Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN „Südlich der Wiesenstraße“

mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach §12 BauGB i.V. m. § 88 Abs. 6 LBauO

VG Offenbach/Queich
OG Bornheim
Entwurf

Oktober 2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)
PFLANZLISTE
HINWEISE
RECHTSGRUNDLAGEN
VERFAHRENSVERMERKE
BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT
VORHBEN (PLANUNG UND BESCHREIBUNG)
GUTACHTEN

Planungsbüro WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Proj.-Nr.: 633

TEXTTEIL

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südlich der Wiesenstrasse“
Ortsgemeinde Bornheim

Inhalt

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 – 7 BauGB)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 u. 6 LBauO)

B PFLANZLISTE

C HINWEISE

D RECHTSGRUNDLAGEN

E VERFAHRENSVERMERKE

F BEGRÜNDUNG

G UMWELTBERICHT

H ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

I ANHANG GUTACHTEN/FACHBEITRÄGE

I.1 Artenschutzgutachten „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP I“ vom Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann aus Eschbach

I.2 Vermessung

I.3 Vorhaben (Plan und Beschreibung), Bebauungsentwurf, M.Architektur Patrick Müller, Landau

I.4 Schallschutzgutachten, M.Architektur Patrick Müller, Landau

I.5 Oberflächenwasser - Bewirtschaftungskonzept IPR (wasserwirtschaftliche Begleitung) und Wasserhaushaltsbilanz, Ingenieurbüro IPR, Roth & Partner Annweiler

I.6 „Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Südlich der Wiesenstrasse“, Bornheimspezielle artenschutzrechliche Prüfung SaP 2“ von Diplom Umweltwissenschaftlerin Jennifer Dahlem, Landau und Frau Luina Krope Bsc. Naturschutzbiologie und Geographie, Ötigheim, , Stand September 2026

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist folgende Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen:

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Tankstellen laut § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO mitzurechnen. Nebenanlagen als Terrassen, Wintergärten und Gartenhäuser bis 20 m² werden auf die Grundfläche nicht angerechnet.

2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, gemessen an der Nordseite des Geltungsbereiches des Plangebietes auf der Erschließungsstraße, an den festgesetzten Höhen- und Bezugspunkten im Baugebiet. Die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Fassade bzw. der Dachhaut der geneigten Dachfläche mit der Oberkante der Dachhaut des abgeflachten Daches.
Als die maximale Gebäudehöhe wird, festgesetzt:

absolute Höhe Gebäude	Bezugshöhe/Bezugspunkt Planstraße in NN:	Bezugspunkt
9,00 m	132,08 NN	BZP

Lagebedingt entstehen bei der Herstellung der Verkehrsanlagen sowohl Aufschüttungen als auch Abgrabungen.

Die dazu erforderlichen Böschungen und Stützmauern, sowie die erforderlichen Fundamente der Straßen- und Wegerandbefestigung sind auf den Grundstücken zu dulden.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA I ist pro Einzelhaus nur eine Wohneinheit zulässig,
Im WA II ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende Erschließung mit einer Privatstraße und für die Ver- und Entsorgungsleitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anliegergrundstücke festgesetzt.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist für WA die offene Bauweise festgesetzt.
Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone, sind im
WA I nur Einzelhäuser und im
WA II nur Doppelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Plangebiet werden Sammelmüllplätze (Müll) und Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St) je nach Planeinschrieb ausgewiesen.
Terrassen, Wintergärten, und Gartenhäuser gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der gekennzeichneten Flächen bis zu einer Größe von 20 m² zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur in den ausgewiesenen Flächen zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer (0-20°) sind extensiv zu begrünen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Verkehrsflächen nicht mitzurechnen. Notwendige Stellplätze zur Straße und Garagen sind als nicht gefangener Stellplatz nachzuweisen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die nördliche Haupterschließung wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Privatstraße ausgewiesen. Diese wird nicht auf die Grundfläche der Grundstücke angerechnet.

6. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a) und c)) BauGB)

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück in Verdunstungsmulden zu sammeln. Der Gewässerschutzstreifen von 5 m wird bis zu 11cm tiefer gelegt. Nach starken Regenfällen fliest überschüssiges Oberflächenwasser in den Abstandsstreifen zum Graben und gedrosselt in den Wiesengraben.
Die Fläche im Süden der bebaubaren Fläche wird als Fläche mit Vorkehrungen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser ausgewiesen.
Flächen entlang des Wiesengrabens werden mit einem Schutzstreifen von 5 m ab Böschungsschulter des Grabens als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Mit Ausnahme einer Vertiefung des Schutzstreifens und der Anlage von Rückhaltemulden dürfen keine baulichen Anlagen im Sinne des Wasserrechts errichtet werden.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG)

Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden für das Plangebiet wie folgt festgesetzt:

7.1 Vermeidungsmassnahmen

V 1 Kontrollkartierung
Vor Erteilung von Baugenehmigungen sind Kontrollkartierungen durchzuführen und entsprechende Maßnahmen bei Vorkommen von Eidechsen zu treffen (V 2, V 3, CEF 1). Die Untere Naturschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zwingend zu beteiligen.

V 2 Umsetzen von Reptilien (optional)
Von den zu bebauenden Flächen, auf denen im Zuge des artenschutzrechtlichen Gutachtens und/oder bei der Kontrollkartierung (V 1) Eidechsen festgestellt werden, müssen die vorhandenen geschützten Eidechsen umgesetzt werden.
Bei Bedarf muss der Abfang je nach Witterung ab Ende März/Anfang April beginnen und bis Anfang/Mitte September durchgeführt werden.

V 3 Rodungen von Gehölzen zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar
Gehölzentfernungen und - rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 (5) BNatSchG).

V 1 - V 3 Fachliche Begleitung
Nach § 44 Bundesnaturschutz (BNatSchG) ist zu untersuchen und anzuzeigen, ob durch geplante bauliche Aktivitäten eine Beeinträchtigung streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten vorliegt. Die zu beachtenden Vorgaben und Erfordernisse des besonderen Artenschutzes sind zwingend einzuhalten. Vor der Realisierung von Maßnahmen sind die entsprechenden Artenschutzuntersuchungen (Untersuchungen zum Artenschutz, Habitaten und Artenvorkommen) durch geeignete qualifizierte Personen (Biologe/Biologin) vorzunehmen und bei entsprechendem Bedarf vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

V4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die öffentliche sowie private Außenbeleuchtung sind ausschließlich warmweiße, insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (max. 3000 Kelvin) mit nach unten gerichteter Lichtführung zu verwenden.

