

# Gemeinde Gabsheim

## Bebauungsplan „Links den Zwanzig Morgen“

Ergänzendes Verfahren nach § 215a BauGB für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung

## Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

November 2024



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

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

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

<b>A. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Aufstellungsbeschluss und Planungshistorie .....</b>	<b>1</b>
<b>C. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13b BauGB i.V.m. § 13 BauGB sowie § 215a BauGB.....</b>	<b>2</b>
<b>D. Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
1. Planungsgrundlagen.....	4
2. Lage und Größe des Plangebiets .....	4
3. Bestandssituation .....	5
<b>E. Vorgaben übergeordneter Planungen.....</b>	<b>9</b>
1. <b>Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ .....</b>	<b>9</b>
2. Flächennutzungsplan .....	10
<b>F. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>11</b>
1. Naturschutzrechtliche Ausweisungen .....	11
2. Naturschutzrechtliche Aspekte .....	11
3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	12
3.1 Gewässer .....	12
3.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	12
4. Entwässerungskonzept.....	12
5. Schalltechnische Untersuchung.....	13
6. Durchführbarkeitsstudie im Rahmen des Förderprogramms „Zukunftsfähige Energieinfrastruktur“ .....	13
7. Sonstiges.....	14
<b>G. Darlegung zum städtebaulichen Konzept.....</b>	<b>14</b>
1. Städtebauliche Zielvorgaben .....	14
2. Erläuterung der Planung.....	14
<b>H. Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	16
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
1.3 Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen.....	17
1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	18
1.5 Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie .....	18
1.6 Verkehrsflächen.....	18
1.7 Öffentliche Grünflächen .....	18
1.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	19
1.9 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht o-der nur beschränkt verwendet werden dürfen .....	19

1.10	Grünordnerische Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB) .....	19
1.11	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen .....	21
1.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.....	21
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
3.	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter.....	23
<b>I.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>24</b>
1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) .....	24
1.1	Nutzung.....	24
1.2	Lärm.....	24
1.3	Altlasten .....	24
1.4	Radonvorsorge.....	24
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) .....	25
3.	Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....	25
4.	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	25
5.	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....	25
<b>J.</b>	<b>Planverwirklichung und Kosten der Bauleitplanung .....</b>	<b>25</b>

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

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

Die Ortsgemeinde Gabsheim ist mittlerweile an den Grenzen ihrer Bauflächenkapazität angelangt. Gleichzeitig besteht unverändert eine sehr starke Nachfrage an Bauplätzen für den Eigenheimbau. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und um den heutigen bestehenden Wohnbedürfnissen gerecht werden zu können, beabsichtigt die Ortsgemeinde Gabsheim daher, das im beigefügten Plan dargestellte Gebiet „Links den zwanzig Morgen“ einer Bebauung zuzuführen.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Gabsheim die zeitlich befristete Möglichkeit der erleichterten wohnbaulichen Entwicklung auf Grundlage des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB in Anspruch genommen.

Die Verbandsgemeinde Wörrstadt engagiert sich schon seit vielen Jahren aktiv im Klimaschutz. Bereits 2012 wurde der gesamte Strombedarf der Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen und Kommunen in der Verbandsgemeinde (bilanziell) aus 100 % erneuerbaren Energien erzeugt. Ebenfalls im Jahr 2012 wurde ein integriertes Klimaschutzkonzept erstellt und einstimmig im Verbandsgemeinderat beschlossen. Darin ist z.B. festgelegt, dass eine Einsparung der CO<sub>2</sub> Emissionen um 75 % bis 2023 erfolgen soll. Um den Zielen der Verbandsgemeinde Wörrstadt zu folgen hat die Ortsgemeinde Gabsheim eine Durchführbarkeitsstudie im Rahmen des Förderprogramms „Zukunftsfähige Energieinfrastruktur“ (ZEIS) in Auftrag gegeben, die verschiedene Energieversorgungsvarianten unter Berücksichtigung möglichst klimafreundlicher Infrastruktur für die Sektoren Wärme, Strom und Mobilität betrachtet.

Somit wird durch die Zielsetzung der wesentlichen Leitvorstellung für die Entwicklung des Plangebiets unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern Rechnung getragen.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung und Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ausschluss fossiler Brennstoffe und Schottergärten sowie die Errichtung von Fahrradstellplätzen sind Festsetzungen, die ebenfalls in Übereinstimmung mit den kommunalen Klimazielen, wie sie auch im gegenwärtig in Erstellung befindlichen Quartierskonzept der Gemeinde zum Ausdruck kommen, in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

## **B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSHISTORIE**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat Gabsheim in seiner Sitzung vom 25.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Links den Zwanzig Morgen“ 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.

Der Bebauungsplan sollte unter Anwendung des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Verfahren wurde mit Satzungsbeschluss vom 12.08.2022

und der Bekanntmachung vom 18.08.2022 abgeschlossen. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (4 CN 3.22) vom 18.07.2023 und der Rüge durch den BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.) vom 11.08.2023 hat sich die Ortsgemeinde Gabsheim dazu ausgesprochen den Bebauungsplan mithilfe des Verfahrens nach § 215a BauGB zur Rechtskraft zu bringen.

Den Beschluss zur Durchführung des Verfahrens nach § 215a BauGB hat der Gemeinderat Gabsheim in seiner Sitzung vom 08.04.2024 gefasst.

### **C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13B BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB SOWIE § 215A BAUGB**

Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan „Links den Zwanzig Morgen“ nach den Verfahrensvorschriften des § 13 b BauGB aufzustellen.

Hierzu sind folgende Anwendungsvoraussetzungen zu beachten:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13 b BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup> liegen.
- b) Bei der zukünftigen Nutzung muss es sich um eine Wohnnutzung handeln.
- c) Das Plangebiet muss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen.
- d) Das Vorhaben darf keiner Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- e) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- f) Bei der Planung dürfen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sein.

