GEMEINDE OFFENBACH / QUEICH

# Bebauungsplan
# „Jahnstraße - 1. Änderung und Erweiterung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung

BACHTLER
BÖHME +
PARTNER

Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Offenbach / Queich

durch

BACHTLER BÖHME + PARTNER

S T A D T P L A N U N G
LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler
Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL
Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL
Roland Kettering Stadtplaner

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

# ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## A PLANUNGSANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Jahnstraße“ der Gemeinde Offenbach / Queich wurde Mitte der 1990er Jahre nach den damaligen planerischen Gesichtspunkten aufgestellt und erhielt seine Rechtsverbindlichkeit am 31.03.2005.

Konkreter Planungsanlass für die hier vorliegende „1. Änderung und Erweiterung“ des Bebauungsplans „Jahnstraße“ ergibt sich im Wesentlichen aus der kommunalen Entwicklungsabsicht der Gemeinde der teilweisen Einbeziehung des Grundstücks Plan Nr. 604/114 in den Bebauungsplan, um hierdurch die bauliche Inanspruchnahme des vormals als Spielplatz genutzten Grundstückes zu ermöglichen. Gleichzeitig soll in diesem Zusammenhang das Grundstück Plan Nr. 604/117 (bestehende Trafostation) sowie eine Teilfläche der Jahnstraße (Plan Nr. 604/118) in den Bebauungsplan einbezogen werden.

Die Änderungserforderlichkeit beruht des Weiteren auf dem Umstand, dass die Ortsgemeinde die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen im gesamten Plangebiet zu Gunsten einer größeren Gestaltungsfreiheit der Bauherren reduzieren möchte. Daneben sollen im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens auch die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen nach heutigen Gesichtspunkten überarbeitet, vereinfacht bzw. modifiziert und ergänzt sowie, falls erforderlich, eine Korrektur erhalten und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden.

Die diesen aufgeführten Planungsvorhaben entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Jahnstraße“ erfordern somit, auch im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, die Aufstellung eines Änderungsplans in einem förmlichen Verfahren.

## B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Um die rechtlichen Grundlagen zur Realisierbarkeit der beschriebenen Maßnahmen zu schaffen, hat der Gemeinderat von Offenbach / Queich daher in seiner Sitzung am 30.08.2012 den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gefasst.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt werden.

## C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V. M. § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

# D GRUNDLAGEN

## 1 Planungsgrundlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen sind:

- der rechtskräftige Bebauungsplan „Jahnstraße“ einschließlich der in diesem Rahmen erstellten Gutachten und Planungen
- der Bebauungsvorschlag des Architekturbüros Pirron (Germersheim) vom 11.04.2012 für eine Teilfläche des Grundstücks Plan Nr. 604/114 (sog. Erweiterungsfläche) und
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems des Vermessungs- und Katasteramtes Landau in der Pfalz.

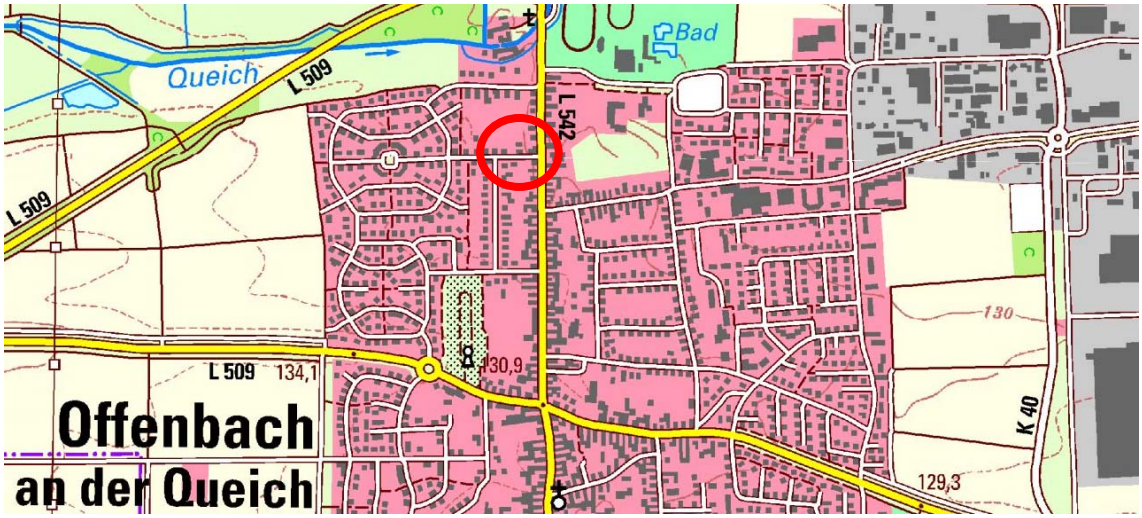
Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte

- für den Erweiterungsbereich auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung von landespflegerischen Zielvorstellungen durch das Büro Bachtler Böhme + Partner.
- Für den Bestandsbereich wurde auf die Unterlagen und Ergebnisse des Bebauungsplans „Jahnstraße“ zurückgegriffen.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können ebenfalls bei der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach / Queich, FB 3 - Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (Konrad-Lerch-Ring 6, 76877 Offenbach / Queich) eingesehen werden.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Offenbach / Queich ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.