Im Fachbeitrag ist darüber hinaus vorgesehen, die Außenbeleuchtung auf das erforderliche Maß zu begrenzen und eine Ausleuchtung des Gewässerrandstreifens zu vermeiden

V5 Baufeldräumung

Diese ist außerhalb der Vogelschutzzeit und der Hauptvegetationszeit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sollte die Entfernung der Obstbaumreihe bzw. einzelner Bäume notwendig sein, dürfen die Gehölze nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. oder nach vorhergehender Prüfung durch eine ökologische Fachkraft gefällt werden. Vor jeglichen Gehölzrodungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren, um mögliche Kompensationsmaßnahen festzulegen.

V6 Umweltbaubegleitung

Dafür ist eine ökologische Fachkraft zu bestellen. Der/die hierfür verantwortliche Ansprechpartner*in ist der Zulassungsbehörde vor Maßnahmenbeginn zu benennen. Die umweltgutachterliche Baubegleitung ist durchzuführen, um sicherzustellen, dass die Vorgaben, Auflagen, Hinweise und Vermeidungs- und CEF-Massnahmen (insbesondere CEF 1 (Reptilienschutz) und CEF 2 (Umsiedlung Bienen-Ragwurz)) des Bebauungsplanes in Bezug auf den Artenschutz beachtet, umgesetzt und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Hierfür ist eine intensive Einbindung der Umweltbaubegleitung in den Arbeitsablauf vor Ort sicherzustellen.

7.2 Maßnahmen zur Kompensation und zum Ausgleich:

- Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu Beginn der Bauarbeiten von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen. Der Abtrag von Oberboden ist gesondert von allen Bodenbewegungen durchzuführen und darf nicht mit bodenfremden Stoffen vermischt werden. Oberboden ist auf Mieten zu lagern. Diese sollen nicht befahren werden.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden bei der Freiflächenpflege ist zu unterbleiben.
- Bei Baumaßnahmen im Bereich von Gehölzen sind Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Baumstandorte sind weiträumig von Material und Maschinen freizuhalten (vornehmlich Wurzelbereich). Verunreinigungen durch Betriebsstoffe sind zu vermeiden.
- Das von Zugängen, Terrassen und Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Gelände z.B. in Zisternen zurückzuhalten und - sofern es nicht zu Brauchwasserzwecken genutzt wird - zu verdunsten. Eine Versickerung ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse zu vernachlässigen. Gedrosselt dürfen Oberflächenwasser aus den Grundstücken in den Oberflächenkanal abgeleitet werden. Dritte dürfen nicht geschädigt werden.
- Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen (z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen). Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.
- Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind überwiegend heimische, standort- bzw. kulturraumgerechte Gehölze der Pflanzenlisten zu verwenden - Koniferen und exotische Arten sind ausgeschlossen. Begrenzte Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können zur Aufnahme, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgemuldet werden. Die Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist unzulässig.

- die südlich der Wohnhäuser geplanten Mulden sind naturnah zu gestalten mit einer Ansaat mit einer artenreiche Wiesensaatgutmischung.
- Zum Schutz vor Kollision von Vögeln mit großformatigen Fensterflächen, die das übliche Maß in der Breite von 1,50 m und in der Höhe von 1,30 m überschreiten, werden geeignete Vogelschutzmaßnahmen empfohlen, u.a. Streifen oder Punktraster über die gesamte Glasfront, lichtdurchlässiges, aber nicht transparentes Material, vorgehängte und eingelegte Raster, Linsen und Jalousien. Weitere Maßnahmen können der Veröffentlichung von Schmid A. et al (2021) entnommen werden. (Schmid A. et al (2021) Rote Liste der Großschmetterlinge in Rheinland-Pfalz; Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaf, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz.)
- Bei Rodungsarbeiten der Bäume nach oder vor dem 1.10- 28.02. ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu empfehlen.

7.3 Externe Ausgleichsfläche

Die zu kompensierende Fläche liegt in der Gemarkung Bornheim und muss extern ausgeglichen werden.
Der rechnerische Kompensationsbedarf beträgt 11.929 Wertpunkte (1.850,82 m²). Der Ausgleich wird auf folgendem Flurstück festgesetzt: Gemarkung Stadt Landau/Stadtteil Wollmesheim in dem Gewann „Bibich“ von Flurstück-Nr. 3306 und 3307.
Das Flurstück wird vom Vorhabenträger als Ausgleichsfläche (3.516 m²) von einer intensiv ackerbaulich (HAO) genutzten Fläche in eine mäßig artenreiche Fettwiese der Flachlandausbildung (EA1) mit Orchideen-Bereich und ergänzender Pflanzung hochstämmiger Obstbäume(BF4) entwickelt und hat einen voraussichtlichen Kompensationswert (abhängig von Entwicklung und Pflege der Fläche) von 22.660 Wertpunkten.

Ermittlung und Zuordnung des externen Ausgleichs:

Größe und Wert des Ausgleichsgrundstücks

Grundstück Landau-Wollmesheim

Flurstück-Nr. 3306 und 3307	22.660	100 %	3.516,00 m²
Externer Ausgleich	11.929	52,64 %	1.850,82 m²
Überschuss	10.731	47,36 %	1.665,18 m²

Herstellung der Ausgleichsfläche inkl. CEF 2 (Bienen-Ragwurz)

- Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut aus der Ursprungsregion 9 für frische bis mäßig frische Standorte (z. B. Rieger-Hofman Mischung 2 - 30 % Kräuter / 70 % Gräser oder Saatenzeller Mischung Streuobstwiese)
- Einsaat soll vorzugsweise im Frühherbst (September) erfolgen

Überführung und Etablierung der Bienen-Ragwurz (CEF 2):

Innerhalb der Ausgleichsfläche ist ein gesonderter Entwicklungsbereich (siehe Planzeichnung Bebauungsplan Teilplan B) für die Etablierung der Bienen-Ragwurz (Ophrys apifera) herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von Nutzungen freizuhalten, die der Etablierung und dem Fortbestand der Art entgegenstehen.
Die Sicherung und Verlagerung des Bienen-Ragwurz Vorkommens auf der Fläche von Teilplan A hin zur Ausgleichsfläche (Teilplan B) muss durch eine fachlich qualifizierte Person nach Vorgaben Nachtrages (Dahlem und Krope Juni 2026) zum Fachbeitrag Naturschutz erfolgen. Der/die hierfür verantwortliche Ansprechpart-

ner*in ist der Zulassungsbehörde / Untere Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn zu benennen.
Die hierfür erforderlichen Maßnahmen (Samensicherung, Vorbereitung der Zielfläche und Übertragung der Vegetationssoden) müssen vor Baufeldfreimachung / vor Durchführung von Eingriffsmaßnahmen erfolgen. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren.
Im direkten Umfeld der überführten Vegetationssoden muss ein Abstand von ca. 1 m zu Saatgutansaat (Fettwiese EA1) eingehalten werden. Diese Bereiche verbleiben weitgehend offen und dürfen nur sehr zurückhaltend eingesät werden, um Konkurrenzdruck zu minimieren und Keimungsmöglichkeiten für die Orchideensamen zu fördern.