Die oben aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen an die Durchführung des Planaufstellungsverfahrens nach § 13 b BauGB werden als erfüllt angesehen:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Grundfläche beträgt maximal ca. 1.050 m<sup>2</sup>, selbst unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO geregelten Überschreitung der zulässigen Grundfläche liegt die voraussichtlich versiegelte Fläche unterhalb des in § 13 b BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.
- b) Für den Bebauungsplan wurde nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird zudem vorrangig eine Wohnnutzung ermöglicht, um somit den Anforderungen des § 13 b BauGB gerecht zu werden.
- c) Das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an.
- d) Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass durch die Planung eine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht resultiert. Auf die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 215 Abs. 3 BauGB wird aus diesem Grund verzichtet und eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- e) Im Plangebiet sind keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) vorhanden.

- f) Für das Plangebiet sind keine zu beachtenden Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BIm-SchG ersichtlich.

Unter der Annahme von zu erwartenden erheblichen Auswirkungen und der bereits jetzt durchgeführten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist davon auszugehen, dass auf eine Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet werden kann. Da entsprechend § 215a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen sind, hat sich die Ortsgemeinde Gabsheim dazu ausgesprochen, eine freiwillige“ frühzeitige Beteiligung der wesentlichen für die betrachteten Schutzgüter betroffenen Fachbehörden durchzuführen, um auch ohne Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls den Vorgaben des § 215a BauGB zu entsprechen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die weiteren Verfahrenserleichterungen gem. § 13b i.V.m. § 215a BauGB (im Wesentlichen Berichtigung des Flächennutzungsplans und Verzicht auf die Zusammenfassende Erklärung) ebenfalls Anwendung finden können.

## D. GRUNDLAGEN

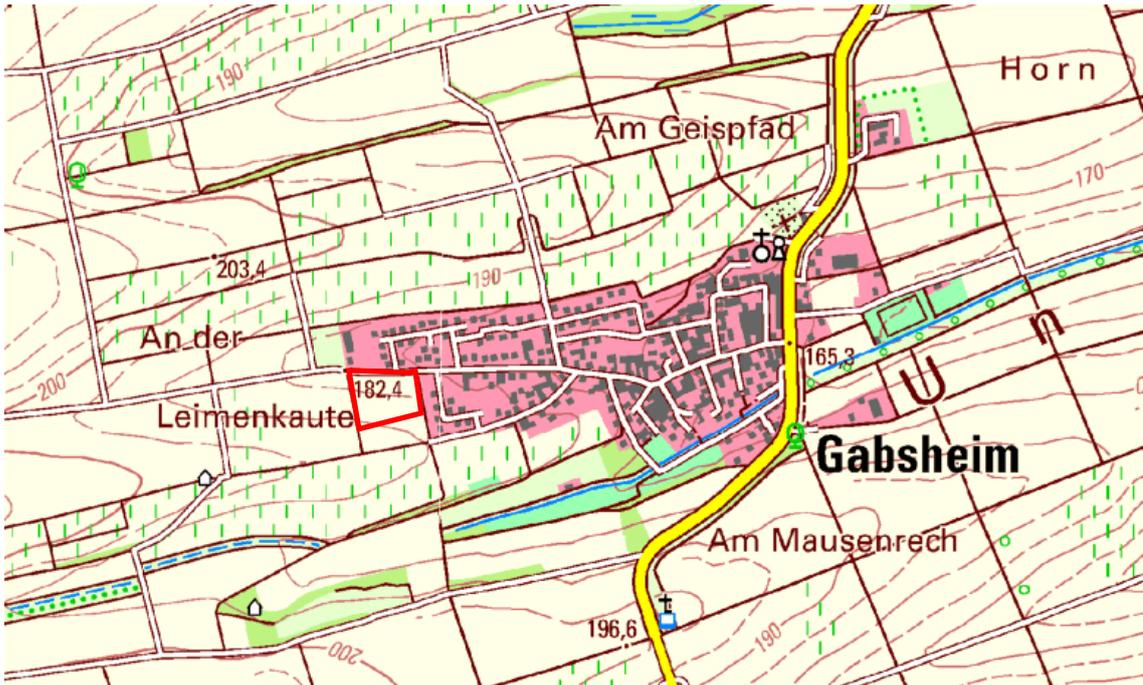
### 1. Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zu Grunde gelegt:

- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wörrstadt
- Bebauungsvorschlag, BBP Kaiserslautern, 01/2021,
- Artenschutzrechtliche Voreinschätzung zum Bebauungsplan „Links den Zwanzig Morgen“, BBP Kaiserslautern, 01/2021,
- Bericht zur Umsiedlung der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) 2023, Ortsgemeinde Gabsheim, Bebauungsplan „Links den Zwanzig Morgen“, viriditas, Weiler 09.10.2023,
- Durchführbarkeitsstudie im Rahmen des Förderprogramms „Zukunftsfähige Energieinfrastruktur“, endura kommunal GmbH, Freiburg, 01/2022,
- Schalltechnisches Gutachten, GSB Schalltechnisches Beratungsbüro Sankt Wendel, 06/2021,
- Entwässerungs- und Erschließungsplanung, Dillig Ingenieure Simmern 11/2021,
- Integriertes Klimaschutzkonzept der Verbandsgemeinde Wörrstadt, TSB Transferstelle Bingen in der ITB gGmbH, Bingen, Endbericht von 06/2012 mit Nachtrag von 11/2012,
- Geo-/Umwelttechnischer Bericht, Rubel & Partner 05/2021,
- Ortsbegehungen 05/2020 und 07/2020,
- Abfrage des LANIS, [www.lanis.rlp.de](http://www.lanis.rlp.de), Stand 2021
- Kompensationsflächenkataster Verbandsgemeinde Wörrstadt, Externe Kompensation, Gemeinde Gabsheim, Wohngebiet „Links den Zwanzig Morgen“, viriditas 26.08.2024

### 2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Verbandsgemeinde Wörrstadt im Landkreis Alzey-Worms, am westlichen Rand der Ortsgemeinde Gabsheim. Die Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage ist dem nachfolgend abgedruckten Lageplan zu entnehmen.



