2023

Bebauungsplan ‚Am Büchel‘ der Ortsgemeinde Bodenbach

Begründung

Satzung

Juni 2023

WeSt
Stadtplaner GmbH

Inhalt

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG 3

2 LAGE IM RAUM 6

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN 7

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN 8

4.1 NUTZUNG 8

4.2 VERKEHR 8

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE 8

6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG 9

6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 9

6.2 VERKEHR 9

6.3 GRÜNORDNUNG 9

7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 10

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 10

7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 11

7.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 12

7.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN 12

7.5 NEBENANLAGEN § 14 BAUNVO 12

7.6 GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB) 12

7.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN 13

7.8 VERKEHRSFLÄCHEN 13

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 13

9 GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN 14

10 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR 14

10.1 WASSERVERSORGUNG 14

10.2 ABWASSER 14

10.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG 15

10.4 STROMVERSORGUNG 15

10.5 LANDESBETRIEB MOBILITÄT 15

11 BODENORDNUNG 15

12 PFLANZLISTE 15

D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN 17

13 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT 19

13.1 UMWELTVORGABEN 20

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Bodenbach plant die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Am Büchel".

Hierzu soll ein Flächenareal südwestlich der Ortslage in Verlängerung der Straße „Am Büchel" entwickelt werden.

Die Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 1,13 ha auf.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung von Wohnbauflächen voranzutreiben ist die Nachfrage nach Baugrundstücken. Bereits heute liegen der Gemeinde konkrete Bauwünsche vor. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Thematik beschäftigt und musste feststellen, dass sämtliche noch freien Grundstücke von Privateigentümern vorgehalten werden und keine gemeindeeigenen Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können. Der Planbereich bietet sich an, da diese Flächen sich unmittelbar angrenzend an das Siedlungsgefüge. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Flächen für die Landwirtschaft dar und wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung entsprechend angepasst.

Es ist vorgesehen, dass die Ortsgemeinde einen Großteil der Grundstücke erwirbt, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans die überwiegende Zahl der Bauplätze dem freien Markt zur Verfügung stehen.

Die dargestellte Vorgehensweise trägt dazu bei, dass die Ortsgemeinde den vorhandenen Wohnraum- und sonstigen Bedarf kurzfristig befriedigen kann und darüber hinaus für den mittelfristigen Bedarf über ein ausreichendes Flächenpotential verfügt.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist möglich, da eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern überplant wird, durch die Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 können ca. 5.500 m2 versiegelt werden. Damit wird den o.g. gesetzlichen Vorgaben von weniger als 10.000 m² entsprochen.

Nach Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, ist der Bebauungsplan nach § 13b nur für Flächen zu erlassen, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (d. h. in den Außenbereich erweiternd), OVG Lüneburg BauR 2020, 1143 – nicht aber neuer Ansatz zur Siedlungserweiterung. Atypische Gebäude- oder Grundstückszuschnitte sollen ausnahmsweise zulassen vom nahtlosen Anschließen abzusehen (Dillmann BauR 2019, 1546/1557; restriktiv Arndt/Mitschang, a. a. O., S. 741 ff. → § 34 Rn. 14 ff.). § 13b ermächtigt also nicht zur Erweiterung einer Splittersiedlung (→ § 35 Rn. 93). Anders als in den Fällen des § 246 Abs. 8 – Flüchtlingsunterkünfte – ist es nicht erforderlich, dass die Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes liegen (Krautzberger, a. a. O., S. 645). § 13b kann auch in unter Wachstumsdruck stehenden ländlichen Regionen angewendet werden (zurückhaltend Arndt/Mitschang ZfBR 2017, 737).

Vorliegender Bebauungsplan grenzt an das vorhandene Siedlungsgefüge in Außenbereich erweiternd an.

Der in § 13b geforderte *räumliche Anschluss* an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil schließt, nach Brügelmann, Baugesetzbuch Werkstand: 121. Lfg. Januar 2022, nicht aus, dass zwischen dem Ortsteil und dem Plangebiet eine Erschließungsstraße oder eine kleinere wohnungsnahe Grünfläche liegt, denn derartige Nutzungen würden auch innerhalb des Ortsteils den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen, während der Anschluss an größere unbebaute Flächen, z. B. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, nicht zulässig ist (vgl. Dillmann NordÖR 2018, 300). Generell kann für die Feststellung, ob sich das Plangebiet an den bebauten Ortsteil anschließt, auf die Kriterien des Bebauungszusammenhangs zurückgegriffen werden (so auch Sparwasser BWGZ 2017, 896). Ein lediglich sachlicher Zusammenhang mit dem Ortsteil reicht nicht aus.

Entsteht durch die Erweiterung ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich, so wird dies von § 13b nicht gedeckt (so Krautzberger in E/Z/B/K Komm. z. BauGB, 120. Lfg. Oktober 20218 Komm. z. BauGB, 120. Lfg. Oktober 20219BauGB [140. Lfg. 2020] § 13 Rn. 12). Vielmehr muss es sich um räumlich anschließende *Arrondierungsflächen des bebauten Bereichs* handeln (so Jaeger in BeckOK zum BauGB, § 13b Rn. 4). Deshalb fehlt es an einem Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets *völlig untergeordnete gemeinsame Grenze* erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiet sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, *selbstständiger Siedlungsansatz* entsteht (so BayVGH 4.5.2018 – 15 NE 18.382 – LSK 2018, 8637; vgl. auch OVG Lüneburg 23.3.2020 – 1 MN 136/19 – BauR 2020, 1143; OVG Bautzen 18.6.2020 – 1 B 232/20 – BeckRS 2020, 13971). Kritisch gegenüber zu weitgehenden Anforderungen der Entscheidung an den Begriff des Anschließens äußert sich Rieger (VBlBW 2019, 317). Insofern ist die Vorgabe, die Erweiterung müsse den bisherigen Siedlungsbereich „*abrunden*", zu präzisieren: Die gesetzlich formulierte Erweiterungsmöglichkeit beschränkt sich nicht lediglich auf *geometrische Abrundungen* des bisherigen Siedlungsbereichs, sondern ermöglicht auch eine (geometrische) Ausdehnung in den Außenbereich. Der Begriff des Anschlusses an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfordert – insofern der Rspr. des bayerischen VGH folgend – allerdings einerseits, dass der bisherige Ortsteil und die Erweiterungsfläche eine gemeinsame Grenze haben, die im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets nicht nur untergeordnet ist und andererseits, dass die