Lage des Plangebiets
Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2012

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches inkl. aller Parzellennummern des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Fläche des Plangebietes beträgt rund 9.630 qm.

## 3 Bestandssituation (Stand 08/2012)

### 3.1 Nutzung und natürliche Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage von Offenbach a. d. Queich. Es handelt sich hierbei um eine Wohnbaufläche mit überwiegend dichter Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die meisten Häuser sind zur Straße hin orientiert. Rückwärtig schließen sich relativ tiefe, bislang baulich nicht inanspruchgenommene Grundstücksbereiche an.

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um einen zwischenzeitlich aufgegebenen kleinflächigen Kinderspielplatz, der mit Sträuchern und Bäumen begrünt wurde.

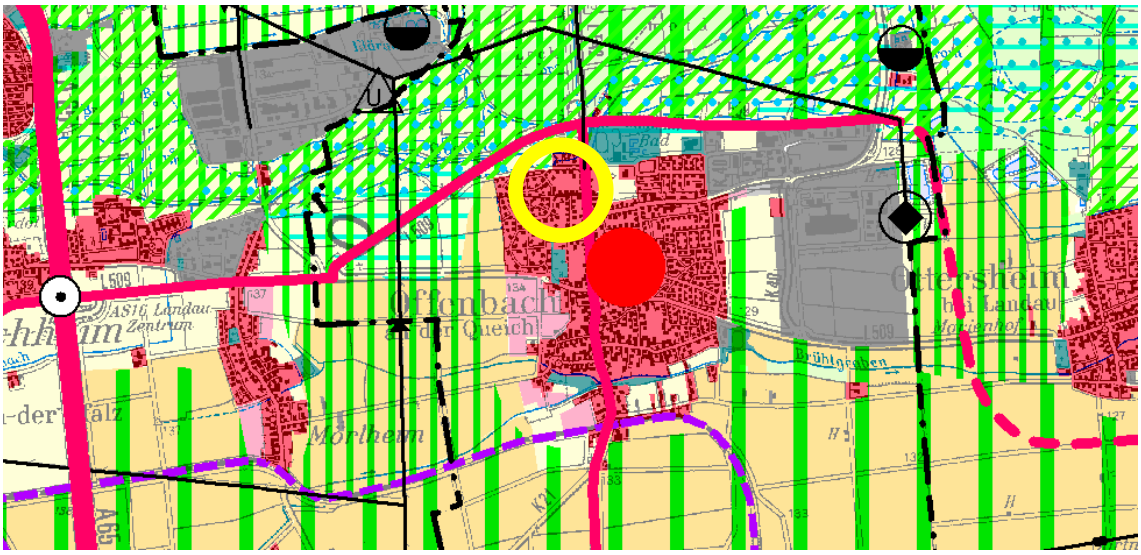
### 3.2 Topografie

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes weisen kein nennenswertes Gefälle auf. Die ungefähre Höhenlage beträgt 131 m ü. NN.

# E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten.

## 1 Regionaler Raumordnungsplan




Lage des Plangebiets
Quelle: Rauminformationssystem (RIS) des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz, Oberste Landesplanungsbehörde, 2012

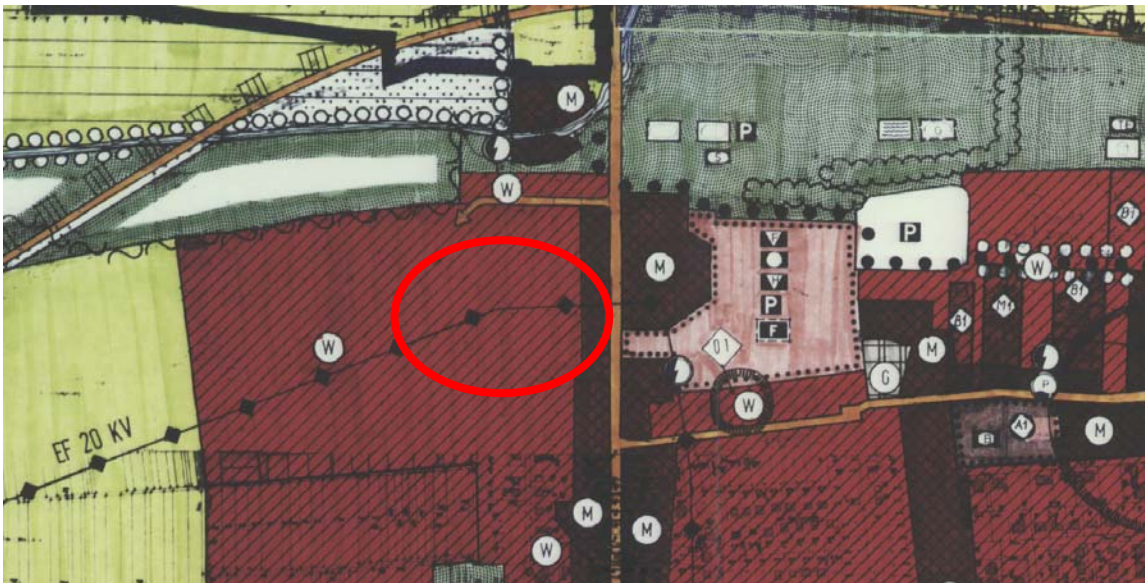
Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz (seit 01/2006 Mitglied im Verband Region Rhein-Neckar) konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz. Im seit 2004 rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet selbst als „Siedlungsfläche Wohnen - Bestand“ gekennzeichnet.