Lage des Plangebietes in der Ortslage von Gabsheim (Quelle: LANIS RLP, entnommen 03/2021)

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an das Wohngebiet „Zwanzig Morgen“ (Bebauungsplan von 1993) an.

Der hier in Rede stehende Geltungsbereich umfasst eine Größe von 1,15 ha und umfasst die Flurstücke 502/3 bis 502/26 sowie das Flurstück 576/2 der Flur 3 Gabsheim.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Links den Zwanzig Morgen“ (Quelle: BBP; LANIS 03/2024)

### 3. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Gabsheim in einem intensiv landwirtschaftlich genutzten, ausgeräumten Landschaftsraum (im Westen und Süden mit Windrädern) mit mangelnder Ausstattung an gliedernden Biotopelementen. Lediglich im

Süden angrenzend an die Ortslage erstreckt sich ein naturnahes Biotopmosaik aus Hecken, Magergrünland und Grünlandbrachen. Das Plangebiet wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes intensiv landwirtschaftlich genutzt. Inzwischen wurde das Plangebiet erschlossen und die nicht für die Erschließung benötigten Grundstücksflächen stellen sich als Brachflächen dar.



Bestandssituation im Plangebiet und dessen Umgebung (Quelle: LANIS RLP Stand 08/2020, entnommen 03/2021)



Blick von Südosten (eigene Aufnahmen 07/2020)



Blick von Nordwesten (eigene Aufnahmen 07/2020)



Blick von Norden (eigene Aufnahmen 05/2020)



Blick von Nordwesten (eigene Aufnahme 06/2024)



Blick von Südosten (eigene Aufnahme 06/2024)

## E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

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 nachfolgende Aspekte hierzu:

### 1. Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“

Der regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe aus dem Jahr 2015 stellt das Plangebiet als sonstige Freifläche dar. Somit steht die Planung nicht in Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.



Lage des Plangebiets im regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2015

## 2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wörrstadt aus dem Jahr 2017 stellt den südlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft und den nördlichen Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche dar.



Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wörrstadt (Planstand 30.11.2017)

Die hier vorliegende Planung sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets vor, das über die dargestellte gemischte Baufläche hinausgeht. Somit entspricht die Planung aufgrund der Flächenabgrenzung sowie der Gebietsausweisung nicht der aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplanung.

Allerdings ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung bereits eine Siedlungsentwicklung in dem hier in Rede stehenden Bereich vorgesehen, sodass die hier in Rede stehende Bebauungsplanung einer geordneten städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets entspricht.

Aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13b i.V.m. § 215a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

## F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden unterschiedliche fachplanerische Vorgaben erläutert.

### 1. Naturschutzrechtliche Ausweisungen<sup>1</sup>

Es finden sich keine Natur- und Artenschutzgebiete innerhalb des Plangebietes. Sonstige geschützte oder schutzwürdige Biotope sind für das Plangebiet ebenfalls nicht ausgewiesen.

### 2. Naturschutzrechtliche Aspekte

Geschützte und schutzwürdige Biotope sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen. Flächen des landesweiten Biotopverbunds sind im Plangebiet und seiner Umgebung ebenfalls **nicht** zu finden.

Zur Feststellung, ob mit der Planung artenschutzrechtliche Aspekte nach § 44 BNatSchG betroffen sind, wurde eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Biotopausstattung, Lage und die damit verbundenen Störungseinflüsse lassen das Lebensraumangebot innerhalb des Plangebietes als grundsätzlich suboptimal erscheinen. Ein Vorkommen der Feldlerche oder des Feldhamster ist aufgrund der störungsintensiven Ortsrandlage mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.*

*Lediglich für Greifvogelarten weist das Gebiet eine Eignung als Jagdrevier (Teilhabitat) auf. Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen nicht den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG, solange diese nicht essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte besitzen.*

*Es sind unter den bewerteten Arten keine, die in ihrem Vorkommen essentiell auf das Gebiet bzw. speziell auf den Eingriffsbereich angewiesen sind. Das Biotoppotential der Umgebung stellt eine gleichwertige bzw. so Lebensraumalternative dar.*

*Gehölze, die als Brut- oder Reproduktionsstätte dienen könnten, sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Relevante Beeinträchtigungen der im Osten angrenzenden Gehölzhecke sind über das bereits vorhandene Maß nicht zu erwarten.*

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

Zusammenfassender Auszug aus der Artenschutzrechtlichen Voreinschätzung, erstellt durch BBP Kaiserslautern, 01/2021 (als Anlage beigefügt).

Entgegen der ursprünglichen Voreinschätzung wurden nach Beginn der Erschließungsarbeiten im August 2023 Zauneidechsen im Plangebiet nachgewiesen. Um weitere Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern, wurde das Büro viriditas mit einer Nachuntersuchung hinsichtlich eines Vorkommens und der Umsetzung entsprechender Rettungsmaßnahmen beauftragt. Die Herstellung eines geeigneten Ersatzhabitats auf den Flurstücken 91 und 92 der Flur 6 Gemarkung Gabsheim, etwa 250 m südlich des Plangebietes, sowie die Umsiedlung der im Plangebiet eingefangenen Eidechsen erfolgte zwischen dem 26.08.2023 und 27.09.2023. Durch regelmäßige Mulchmahd bzw.

---

<sup>1</sup> LANIS RLP: abgerufen unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php) (03/2021)

durch Grubbern oder Fräsen sollte das Baufeld für Eidechsen weiterhin unattraktiv gestaltet werden.<sup>2</sup>

Nach Ende der Rettungsumsiedlung wurde die Erschließung der Fläche beendet. Zufahrtsstraßen und Regenrückhaltebecken wurden angelegt. Die bisher unbebauten Grundstücke stellen sich als Brachflächen mit einer von Klatschmohn dominierten Vegetation dar (Stand 06/2024). Eine erneute Besiedlung der Baugrundstücke mit Zauneidechsen aus der Umgebung kann nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind im Zuge einzelner Bauvorhaben zu beachten.