Erweiterungsfläche in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich steht und nicht einen qualitativ neuen Siedlungsbereich begründet.

Die bauliche Erweiterung stellt in Bodenbach zwar eine weitere Entwicklung in den Außenbereich dar, aber diese hat eine gemeinsame Grenze mit den bisherigen Siedlungsflächen. Einen qualitativ neuen Siedlungsbereich wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Der Bebauungsplan dient der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde, welches durch die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung dokumentiert wird.
Vergleiche hierzu nachfolgenden Auszug aus o.g. dem Kommentar:
Sachlich ist der Anwendungsbereich von § 13b auf Bebauungspläne beschränkt, die eine Wohnnutzung zulassen. … Es genügt auch ein allgemeines Wohngebiet, wenn der Plangeber unverträgliche Nutzungen ausgeschlossen hat (VGH München DÖV 2018, 673 … Aus gesetzessystematischen – insbesondere im Hinblick auf § 1 Abs. 5, 6 – und aus unionsrechtlichen Gründen ist der Begriff „Wohnen" restriktiv auszulegen (s. a. VGH München, B. v. 4. 5. 2018, 15 NE 18.382 sowie BVerwG, E143, 174).

Battis/Krautzberger/Löhr stellen im Kommentar klar, dass aus der Verweisung auf § 13 und § 13a folgt, dass keine Pflicht zum Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 Satz 5) besteht und eines Rückgriffs auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, Abs. 2 bedarf es nicht. Aus der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 folgt, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht zu begründen ist (§ 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1). Die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 sind entsprechend anwendbar → § 13 Rn. 3-10. Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig über die beabsichtigte Planung zu informieren, sofern auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 verzichtet wird. Der Bebauungsplan nach § 13b kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Vorgabe, einem drängenden Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen, ist unproblematisch, da ein Bebauungsplan nach § 13b der Schaffung von Wohnungen dient. § 13b ist nur anwendbar, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 genannten Schutzgüter (FFH und Vogelschutzgebiete) und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5). Im Übrigen gelten die Anforderungen an die planerische Abwägung uneingeschränkt, einschließlich des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3) sowie die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 1, s. a. BTDr 18/11439; Krautzberger, a. a. O., S. 646).

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Süden von Bodenbach und überplant landwirtschaftliche Flächen.