Obstbaumpflanzung

- Pflanzung von 14 regionaltypischen, hochstämmigen Streuobstsorten (Kapitel B PFLANZLISTE) auf starkwachsender Unterlage (z. B. Sämlingsunterlage)
- Als sinnvolle Mischung wird empfohlen z. B. 8 Apfel, 3 Birne, 2 Zwetschge, 2 Kirsche
- Pflanzabstand von ca. 10 m zwischen den Bäumen und 5 m zu den Grundstücksgrenzen
- Pflanzqualität: Hochstamm 3xv mit StU 12-14 cm

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Pflege:

Jahr 1–3 Entwicklungspflege (Fettwiese):

- 2–3 Schnitte pro Jahr mit Abräumen, je nach Aufwuchs und Auftreten von Störarten
- erster Schnitt bei starkem Aufwuchs ggf. Mitte - Ende April als Schröpfschnitt
- das Schnittgut ist immer abräumen
- keine Düngung
- keine Pflanzenschutzmittel
- Problemarten wie Ampfer, Disteln, Quecke, Melde, Goldrute, Jakobs- Greiskraut etc. gezielt vor Samenreife entfernen

Ab Jahr 4 Dauerpflege(Fettwiese):

- 2-schürige Mahd mit Abräumen
- Schnitt zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (je nach Jahr zwischen Anfang Juni und Mitte Juni)
- 8 Wochen Pause zwischen den zwei Schnitten ist einzuhalten
- keine Düngung (nach 10-15 Jahren kann bei Bedarf eine Erhaltungsdüngung etc. nach einer Bodenprobe und Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen)
- keine Pflanzenschutzmittel

Pflege Bienen-Ragwurz Entwicklungszone

Die Transferbereiche der Bienen-Ragwurz werden gesondert gepflegt. Hier erfolgt:

- keine Mulchnutzung,
- extensive Mahd mit Abtransport des Mahdgutes,

- die Mahdzeitpunkte sind in Bereichen der Bienen-Ragwurz an die Phänologie der Art anzupassen,
- möglichst schonende Mahd (z. B. Balkenmäher oder Freischneider/ Sense). Ziel ist die Offenhaltung bei gleichzeitig reduziertem Konkurrenzdruck

Obstbaumpflege

- Pflanzschnitt im Pflanzjahr
- Erziehungsschnitt jährlich in den ersten 5-7
- Jahren danach Erhaltungsschnitt alle 3-5 Jahre Wässerung in den ersten 3 Jahren bei Trockenheit
- die Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen

Monitoring Bestandssicherungsmaßnahmen der Bienen-Ragwurz und Obstbaumpflanzung:

Zur Kontrolle der Zielerreichung der Ausgleichmaßnahmen ist ein Monitoring vorzusehen. Aufgrund der Bestandssicherungsmaßnahme der Bienen-Ragwurz wird der Turnus der Kontrolle von den Jahren 1, 3 und 5 nach Maßnahmenumsetzung auf jährlich für 5 Jahre angepasst. Anschließend erfolgt eine weitere Kontrolle im Jahr 10.

Der Zustand der Obstbaumpflanzungen wird in den Jahren 1,3 und 5 miterfasst. In allen fünf Jahren erfolgten die genannten Prüfungen:

- jährliche Erfassung der Individuenzahlen der Bienen-Ragwurz,
- Kontrolle der Vitalität und Entwicklung der transferierten Soden,
- Nachweis von Neuetablierungen aus Samen,
- vegetationskundliche Bewertung der Konkurrenzsituation,
- Prüfung notwendiger Pflegeanpassungen

Im Rahmen des Monitorings für die Entwicklung der Ausgleichsfläche (EA1), sind insbesondere die Artenzusammensetzung, das Auftreten von Stör- und Problemarten sowie die Einhaltung der Pflegevorgaben zu dokumentieren. Bei den Obstbäumen sind Anwuchserfolg, Vitalität, Verbiss-/Stammschäden sowie die Durchführung der erforderlichen Pflegeschnitte zu prüfen.

Bei Nichterreichen der Entwicklungsziele oder sollte die Zielentwicklung insbesondere in Bezug auf die Bienen-Ragwurz gefährdet sein (z. B. Vergrasung, ausbleibende Etablierung, Dominanz konkurrenzstarker Arten), sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Nachsteuerungsmaßnahmen festzulegen, z. B. Anpassung der Mahdzeitpunkte, zusätzliche Aushagerungsschnitte, Nachsaat mit geeignetem Saatgut oder Ersatzpflanzungen ausgefallener Obstbäume.

Bepflanzung auf Privatgrundstücken

Anlage der Privaten Grünflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bepflanzungen sind gemäß der beigefügten Pflanzliste durchzuführen. Gärten sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen. Die Gestaltung dieser Flächen mit Schotter, Kies, Glasschotter und ähnlichen Materialien ist unzulässig.

Vorgartenzonen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist auf den Privatgrundstücken pro 250 qm Grundstücksfläche mind. ein einheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz und in Anlehnung an die im Anhang aufgeführte Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entwässerungs- und Versickerungsmulden

Südlich der Wohnhäuser werden vier Mulden mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung angelegt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

1. Dach

1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Baugebiets sind Hauptgebäude mit geneigten Dächern und abgeflachten Dachabschlüssen zu errichten. Flachdächer sind auf untergeordneten Bauteilen möglich. Davon ausgenommen sind Vordächer und Erker.

1.2 Dachmaterialien

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist in roten oder rot-braunen Tönen auszuführen.
Ausgeschlossen sind glasierte und reflektierende Dacheindeckungen mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaik-Anlagen.

1.3 Fassadenmaterial und Farbgebung

Fassadenmaterial: Die Fassade ist glatt oder mit klein- bis mittelkörniger Struktur (Körnung max.3 mm) zu verputzen.
Farbgebung: Unzulässig sind reine Bunttöne und grelle Farben. Für die Fassade können Holzverkleidungen als vertikale Stulpschalung verwendet werden.
An den Fassaden der Hauptgebäude sind Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten nicht zulässig.

1.4 Kies- und Schotterflächen

Die Gestaltung der Gärten und Freiflächen mit Schotter, Kies, Glasschotter und ähnlichen Materialien ist unzulässig.