### 3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen<sup>3</sup>

#### 3.1 Gewässer

Im Plangebiet selbst sind keinerlei Oberflächengewässer vorhanden. Südlich des Plangebietes verläuft der Nordelsheimerbach, ein Gewässer III. Ordnung in etwa 230 m Entfernung.

#### 3.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

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

- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Bereiche (HQExtrem),
- Mineralwasserschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind demnach nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes gilt es keine gesonderten wasserwirtschaftlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

### 4. Entwässerungskonzept

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht oder nur in geringem Anteil zur Versickerung gebracht werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Rückhaltung auf den Privatgrundstücken vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen und aus der Dachentwässerung ist in, auf dem Grundstück zu errichtenden Retentionszisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen der Rückhaltung muss mindestens 40 l je Quadratmeter überbauter Grundfläche betragen. Der Anschluss eines Notüberlaufes der Retentionszisterne an den öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht zugelassen und muss schadlos auf dem Grundstück bewirtschaftet werden. Die gedrosselte Ablaufmenge aus dem Grundstück, mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal, darf maximal 10 l/(s\*ha) der unbebauten Grundstücksfläche betragen.

<sup>2</sup> viriditas: „Bericht zur Umsiedlung der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) 2023

<sup>3</sup> Geoportal Wasser: abgerufen unter <http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588&forcePreventCache=14143139175> (03/2021)

Das darüber hinaus überlaufende Wasser ist schadlos auf dem Grundstück abzuleiten bzw. breitflächig zu versickern.

Bei der Umsetzung einer extensiven Dachbegrünung kann die hieraus resultierende Reduzierung der abflusswirksamen Fläche auf das Volumen der Zisterne angerechnet werden. Der Nachweis eines ordnungsgemäßen Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll in den in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen zur Rückhaltung gebracht werden.

## 5. Schalltechnische Untersuchung

Im Plangebiet können aufgrund der räumlichen Nähe zu Schallquellen wie einem landwirtschaftlichen Betrieb und mehreren Windkraftanlagen schalltechnische Konflikte nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge des Verfahrens wurde von dem Ingenieurbüro GSB GbR im Mai 2021 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Bei Betrachtung der Betriebstätigkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs hat sich ergeben, dass die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht bei den regelmäßig stattfindenden Tätigkeiten im Plangebiet eingehalten werden. Der zur Beurteilung von seltenen Ereignissen gebietsunabhängige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird bei Pflanzenschutzarbeiten ebenfalls eingehalten. Aufgrund der geringen Anzahl an Nächten, in denen diese Arbeiten stattfinden, kann der aktuelle Zustand als zumutbar eingestuft werden.

Kritischer sind die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund der insgesamt 36 Windenergieanlagen einzustufen. Die Umsetzung der Schallabstrahlung dieser Quellen sowie die Vorgaben des Landes (Anwendung des Interimsverfahrens und des 12 dB-Irrelevanzkriteriums) wurden vorliegenden schalltechnischen Gutachten zu den jeweiligen Baugenehmigungen dieser Anlagen entnommen. Ohne die schalltechnische Abschirmung der geplanten Gebäude wird der zur Beurteilung maßgebliche Immissionsrichtwert von 40 dB(A) in der Nacht im gesamten Plangebiet bis zu 3 dB überschritten.

Am Tag sind die Geräuscheinwirkungen der Windenergieanlagen mit dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet verträglich.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind auf die Gesamtbelastung durch Anlagenlärm anzuwenden. Unter der Gesamtbelastung ist die Belastung an einer schutzwürdigen Nutzung zu verstehen, die von allen Anlagen, für die die TA Lärm gilt, hervorgerufen wird. Laut Aussagen des Ministeriums kann im Hinblick auf die Geräuscheinwirkungen aufgrund von Windenergieanlagen eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts um 1 dB als zumutbar eingestuft werden. An den Westfassaden der geplanten Gebäude innerhalb des WA1 werden Beurteilungspegel zwischen 42 und 43 dB(A) ermittelt. An den übrigen Fassaden werden Beurteilungspegel zwischen 32 und 41 dB(A) ermittelt.

## 6. Durchführbarkeitsstudie im Rahmen des Förderprogramms „Zukunftsfähige Energieinfrastruktur“

Der Ortsgemeinderat von Gabsheim hat sich für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Überprüfung einer modernen und innovativen Wärmeversorgung für das Neubaugebiet „Links den Zwanzig Morgen“ ausgesprochen.

Mit einer Durchführbarkeitsstudie im Rahmen des Förderprogramms „Zukunftsfähige Energieinfrastruktur“ (ZEIS) der endura kommunal GmbH (Freiburg) wird dies für das Neubaugebiet „Links den Zwanzig Morgen“ möglich. Mittels dieser

Durchführbarkeitsstudie sollen verschiedene Energieversorgungsvarianten unter Berücksichtigung möglichst klimafreundlicher Infrastruktur für die Sektoren Wärme, Strom und Mobilität untersucht werden.

Die Machbarkeitsstudie trifft auf Grundlage einer Bedarfsanalyse Aussagen zu Wärmeversorgungsmöglichkeiten sowie zum Solarpotenzial für das Plangebiet.

