

Ortsgemeinde Mehlingen



Bebauungsplan

„Niedermehlinger Pfad / Im Sand Änderung III“

- Begründung -

April 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.1	Lage des Plangebiets	3
1.2	Planungserfordernis und Planungsziele	4
2	Übergeordnete Planungen.....	4
2.1	Anpassungen an die Ziele der Regionalplanung	4
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3	Plangebiet.....	5
3.1	Umgebung des Plangebiets	5
3.2	Bestandssituation im Plangebiet	5
4	Umweltrelevante Belange	5
4.1	Artenschutz und Naturschutz	5
4.2	Altlasten.....	6
4.3	Ver- und Entsorgung.....	6
4.4	Lärm und Lärmschutz	6
5	Planerische Festsetzungen	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise.....	7
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
5.5	Stellplätze und Garagen.....	7
5.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	8
5.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.....	8
5.8	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbeziehung	8
5.9	Leitungsrechte	8
5.10	Grünordnerische Festsetzungen.....	8
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
6.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	8
6.2	Hof- und Abstellflächen sowie Einfriedungen	9
7	Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan	9
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
8.1	Auswirkungen auf den Menschen	9
8.2	Auswirkungen auf den Verkehr und die Ver- und Entsorgung.....	10
8.3	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Vegetation und Tierwelt, Klima	10
8.4	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	11

8.5	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	11
9	Planverwirklichung.....	12
9.1	Flächenbilanz	12

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Lage des Plangebiets

Die Ortsgemeinde Mehlingen liegt in der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn im Landkreis Kaiserslautern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Niedermehlinger Pfad / Im Sand Änderung III“ mit einer Größe von ca. 13 ha liegt im Osten der Ortsgemeinde Mehlingen und umfasst zum Teil bebaute sowie unbebaute Bereiche.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Altortbereich und im Norden an später entstandene Wohngebiete sowie an Waldflächen. Südlich und östlich grenzen unbebaute Wiesen und Ackerflächen an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Mehlingen, Flur 0: 1124, 1124/20, 1124/21, 1152/9, 1152/10, 1152/11, 1152/12, 1259/6, 1259/10, 1259/11, 1259/12, 1259/13, 1259/14, 1260/4, 1266, 1265/3, 1265/4, 1265/7, 1267/12, 1267/13, 1267/14, 1268/5, 1268/6, 1268/9, 1268/10, 1268/11, 1268/12, 1269/3, 1269/4, 1269/6, 1269/9, 1269/10, 1269/11, 1269/12, 1270/4, 1270/5, 1270/6, 1270/7, 1270/8, 1271/3, 1275/5, 1275/7, 1272/8, 1272/9, 1272/10, 1272/11, 1272/12, 1272/14, 1272/15, 1272/16, 1272/17, 1272/18, 1272/19, 1272/20, 1272/23, 1272/25, 1272/26, 1272/27, 1272/28, 1272/29, 1582, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658/1, 1658/2, 1658/3, 1671, 1672, 1673/2, 1684, 1685, 1689.

Folgende Flurstücke liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

1123, 1152/4, 1272/30, 1646/2, 1646/3, 1668, 1669, 1670, 1673/1, 1674/1, 1675/1, 1676/1, 1677, 1678, 1679, 1683, 1688, 1690.

Die folgende Abbildung zeigt die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs:



1.2 Planungserfordernis und Planungsziele

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

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans „Niedermehlinger Pfad / Im Sand Änderung III“ ist es, für den Planungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Zudem sollen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Mit der vorliegenden dritten Änderung des Bebauungsplans soll im Rahmen einer geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereichs Baurecht für eine Mischnutzung geschaffen werden. Zudem werden die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung angepasst.

Als Teilziele des Bebauungsplans sind zu nennen:

- eine höhenmäßig und gestalterisch an die Umgebung angepasste Bebauung,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung angrenzender Bereiche,
- Berücksichtigung landespflegerischer Belange

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Anpassungen an die Ziele der Regionalplanung

In der dritten Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Westpfalz von 2018 umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans den östlichen Bereich der als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) ausgewiesenen Fläche der Gemeinde Mehlingen. Zudem umfasst der Geltungsbereich auch Teile eines Vorranggebiets für die Landwirtschaft und grenzt an ein Vorranggebiet für einen Regionalen Grünzug.