1.5 Einfriedungen

Zum nördlichen Erschließungsweg hin sind Einfriedungen als Staketenzaun, lebende Hecke (auch Stabgitterzaun eingegrünt) zu verwenden. Stabgitterzäune mit Folien, jegliche Mauern aus Beton-Wall- und -Florsteinen sowie aus jeglichen Materialien aus Kunststoff sind nicht zulässig Die maximale Höhe beträgt 90 cm.
Gabionen sind nur untergeordnet und im Wechsel mit lebenden Hecken zulässig. Gegenüber der Nachbargrundstücke ist eine Abgrenzung mit Staketenzaun, begrünten Stabgitterzäunen und Hecken bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Zum Sichtschutz von Terrassen und Wintergärten am Gebäude können Sichtschutzwände als verputzte Wände, Holzschalungen (Stulpschalung) und Hecken bis zu 1,80 m Höhe und einer Länge von maximal 6 m seitlich am Grundstück errichtet werden.
Gegen den Graben und im Schutzstreifen dürfen nur wasserdurchlässige Einfassungen aus Hecken und Stabgitterzäunen mit Begrünung errichtet werden mit einer maximalen Höhe von 0,90 m.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE NACH § 47 LBAUO

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports) in den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze herzustellen. Diese sind als nicht gefangene Stellplätze anzuordnen.

B PFLANZLISTE

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern gilt als Empfehlung.

Bäume:

Walnuss	Juglans regia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Weiß-/Rotdorn	Crataegus in Sorten

Heimische Gehölze:

Feldahorn	Acer campestre (als Heister)
Hainbuche	Carpinus betulus (als Heister)
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana

Ausgleichsfläche

Äpfel:
Rheinischer Bohnapfel
Boskoop
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm

Birne:
Gute Graue
Pastorenbirne
Conference

Zwetschge:
Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen:
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

C HINWEISE

DENKMALPFLEGE/ARCHÄOLOGIE

1. Die ausführenden Baufirmen sind auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung sind gebunden an die Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
4. Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.
5. Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Deutsche Telekom

Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass bei der Erschließung von Baugebieten geeignete passiv Netzinfrastruktur (z.B. Kabellehrrohr), mit Glasfaserkabel ausgestattet, mitverlegt werden. Der Vorhabenträger hat früh- und rechtzeitig, Kontakt mit dem Versorgungsträger aufzunehmen, damit die Telekom eine wirtschaftliche Prüfung vornehmen kann und ggf. die erforderlichen Leistungen abgestimmt werden können. Zu sichern ist

- die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung künftiger gewidmeter Verkehrswege
- die Verpflichtung des Erschließungsträgers über eine Abstimmung über den erforderlichen Umfang von Flächen für die Aufstellung von oberirdischen und „Zur-Verfügung-Stellung“ und Eintrag einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Telekom
- die rechtzeitige Abstimmung über Trassenführung und Koordination der Tiefbaumaßnahmen
- die zeitnahe Bekanntgabe von Straßennamen und Hausnummern.

Vodafone

Dem Vorhabenträger und Bauträger wird Kontaktaufnahme mit Vodafone zur Information über Lage von Leitungen und die geplante Ausstattung von Telekommunikation für das Gebiet empfohlen.

SCHUTZ DES OBER- UND MUTTERBODENS

Der Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschieben, zwischenzulagern, vor Verdichtung und Kontamination zu schützen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.
Projektbezogene Baugrundgutachten werden nach DIN 4020 empfohlen.

SCHMUTZWASSER

Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Das Schmutzwasser wird über eine Hebeanlage zum Anschlusspunkt des Stichkanals der Wiesenstraße vor der Hausnummer Nr. 16a mit Pumpen/Hebeanlage befördert

und eingeleitet. Die Herstellung und Unterhaltung obliegt ausschließlich dem Vorhabenträger.

Geothermische Nutzung
Bei Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des
Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und Hydrogeologischen Standortbeurteilung verwiesen (abrufbar unter https://www.lgb-rlp.de/kartenundprodukte/online-karten/online-karten-geothermie/online-kartestandorteinschaetzung-erdwaermesonde).
Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit.
Für den Einsatz regenerativer Energien, wie die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), muss ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde du
Nach Geologiedatengesetz (GeolDG) besteht die Pflicht der Anzeige von Untersuchungen und Bohrungen z.B. für Erdthermie, Wärmepumpe gegenüber dem Landesamt für Geologie und Erdbau spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn. Außerdem sind die Untersuchungsergebnisse dem Landesamt unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung zu stellen.

BRAUCHWASSER
Falls Niederschlagswasser im Haushalt verwendet werden soll, sind beim Installieren die Technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988 sowie DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Sämtliche Leitungen und Zapfstellen sind entsprechend zu kennzeichnen, beispielsweise mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser“. Außerdem sind das zuständige Wasserversorgungsunternehmen und das Gesundheitsamt zu unterrichten. Verbindungen zum öffentlichen Netz sind verboten.

Falls es zur Nutzung und Verwendung von Brauchwasser kommen sollte, ist der Bau von Brauchwasseranlagen dem örtlichen Wasserversorger sowie dem Gesundheitsamt zu melden, damit jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems ausgeschlossen ist.

Der § 12 der TrinkwV regelt die Anzeigepflicht von Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen/Nichttrinkwasseranlagen) und die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden. Diese müssen spätestens vier Wochen vor Beginn der Errichtung und innerhalb von drei Tagen nach der Stilllegung dem Gesundheitsamt gemeldet werden.

Brauchwasseranlagen dürfen auf keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwassereinrichtungen haben. Es ist gemäß § 13 Absatz 3 TrinkwV nur gestattet Brauchwasseranlagen mit einer Trinkwasserinstallation zu verbinden, wenn die Trinkwasserinstallation mit einer Sicherungseinrichtung ausgestattet ist, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Näheres regelt die DIN 1988-100 in Verbindung mit der DIN EN 1717 sowie die DIN 1989 in Verbindung mit der DIN EN 16941-1.

Der Betreiber der Wasserversorgungsanlage hat gemäß § 13 Absatz 4 TrinkwV sicherzustellen, dass

1. die Leitungen des Wasserversorgungsanlage und die Leitungen der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft und unverwechselbar nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gekennzeichnet sind.

2. die Stellen zur Entnahme von Wasser aus Nichtwasseranlage dauerhaft dahingehend gekennzeichnet sind, dass es nicht um Trinkwasser handelt.

Eine Brauchwasseranlage sollte durch einen Fachbetrieb installiert und gewartet werden. Weitere Informationen erhalten Sie bei den Installateur Betrieben oder bei Ihrem Gesundheitsamt.

NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Grundsätzlich gilt für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser die Priorität: Versickern vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.
Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung einer Beratung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln und anzupassen. Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung.
Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe ,,Erhalt des lokalen Wasserhaushalts" bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.
Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt Niederschlag → Verdunstung → Infiltration → Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen. Die Verdunstung (Evapo-transpiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen. Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

STARKREGEN/HOCHWASSERSCHUTZ/STURZFLUTEN

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der örtlichen Verhältnisse, wird darauf hingewiesen, dass es bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, und bei Schneeschmelze zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Offenbach/ Queich und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 “Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.

Das Land Rheinland-Pfalz ist dabei, Hochwasser- und Starkregen-Infopakete für die Kommunen zu erstellen. Die Daten können beim Landesamt für Umwelt angefordert werden und sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zu Sturzfluten Gefahren wird auf die Gefahrenkarte des Landes verwiesen.

(https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten)

Zur Verringerung des Flutwasserrisikos ist die Information des Landes zu hochwasserangepasstem Bauen zu berücksichtigen:

(https://hochwassermanagement.rlp.de/unsere-themen/wie-koennen-wir-uns-vorbereiten/hochwasservorsorge-an-gebaeuden-und-in-der-planung/hochwasserangepasstes-bauen.).

Zwischenzeitlich hat die Behörde die Wasserwirtschaftliche Genehmigung für das Oberflächenwasser-Bewirtschaftungskonzept, die Rückhaltung, die Versickerung und den gedrosselten Überlauf erteilt.

KLIMASCHUTZ/BEGRÜNUNG
Zur Verbesserung des Klimaschutzes im Baugebiet wird empfohlen, Fassaden zu begrünen.

GRUNDWASSER
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. S. 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

ABFALLWIRTSCHAFT/BODENSCHUTZ
Altablagerungen
Sollten sich Hinweise auf weitere abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z. B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

AUFFÜLLUNGEN IM RAHMEN VON ERSCHLIESSUNGEN
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die aktuellen Bestimmungen z.B. EVB zu “Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

BODEN UND BAUGRUND
- allgemein
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- Radonprognose:
Für einzelne Bauvorhaben wird empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation des Radon Potenzials angepasst werden sollten. Die Ergebnisse der Radonmessungen sind dem geologischen Baustellenamt RLP mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagekräftige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten soll-

ten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet gegeben falls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention ist das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) zuständig.

PFALZWERKE
Das Versorgungsnetz der Pfalzwerke unterliegt ständig baulichen Veränderungen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass etwaigen Bauherrn/Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG - pfalzwerke-netz.de/Service/Kundenservice/online-Planauskunft - zur Verfügung steht.
Mit den Pfalzwerken ist rechtzeitig Kontakt zur Energieversorgung aufzunehmen.

ThügaNETZE (Gasversorgung)
Über den Leitungsbestand des Erdgasnetzes muss sich der Vorhabensträger frühzeitig informieren. Die geltenden technischen Regeln des DVGW 125 Arbeitsblattes und der DIN 1988 ist zu beachten, die Informationsbroschüre „Schutz von Gasversorgungsanlagen“ und Informationsbroschüre Beschädigung von Gasleitungen ist zu beachten. Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zur bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten.

TRINKWASSER
Bei Nutzung des Oberflächenwassers aus den Zisternen, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfall farblich gekennzeichnet sein. Das Gesundheitsamt empfiehlt Ringleitungen zu verlegen, damit es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt.
Für die Verlegung von Versorgungsleitungen ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der GWB und zu Kosten des Vorhabenträgers bzw. der späteren Eigentümer einzutragen.

IMMISSIONSSCHUTZ
Zum Schutz der künftigen Bewohner des Planbereichs sind Bauwillige angehalten, am Gebäude und innerhalb ihrer Wohnungen vor von außen eintretendem Lärm geeignete Maßnahmen vorzunehmen, damit die Wohnnutzung nicht unzumutbaren Lärmbelästigungen von Seiten des nördlichen Dorfgebietes ausgesetzt wird. Dies kann durch Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück, Grundrissgestaltung und andere möglichen und zumutbaren Maßnahmen erfolgen.
Weiterhin sind technische und funktionale Räume nach Norden, Aufenthaltsräume (z.B. Esszimmmer, Schlafzimmer) nach Süden auszurichten. Weitere geeignete Maßnahmen sind Schalldämmmaßnahmen an der Außenfassade (Außenwand, Fenster, Dach, usw.).

Die Anforderungen an das Gesamtschalldämm-Maß sind erfüllt, wenn der nach Flächenanteilen berechnete Mittelwert der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens das geforderte, resultierende Schalldämmmaß aufweist. Das erforderliche bewertete Schalldämm-

maß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist im Einzelnen von der Raumgröße, -nutzung und -geometrie abhängig und kann daher auf der Ebene der Bauleitplanung nicht verbindlich angegeben werden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei ausgebauten Dachgeschossen die Dachkonstruktion ebenfalls die jeweiligen Anforderungen, die aus dem Lärmpegelbereich resultieren erfüllen muss.

Landesbetrieb Mobilität Speyer (LBM)

Dem Straßeneigentum und den Entwässerungsanlagen des LBM darf kein Ab- und Oberflächenwasser zugeführt werden. Von Photovoltaikanlagen dürfen keine negativen Auswirkungen, wie Blendung des Verkehrs ausgehen.

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Die sich aus den Hinweisen ergebenden technischen Anforderungen, Vorgaben und Empfehlungen sind in einen Durchführungsvertrag aufzunehmen.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Der Zaun muss nur abschnittsweise relevante Bereiche aus- oder eingrenzen (Wiesen, ruderale Fläche, etc.).

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 87 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

D RECHTSGRUNDLAGEN/VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), welches am 29. Juli 2026 durch Art.9 Abs.1 G vom 23 Juli 2026 geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, mehrfach geändert, § 64 neu gefasst und §§ 64a bis 64d sowie die Anlage neu eingefügt durch Gesetz vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhld.-Pf. in der Fassung vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 15.05.2024 über den Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 2 BauGB entschieden. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 17.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Öffentliche Auslegung und Beteiligung zum Planentwurf
Der Ortsgemeinderat Bornheim hat am 15.12.2025 dem Planentwurf zum Bebauungsplan zugestimmt. Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs.1 BauGB nach Bekanntmachung in der Zeit vom 27.02.2026 bis einschließlich 30.03.2026 öffentlich aus.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs.1 BauGB am 27.02.2026 eingeleitet. Abgabefrist der Stellungnahmen war am 30.03.2026

4. Abwägung der Stellungnahmen
Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs.7 BauGB in der Sitzung am --.--.2026 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

5. Erneute verkürzte öffentliche Auslegung des Planentwurfs
Der Ortsgemeinderat hat am 30.09.2026 dem Planentwurf zugestimmt. Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB nach Bekanntmachung in der Zeit vom .... bis einschließlich…. ...öffentlich aus.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs.2 BauGB am 04.09.2026 eingeleitet. Abgabefrist der Stellungnahmen war am 18.09.2026.