## 7. Sonstiges

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

## G. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

### 1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Links den Zwanzig Morgen“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit der benachbarten Bebauung bzw. Nutzung, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

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

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

### 2. Erläuterung der Planung

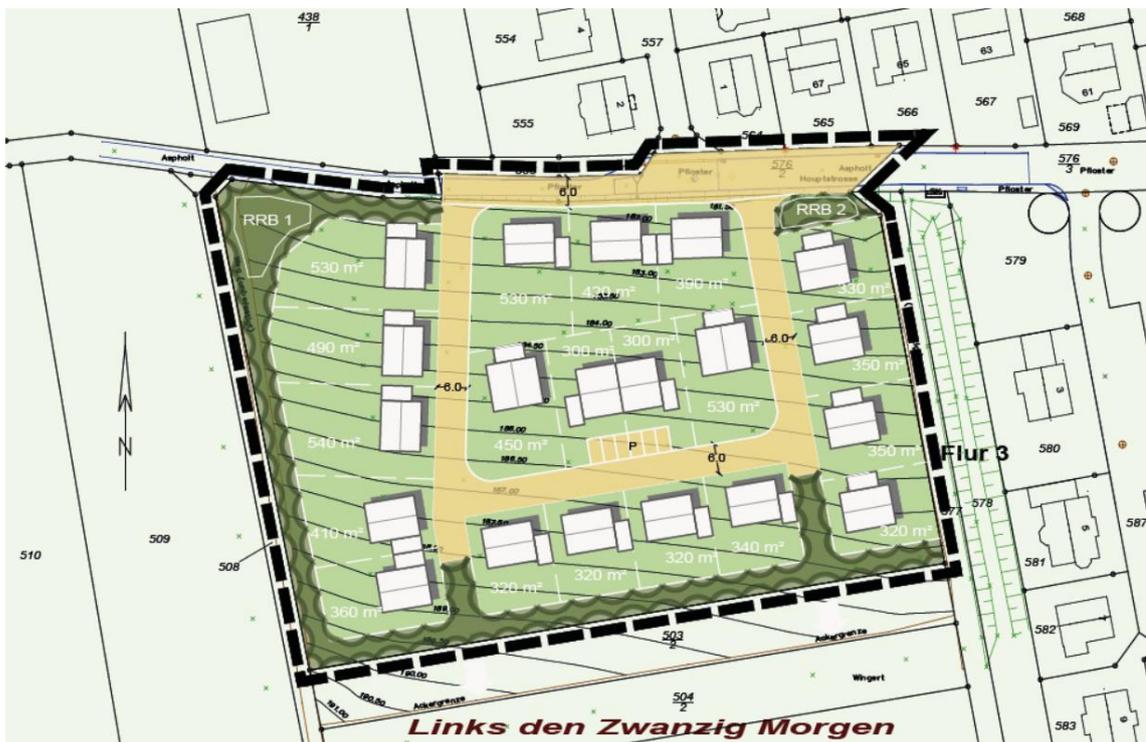
Die hier in Rede stehenden Planung soll die Entwicklung des Plangebiets für eine Wohnnutzung ermöglichen. Der Gemeinderat von Gabsheim hat beschlossen den

nachfolgend dargestellten Gestaltungsvorschlag als Grundlage für den anstehenden Bebauungsplan zu verwenden.

Aufgrund von fachlichen Anforderungen an die Entwässerungsplanung ergaben sich Änderungen am städtebaulichen Konzept, die in den Planentwurf des Bebauungsplanes eingeflossen sind.

Nach wie vor sollen Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden. Eine Entwicklung von Mehrfamilienhausbebauungen ist nicht vorgesehen. Insgesamt wird somit die Einteilung des Plangebiets in 19 Privatgrundstücke ermöglicht.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Ringerschließung mit zwei Anschlüssen an die Hauptstraße.



Bebauungsvorschlag, BBP Kaiserslautern, Stand 01/2021.

Im Rahmen der Planung bzw. der Umsetzung des hier vorliegenden Bebauungsplans ist vorgesehen den Zielen des Klimaschutzes Rechnung zu Tragen. So sollen beispielsweise auf den öffentlichen Parkplatzflächen zwei Elektroladestationen vorgesehen werden. Zudem sollen die öffentlichen Straßen in der Weise errichtet werden, dass ein Nachrüsten von Infrastruktur für die Elektromobilität ohne erheblichen Aufwand ermöglicht wird.

## H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

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

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen wird das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglichen die Entwicklung eines „klassischen“ Wohngebietes. Die definierten Einschränkungen ergeben sich auf Grund des planerischen Willens der Gemeinde, dass das Plangebiet vorrangig für die Ansiedlungen von Wohnnutzung in Anspruch genommen werden soll. Zudem finden durch die Festsetzungen auch die Anforderungen des § 13b BauGB Berücksichtigung.

Demnach eröffnet das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB die Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ im Rahmen eines Bebauungsplans zu realisieren. Hierbei ist der Begriff der „Wohnnutzung“ so auszulegen, dass „er eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung ermöglicht, die sich an den Gebietskategorien der BauNVO orientiert.“<sup>4</sup> Da die Planung reiner Wohnstätten den heutigen städtebaulichen Vorstellungen widerspricht hat sich die Ortsgemeinde Gabsheim für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ausgesprochen, da diese Gebietsausweisung überwiegend dem Wohnen dient. Unproblematisch erscheinen die allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Auszuschließen sind allerdings die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da sie zwar hinsichtlich ihres Störgrades im Allgemeinen Wohngebiet verträglich sind, jedoch nicht der dortigen Wohnnutzung dienen und somit durch eine Planung im beschleunigten Verfahren nicht zugelassen werden können.<sup>5</sup>

Vor diesem Hintergrund hat die Ortsgemeinde Gabsheim ergänzende Beweggründe, die nachfolgend aufgeführten Nutzungen auszuschließen. Für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wird somit bestimmt, dass

- Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind, um in Anbetracht der Lage und Größe des Plangebietes das Allgemeine Wohngebiet vor „inneren“ Immissionsquellen und Störpotenzialen von vornherein zu schützen. Zudem bestehen für diese Nutzungsart an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Sie werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Für diese Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

<sup>4</sup> Brügelmann, Kommentar zum Baugesetzbuch, Kohlhammer Kommentare, 10/2021.