Die vorliegende gemeindliche Bauleitplanung entspricht daher den Zielen der Raumordnung.

## 2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB können jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich sind die betroffenen Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit entsprechend der Vorschrift des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt. Anpassungen sind nicht erforderlich.




Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan
Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich

# F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

## 1 20 kV Freileitung der Pfalzwerke AG (Ludwigshafen)

Die die nördlich der Jahnstraße liegenden Grundtücke werden von Ost nach West von einer 20 kV Freileitung der Pfalzwerke AG (Ludwigshafen) gequert. Die Leitung ist bei einer Bebauung der Grundstücke zu berücksichtigen. Der Leitungsschutzstreifen beträgt gemäß Schreiben der Pfalzwerke AG vom 17.01.2003 7,30 m rechts und links der Leitungsmittelachse.

Bauliche Maßnahmen, Bodenab- und -auftrag sowie Pflanzmaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzstreifen Fläche bedürfen grundsätzlich der Zustimmung des zuständigen Energieversorgungsunternehmens.

Leitungsgefährdende Verrichtungen müssen jederzeit unterbleiben. Sind Änderungs- oder Sicherungsmaßnahmen der vorhandenen Versorgungsleitungen nicht zu vermeiden, richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## 2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aufgrund der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse in der Gemeinde Offenbach / Queich sind nach Auskunft des Abwasserwerks der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich die Möglichkeiten einer langfristigen sicheren Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht gegeben.

Gleichwohl sollte, um das Risiko einer Überlastung des in der Essinger Straße verlaufenden Regenwasserkanals zu vermeiden, nur so viel Oberflächenwasser ungedrosselt aus dem Plangebiet abgeleitet werden, wie zurzeit bereits abfließt.

Es ist daher für die nördliche der Jahnstraße befindlichem rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche sowie für das Grundstück des ehemaligen Spielplatzes vorgesehen, dass das auf diesen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser dezentral zurückgehalten und mit einem gedrosselten Abfluss von maximal 0,1 l/s zeitverzögert in die Regenwasserkanalisation der Gemeinde abgegeben wird. Nach Möglichkeit sind zusätzliche Maßnahmen zu Verdunstung und/oder einer Verwendung, z.B. zur Gartenbewässerung, des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers zu ergreifen.

## 3 Altablagerungen / 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 Offenbach / Queich, noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach / Queich vor.

## 4 Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

## 5 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 ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Der zukünftige Bebauungsplan „Jahnstraße - 1. Änderung und Erweiterung“ überlagert den Bebauungsplan „Jahnstraße“ in Gänze.

Diesbezüglich gilt Folgendes: Der Bebauungsplan „Jahnstraße“ (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) wird durch den Bebauungsplans „Jahnstraße - 1. Änderung und Erweiterung“ ersetzt bzw. abgelöst.

# H DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

## 1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Jahnstraße - 1. Änderung und Erweiterung“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen und gutem Wohnumfeld im Rahmen einer städtebaulich vertretbaren innerörtlichen Nachverdichtung schaffen und in diesem Zusammenhang eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Die Nachnutzung der Fläche entspricht neben dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB) und den Zielen bezüglich der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) auch den kommunalen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Offenbach / Queich, die Entwicklung der Gemeinde im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung positiv zu begleiten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

## 2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen wie *Gas, Wasser, Elektrizität und Telekommunikation* kann durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Für die *entwässerungstechnische Erschließung* des Plangebietes wird grundsätzlich auf das vorhandene Trennsystem zurückgegriffen: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in diesem Zusammenhang über einem separaten Kanal mit Anschluss an das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage Offenbach.