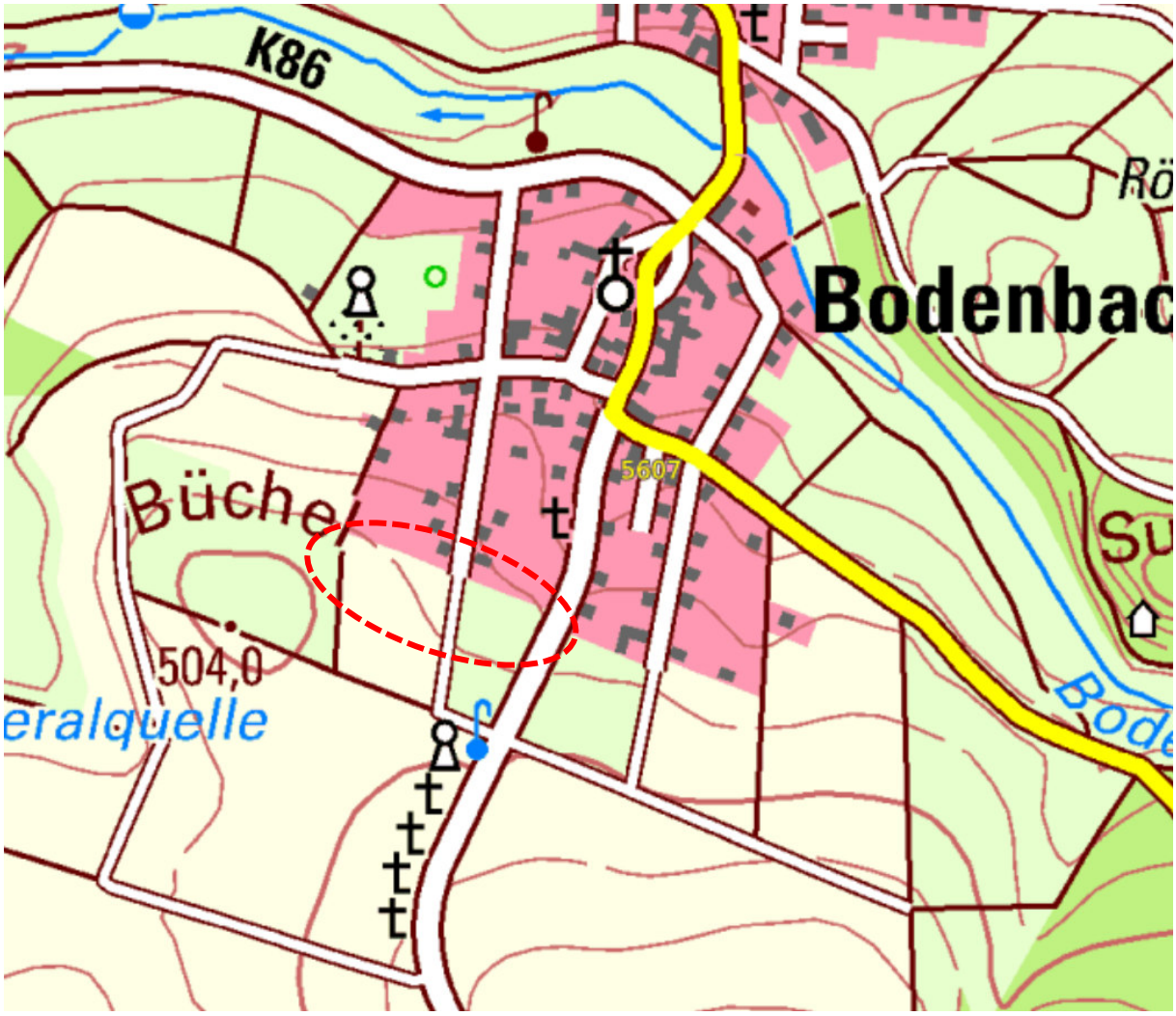

Abbildung 1: Übersicht, Quelle Top 50 Geoportal RLP

Das Gelände steigt von ca. 490 m nach Westen auf ca. 495 m um rund 4-5 % an.
Die Ackerzahl liegt zwischen 20 und 40.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

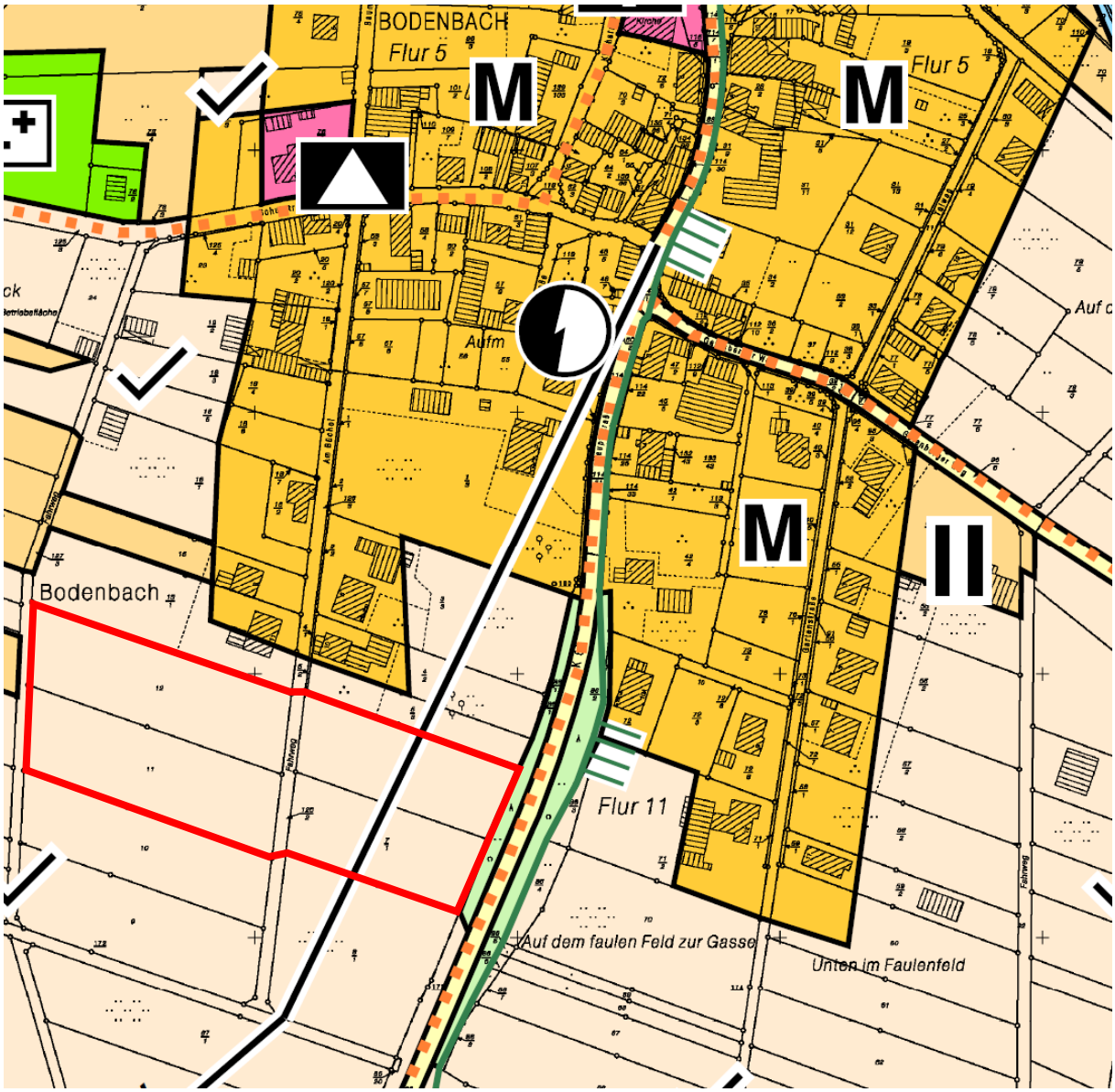

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 NUTZUNG

Der zu beplanende Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt

Abbildung 3: Luftbild, Quelle Google Earth

4.2 VERKEHR

Die äußere Erschließung ist über die Straße „Am Büchel" geplant.