<sup>5</sup> vgl Ebenda.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. 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.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

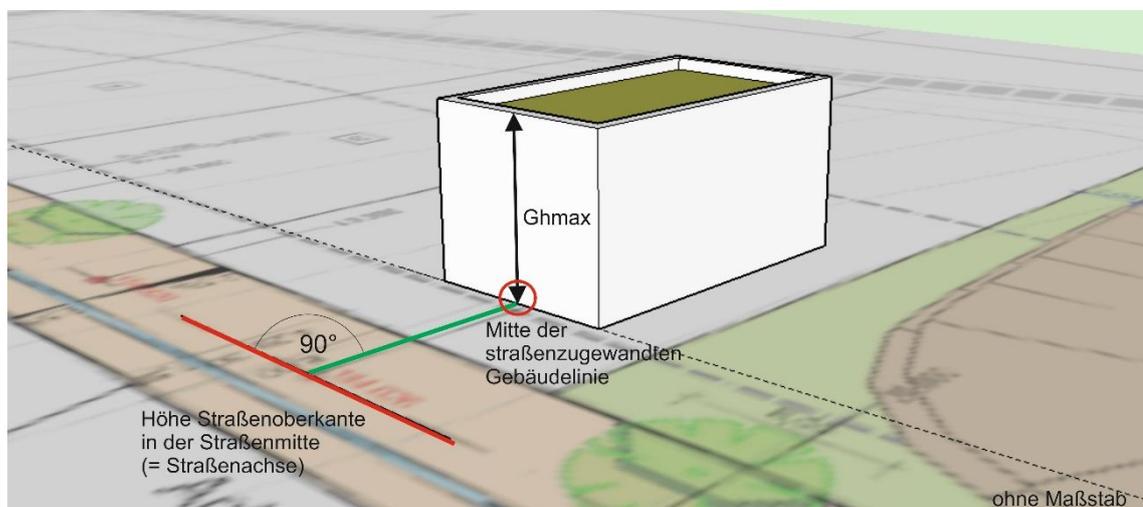
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ bewegt sich im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, in Form der maximalen Gebäudehöhe 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.

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

Durch die nachfolgende Abbildung soll die Ermittlung des Höhenbezugspunktes verdeutlicht werden:



Ermittlung Höhenbezugspunkt, BBP Kaiserslautern, Stand 02/2022.

## 1.3 Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und des darin festgelegten Wohnungs- und Grundstücksgefüges wird die Zulässigkeit dabei auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt. Dies entspricht der derzeitigen Nachfragestruktur und der seitens der Gemeinde angestrebten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes.

Im gesamten Plangebiet wird daneben zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der Eigentümer bzw. der künftigen Bauherrn auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die

überbaubaren Flächen werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so bemessen, dass ein individueller Spielraum für die Bebauung gewährleistet wird und auch Erweiterungsmöglichkeiten für bereits bestehende Gebäude im Plangebiet möglich sind.

#### **1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Zahl der Wohnungen im Plangebiet wird je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohnungen begrenzt.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen erfolgt, um die Entstehung größerer Wohngebäude zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde weiterhin zu einem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet führen, zudem sind die bestehenden sowie geplanten Erschließungsstraßen auf eine solche Verdichtung nicht ausgelegt.

#### **1.5 Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung  $> 15^\circ$  bei ihrer Errichtung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen sind. Ergänzend wird der Hinweis gegeben, dass zur wirtschaftlich optimalen Nutzung von Solarstrom eine Mindestgröße von 5 kWp je Hauptgebäude empfohlen wird.

Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich die Ortsgemeinde Gabsheim im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dem bereits im Jahr 2012 von der Verbandsgemeinde Wörrstadt gesetzten Ziel in Bezug auf Klimaschutz und Nutzung erneuerbarer Energien ebenfalls verpflichtet. Dies spiegelt sich auch in der durchgeführten Durchführbarkeitsstudie<sup>6</sup> wieder.

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.

#### **1.6 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsstraße nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus der Verkehrsfläche. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die öffentliche Verkehrsfläche ohne konkrete Querschnittsdarstellungen. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Straßengestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

#### **1.7 Öffentliche Grünflächen**

Im unmittelbaren Anschluss an die Verkehrsfläche werden am südlichen Plangebietsrand zwei schmale Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

---

<sup>6</sup> vgl. Durchführbarkeitsstudie im Rahmen des Förderprogramms „Zukunftsfähige Energieinfrastruktur“, endura kommunal GmbH, Freiburg, 01/2022

Die Gemeinde Gabsheim hat sich dafür ausgesprochen die Option zur weiteren Siedlungsentwicklung im Anschluss an das im Rahmen des Bebauungsplans entstehende Wohngebiet in Richtung Süden offenzuhalten.

Durch die getroffene Festsetzung der Grünfläche könnte bei zukünftigem Bedarf für eine Siedlungsentwicklung öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut werden und somit die Erschließung eines weiteren Baugebiets ermöglichen. Somit dient die Grünfläche an dieser Stelle als Zwischennutzung, da ihre endgültige Nutzung noch nicht bestimmt werden kann. Die Festsetzung einer Grünfläche stellt hierbei eine Art Auffangplanung dar; es handelt sich nicht um eine Negativplanung.

### **1.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Zur Umsetzung der in Kapitel F.4 geschilderten Entwässerungskonzeption werden die hierfür erforderlichen Flächen durch Planeintrag gesichert.

### **1.9 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB möchte die Gemeinde Gabsheim eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung betreiben, die u.a. dazu beiträgt den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern und im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB die Auswirkungen auf das Klima zu minimieren.

Vor diesem Hintergrund hat die Ortsgemeinde Gabsheim ergänzend zu dem gegenwärtig in Erarbeitung befindlichen Quartierskonzept eine Durchführbarkeitsstudie im Rahmen des Förderprogramms „Zukunftsfähige Energieinfrastruktur“ (ZEIS) in Auftrag gegeben, die verschiedene Energieversorgungsvarianten unter Berücksichtigung möglichst klimafreundlicher Infrastruktur für die Sektoren Wärme, Strom und Mobilität betrachtet.