Da Untergrund- und Grundwasserverhältnisse in der Gemeinde Offenbach / Queich die Möglichkeiten einer langfristigen sicheren Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht gewährleisten ist dieses über das vorhandene Regenwasserkanalsystem abzuleiten. Um das Risiko einer Überlastung des in der Essinger Straße verlaufenden Regenwasserkanals zu vermeiden, darf jedoch nur so viel Oberflächenwasser ungedrosselt aus dem Plangebiet abgeleitet werden, wie zurzeit bereits abfließt.

Es ist daher für die „neuen“ Bauplätze vorgesehen, dass das auf diesen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen.

# I LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Veränderungen der Gestalt oder Nutzung, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gemäß § 18 BNatSchG und § 9 LNatSchG als Eingriffe definiert. Solche Eingriffe sollen gemäß § 19 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden. Ist dies nicht möglich und gehen die Belange des Naturschutzes im betreffenden Fall nicht vor, so ist zunächst eine Minimierung anzustreben und ggf. verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Gemäß § 1 a BauGB und § 21 BNatSchG sind die als Folge eines Bebauungsplans ggf. neu bzw. zusätzlich zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetze des Bun-

des und des Landes im Zuge des Planungsverfahrens zu ermitteln sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan darzustellen bzw. festzusetzen.

Eine Berücksichtigung wesentlicher Belange von Natur und Landschaft Im Plangebiet erfolgte bereits auf der Grundlage des Landespflegerischen Planungsbeitrages (*heute: Fachbeitrag Naturschutz*) zum Bebauungsplan „Jahnstraße“.

Des Weiteren ermöglicht es die Anwendung des § 13 a BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund erfolgt nachfolgend nur eine landespflegerische Bewertung der Erweiterungsfläche.

## 1 Landespflegerische Bewertung der Erweiterungsflächen

### 1.1 Bestandssituation (Stand 08/2012)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Siedlungsfläche in der Ortslage.

Der kleinflächige, bislang als Kinderspielplatzgenutzte Bereich, wurde mit Sträuchern und Bäumen begrünt.

Schutzgebietsausweisungen bestehen nicht.

Landespflegerische Bewertung - Bestandssituation
Quelle: Bachtler Böhme + Partner auf Basis der Geobasisinformationen der Vermessungs-und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2012

1 Linde (Tilia spec.)
Stammumfang 110 cm, Höhe ca. 6 m, Kronendurchmesser ca. 8 m, freistehend, vital

2 Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)
Stammumfang 90 cm, Höhe ca. 7 m, Kronendurchmesser ca. 8 m, freistehend, vital

3 Platane (Platanus acerifolia)
Stammumfang 130 cm, Höhe ca. 10 m, Kronendurchmesser ca. 8 m, freistehend, vital

4 Gebüsch mit
Haselnuss (Corylus avellana), Flieder (Syringa vulgaris), Hartriegel (Cornus sanguinea)

5 Rasenfläche
teilweise noch Reste der wassergebundenen Erschließung vorhanden

6 Trafogebäude 7 Jahnstraße 8 Essinger Straße

## 1.2 Potentialbezogene Beurteilung des Plangebietes aus landespflegerischer Sicht

- Bedeutung für das Bodenpotential:
  geringe Bedeutung auf Grund fehlender Natürlichkeit, Teilversiegelungen durch Erschließung
- Bedeutung für das Wasserpotential:
  geringe Bedeutung auf Grund fehlender Gewässer und fehlender Versickerungsflächen
- Bedeutung für das Kleinklima:
  mittlere Bedeutung auf Grund der innerörtlichen Lage mit Bedeutung für Staubbindung, Sauerstoffproduktion , kleinklimatische Ausgleichwirkung wenn auch nur sehr kleinräumig
- Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz:
  mittlere Bedeutung auf Grund der Gehölzstrukturen (Althölzer). Jedoch wird die Bedeutung die innerörtliche Lage und Kleinflächigkeit stark eingeschränkt
- Bedeutung für das Ortsbild:
  die überplante Fläche ist verhältnismäßig klein und liegt relativ versteckt, ist jedoch mit drei prägenden großen Laubbäumen bestanden

## 1.3 Landespflegerische Zielvorstellungen (unabhängig von der Planung betrachtet)

- Für das Bodenpotential:
  weitgehende Offenhaltung der bislang unversiegelten Bereiche
- Für das Wasserpotential:
  weitgehende Offenhaltung der bislang unversiegelten Bereiche
- Für das Kleinklima:
  Freihaltung von Bebauung, Erhalt der Grünstrukturen
- Für den Arten- und Biotopschutz:
  Erhalt der als Lebensraum bedeutsamen Gehölzstrukturen. Schaffung weiterer Biotopstrukturen durch Anbringen von Nisthilfen u.a.
- Für das Ortsbild:
  Erhalt der prägenden Gehölzstrukturen

## 1.4 Auswirkungen der Planung

Die Planung sieht eine intensive bauliche Inanspruchnahme des Bereiches vor. Damit sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild verbunden.