7. Abwägung der Stellungnahmen
Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 und 8, § 3 Abs. 2 (Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 (Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) BauGB in der Sitzung am 30.09.2026 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

8. Erneute verkürzte öffentliche Auslegung des Planentwurfs
Der Ortsgemeinderat hat am XX: XX.... dem Planentwurf zugestimmt. Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB nach Bekanntmachung in der Zeit vom .... bis einschließlich…. ...öffentlich aus.

9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs.2 BauGB am --.--.2026 eingeleitet. Abgabefrist der Stellungnahmen war am --.--.2026.

10. Abwägung der Stellungnahmen
Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 und 8, § 3 Abs. 2 (Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 (Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) BauGB in der Sitzung am ---.--.2026 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

11. Durchführungsvertrag
Der Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ist am --.--.2026 abgeschlossen worden.

12. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde hat in seiner Sitzung am ……..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

13. Ausfertigung
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Ortsgemeinderats Bornheim überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

14. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bornheim, den _____ _____
Elke Thomas, Ortsbürgermeisterin

F BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss
1.2 Lage und Topografie
1.3 Übergeordnete Planungen

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Planungsanlass und Planungsziel § 1 Abs. 3 BauBG
2.2 Ziele und Zwecke der Planung
2.2.1 Beschreibung des Vorhabens (Vorhabenplan)
2.3 Verfahren

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3 Anzahl der Wohneinheiten
3.4 Höhe der baulichen Anforderungen
3.5 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen
3.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
3.7 Oberflächenentwässerung
3.8 Flächen und Maßnahmen zum Umweltschutz
3.9 Immissionsschutz
3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
3.11 Örtliche Bauvorschriften

1. ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bornheim hat gemäß § 12 i. V. m. § 2 Abs. 1, BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Südlich der Wiesenstraße“ am 15.05.2024 beschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Grundstücke Flurstück Nr.1004 und 1004/9.



Abb. 1: Grundstück Flurstück Nr. 1004 und 1004/9
Quelle: Katasterauszug

1.2 Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Südosten am Ortsrand der Gemeinde, südlich der Bebauung der Wiesenstraße. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich als Mischbaufläche dargestellt.
Im Süden wird das Plangebiet vom Wiesengraben begrenzt, der in einem tief gelegenen Graben in "V"-förmigen Profil von West nach Ost verläuft. Südlich davon verläuft ein Wirtschafts- und Pflegeweg.
Bei der bestehenden Fläche handelt es sich derzeit um ein intensiv landwirtschaftlich genutztes Gelände.

Nördlich des Areals befindet sich die Bebauung in offener und halboffener Bauweise, überwiegend aus den 1950/60er Jahren als Einfamilienhausbebauung. Im Westen, durch die Hauptstraße erschlossen, befindet sich historische fränkische Bauweise. Dieser Bereich ist durch den Bebauungsplan der Ortsgemeinde "Wiesenstraße - Teilbereich A" geregelt. Das Gebiet ist als Dorfgebiet ausgewiesen

Im Osten und Süden ist das Gelände von Acker- und Wiesenflächen umgeben.

Das Gelände fällt weitgehend leicht von Norden nach Süden um ca. 0,3 m und von Osten nach Westen um ca. 0,2 m ab.

1.3 Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind - laut § 1 Abs. 4 BauGB - den Zielen der Raumordnung anzupassen. Weiterhin müssen diese gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

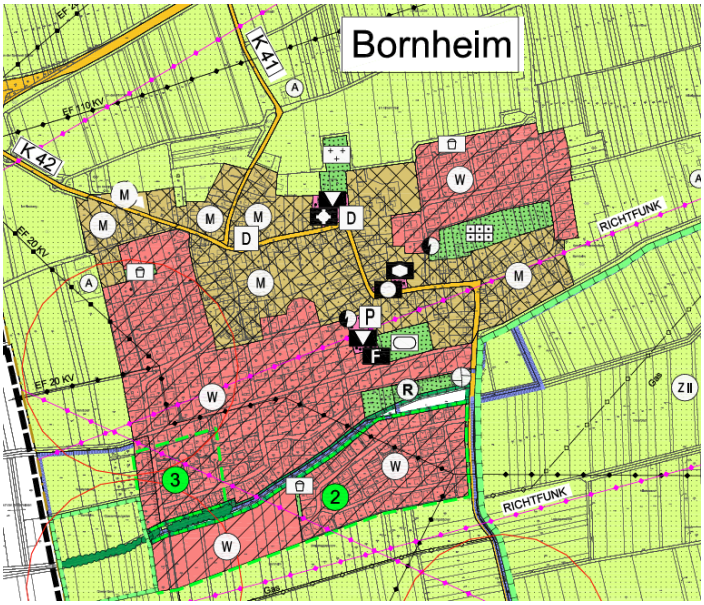


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich
Quelle: https://www.offenbach-queich.de/rathaus/ortsrecht/flaechennutzungsplan/

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischbaufläche dargestellt und ist bislang auch noch nicht mit einer qualifizierten Straße erschlossen.

Bezug des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan

Der Planungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach in der 7. Änderung als Mischgebiet dargestellt. Allerdings stellt die geplante Bebauung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO in Zukunft dar. Die Dimensionierung der betroffenen Fläche lässt auch erkennen, dass Nutzungen im Sinne einer Mischbaufläche oder eines Baugebietes, wie nicht störendes Gewerbe oder Landwirtschaft nicht ausreichend Fläche und Raum zur Umsetzung bieten.

Das angrenzende Baugebiet nördlich des Plangebietes weist zwar überwiegend die Struktur eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auf, ermöglicht aber die Nutzungen für Landwirtschaft und nicht störendes Gewerbe. Dieser Umstand ist in der Entwicklung des Gebietes zu berücksichtigen. Jedoch lässt das geplante Vorhaben erkennen, dass Grundzüge der übergeordneten Planung (FNP) nicht berührt werden.

Generell ist die Fläche als Baufläche ausgewiesen. Die Darstellung im FNP ist nicht parzellenscharf, auf die Belange der Nachbarschaft Dorfgebiet und die möglichen Emissionen wird durch die Planung eingegangen. Eine Abweichung aus dem Entwicklungsgebot aus dem FNP ist möglich, wenn die Grundzüge der beabsichtigten kommunalen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden und mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Gebiet artverwandt sind.

Dazu findet man in der Rechtsprechung entsprechende Urteile, von denen hier einige zitiert werden.