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Für das Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde folgende Leitziele formuliert:

- Wohnbauliche Nutzung und sonstige Nutzung der neugebildeten Grundstücke,
- Schaffung von flexiblen Grundstücksgrößen (630 – 850 m²) für unterschiedliche Nutzungen, wie Wohnen und Dienstleistung,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere Berücksichtigung der Ortsrandlage,

- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege mit Anbindung an das vorhandene Siedlungsgefüge,
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik,
- Lösung der durch Verkehrslärm bzw. Gewerbelärm entstehenden Probleme.

6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene städtebauliche Konzepte ausgearbeitet.
Diese wurden dem Rat der Ortsgemeinde zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Nach eingehender Beratung hat sich der Rat für die Umsetzung der vorliegenden Variante entschieden.
Das Modell sieht die Entstehung von ca. 13 Baugrundstücken vor, die Größen zwischen 625 und 920 m² aufweisen.
Die Bebauung soll in Form von Einzelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter, ähnlich dem nördlich angrenzenden Baugebiet, vermitteln.

6.2 VERKEHR

Der innergebietlichen Erschließung muss über Wohnwege, die mit Wendehämmern versehen sind, erfolgen.
Die Erschließungsstraßen weisen eine Breite von 5,50 m auf und sollen nach dem Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden.

6.3 GRÜNORDNUNG

Zielvorstellungen im Baugebiet
Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung greift die Ortsgemeinde auf Flächen im unmittelbaren Anschluss an das Siedlungsgefüge zurück. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Höherwertige Biotope werden für die Siedlungsentwicklung nicht in Anspruch genommen. Durch die vorgesehenen randlichen Eingrünungen und innere Durchgrünungen soll der Eingriff minimiert und eine Qualitätssteigerung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden.
Folgende grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen lassen sich in der Bauleitplanung umsetzen:

- Erhalt / Neuanlage von Dauerstrukturen, v.a. entlang der nördlichen Außengrenzen des Gebietes,
- Innere Durchgrünung zur Aufwertung des gesamten Baugebiets,
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch Pflanzung von Gehölzen,
- Steigerung des Evaporations- und Wasserspeichervermögens durch gleichmäßige Verteilung von Vegetationsflächen im Plangebiet;
- Funktion der Gehölze als Schadstofffilter,
- Lockerung des Bodens durch Wurzelwachstum der Gehölze,

- Funktion der Vegetationsflächen als Brut- und Nahrungshabitate für Klein- und Kleinstlebewesen.

7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.
Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.
Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.
Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur", was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt" entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.
Die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – steht im Vordergrund der vorliegenden gemeindlichen Planung.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.

Als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für Bebauungspläne nach § 13b BauGB ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Wohnnutzung definiert.
In einem Urteil des BayVGH (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) ist entschieden worden, dass, soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.
Vor diesem Hintergrund sind künftig im Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Eine wesentliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die Zulässigkeit von Läden ist die „gebietsversorgende" Funktion. Dies bedeutet, dass eine Einrichtung mit einer über das Gebiet hinausgehenden Versorgungsfunktion und einem übergebietlichen Einzugsgebiet nicht zulässig ist. Somit werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen weiter eingeschränkt bzw. auf die dienende Funktion für das Gebiet reduziert.

Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende

Gewerbe-betriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als Konsequenz aus der o.a. Rechtsprechung für unzulässig erklärt. Abgesehen davon würde das Plangebiet insbesondere für die Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tank-stellen nicht die Standortvoraussetzungen erfüllen. Hier sind zu nennen der unmittelbare An-schluss an das klassifizierte Straßennetz (Tankstellen), der Flächenbedarf (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einem Konfliktpotenzial für die geplante und bereits vorhandene Wohnnutzung (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen).

7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse auf **Z = II** festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
Im Bebauungsplan darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 9,0 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der straßenseitigen Fassadenmitte bis zur Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:
- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

Bauweise
Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für Neubaugebiete in der Ortsgemeinde untypisch ist.

7.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die sogenannten nicht überbaubaren Grundstücksflächen'.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.
Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe zwischen 650 und 1.000 m² variieren.
In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das Allgemeine Wohngebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die gewählten Orientierungswerte räumen den künftigen Bauherrn und den vorhandenen Betrieben einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Baukörper ein und sind auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschoßflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

7.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN

Die Forderung eines Stauraumes vor den Garagen und die Nachweispflicht von Stellplätzen in Abhängigkeit zu der Zahl der Wohneinheiten soll verhindern, dass der ruhende Verkehr ausschließlich im öffentlichen Straßenraum parkiert.

7.5 NEBENANLAGEN § 14 BAUNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da Gartenhäuser in der Regel im hinteren Grundstücksbereich errichtet werden.

7.6 GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 500 m² festgesetzt. Die Festsetzungen von Mindestgrößen von Baugrundstücken kombiniert mit den Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzungen, dass nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und zudem nur Einzelhäuser zulässig sind, sind geeignet, einer städtebaulich nicht gewollten Baudichte entgegenzuwirken.

Somit kann das städtebauliche Ziel ein Baugebiet mit großzügigem Grünanteil zu schaffen erreicht werden.

7.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen pro Einzelhaus strebt die Gemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.
Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.
Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 650 und 1.000 m² soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.
Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen. Darüber hinaus sollen aber auch weitere Nutzungen im Gebiet realisiert werden. Insbesondere bietet sich die Ansiedlung von Dienstleistern an, da im unmittelbaren Umfeld Mischnutzungen vorhanden sind.