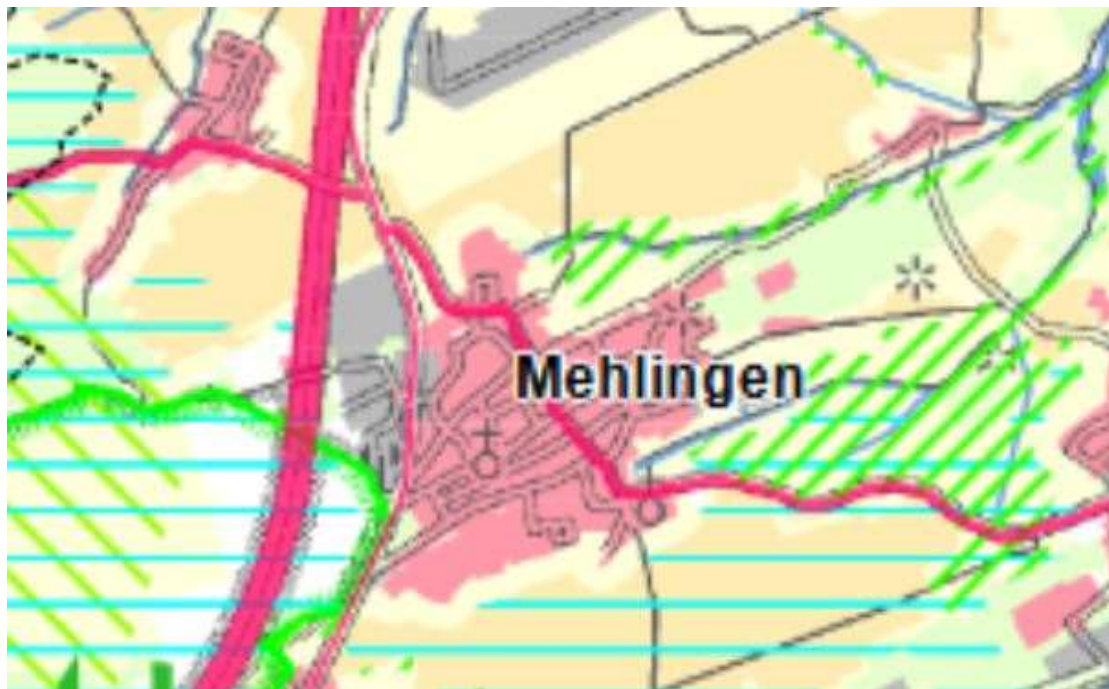


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem aktuellen Einheitlichen Regionalplan Westpfalz

Die Änderung des Bebauungsplans entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans Westpfalz.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn aus dem Jahr 1997 sind für das Plangebiet unterschiedliche Nutzungen dargestellt. Neben Wohnbau- und gemischten Bauflächen sind auch Gewerbegebiete und Flächen für die Abwasserbeseitigung enthalten.

Ebenfalls umfasst der Geltungsbereich gemäß FNP Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die geplanten Änderungen im Bebauungsplan stehen somit zu einem großen Teil den Ausweisungen des FNP nicht entgegen. Lediglich eine geringe Teilfläche des Bebauungsplans stimmt nicht mit dem FNP von 1997 überein.

Nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden, was im vorliegenden Fall auch nicht geschieht.

Zudem wird der FNP der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn aktuell fortgeschrieben, so dass in diesem Rahmen eine Anpassung vorgenommen werden kann.

3 Plangebiet

3.1 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Mehlingen. Der westliche Teilbereich des Plangebiets umfasst bebaute Flächen und wird durch die Niedermehlinger Straße begrenzt. Zudem begrenzen die Bebauung der Lerchenstraße, der Niedermehlinger Straße sowie der Mittel- und Wiesenstraße das Plangebiet.

Im Süden grenzt das Plangebiet teilweise unmittelbar an die Wiesenstraße sowie an Wiesen- und Ackerflächen. Gleiches gilt aus Richtung Osten.

Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans bildet im Süden die Mittelstraße und im Norden, in Verlängerung zur Lerchenstraße, der unmittelbar nördlich des Wirtschaftswegs befindliche Wald die Grenze zum Bebauungsplan.

3.2 Bestandssituation im Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets liegen sowohl bebaute als auch unbebaute Flächen. Die Bauflächen entlang der Straße „Am alten Wasserhaus“ sind dabei als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zudem sind zwei Mischgebiete sowie an der Wiesenstraße ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Aussiedlerhof ist als Dorfgebiet festgesetzt. Die restlichen Flächen sind entweder als Wald-, Grün- oder Landwirtschaftsflächen überplant.

Im südlichen Teil des Plangebiets sind zudem Anlagen für die Ver- und Entsorgung zu finden.

4 Umweltrelevante Belange

4.1 Artenschutz und Naturschutz

Innerhalb des Plangebiets ist kein Vorkommen von besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten bekannt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurde in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans das Vorkommen des Wiesenknopfes festgestellt.

4.2 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets u.a. mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas kann über die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Zur Erschließung des Baufensters auf den Flurstücken 1266 und 1671 sind in der Mittelstraße die entsprechenden Versorgungsleitungen zu verlegen.

Für die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes ist vorgesehen, Niederschlagswasser nach Möglichkeit zur Verdunstung und Versickerung kommen zu lassen. Das restliche anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen mit Überläufen zu sammeln und zu nutzen. Das überlaufende Wasser der Zisternen ist unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten auf die Grünflächen auf den Flurstücken 1266 oder 1671 zu leiten, um dort breitflächig über die belebte Bodenzone zu verdunsten bzw. zu versickern.

4.4 Lärm und Lärmschutz

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden insgesamt drei neue Baufenster ausgewiesen. Zwei dieser Baufenster liegen in einem Mischgebiet am östlichen Ortsrand, eines im etwas außerhalb gelegenen Dorfgebiet mit größerem Abstand zur nächstgelegenen Ortsrandbebauung.

Aufgrund der Entfernung des Dorfgebiets zur restlichen Bebauung des Ortes und der in beiden Gebieten zulässigen Nutzungen sind lärmbedingte Konflikte nicht zu erwarten.

Gleiches gilt für die Erweiterung des Mischgebiets am Ortsrand. Dieses besteht bereits und wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung lediglich erweitert.

5 Planerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend ist hierbei der abschließende Festsetzungskatalog in § 9 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich sowohl in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Das Plangebiet am Ortsrand von Mehlingen ist durch unterschiedliche bauliche Nutzungen geprägt. Aus diesem Grund werden gemäß BauNVO verschiedene Gebietskategorien – Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiet und Dorfgebiet – festgesetzt.

In den beiden Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Gründe hierfür sind die Flächeninanspruchnahme sowie störende Emissionen, die durch diese Nutzungen verursacht werden bzw. mit diesen einhergehen und die hauptsächlich vorherrschende Wohnnutzung erheblich beeinträchtigen.

Im festgesetzten Dorfgebiet werden Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO ebenso ausgeschlossen wie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Beide ausgeschlossenen Nutzungen wären im festgesetzten Dorfgebiet, welches etwas außerhalb des Ortes liegt, aus städtebaulichen Gründen deplatziert und würden zu einem nicht wünschenswerten Verkehrsaufkommen in diesem Bereich führen.

Auch in den festgesetzten Mischgebieten werden Tankstellen und jede Art von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dies wird mit der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Allgemeinen Wohngebieten begründet, da diese Nutzungen die vorherrschende Wohnnutzung erheblich beeinträchtigen würden.