- Auswirkungen auf das Bodenpotential:
  Neuversiegelung
- Auswirkungen auf das Wasserpotential
  Verschärfung des Oberflächenabflusses
- Auswirkungen auf das Kleinklima
  Verlust staubbindender und Sauerstoff produzierender Gehölzstrukturen und somit Verschlechterung der kleinräumigen Klimawerte
- Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz
  Der Verlust der Gehölzstrukturen führt zu einem kleinräumigen Verlust von Lebensräumen geschützter Vogelarten wie Amseln, Meisen und weiteren Ubiquisten.
- Auswirkungen auf das Ortsbild
  Verlust von prägenden Gehölzstrukturen

### 1.5 Vorschlag von landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen und Bewertung

- Erhalt von Bäumen

→ Aufgrund der beengten Platzverhältnisse ist bei einer ökonomisch sinnvollen Ausnutzung der Fläche für eine ansprechende Bebauung der Erhalt der Bäume nicht möglich. Zudem sind die hier vorhandenen Baumarten Großbäume, die auf kleinen Gartenflächen keine ausreichenden Standortbedingungen haben und zudem mit ihrer noch zu erreichenden Größe eine extreme Verschattung darstellen.

- Festsetzung von Gehölzpflanzungen

→ Von einer Festsetzung von Gehölzpflanzungen wurde aufgrund der geringen Grundstücksgröße Abstand genommen; auf Grund der getroffen bauordnungsrechtlichen Festsetzung: „nicht überbaute Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung in Anspruch genommen werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen“ ist jedoch von einer gewissen Mindestbegrünung auszugehen.

- Empfehlung zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern

→ Die Empfehlung wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 1.6 Zusammenfassende Beurteilung aus landespflegerischer Sicht

Die in Rede stehende Erweiterungsfläche betrifft eine innerörtliche Fläche von insgesamt geringer Bedeutung für die Landespflege, auch wenn sie mit den drei größeren Laubbäumen eine gewisse Prägnanz erhält.

Eine Bebauung hat zwar den Verlust der Gehölze zur Folge und führt zu einer weiteren Versiegelung. Die zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild sind jedoch auf Grund der Lage, der Größe und der relativ geringen ökologischen Wertigkeit als nicht erheblich einzustufen.

## J 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 der Zielsetzung des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets zu schaffen, werden die überbaubaren Flächen gem. § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) bzw. gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen wird innerhalb des Reines Wohngebiet und des Allgemeinen Wohngebiets in der Planzeichnung und im Text eine Differenzierung in WR1 und WR2 sowie WA1, WA2 und WA3 vorgenommen.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Reinen Wohngebiets wurden ausgeschlossen, da sie der geplanten Eigenart des Gebiets widersprechen und an ihre Standorte Anforderungen stellen, die im vorliegenden Fall nicht befriedigt werden können.

Für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wurde bestimmt, dass Nutzungen, die normalerweise in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind nur ausnahmsweise als zulässig

bzw. Nutzungen, die nur ausnahmsweise zulässig wären als unzulässig erklärt wurden.

In diesem Zusammenhang wurde bestimmt, dass

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind, da sie der geplanten Eigenart des Gebiets widersprechen und an ihre Standorte Anforderungen stellen, die im vorliegenden Fall nicht befriedigt werden können.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell unzulässig sind.

  Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden am vorgesehenen Standort ausgeschlossen, da eine diesbezügliche städtebauliche Entwicklung nicht im Sinne des planerischen Willens der Gemeinde ist.

  Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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 die vorgenannten Einrichtungen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Für diese Nutzugsarten bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich besser geeignete potenzielle Ansiedlungsmöglichkeiten.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie durch die Anzahl der gestatteten Vollgeschosse und einer Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen.

Die *Grundflächenzahl* wird für die beiden Reinen Wohngebiete mit 0,40 bestimmt und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die *Grundflächenzahl* für die Allgemeinen Wohngebiete wird ebenfalls mit 0,40 bestimmt und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Aufgrund der gewachsenen Situation in den Gebieten WA1 und WA2 darf, insbesondere zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die definierte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO für die unter § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden. Die vorgesehene Festsetzung führt auch nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der natürlichen Funktion des Bodens, da eine entsprechende Versiegelung in diesen Bereichen bereits heute gegeben ist.

Die *Geschossflächenzahl* wird sowohl für die Reinen Wohngebiete, als auch für die Allgemeinen Wohngebiete mit 0,8 bestimmt. Sämtliche getroffenen Festsetzungen bewegen sich somit im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die getroffenen Festsetzungen zur *Anzahl der gestatteten Vollgeschosse* sowie zur *Höhe baulicher Anlagen* entsprechen 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 die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, in Verbindung mit einer nach Lage differenzierten Festsetzung der maximalen Traufhöhe eines Gebäudes, soll die städtebauliche Struktur des ehemaligen Kleinsiedlungsgebietes gewahrt bleiben und unmaßstäbliche Gebäudehöhen vermeiden werden.