7.8 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Gliederung des Straßenraums erfolgt auf der Ebene der Ausbauplanung.
Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählte Fahrbahnbreite von 5,50 m wird dem Verkehr ein problemloses Befahren ermöglicht.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Ortsgemeinde hat sich in der Sitzung intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere die aktuelle Entwicklung der Haustypen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – hat den Gemeinderat dazu bewogen auf gestalterische Festsetzungen zu verzichten. Es sollen auch moderne Formen/Gebäudekubaturen, vor allem Gebäude die als Niedrigenergiehäuser gelten, möglich sein. Auch die Frage der Baukosten spricht für diese Gebäudeformen.
Den Grundstückseigentümern sollte ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, da man den potenziellen Investoren keine weiteren Auflagen für die Bebauung auferlegen wollte.

Die Ortsgemeinde war der Meinung, dass man sich dieser Entwicklung zukünftig nicht mehr verschließen kann. Auch die Vermarktbarkeit der Flächen wird als kritisch angesehen, wenn sehr viele Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung auf den Grundstücken lastet.

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen ist die Gemeinde nicht gänzlich frei. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Urteil der VG Neustadt vom 08.12.2003, Az.: 3 K 761/03.NW, sowie auf das Urteil der VG Trier vom 06.07.2005, Az: 5 K 282/05.TR wonach, gestützt auf obergerichtliche Entscheidungen, Gestaltungsanforderungen nicht allgemein zulässig sind, sondern nur in bestimmten für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen, die

gerade für dieses Gebiet charakteristisch sind, verwiesen. Das Verwaltungsgericht Trier hat hierzu in den Gründen u.a. folgendes ausgeführt:
Für ein räumlich begrenztes Gemeindegebiet muss eine gestalterische Absicht verfolgt werden, die ihrerseits gebietsspezifisch sein muss, d.h. die durch die Besonderheiten des von der Satzung erfassten Gebietes geprägt ist. Insoweit kann die besondere Prägung des Gebietes sowohl historisch vorgegeben als auch –etwa in bebauten Gebieten – erst aufgrund von planerischen Festsetzungen beabsichtigt sein. Allerdings ermächtigt die LBauO die Gemeinden nicht zur Regelung der Gestaltung solcher Bauteile, deren ortsbildprägende Wirkung eher marginal oder zu verneinen ist, sondern nur zur Umsetzung eines gestalterischen Konzepts mit dem notwendigen Augenmaß, das der grundrechtlich geschützten Baufreiheit den angemessenen Raum gibt, sich zu entfalten.

Die Ortsgemeinde hat sich deshalb auf die Festsetzung der Zahl der Stellplätze, zur Regelung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet, beschränkt.

9 GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBauO) zur Minimierung des Eingriffs getroffen:

- Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme 1)
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 2)
- Naturnahe Gestaltung der Rückhaltefläche (Maßnahme 3)
- CEF-Maßnahme für die Feldlerche **Blüh- und Brachestreifen**

Die Durchführung der Maßnahmen sollte spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchgeführt werden. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

10 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

10.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung kann durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden. In den Bebauungsplan wurde die technische Infrastrukturplanung integriert.

10.2 ABWASSER

Das Schmutzwasser wird durch Erweiterung des örtlichen Netzes entsorgt werden. In den Bebauungsplan wurde die technische Infrastrukturplanung berücksichtigt.

10.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird durch ein Trenn-Systems realisiert. In den Bebauungsplan wurden die Planung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung aufgenommen.

10.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

10.5 LANDESBETRIEB MOBILITÄT

Es ist ein Abstand von mind. 15,00 m zwischen baulichen Anlagen und befestigter Fahrbahnrand der K 65 einzuhalten. Die geplanten Regenrückhaltebecken sind in einem Abstand von mind. 12,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 65 anzulegen.
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Am Büchel". Neue Zufahrten zur freien Strecke der K 65 dürfen nicht angelegt werden. Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes über den Wirtschaftsweg, Flur 12, Flurstück 148/1, ist nicht gestattet. Es sind entsprechende Maßnahmen von der Ortsgemeinde zu treffen.
Für die geplante Bepflanzung entlang der K 65 ist nach der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme ein entsprechender Abstand vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten. Der Abstand der Bepflanzung ist frühzeitig mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen. Durch die Anpflanzung entlang der K 65 darf die Sicht in Einmündungsbereichen von Wirtschaftswegen in die K 65 nicht beeinträchtigt werden.

11 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist auf freiwilliger Basis geplant. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.
Die Durchführung des förmliche Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist derzeit nicht vorgesehen.

12 PFLANZLISTE

Liste „A" - Bäume I. Ordnung		**Liste „B" - Bäume II. Ordnung**	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Acer campestre*	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn	*Carpinus betulus*	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche	*Juglans regia*	Walnußbaum
Tilia cordata	Winterlinde	*Prunus avium*	Vogelkirsche
		Salix caprea	Salweide
		Sorbus aucuparia	Eberesche
		Sorbus torminalis	Elsbeere