Bei der Beschränkung auf natürliche Energieträger, deren CO<sub>2</sub> Bestandteil aus dem natürlichen CO<sub>2</sub>-Kreislauf stammt und auch darin verbleibt, können die schädlichen Umweltauswirkungen minimiert und bei Verwendung regenerativer Energien kann die Bilanz verbessert werden.

Luftverunreinigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hingegen sind u.a. Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft. Da die Verbrennung fossiler Brennstoffe immer mit der Freisetzung und in der Folge mit der Anreicherung von klimawirksamen CO<sub>2</sub> in der Luft bzw. in der Atmosphäre verbunden ist, ist es Planungsziel der Gemeinde im Baugebiet „Links den Zwanzig Morgen“ die weitere Anreicherung von CO<sub>2</sub> und die schädlichen Umweltauswirkungen von CO<sub>2</sub> auf das Klima durch ein Verbot fossiler Energieträger zu vermindern.

Dieses Planungsziel greift die übergeordneten Ziele der Verbandsgemeinde Wörrstadt auf und setzt es auf Basis der Ergebnisse der Durchführbarkeitsstudie auf Ebene der Ortsgemeinde um. Somit wird hier dem städtebaulichen Willen der Ortsgemeinde Rechnung getragen.

### **1.10 Grünordnerische Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB)**

Zur Vermeidung und Minderung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen vor:

#### **Anlage einer Hecke zur Randeingrünung (privat)**

Die Maßnahme dient der Aufwertung des Ortsbildes sowie der Eingrünung zur freien Landschaft hin und trägt zur Gestaltung eines neuen Ortsrandes bei. Auch die im Bereich des Plangebietes vorhandene Tier- und vor allem Vogelwelt profitiert von der Anpflanzung heimischer Gehölze.

#### **Naturnahe Gestaltung der Entwässerungsmulden (privat)**

Die Maßnahme dient der naturnahen Ableitung von Starkregenabflüssen.

#### **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (privat)**

Die Festsetzung zielt darauf ab, ein Mindestmaß an Durchgrünung und somit eine Aufwertung des Ortsbildes zu erreichen. Zudem sollen durch das Verbot von Kies- und Steinvorgärten natürliche Versickerungsflächen erhalten und die thermische Belastung, die durch das schnelle Aufheizen versiegelter und verdichteter Flächen entsteht, minimiert werden.

Auch die im Bereich des Plangebietes vorhandene Tier- und vor allem Vogelwelt profitiert von der Anpflanzung heimischer Gehölze.

#### **Anlage einer Wiesenfläche (öffentlich)**

Die Festsetzung dieser Grünfläche dient der Auffangplanung. Gleichwohl profitiert die heimische Fauna (vor allem Insekten) im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung von einer Wiesenfläche mit blühenden Kräutern.

#### **Begründung der Erschließungsstraße**

Die Maßnahme dient der Aufwertung des Ortsbildes und wirkt einer Erhöhung der thermischen Belastung durch die geplante Neuversiegelung im Plangebiet entgegen. Straßenbäume fungieren außerdem als Staubbinder und tragen zu einer Verbesserung des menschlichen Wohlbefindens bei. Auch die im Bereich des Plangebietes vorhandene Tier- und vor allem Vogelwelt profitiert von der Anpflanzung heimischer Gehölze.

#### **Umsiedlung Zauneidechsen**

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden sind ins Plangebiet einwandernde Zauneidechsen fachgerecht in ein entsprechend geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln. Die Umsiedlung der Eidechsen im Zuge der Erschließung hat bereits im Jahr 2023 stattgefunden. Da ein erneutes Einwandern auf die bisher unbebauten Grundstücke nicht ausgeschlossen werden kann, ist bei zukünftigen Bauvorhaben weiterhin die Maßnahme entsprechend Festsetzung umzusetzen.

#### **Umsiedlungsfläche Zauneidechsen**

Teile der Ökokontofläche auf den Flurstücken 91 und 92 der Flur 6 Gabsheim dienen als Umsiedlungsfläche für im Plangebiet abgefangene Zauneidechsen. Sie wurde durch entsprechende Maßnahmen in ihrer Funktion als Eidechsenlebensraum optimiert und ist entsprechend dauerhaft zu erhalten.

#### **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

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

### **1.11 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**

Aufgrund des in Kapitel F.5. dargelegten Sachverhalts sind Maßnahmen zum Schutz vor dem einwirkenden Anlagenlärm erforderlich. Gemäß Nr. A1.3 des Anhangs der TA Lärm liegen die maßgeblichen Immissionsorte 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters. Passive Schallschutzmaßnahmen, die erst 'dahinter' ansetzen und etwa durch schallgedämmte Fenster und Belüftungseinrichtungen auf die Einhaltung der Pegel innerhalb der Gebäude abstellen, sind daher im Anwendungsbereich der TA Lärm nicht möglich. Die TA Lärm sichert somit von vornherein für Wohnnutzungen einen Mindestwohnkomfort, der darin besteht, Fenster trotz der vorhandenen Lärmquellen öffnen zu können und eine natürliche Belüftung sowie einen erweiterten Sichtkontakt nach außen zu ermöglichen, ohne dass die Kommunikationssituation im Inneren oder das Ruhebedürfnis und der Schlaf nachhaltig gestört werden könnten. Aufwendige Fensterkonstruktionen (vorgehängte Glasfassade, Prallschreiben), scheiden aus Kostengründen aus.

Zum Schutz des Nachtschlafes sind an den Westfassaden von Gebäuden innerhalb des WA1 keine offenbare Fenster und Türen von zum Nachtschlaf nutzbaren Aufenthaltsräumen (bspw. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer) vorzusehen (Grundrissorientierung).

Die Geräuscheinwirkungen der Windenergieanlagen sind im gesamten Plangebiet deutlich wahrnehmbar. Aus diesem Grund wird der Einbau schalldämmender Lüfter oder technische Maßnahmen empfohlen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, in den zum Schlafen genutzten Räumen vorzusehen.