Ergänzend wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des WA1 überbaubare Grundstücksteilflächen innerhalb des Leitungsschutzstreifens einer 20-kV-Leitung befinden.

Die Rechte an diesen Grundstücksflächen sind zu Gunsten des örtlichen Energieversorgers durch eine persönliche Dienstbarkeit gesichert. Diesbezüglich hat der Energieversorger bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.07.2003 mitgeteilt, dass eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutzstreifens unter ergänzenden Auflagen des Energieversorgers grundsätzlich möglich ist. In diesem Zusammenhang ist der Energieversorger frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und der Bauantrag dem Versorger grundsätzlich zur Stellungnahme vorzulegen.

### 1.3 Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und des darin festgelegten Wohnungs- und Grundstücksgefüges und der gegebenen Bestandsituation wurde

- für die Bereiche WR1 und WA1 die offene Bauweise bestimmt.
- Für die übrigen Baugebietsflächen wurde eine, der jeweiligen Situation angepasste abweichende Bauweise gewählt. Zulässig ist diesen Teilbereichen auch eine Grenzbebauung. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden hierbei grundsätzlich berücksichtigt.

Um die städtebauliche Struktur des ehemaligen Kleinsiedlungsgebietes zu wahren sind in allen Bereichen grundsätzlich nur Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht daneben auch der derzeitigen Nachfragestruktur und der seitens der Gemeinde Offenbach / Queich angestrebten städtebaulichen Nachverdichtung des Baugebietes.

Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke sichern.

### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Zulässigkeit

Die getroffenen Festsetzungen für *Nebenanlagen* zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücksbereiche zwischen Fahrbahnrand Jahnstraße und der vorderen Baugrenze der Allgemeinen Wohngebiete zu verhindern.

Die Bebauungsplanfestsetzungen für *Stellplätze und Garagen* zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ und „Zuparken“ der Grundstücke zu verhindern.

Dementsprechend werden in den Allgemeinen Wohngebieten Stellplätze, Garagen und Carports auf die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie die gesondert gekennzeichneten Bereiche beschränk; für den Bereich der Reinen Wohngebiete sind die Grundstücksflächen hinter der rückwärtigen Baugrenze grundsätzlich von Parkierungsanlagen freizuhalten.

Eine direkte Ausfahrt aus einer Garage in den öffentlichen Straßenraum birgt mitunter ein erhebliches Unfallrisiko. Daher wurde ergänzend bestimmt, dass vor einer Garage eine hinreichende Stellfläche vorzusehen ist, so dass das Öffnen und Schließen der Garage ohne Behinderung des Straßenverkehrs möglich ist. Darüber hinaus ist auch aus gestalterischen Gründen der Einbau von Garagen in den Straßenraum nicht erwünscht.

### 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten wird bei Wohngebäuden je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohnungen begrenzt.

Diese Begrenzung der Anzahl der Wohnungen erfolgt, um in diesem Bereich die Entstehung von größeren Appartementhäusern / Geschosswohnungsbauten etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken. Die getroffene Festsetzung dient zudem der Sicherung des angestrebten hohen Anteils an Wohneigentum im Gebiet.

### 1.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Straßen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und maximale Breite. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die öffentlichen Verkehrsflächen ohne konkrete Querschnittdarstellungen. 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 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung der Versorgung des Plangebiets insbesondere mit Elektrizität wurde der im Plangebiet bereits vorhandene Standort einer Transformatorstation bauplanungsrechtlich gesichert.

### 1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

In der Planzeichnung ist ein Leitungsrecht „L“ gekennzeichnet. Das festgesetzte Leitungsrecht dient dem Schutz der auf Privatgrund verlaufenden, der öffentlichen Versorgung dienenden, Leitungen (Straßenbeleuchtungskabel und Niederspannungskabel) des zuständigen Energieversorgungsunternehmens.

Das Leitungsrecht ist grundbuchrechtlich durch die beteiligten Parteien abzusichern und ist zugunsten des zuständigen Energieversorgungsunternehmens einzutragen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Bauausführung die Hinweise des zuständigen Energieversorgungsunternehmens zu beachten sind.

### 1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

#### 1.9.1 „Bestandsflächen“

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden bereits im Rahmen der Bebauungsplanung „Jahnstraße“ Maßnahmen festgesetzt, die die Beeinträchtigung des Naturhaushalts möglichst gering halten bzw. vermeiden sollen und die unvermeidbaren Eingriffe ausgleichen. Im Bebauungsplan wurden daher in den Textfestsetzungen Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Darüber hinaus wurden dem Bebauungsplan Ausgleichsflächen zugeordnet.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Eingrünung des Gebietes und sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung sichern. Sie sollen einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen darstellen. Damit dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im landespflegerischen Planungsbeitrag erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Durch den Bezug auf die beigefügte Artenliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten.