Liste „C" - Sträucher		***Liste „D" - Schling- und Kletterpflanzen***	
Cornus sanguinea	Blutroter	*Clematis i. A.*	Waldrebe
Corylus avellana	Hartriegel	*Fallopia aubertii*	Knöterich
Crataegus monogyna	Hasel	*Hedera helix*	Efeu
Euonymus europaeus	Weißdorn	*Hydrangea petiolaris*	Kletterhortensie
Lonicera xylosteum	Pfaffenhütchen	*Lonicera i. A.*	Heckenkirsche (klet-ternde Arten)
Rhamnus catharticus	Heckenkirsche	*Parthenocissus i. A.*	Wilder Wein
Rosa canina	Kreuzdorn	*Vitis coignetiae*	Wilder Wein
Rosa tomentosa	Hundsrose	*Vitis cult.*	Weinrebe
Salix caprea	Filzrose	*Wisteria i. A.*	Blauregen
Salix purpurea	Salweide	*(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)*	
Sambucus nigra	Purpurweide Holunder		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		
Liste „E" - Obstgehölze			
Apfelsorten:			
Baumanns Renette	Goldpramäne	*Landsberger Renette*	
Bittenfelder Sämling	Grafensteiner	*Ontario*	
Bohnapfel	Jakob Fischer	*Winterrambour*	
Boskoop	Jakob Lebel	*Zuccalmaglios Renette*	
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm		
Birnensorten:			
Alexander Lucas	Gellerts Butterbirne		
Clapps Liebling	Gute Luise		
Conference	Vereinsdechantbirne	*Williams Christ*	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)			
Liste „F" – Heckenpflanzen für Formhecken			
Acer campestre	Feldahorn		
Berberis i. A.	Sauerdorn (nur grünblätt-rige Sorten)		
Carpinus betulus	Hainbuche		
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel		
Crataegus monogyna	Weißdorn		
Fagus sylvatica	Buche		
Ligustrum vulgare i. S.	Liguster, Rainweide		
Viburnum opulus	Schneeball		

D. Hinweise auf s□nstige geltende V□rschriften

1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA -M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw.·Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
3. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN·1054) zu beachten.
   Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen
4. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
   Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
5. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5 /Bodenschutz/ ALEX/ALEX _Informationsblatt_28_2 009 Stand 05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
6. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
7. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
   Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld. Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1. 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
8. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
9. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.

10. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
11. Der Einsatz von Klima-, Kühl-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsvefahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen.

Bodenbach, den _____._____

Ortsgemeinde Bodenbach

Krämer DS
(Thorsten Krämer, Ortsbürgermeister)

13 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Im Plangebiet ist aufgrund der Erstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13 b BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, ein Ausgleich für die zu erwartenden (faktischen) Eingriffe ist nicht zu erbringen.
Auch ohne Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts sind etwaige planungsrelevante Umweltbelange dennoch gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung und -ergänzung umfassend zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darzulegen, insbesondere ob erhebliche Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können. Hierzu erfolgt eine überschlägige Vorprüfung planungsrelevanter Umweltkriterien.

Im Folgenden wird eine kurze zusammenfassende Bewertung der Teilflächen vorgenommen:

raumplanerische Kriterien	Vorkommen im Gebiet / Auswirkungen Erläuterung
Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Räume	
Schutzgebiete -Naturschutzgebiet -Geplantes Naturschutzgebiet -Geschützter Landschaftsbestandteil -Naturdenkmal	nein
FFH-/V□gelschutzgebiet	nein
Flächen nach § 30 BNatSchG	nein
Landesweiter Biotopverbund nach LEP IV	nein
Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund nach ROP 2014	nein
schutzwürdige Biotope nach Biotopkataster RLP	nein
Für Landschaftsbild und Erholung bedeutsame Räume	
Naturpark-Kernzone	nein, Teil des Naturparks Vulkaneifel
Landschaftsschutzgebiete	nein
Landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume nach LEP IV	nein
Regi□nal bedeutsame Erh□lungs- und Erlebnisräume	nein
Landesweit bedeutsame hist□rische Kulturlandschaft gemäß LEP IV	nein
Regi□nal bedeutsame hist□rische Kulturlandschaft	nein
Naherh□lungsgebiet gem. ROP 1985	nein
Überörtliche Wander- und Radwege	nein
Denkmalpflegerisch bedeutsamer Bereich (wie z.B. Bau-, Kultur-, Bodendenkmäler einschl. Pufferzonen nach Kulturdatenbank Trier)	nein

Lage in von **Aussichtspunkten und Erh□-lungsanlagen** einsehbaren Landschaftsteilen	nein
Für Flächennutzungen und natürliche Ress□urcen bedeutsame Räume	
V□rranggebiet für Landwirtschaft nach Entwurf ROPneu 2014 mit gleichzeitiger Überlagerung von „Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen" lt. verbindlichem ROP 1985.	ja
V□rbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Entwurf ROPneu 2014	nein
Landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer Bodenwertzahl von über 35	nein
V□rranggebiet Industrie und Gewerbe lt. verbindlichem ROP 1985 und Entwurf ROP neu	nein
V□rbehaltsgebiet Industrie und Gewerbe lt. verbindlichem ROP 1985 und Entwurf ROP neu	nein
V□rranggebiet R□hst□ffabbau übertage lt. verbindlichem ROP 1985/ Entwurf ROPneu 2014	nein
Wald	nein
Wasserschutzgebiete Z□ne II □der III	nein
Gesetzliche Überschwemmungsgebiete	nein

13.1 UMWELTVORGABEN

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

Folgende etwaig naturschutzrelevante Gebiete und –objekte sind ebenfalls bei beiden Teilgebieten insgesamt nicht berührt: Nationalpark, Biosphärenreservat, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale / Nationale Naturmonumente. (LANIS 2021)

Gemäß erfolgter Ortsbegehung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Biotoptypen-Pauschalschutz (Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG) betroffen.
Der Änderungsbereich liegt im Naturpark Vulkaneifel. Die Landesverordnung gilt nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, für die eine bauliche Nutzung festgesetzt ist.