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Tankstellen ebenso ausgeschlossen. Auch die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht gewünscht und daher unzulässig. Einerseits würden diese Nutzungen die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets negativ beeinflussen, andererseits soll das Gewerbegebiet auch gewerblich genutzt werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen nach den § 8 Abs. 3 Nrn. 1 – 2 BauNVO sind in den übrigen festgesetzten Gebieten zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im Rahmen der hier vorliegenden dritten Änderung des Bebauungsplans „Niedermehlinger Pfad / Im Sand“ werden die GRZ sowie die GFZ aus den bisherigen Varianten übernommen. Somit bleibt die Überbaubarkeit der Grundstücke wie bisher erhalten. Auch die neu in den Geltungsbereich hinzugekommenen Flächen erhalten die gleichen Werte, so dass sich die neue Bebauung auf diesen Flächen in die vorhandene Bestandsbebauung einfügt. Zudem wird eine ausreichende Bebaubarkeit, auch mit den aufgeführten Nebenanlagen wie Garagen, Einfahrten und Terrassen, ermöglicht. Die Tatsache, dass die Grenzwerte für die GRZ und die GFZ in einigen Gebieten nicht ausgereizt werden, trägt zudem dazu bei, die Bodenversiegelung zu beschränken.

Durch die weiteren Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Anzahl der Vollgeschosse wird gewährleistet, dass die Bebauung im Plangebiet die Höhen betreffend ähnlich errichtet wird und sich an die Höhenlandschaft des restlichen Ortes einfügt.

5.3 Bauweise

Durch die Festsetzung der offenen und der abweichenden Bauweise wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erreicht, dass die Grundstücke unterschiedlich bebaut werden können. Auch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie zum Teil Hausgruppen lässt ausreichend Spielraum für individuelle Bebauung.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist so gewählt, dass für die Bebauung der Grundstücke ein gewisser Rahmen gesetzt wird, trotzdem jedoch auch genügend Spielraum für individuelle Gestaltungen ermöglicht wird.

5.5 Stellplätze und Garagen

Durch den Nachweis von 2 bzw. 3 PKW-Stellplätzen auf dem jeweiligen Baugrundstück wird dafür gesorgt, dass möglichst wenig ruhender Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen stattfindet und stattdessen auf den privaten Grundstücken geparkt wird.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Es wird festgesetzt, dass je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die Belegung des Plangebiets am Ortsrand von Mehlingen nicht zu dicht ist und darüber hinaus auch keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete von dem Plangebiet, wie beispielsweise ein verstärktes Verkehrsaufkommen, ausgehen.

5.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche zwischen Ortsrand und dem ausgewiesenen Dorfgebiet ist aus Immissionsschutzgründen von Bebauung freizuhalten. Dies sichert die Wohnqualität am Ortsrand von Mehlingen.

5.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbeziehung

Die unterschiedlichen Festsetzungen der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Geltungsbereichs tragen dem unterschiedlichen Charakter der Verkehrsflächen Rechnung.

5.9 Leitungsrechte

Das angegebene Leitungsrecht gilt für die Gemeinde auf der angegebenen Fläche zum Bau einer Hauptwasserleitung. Der Bereich des Leitungsverlauf ist entsprechend den Festsetzungen baulichen Anlagen freizuhalten, so dass dieser für eventuell notwendige Arbeiten zugänglich ist.

5.10 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Erhalt der vorhandenen Bäume sowie Sträucher und somit der Durchgrünung des Gebiets. Durch die Durchgrünung wird auch eine städtebaulich ansprechende Gestaltung des Plangebiets erreicht. Zudem wird hierdurch dem Arten- und Klimaschutz Rechnung getragen.

Nicht auf natürliche Art und Weise zur Verdunstung bzw. Versickerung gelangendes Niederschlagswasser aus dem erweiterten Mischgebiet soll über die belebte Bodenzone der östlich des Mischgebiets liegenden Grünflächen versickert werden (Flurstück 1671).

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Gestaltung des äußeren Erscheinungsbilds der Gebäude und Grundstücke werden unter Bezug auf die ortstypischen Merkmale in der näheren Umgebung Festlegungen zu der Dach- und Fassadengestaltung sowie ergänzend auch Reglementierungen zu Einfriedungen und Hof- und Abstellflächen getroffen. Diese Festsetzungen sind notwendig, um vor dem Hintergrund der gegebenen Gestaltungsspielräume der Bauherren auf ein harmonisches Siedlungsbild in Mehlingen hinzuwirken.