Die Zielvorstellungen des landespflegerischen Beitrages wurden - soweit das BauGB hierfür eine Ermächtigungsgrundlage bietet - in den Bebauungsplan integriert. Nicht festsetzbare Ziele wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Folgende Vorgaben wurden unter anderem dabei umgesetzt bzw. berücksichtigt:

- Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen (WR1 und WR2),
- Empfehlung von Dachbegrünungen,
- landschaftspflegerische bzw. gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke,
- wasserdurchlässige Befestigung von Ein- und Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen.

Zusätzlich zu den getroffenen grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen wurden externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig, da eine Kompensation der durch die Bebauung in den Gebieten WR1 und WR2 gestatteten Neuversiegelung nicht innerhalb des Plangebiets erfolgen kann. Hierfür stellte die Gemeinde Offenbach / Queich Flächen aus dem kommunalen Ökokonto zur Verfügung.

Mit Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen und der Zuordnung von Flächen aus dem Ökokonto konnte der mit der Realisierung des Bebauungsplanes „Jahnstraße“ verbundene Eingriff in Boden, Natur und Landschaft als abschließend ausgeglichen angesehen werden.

1.9.2 „Erweiterungsfläche“

Im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die wesentlichen Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen durch die geplante Überbauung des ehemaligen Kinderspielplatzes und den damit in Zusammenhang stehenden Verlust von Gehölzen.

Gleichwohl ein gesonderter Ausgleich für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der vorliegenden Planung gesetzlich nicht erforderlich ist, wurde festgelegt, dass einige der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen - soweit dies möglich erschien - in den vorliegenden Bebauungsplan Eingang gefunden haben. Diese getroffenen Festsetzungen sollen hierbei ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung sichern.

## 1.10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe im Bereich der Baugebiete WR1 und WR2 wurden bereits in dem Bebauungsplan Jahnstraße“ 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 § 135 c BauGB zu schaffen.

## 1.11 Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan hier: Wasserrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der im Plangebiet anzutreffenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht oder nur eingeschränkt möglich. Um den Zielsetzungen des Landeswasser-

gesetzes dennoch so weit als möglich gerecht zu werden, wurde festgesetzt, dass das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser, in den Bereichen WR1, WR2 und WA3 auf den Grundstücken zurückzuhalten ist.

Zur Rückhaltung sind Rückhaltungen mit eingebautem kontinuierlichem Drosselabfluss zulässig. Die Art und Weise der Ausführung der Regenwasserrückhaltung ist in der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich festgelegt.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
## Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

### 2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Offenbach /Queich

In den Bebauungsplan wird 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 sowie
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung und zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen ab.

Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen soll somit vermieden werden, dass der Straßenraum durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird.

### 2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO

In den Bebauungsplan wird weiterhin eine örtliche Bauvorschrift über die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO wird mit zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von einem Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können.

Für sonstige Nutzungen ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung, die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführte Richtzahl (Untergrenze) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert herzustellen (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

## 3 Hinweise 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.

## K WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2 a Nr. 1 BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind, wie folgt, im Zuge der Planerstellung berücksichtigt worden:

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

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

#### 1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Zudem weisen die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche ebenfalls zum großen Teil Wohngebiets- bzw. Mischgebietscharakter auf. Somit wird insbesondere die Wohnqualität, aber auch die Arbeitsqualität des Plangebiets durch die vorhandenen umliegenden Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Durch den Ausschluss von Anlagen und Betrieben mit hohem Störpotenzial (Lärm, Verkehr und Geruch) werden zudem Beeinträchtigungen sowohl des Plangebiets, als auch der umliegenden Gebiete im Wesentlichen unterbunden.

#### 1.2 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 Offenbach / Queich, noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach / Queich vor.

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

#### 1.3 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 je-

doch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Geologischen Landesamtes ist im gesamten Gemeindegebiet von Offenbach / Queich mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen. Daher wird im Bebauungsplan hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen.

## 2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und kostensparendes Bauen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine städtebauliche Aufgabe der Gemeinde Offenbach / Queich ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Rechnung getragen, die Entwicklung der Kommune, insbesondere im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung positiv zu begleiten.

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

Der durch die neuen Bauplätze entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann von bereits bestehenden Einrichtungen der näheren Umgebung abgedeckt werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gestattet zudem im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung und in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen auch die Ansiedlung von dem Gebiet dienenden Einrichtungen.