Schützenswerte Biotope / Biotopkataster sind gleichfalls nicht betroffen (LANIS Januar 2021).

Zielkategorien oder gar überörtliche Vernetzungsprioritäten der PLANUNG VERNETZTER BIOTOPSYSTEME sind im Geltungsbereich nicht festgelegt.

Altlasten / Bodenbelastungen werden örtlich nicht vermutet.

Im Plangebiet ist kein Wasserschutz- und / oder Überschwemmungsgebiet ausgewiesen (www.geoportal-wasser.rlp; Abfrage: Januar 2021).

Bereits ausgewiesene Flächen für Naturschutzmaßnahmen (z.B. bestehende Kompensationsflächen, Ökokonten) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen (LANIS Januar 2021).

- NATUR UND LANDSCHAFT

In 2020 wurden örtliche naturschutzfachliche Begehungen des Plangebietes mit Luftbildinterpretation zur überschlägigen Bestandsaufnahme sowie Analyse von Natur und Landschaft durchgeführt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist jedoch – unberührt von der derzeit faktischen Wertigkeit für Natur und Landschaft - nicht anzuwenden; der Gesetzgeber stuft die zu erwartenden faktischen Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig und damit unerheblich ein.

Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Als Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan

- die Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme 1)
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 2) und
- die naturnahe Gestaltung der Rückhaltefläche (Maßnahme 3)

vorgesehen.

- ARTEN UND BIOTOPE

Der Planungsraum ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.
Die Schutzwürdigkeit der Arten und Biotope ist vor diesem Hintergrund als gering einzustufen.
Die artenschutzrechtliche Potentialanalyse kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Abschließend kann gesagt werden, dass für die im Planungsgebiet potenziell vorkommenden besonders und/oder streng geschützten Arten mit Ausnahme der Feldlerche keine oder keine erhebliche und somit verbotstatbeständliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Insgesamt liegt aufgrund der menschlichen Nutzung und der Siedlungsnähe für die meisten Arten keine Habitateignung vor. Von einigen Vogelarten kann das Gebiet zwar zur Nahrungssuche genutzt werden, von einem essenziellen Nahrungshabitat ist hier jedoch nicht auszugehen, da weitere Flächen mit ähnlicher oder besserer Habitatausstattung an die Planung angrenzen und die geplante Bebauung vergleichsweise kleinflächig ist. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kann außer bei der Haselmaus ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird dennoch empfohlen, den Bau im Herbst/Winter zu beginnen und auf Nachtbaustellen zu verzichten.

Geschützte Biotope insbesondere §15 geschützte Wiesen und Weiden sind nicht betroffen.

Für die Feldlerche muss eine CEF-Maßnahme erfolgen. Diese Maßnahme ist im separaten Maßnahmenblatt Feldlerche beschrieben."

- LANDSCHAFTSBILD

Das Planungsgebiet fällt in nordöstlicher Richtung und ist direkt mit der angrenzenden Wohnnutzung verbunden. Das Plangebiet ist durch die Siedlungsstruktur nur aus südlicher Richtung einsehbar.

Aufgrund der Lage ist von einer geringen Schutzbedürftigkeit auszugehen, wobei aus landschaftsästhetischen Gesichtspunkten auf die Entwicklung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen in den randlichen Bereichen zu achten ist.
Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist somit vor dem Hintergrund des Status quo als gering zu bewerten.

- WASSER

Im Plangebiet selbst ist kein Gewässer vorhanden. Aufgrund der geplanten Bebauung / Versiegelung können zukünftige erhebliche Beeinträchtigungen nicht abgeleitet werden. Die Schutzbedürftigkeit des Wassers ist wegen bestehender Beeinträchtigungen (Landwirtschaft/Verdichtung) als mittelwertig einzustufen.

- BODEN

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der damit einhergehenden Vorbelastung, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Bebauungsplanaufstellung und der damit bestehenden Möglichkeit der Bebauung auszugehen. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist aus dem o.A. Status quo als gering bis mittelwertig einzustufen.
Durch die Festsetzung von Anpflanzungsflächen ist von einer leichten Verbesserung der Situation auszugehen.

- KLIMA

Regionalklimatisch befindet sich das Plangebiet im Bereich des Trierbach-Lieser-Quellberglandes. 490m über dem Meerespiegel liegt dieser Ort. Das Klima in Bodenbach ist warm und gemäßigt. Es gibt das ganze Jahr über Niederschläge in Bodenbach 700-800 Jahresniederschlag (l/qm). Die Jahresdurchschnittstemperatur in Bodenbach liegt bei 7,5 – 8,0°.
Die Gebäude und befestigten Flächen führen zu einer Aufheizung am Tage und einer verstärkten Wärmeabstrahlung in der Nacht, welche der Kaltluftproduktion der umliegenden Offenlandflächen entgegenwirkt. Zusätzlich führen Schadgasemissionen der Hausbrandanlagen und des örtlichen Verkehrs zu klimatischen Belastungen. Die hierdurch in Bodenbach entstehenden Beeinträchtigungen werden jedoch aufgrund der geringen Größe des Ortes und des geringen Verkehrsaufkommens im Vergleich zu der Gesamtgröße der umliegenden Kaltluftproduktionsflächen als gering eingeschätzt. Eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima, ist aufgrund der zu fassenden Satzung nicht abzuleiten.

- KULTUR- UND SACHGÜTER

Das Plangebiet wurde von der Generaldirektion kulturelles Erbe am 25.05.2021 von der Fa. Geotomographie durchgeführten magnetischen Prospektionen im Zeitraum 02.11.-12.11. 2021 archäologisch sondiert und die dort erkennbaren archäologischen Befunde dokumentiert. Die Generaldirektion hat keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planung geäußert.