Fallbeispiel 1: Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 12.07.2024

Gericht: Hessischer Verwaltungsgerichtshof
Urteil verkündet am 12.07.2004
Aktenzeichen: 9 N 69/03
Rechtsgebiete: BauGB, Anlage zur PlanzV

Vorschriften:

BauGB § 1 Abs. 6
BauGB § 10 Abs. 3
BauGB § 34
BauGB § 8 Abs. 1 S. 1
Anlage zur PlanzV Nr. 15.14

Einem Normenkontrollantrag, mit dem sich ein Eigentümer dagegen zur Wehr setzt, dass sein Grundstück als nicht bebaubare Fläche festgesetzt worden ist, fehlt das Rechtsschutzinteresse (nur), wenn unzweifelhaft ist, dass er seinem Ziel, das Grundstück baulich zu nutzen, selbst dann auf absehbare Zeit nicht näher kommen kann, wenn der Bebauungsplan für unwirksam erklärt wird.
Es verstößt nicht in jedem Fall gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wenn auf im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Es stellt keinen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB dar, wenn auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche eine diesen Bauflächen zugeordnete private Grünfläche festgesetzt wird.

Im Auszug aus dem Urteil des hessischen Verwaltungsgerichtshofes : „Es verstößt nicht in jedem Fall gegen das Entwicklungsgebot, wenn auf im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird“, lässt sich schließen, dass dies nicht zwingend der Fall sein muss, sondern Ausnahmen zulässig sind.

Beim **Fallbeispiel 2 : VGH München, Urteil vom 24.06.2024**

VGH München, Urteil v. 14.06.2024 – 1 N 22.1031

Schallschutzbebauung vorgesehen. Für die Planung wurde der Flächennutzungsplan, der die Flächen bislang als Mischgebiet sowie als allgemeines Wohngebiet im straßenabgewandten Bereich ausgewiesen hat, geändert. Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen schalltechnische Gutachten vom 17. Oktober 2016, vom 24. April 2019 und 5. November 2020, eine Verkehrsuntersuchung von November 2020 sowie ein Konzept zur Niederschlagswasserableitung vom 24. April 2019 zugrunde.

Im Auszug aus dem Urteil des VGH München heißt es : „Der Bebauungsplan sei städtebaulich erforderlich. Die Unterteilung des urbanen Gebietes im mehrere Teilgebiete, in denen einzelne grundsätzlich zulässige Nutzungen in Teilgebieten ausgeschlossen würden führe nicht dazu, dass es sich hierbei um einen „Etikettenschwindel“ handle:

Es fehle bereits an der Antragsbefugnis der Antragstellerinnen. Der Bebauungsplan sei städtebaulich erforderlich. Die Unterteilung des urbanen Gebiets in mehrere Teilgebiete, in denen einzelne grundsätzlich zulässige Nutzungen in Teilgebieten ausgeschlossen würden, führe nicht dazu, dass es sich hierbei um einen „Etikettenschwindel“ handle. Im urbanen Gebiet müsse die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein, sondern könne sich – wie hier – über größere Teile des Gebiets erstrecken. Neben differenzierenden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 6a Abs. 4 BauNVO seien Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO möglich. Durch die Entscheidung für eine großräumige Gliederung des Plangebiets werde dessen Gebietscharakter als urbanes Gebiet nicht dadurch entwertet, dass bestimmte grundsätzlich zulässige Nutzungen in einzelnen Teilgebieten ausgeschlossen würden. Auf das Gesamtgebiet betrachtet liege auch bei der vorliegenden

Fallbeispiel 3 : VG Düsseldorf , Urteil vom 20.10.2023

VG Düsseldorf, Urteil vom 20.10.2023 - 25 K 5056/21

Fundstelle openJur 2023, 11573 Rechtskraft: Optionen

Zur anstehenden Thematik dass der „Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und aus einer Mischbaufläche ein allgemeines Wohngebiet entwickelt wurde, hier der Auszug aus dem Urteil :

ließen. Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel einer Schaffung zusätzlichen innenstadtnahen Wohnraums stehe nicht im Widerspruch zu der Festsetzung eines Mischgebiets. Durch diese Festsetzung solle vielmehr ein Ausgleich zur intensiven Wohnnutzung im Innenblock geschaffen werden. Der Bebauungsplan sei auch nicht funktionslos. Der Umstand, dass sich die Nutzung von Gewerbeflächen in der jüngeren Vergangenheit nicht positiv entwickelt habe, bedeute nicht, dass eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen sei. Die Situation betreffend die gewerbliche Nutzung der umliegenden Bebauung führe insbesondere nicht zur Unzulässigkeit der Festsetzung eines Mischgebiets. Die vorliegend begehrte Errichtung eines reinen Wohngebäudes widerspreche dem festgesetzten Mischgebiet. Eine Befreiung von der Gebietsfestsetzung komme nicht in Betracht. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets werde den unterschiedlichen Nutzungsbedürfnissen in zentrumsnahen Bereichen Rechnung getragen. Es werde ein Ausgleich zum allgemeinen Wohngebiet im Innenblock geschaffen. Der

Fallbeispiel 4 : OVG des Saarlandes, Urteil vom 27.01.2022

OVG des Saarlandes, Urteil vom 27.01.2022 - 2 C 289/20

Fundstelle openJur 2022, 2864 Rechtskraft: Optionen

8. Ein Bebauungsplan kann auch ohne exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem Entwicklungsgebot entsprechen, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Baugebiete mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart artverwandt sind und diese Festsetzung sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt, ohne von den Grundzügen des Flächennutzungsplans abzuweichen.

Das Urteil bestätigt den allgemeinen Tenor in der Rechtsprechung, dass Abweichungen zulässig sind, falls die Grundzüge der Planung nicht berührt werden:

aa) Die Grundzüge der Planung werden durch den Bebauungsplan "7. Änderung Langelänge" nicht berührt. Die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderem Gewicht ist, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls ausgehend von dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Die Grundzüge werden nicht berührt, wenn das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild erhalten bleibt und der planerische Grundgedanke nicht verändert wird,[11] d.h. bezogen auf das planerische Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.[12] Dies ist hier nicht anzunehmen. Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass der mit dem Normenkontrollantrag angegriffene Bebauungsplan den Baugebietstyp nicht ändert, sondern wie zuvor ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festsetzt.[13] Dass der in der 2. Änderung im Jahr 2003 festgesetzte Lärmschutzwall jetzt nicht mehr vorgesehen ist, berührt die Grundzüge der Planung entgegen der Ansicht des Antragstellers nicht. Das Plangebiet grenzt zwar östlich an ein durch Bebauungsplan festgesetztes Mischgebiet an. Mischgebiete dienen aber dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Deshalb erscheint es ausgeschlossen, dass es infolge des Nebeneinanders von Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet zu derart schwerwiegenden Lärmkonflikten kommt, die von vornherein nur durch einen Lärmschutzwall oder eine ähnliche Schutzvorrichtung gelöst werden können.[14] Infolge dessen kommt der vorliegenden Änderung nach Art und Schwere kein solches Gewicht zu, dass von einer Änderung des planerischen Grundgedankens ausgegangen werden könnte.