Die Festsetzung der Grundrissorientierung sichert den Anspruch auf angemessenen Schallschutz nach TA Lärm. Die zusätzliche Empfehlung zum Einbau schalldämmender Lüfter soll den Bauherren verdeutlichen, dass die Geräusche der Windenergieanlagen wahrnehmbar sind. Die Empfehlung weicht von den Anforderungen der TA Lärm ab. Aus gutachterlicher Sicht kann durch schalldämmende Lüfter dennoch eine Mindest-Wohnqualität, insbesondere bezogen auf die Schlafqualität, sichergestellt werden.

### **1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Aufgrund der Hängigkeit des Geländes können in Teilbereichen des Plangebiets Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden.

Um den Flächenabzug für die Straßenverkehrsflächen möglichst gering zu halten, wurde daher bestimmt, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auch auf den Baugrundstücken zulässig sind.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt hierbei grundsätzlich gewahrt. Zudem haben die betroffenen Grundstückseigentümer auch Vorteile aus der getroffenen Festsetzung, da sich die Ausnutzbarkeit der Grundstücke infolge der Anrechnung der betreffenden Flächen auf die Grundstücksflächen erhöht.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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 zur

- äußeren Gestaltung der baulicher Anlagen, insbesondere in den Bereichen: Dach- und Fassadengestaltung.
- Einfriedungen, Stützmauern und sonstige Mauern sowie deren Gestaltung.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke in Bezug auf Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätzen sowie zur
- Anzahl der Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück.

In Bezug auf die Anzahl der im Bebauungsplan je Wohneinheit festgesetzten Stellplätze sei darauf verwiesen, dass sowohl die Deckung des täglichen Bedarfs wie auch Schwerpunkträume für Arbeitskräfte nicht innerhalb der Ortsgemeinde liegen. Gleichzeitig besteht eine nur gering ausgebaute und an den Schülerverkehr angelehnte ÖPNV-Anbindung der Ortslage an die nächstgelegenen Grund- und Mittelzentren. Vor diesem Hintergrund ist in dem Plangebiet mit einem relativ hohen Anteil an motorisiertem Individualverkehr zu rechnen (70% der Wege<sup>7</sup>). Da jedoch der Straßenquerschnitt für ein Parken im Straßenraum nur bedingt Platz bietet und eine weitere Flächeninanspruchnahme durch eine größere Dimensionierung der Straßen vermieden werden sollte, erfolgt die hier in Rede stehende Festsetzung.

Es sei zudem darauf verwiesen, dass zur Vermeidung von einem zu nahen Heranrücken baulicher Anlagen (speziell Garagen und Carports) und damit zur Vermeidung der Entstehung sog. „Straßenschluchten“ ohnehin ein Stauraum von 5,0 m vor Garagen und Carports einzuhalten ist. Da diese Flächen in der Regel ohnehin mindestens zu einem gewissen Grad versiegelt werden, ist die Errichtung eines Carports bzw. einer Garage mit einem faktischen zweiten Stellplatz verbunden.

Im Hinblick auf den Nachhaltigkeitscharakter des Plangebiets soll eine Förderung nachhaltiger Verkehrsformen erfolgen. Somit sollen der Flächen- und Ressourcenverbrauch reduziert und die städtebauliche Aufenthaltsqualität erhöht werden. Im Rahmen der Durchführbarkeitsstudie ergeht zudem die Empfehlung der Festsetzung von Fahrradstellplätzen mit folgender Begründung:

*Für die Nutzung des Fahrrads als Alltagsverkehrsmittel spielt das sichere Abstellen am Wohngebäude eine wichtige Rolle. Das Angebot an diebstahlsicheren, witterungsgeschützten und leicht zugänglichen Abstellanlagen steigt mit der Anzahl an Fahrrädern und zunehmenden Zahl hochwertiger Elektrofahrräder. Gute Abstellplätze regen zum Fahrradfahren an, daher ist es wichtig diese bei der Planung eines Neubaugebiets zu berücksichtigen.<sup>8</sup>*

Die weiterhin getroffenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite.

<sup>7</sup> vgl. Durchführbarkeitsstudie im Rahmen des Förderprogramms „Zukunftsfähige Energieinfrastruktur“, endura kommunal GmbH, Freiburg, 01/2022, S. 28ff.

<sup>8</sup> vgl. Ebenda, S: 31.

### **3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**

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

## I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Der vorliegende Bebauungsplan leistet in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag für ein verträgliches Nebeneinander der konkurrierenden Nutzeransprüche. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Insbesondere nachfolgend beschriebene wesentliche Auswirkungen (Belange) wurden bisher ermittelt und sind wie folgt in die Planung eingestellt worden.

### 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 wurde bei der Planung darauf geachtet, dass Baugebiete einander so zugeordnet wurden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert wurden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes.

#### 1.2 Lärm

Im Plangebiet können aufgrund der räumlichen Nähe zu Schallquellen wie einem landwirtschaftlichen Betrieb und mehreren Windkraftanlagen schalltechnische Konflikte nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge des Verfahrens wurde von dem Ingenieurbüro GSB GbR im Mai 2021 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die Betrachtung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes hat ergeben, dass die verursachten Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet als zumutbar einzustufen sind.

Zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen der 36 im Umfeld befindlichen Windkraftanlagen wird im Bebauungsplan eine Grundrissorientierung für das Gebiet WA1 festgesetzt. Ergänzend wird der Einbau von Lüftern empfohlen.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

#### 1.3 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Gabsheim, noch bei der Verbandsgemeinde Wörrstadt vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren ist.

#### 1.4 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich

nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Daher wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

## **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 Gabsheim 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 zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert darauf gelegt, neu entstehende Nutzungen in die bestehenden Strukturen einzubetten.

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

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

Im Umweltbericht, der den Teil B der Begründung darstellt, wird detailliert auf die Belange des Umweltschutzes eingegangen.

## **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.

## **J. PLANVERWIRKLICHUNG UND KOSTEN DER BAULEITPLANUNG**

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Es

befinden sich alle zur Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlichen Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Gabsheim.