Da jedoch trotz magnetischer Prospektion und der Sondage nicht auszuschließen ist, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte archäologische Funde zum Vorschein kommen können, wird darauf verwiesen, dass die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde weiterhin besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).

- VORBELASTUNGEN

Im Planungsraum und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

- Landschaftsbild /Erholungseignung

- Arten- und Biotoppotential

Landwirtschaftliche Nutzflächen
Angrenzende Siedlungsflächen

- Boden

Verdichtung und Versiegelung durch Wege, intensive landwirtschaftliche Nutzung

- Wasserhaushalt

Veränderung des Bodenporenvolumens infolge Verdichtung und Versiegelung

- Lokalklima

---

* AUSWERTUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Der Planungsraum ist gemäß den Angaben der Landesbiotopkartierung RLP weder Bestandteil eines kartierten Objekts, einer Pauschalschutzfläche gem. § 30 BNatSchG/§ 15 LNatSchG, noch eines Natura-2000-Gebietes.

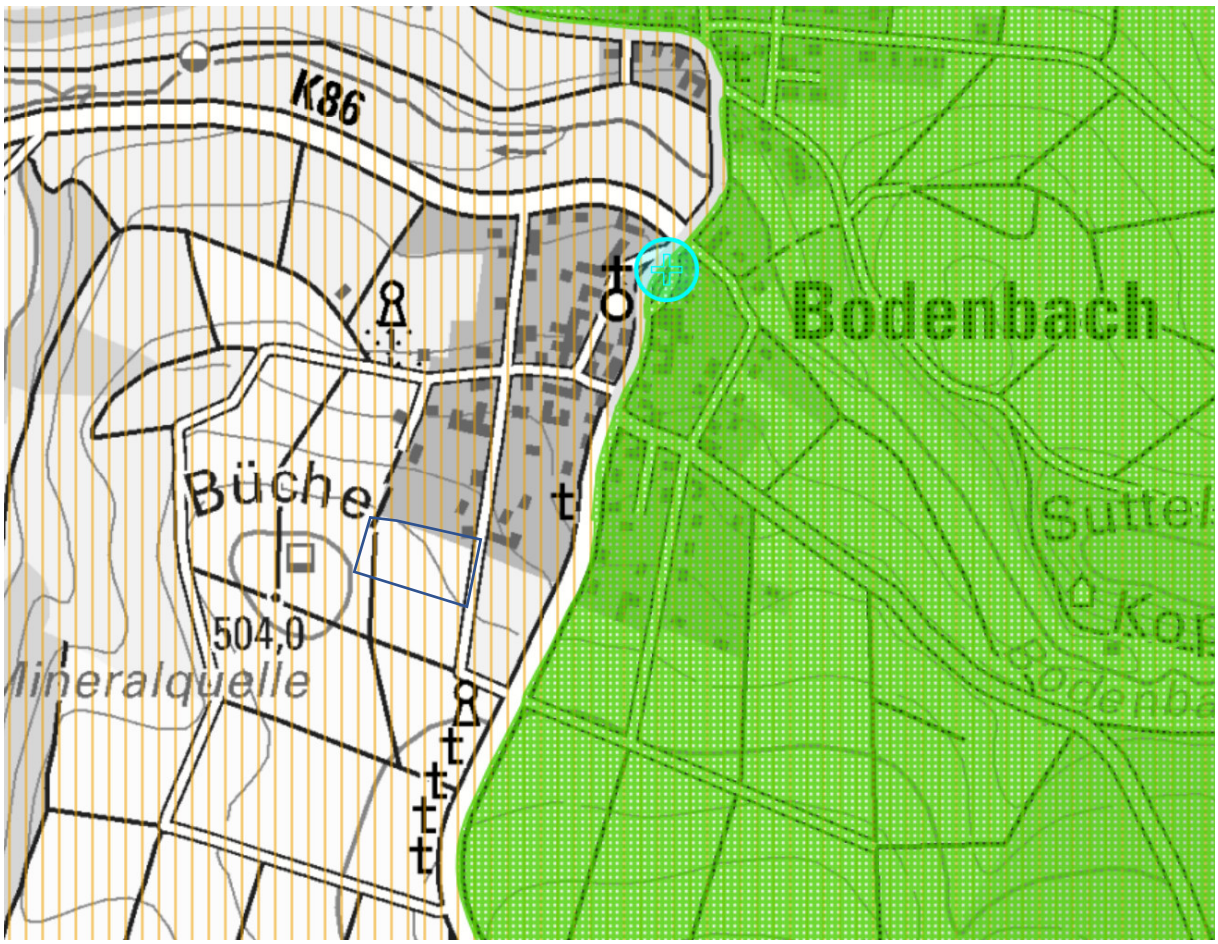

Abbildung 4: Auszug aus der Landesbiotopkartierung (LANIS, 2020)

ANHANG
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan ‚Am Büchel' der OG B□denbach

Ziel der Bebauungsplanaufstellung
Die Ortsgemeinde Bodenbach plant die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Am Büchel".

Hierzu soll ein Flächenareal südwestlich der Ortslage in Verlängerung der Straße „Am Büchel" entwickelt werden.

Die Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 1,13 ha auf.

Die Größe des Baugebietes ermöglicht den Bau von ca. 13 Wohngebäuden. Die Verfügbarkeit der Flächen ist gesichert, da die die Ortsgemeinde die Flächen erwerben kann.

Die Bebauung soll in Form von Einzelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter vermitteln.

Der Gemeinderat der OG Bodenbach hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Büchel" zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.