## 4 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Auswirkungen der Planung können insgesamt als gering angesehen werden, da eine Überplanung eines bereits bebauten Bereiches erfolgt. Die Planung dient der Schaffung einer Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung von innerörtlichen Grundstücksbereichen und entspricht somit auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB), da die Planung dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ folgt.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nichtbeeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

## 6 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu Änderungen des Ortsbilds im Vergleich zur derzeitigen Situation: Für bislang nicht bebaute bzw. bebaubare innerörtliche Grundstücksflächen wird die Möglichkeit einer baulichen Nutzung geschaffen.

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurde daher in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung,

zur Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

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

### 7.1 Gestattete Eingriffe im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes „Jahnstraße“

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages, der begleitend zur Bauleitplanung „Jahnstraße“ aufgestellt und vollständig in den Bebauungsplan integriert wurde.

Hierbei wurden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Maßnahmen festgesetzt, die die Beeinträchtigung des Naturhaushalts möglichst gering halten bzw. vermeiden sollen und die unvermeidbaren Eingriffe ausgleichen. Im Bebauungsplan wurden daher in den Textfestsetzungen Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Darüber hinaus wurden dem Bebauungsplan Flächen aus dem kommunalem Ökokonto zugeordnet.

Der landespflegerische Planungsbeitrag kam abschließend zu dem Ergebnis, dass die vorgesehenen Maßnahmen sowie die dem Bebauungsplan zugeordneten Flächen aus dem kommunalen Ökokonto in Art und Umfang geeignet sind, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ verursachten Eingriffe auszugleichen.

Zusammenfassend wurde daher festgehalten, dass der Eingriff im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung „Jahnstraße“ bewältigt sein wird.

### 7.2 Gestattete Eingriffe im erweiterten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund erfolgte eine landespflegerische Bewertung der Planung innerhalb der vorliegenden Bebauungsplanung.

Die wesentlichen Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen durch die gestattete bauliche Inanspruchnahme der bislang als Kinderspielplatz genutzten Grünfläche sowie durch den anzunehmenden kompletten Verlust der bestehenden Gehölze auf dem Grundstück, aufgrund der im Rahmen der Realisierung eines Vorhabens erforderlichen Baufreimachung.

Ein Erhalt der drei grundstücksprägenden Bäume wurde geprüft. Dies ist jedoch aufgrund der beengten Platzverhältnisse ist bei einer ökonomisch sinnvollen Ausnutzung der Fläche für eine ansprechende Bebauung nicht möglich. Zudem sind die hier vorhandenen Baumarten Großbäume, die auf kleinen Gartenflächen keine ausreichenden Standortbedingungen haben und zudem mit ihrer noch zu erreichenden Größe eine extreme Verschattung darstellen.

Ein gesonderter Ausgleich für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch im Rahmen der vorliegenden Planung gesetzlich nicht erforderlich. Gleichwohl wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffenen, um das vorhandene Eingriffspotenzial, insbesondere in die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser / Wasserhaushalt“ zu reduzieren (hier u.a. Festsetzungen zur Begrünung des Baugrundstücks, Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster zur Befestigung von Stellplätzen, Empfehlung zur Dachbegrünung, Empfehlung zur Sammlung von Oberflächenwasser in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser für die Gartenbewässerung).

Durch die abgegebenen Hinweise und Festsetzungen soll ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung gesichert werden.

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

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

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde durch die Decker Ingenieure GmbH (Kusel) im Auftrag des Abwasserwerks Offenbach / Queich ein Gutachten bzgl. der Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers erstellt.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse die Möglichkeiten einer langfristigen sicheren Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken nicht gegeben sind und zudem der Regenwasserkanal in der Essinger Straße bereits heute stark belastet ist.

Es ist daher vorgesehen, das gesamte auf den zusätzlichen Baugrundstücken (Bereich WR1, WR2 und WA3) anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, rückzuhalten, wenn möglich zu verdunsten und zu nutzen und erst zeitverzögert in die Regenwasserkanalisation der Gemeinde abzugeben.

### 9 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes einschließlich der Baugrundstücke in „zweiter Reihe“ erfolgt über die Jahnstraße. Eine Beeinträchtigung verkehrlicher Belange wird in diesem Zusammenhang nicht gesehen.

## L PLANVERWIRKLICHUNG

### 1 Grundbesitz und Bodenordnung

Die bebaubaren Grundstücke befinden sich insgesamt in Privateigentum. Die gegenwärtige Grundstücksstruktur lässt eine sofortige Realisierung des Bebauungsplanes zu. Es ist daher nicht notwendig bodenordnende Maßnahmen durchzuführen.

### 2 Kosten

Der Gemeinde Offenbach / Queich entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes nur planungsbedingte Kosten.

### 3 Verwirklichung

Die gegenwärtige Grundstücksstruktur lässt eine sofortige Realisierung des Bebauungsplanes zu.

## AUFSTELLUNGSVERMERK

Bearbeitung durch

Bachtler Böhme + Partner

Kaiserslautern, im Dezember 2012