit der Wiesen als auch das Lebensraumpotential und damit verbunden die Artenvielfalt zu erhöhen, sind verschiedenen Einzelmaßnahmen dafür vorgesehen.

#### **5.10. Maßnahme M10 - Angepasste Rodung**

Aufgrund des potentiellen Vorkommens von Reptilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Tiere unter den Gehölzen für den Winterschlaf eingegraben haben. Um bei einer „normalen“ Rodung somit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aus-

zulösen, ist wie oben beschrieben eine zweistufige Rodung notwendig, welche den Tieren eine ungestörte Winterruhe ermöglicht. Im Frühjahr können die Tiere dann von selbst abwandern und die Wurzelstöcke entfernt werden.

#### **5.11. Maßnahme M11 - Baufeldberäumung**

Einige der im Plangebiet befindlichen Strukturen weisen eine hohe Attraktivität für Reptilien auf, welche diese als Versteckmöglichkeiten nutzen könnten. Dementsprechend ist eine schonende Beräumung dieser Strukturen zum richtigen Zeitpunkt notwendig, um die Störung der Tiere so gering wie nötig zu halten und um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

#### **5.12. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Die ermittelten Eingriffe werden im Bebauungsplan den landespflegerischen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet.

Von den obigen gebietsinternen Maßnahmen werden die Maßnahmen M1, M2, M3, M6, M7 und M9 dem Eingriff als Ausgleich zugeordnet.

Zudem wird für den Ausgleich auf einen Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplan „Am Gäßchespfad“ der Gemeinde Ramsen zurückgegriffen.

Dementsprechend kann der Ausgleichsbedarf durch die oben genannten gebietsinternen Maßnahmen sowie den Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplan „Am Gäßchespfad“ vollständig erbracht werden.

### **6. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Dachflächen von Hauptgebäuden mindestens zu 50% je Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) sind.

Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, einer klimaangepassten Bebauung sowie im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu fördern.

Die verpflichtende Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie hat zwar zur Folge, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit einer anfänglichen Mehrinvestition zu rechnen ist, jedoch kann insbesondere unter Inanspruchnahme staatlicher Förderprogramme sowie durch geringere Betriebskosten die Mehrinvestition über die Lebensdauer der Gebäude ausgeglichen werden.

### **7. Übernahme von auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den Bebauungsplan (§9 Abs. 4 BauGB) hier: Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz: hier: Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 51 Abs. 4 LWG)**

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes zu berücksichtigen. Hiernach soll das im Gebiet anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwasser auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehalten werden.

Hierfür wurde durch eine entsprechende Vorabstimmung mit Verbandsgemeinde sowie dem zuständigen Architekten festgesetzt, dass je angefangenen Quadratmeter versiegelter Fläche auf dem Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern

in Form von Retentionszisternen zu schaffen ist, die Rückhaltemaßnahmen jedoch auch mit einem Notüberlauf an die Kanalisation versehen werden können.

Der zusätzlich aufgeführte Hinweis, dass ergänzend zudem eine gedrosselte Ableitung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers aus den Retentionszisternen in der Form zulässig ist, dass das Rückhaltevolumen nach 2 Tagen wieder zur Verfügung steht, dient als zusätzliche Information.

## **G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)**

In den Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 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 zu:

- Materialien im Dachbereich
- Dachterrassen
- Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Diese Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite.

## **H. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGCHARAKTER**

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.

## **I. 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 (vgl. § 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)**

#### **1.1. Nutzung**

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung 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.



## 1.2. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung. Gemäß Erhebungsbogen handelt es sich bei der Altablagerung Reg. Nr. 33302060-0203 um einen ehemaligen Gemeindep Müllplatz auf dem neben Erdaushub und Bauschutt auch Siedlungsabfälle in einer maximalen Mächtigkeit von 2m abgelagert wurden.

Bei der Erfassungsbewertung wurde die Altablagerung als altlastverdächtig im Sinne von § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz eingestuft.

Aufgrund dessen und um diesbezügliche negative Auswirkungen zu vermeiden wird entsprechend eines bereits vorliegenden Rückbaukonzepts, die Beseitigung der Altablagerung angestrebt.

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

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Ausschlaggebend für die Beurteilung dieser Veränderungen ist die derzeitige Situation im Plangebiet und seiner näheren Umgebung.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unversiegelte Fläche in unmittelbarer Ortsrandlage von Ramsen dar. Es handelt sich um intensiv genutztes, frisches Grünland mit vereinzelt Strauchhecken im mittleren Bereich.

Durch die zukünftige bauliche Inanspruchnahme der Flächen wird sich das Orts- und Landschaftsbild zwar ändern, die Erweiterung der Siedlungsfläche bleibt aber in einem ortsbildverträglichen Rahmen. Dazu wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

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

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

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

Eine detaillierte landespflegerische Bewertung der Planung erfolgt im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz bis zur Offenlage des Bebauungsplans. Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Auch dieser wird bis zur Offenlage erstellt.

Es wurden jedoch bereits erste grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet bestimmt, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Ort-/Landschaftsbild sowie Arten und Biotope zu minimieren.

Dachbegrünungen und unversiegelte Grundstücksflächen bieten dabei eine Möglichkeit zusätzliche Retentionsflächen zu erhalten bzw. neu zu bilden. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen übernehmen gleichzeitig auch im Hinblick auf die Schutzgüter Ortsbild sowie Arten- und Biotopschutz bedeutende Funktionen. Durch die Eingrünung zur offenen Landschaft werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und es werden im Übergang zur offenen Landschaft wertvolle Naturräume v.a. für Vögel und Kleinsäuger errichtet.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu beschränken.

## **J. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **1. Grundbesitz**

Aufgrund der im Plangebiet gegebenen Besitzverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

### **2. Kosten der Bauleitplanung**

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall haben sich die Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Gemeinde Ramsen verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Vorhabenträger sind sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Stadtrates/Gemeinderates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern) wurde mit der Vorbereitung und Erstellung der Bebauungsplanänderung beauftragt.

Der Gemeinde Ramsen entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Flurstraße“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen

und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.