6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Dachformen und die Dachneigungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Ortsgestaltung. Die Dächer auf den Hauptkörpern sind als Sattel-, Pult- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° in den allgemeinen Wohngebieten auszuführen. Die ausschließliche Zulassung von beidseitig geneigten Dächern führt zu einem einheitlichen Siedlungsbild; gleichzeitig wird durch die Auswahl unterschiedlicher Dachformen eine gewisse individuelle Gestaltungsfreiheit eingeräumt.

In den restlichen Gebietsfestsetzungen sind ebenfalls nur geneigte Dachformen zulässig, so dass unabhängig der Gebietsfestsetzung im gesamten Plangebiet eine Einheitlichkeit in der Dachlandschaft erreicht wird.

Hierzu passen auch die Festsetzung hinsichtlich der Dächer von Garagen sowie Gauben, Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten für Terrassen, die in allen Gebieten gleich sind. Die Festsetzung, dass Flachdächer auf Garagen begrünt auszuführen sind, trägt dem Umwelt-, Klima- sowie Artenschutz Rechnung.

Damit nicht nur die Dachformen einheitlich sind, sondern auch die Materialwahl, werden auch hierzu Vorgaben getroffen.

Auch hinsichtlich der Fassadengestaltung setzen die zulässigen Materialien und Gestaltungselemente einen gewissen Rahmen, bieten jedoch trotzdem ausreichend Spielraum in der Gestaltungsfreiheit.

6.2 Hof- und Abstellflächen sowie Einfriedungen

Aus ökologischen Gründen sind Hof- und Abstellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, so dass das anfallende Niederschlagswasser auf natürliche Art und Weise zur Versickerung gebracht werden kann.

Hinsichtlich der Ausführung von Einfriedungen spielen gestalterische sowie ökologische Aspekte eine Rolle.

7 Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan

Unter den Hinweisen, die nicht Gegenstand rechtsverbindlicher Festsetzungen des Bebauungsplans sind, werden Anregungen zur Gestaltung befestigter Flächen ausgesprochen und auf der Grundlage einschlägiger DIN-Normen auf den Umgang mit dem Baugrund aufmerksam gemacht. Sollten im Zuge der Bauarbeiten archäologische oder solche Bodenfunde auftreten, die in den Zuständigkeitsbereich des Amtes für Abfallwirtschaft fallen, wird auf die entsprechenden Stellen verwiesen. Ebenfalls werden Radonmessungen empfohlen und aus Artenschutzgründen auf den zulässigen Zeitraum für Baumfällungen und Rodungsarbeiten hingewiesen. Zur Erschließung der Flurstücke 1266 und 1671 wird zudem ein Hinweis gegeben, die entsprechenden Versorgungsleitungen zu verlegen. Abschließend werden Vorschläge für Pflanzungen und Einsaaten im Gebiet mitgeteilt.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Anregungen und eingegangene Stellungnahmen werden diskutiert und in den Abwägungsprozess eingestellt. Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens sind folgende voraussichtliche Auswirkungen der Planung zu erkennen:

8.1 Auswirkungen auf den Menschen

Die Aufstellung von Bauleitplänen hat zum Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen im Bereich des östlichen Ortsrandes von Mehlingen Rechnung getragen.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die vorhandenen Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Höhe baulicher Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung einfügen. Es sind somit keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse der Wohnbevölkerung in der Umgebung des Plangebiets bzw. innerhalb der Ortsgemeinde Mehlingen durch die Planung zu erwarten.

Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion für den Menschen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da das Plangebiet teilweise bereits bebaut ist. Durch die geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereichs im Zuge der dritten Änderung und der damit einhergehenden Bauflächenausweisung werden nur wenige Flächen gegenüber dem Ist-Zustand versiegelt.

Beeinträchtigungen, vor allem durch Lärm und Staub, durch die zu erwartende Bauaktivität sind nur vorübergehend. Ebenso ist eine Belastung mit verkehrsbedingtem Lärm oder Luftschadstoffen wegen der nur unwesentlichen Zunahme für die Menschen außerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die Ver- und Entsorgung

Durch die Realisierung der Planung wird es zukünftig im Plangebiet zu einem, wenn überhaupt, geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, welcher sich lediglich auf den Anliegerverkehr beschränken wird. Es ist nicht davon auszugehen, dass es aufgrund des Verkehrs auf den Straßen des Plangebiets zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm oder durch aus dem Straßenverkehr resultierenden Schadstoffen kommt. Auch die umliegenden Straßen werden durch das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen, sollte dieses tatsächlich eintreten, nur geringfügig stärker belastet.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird zu einem großen Teil auf den privaten Grundstücken untergebracht.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung ist anzumerken, dass die zusätzlichen überbaubaren Flächen an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden können.

8.3 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Vegetation und Tierwelt, Klima

Boden

Boden dient als Standort und Lebensraum von Tieren und Pflanzen. Im Boden laufen verschiedene biochemische und physikalische Prozesse ab, das Grundwasser wird aufgenommen und angereichert und sichert damit die Trinkwasserversorgung. Durch die geplante Vollversiegelung entsteht ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Bodenverlust, der Boden steht als Speicherkapazität für Niederschlagswasser und als potenzieller Standort für Vegetation nicht mehr zur Verfügung und das Bodenleben wird unterbunden.

Um diese negativen Begleiterscheinungen jedoch so gering wie möglich zu halten, werden im Bebauungsplan folgende Aspekte festgesetzt und berücksichtigt:

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das tatsächlich notwendige Mindestmaß
- Erhalt und Verbesserung der natürlichen Eigenschaften des Bodens durch Pflanzgebote und Erhaltung bestehender Wald- und Grünflächen

Somit wird dem gesetzlichen Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen und ein Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch Versiegelung erreicht.

Wasserhaushalt

Die Vollversiegelungen auf den bisher unversiegelten Flächen wirken sich beeinträchtigend auf den Bodenwasserhaushalt aus, da anfallendes Niederschlagswasser nicht mehr an Ort und Stelle zur Versickerung kommt. Das Wasser muss abgeleitet werden und kann somit im Bereich der Eingriffsflächen nicht mehr zur Stabilisierung des Grund- und Bodenwasserhaushaltes beitragen.

Der Ausgleich wird zum Teil im Rahmen der Neubebauung durch Maßnahmen zur Rückhaltung auf den privaten Grundstücken oder durch die Festsetzung von Dachbegrünung erreicht. Der Grad der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Empfehlungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien reduziert.

Vegetation und Tierwelt

Vorkommen von geschützten Tier- oder Pflanzenarten innerhalb des Plangebiets sowie auf den im Zuge der dritten Änderung hinzukommenden Flächen sind nicht bekannt.

Durch die Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen, die dem Tier- und Pflanzenschutz Rechnung tragen, werden negative Auswirkungen auf die vorhandene Vegetation und Tierwelt minimiert.

Klima

Aufgrund der geringen zusätzlichen Flächen innerhalb des Plangebiets sowie der geringfügigen Erweiterung, können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas ausgeschlossen werden.

Aus energetischer Sicht sind bei einem Neubau die heutigen gesetzlichen Vorgaben einzuhalten (aktuelle Fassung EnEV).

8.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite auf das Orts- und Landschaftsbild wurden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert. Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

Auch mit der Festsetzung von Pflanzgeboten sowie der Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenen Fläche wird dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds Rechnung getragen.

8.5 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter innerhalb des sowie an den Geltungsbereich angrenzend sind nicht bekannt. Somit hat der Bebauungsplan auch keine negativen Auswirkungen hierauf.

9 Planverwirklichung

9.1 Flächenbilanz

Durch die Überplanung des Gebiets ergeben sich folgende Flächennutzungen:

Planung	Fläche in m ²	Anteil	Summe	Anteil
Öffentliche Grünflächen	10.834 m ²	8,27 %	79.413,8 m ²	60,63 %
Landwirtschaftliche Flächen	44.453 m ²	33,94 %		
Waldflächen	5.580 m ²	4,26 %		
Nicht überbaubare Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke	18.546,8 m ²	14,16 %		
Überbaubare Grundstücksflächen	27.820,2 m ²	21,24 %	51.568,2 m ²	39,37 %
Verkehrsflächen (Straßen, Wirtschaftswege)	10.037 m ²	7,66 %		
Versorgungsflächen	13.711 m ²	10,47 %		
Summe	130.982 m²	100 %	130.982 m²	100 %