Ebenso kann ein Bebauungsplan beispielsweise ohne eine exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplanes bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem Entwicklungsgebot entsprechen:

unberührt lassen. So kann ein Bebauungsplan beispielsweise auch ohne exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem Entwicklungsgebot entsprechen, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder Baugebiete mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart artverwandt sind und diese Festsetzung sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt, ohne von den Grundzügen des Flächennutzungsplans abzuweichen.[42] Im vorliegenden Fall stellt der Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin den ganz überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans als Wohnbaufläche ("W") dar; lediglich eine vergleichsweise kleine Fläche im östlichen Teil wird als gemischte Baufläche ("M") ausgewiesen. Schon von daher kann schwerlich davon ausgegangen werden, dass hier durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, in dem auch bestimmte Gewerbebetriebe zulässig sind bzw. zugelassen werden können (vgl. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO), von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans abgewichen wurde. Abgesehen davon verlangt das Entwicklungsgebot nicht, das nach dem Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzungsspektrum ausnahmslos und flächendeckend umzusetzen.[43] Das Entwicklungsgebot ermöglicht der Gemeinde, die im Flächennutzungsplan zum Ausdruck kommende planerische Grundkonzeption weiterzuentwickeln. Ihr wird eine gestalterische Freiheit eingeräumt, die es ermöglicht, über ein bloßes Ausfüllen des Vorgegebenen hinaus eigenständig zu planen. Der Bebauungsplan muss sich nur - wie hier geschehen - innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes bewegen und die im Flächennutzungsplan zum Ausdruck kommenden Grundzüge beachten.[44]

Fallbeispiel 5 : VGH München, Urteil vom 22.06.2022

Gesetze Bayern
https://www.gesetze-bayern.de › Content › Document

VGH München, Beschluss v. 22.06.2022 – 9 NE 22.705

Für eine Gefälligkeitsplanung fehle es an sachlichen Anhaltspunkten. Der **Bebauungsplan** sei auch aus dem **Flächennutzungsplan** fehlerfrei **entwickelt** worden. Durch ...

29 2.3 Ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt voraussichtlich ebenfalls nicht vor. Danach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Gesetz verlangt keine exakte Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplans in Bebauungsplanfestsetzungen. Vielmehr lässt der Flächennutzungsplan aufgrund seiner geringeren Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgefüllt werden können (vgl. BVerwG, B.v. 12.2.2003 - 4 BN 9.03 - NVwZ-RR 2003, 406 = juris Rn. 4). Abweichungen sind daher zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen (vgl. BVerwG, U.v. 26.2.1999 - 4 CN 6.98 - NVwZ 2000, 197 = juris Rn. 16 f.; B.v. 7.3.2007 - 4 BN 1.07 - DVBl 2007, 634 = juris Rn. 7; Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Oktober 2019, § 8 Rn. 35 f., jew. m.w.N.). Der Gesetzgeber will mit dem Entwicklungserfordernis verhindern, dass auf den verschiedenen Planungsstufen Pläne wirksam werden, die nicht hinreichend aufeinander abgestimmt sind (BVerwG, B.v. 12.2.2003 - 4 BN 9.03 - a.a.O. m.w.N.). Unter diesen Voraussetzungen sind Änderungen nicht nur in räumlicher Hinsicht durch eine Verschiebung von im Flächennutzungsplan vorgegebenen Grenzen (vgl. BVerwG, U.v. 26.2.1999 - 4 CN 6.98 - a.a.O.), sondern auch hinsichtlich der dargestellten Nutzungsart möglich (vgl. BVerwG, U.v. 26.1.1979 - IV C 65.76 - BauR 1979, 206 = juris LS, Rn. 23; BayVGH, U.v. 25.10.2010 - 1 N 08.1473 - juris Rn. 28).

30 Der Flächennutzungsplan sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Wohnbauflächen vor (vgl. Begründung S. 2 und den im Internet veröffentlichen Flächennutzungsplan, abrufbar unter https://www.s.de/flaechennutzungsplan-fnp). Von den Darstellungen weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans nur insoweit ab, als im südlichen Bereich zwei gemischte Bauflächen nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Die Grenzziehung zwischen den Gebieten verschiebt sich dadurch geringfügig nach Süden. Diese Abweichungen dürften nach ihrem Umfang aber nicht so erheblich sein, dass hierdurch der im Flächennutzungsplan angelegte Charakter grundlegend verändert würde. Die Konzeption, dass sich an die nördlich gelegenen Wohnbauflächen gemischte Bauflächen anschließen, bleibt unangetastet. Dorf- und Mischgebiete (§§ 5, 6 BauNVO) dienen auch dem Wohnen, so dass die Zielrichtung der jeweiligen Darstellung zumindest teilweise deckungsgleich wäre. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf einem verhältnismäßig kleinen Teil einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche und die damit verbundene Verschiebung der Grenzen von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen kann im Übrigen - wie in der Begründung erfolgt - aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe gerechtfertigt werden. Ein planerisch-konzeptioneller Widerspruch zum Flächennutzungsplan dürfte darin nicht zu sehen sein.

31 Jedenfalls aber wäre eine Verletzung des Entwicklungsgebots wohl nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB rechtlich unbeachtlich, weil durch die Abweichung die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Entwicklung der Antragsgegnerin nicht beeinträchtigt würde. Maßgebend ist insoweit nicht die städtebauliche Entwicklung, die der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets an sich vorsieht, sondern das planerische Konzept für einen größeren, in der Regel das gesamte Gemeindegebiet umfassenden Bereich (vgl. BVerwG, U.v. 26.2.1999 - 4 CN 6.98 - NVwZ 2000, 197 = juris LS 2, Rn. 18 ff.; BayVGH, U.v. 25.10.2010 - 1 N 08.1473 - juris Rn. 29). Solche über das Plangebiet hinauswirkenden Folgen dürften die genannten Abweichungen von den Darstellungen im Flächennutzungsplan angesichts der verhältnismäßig geringen Größe nicht haben.

Fallbeispiel 6 VGH Hessen, Urteil vom 29.03.2012

openJur
https://openjur.de › ... › Rechtsprechung

Hessischer VGH, Urteil vom 29.03.2012 - 4 C 694/10.N

... **nicht** aus dem **Flächennutzungsplan entwickelt** ... Die Fläche, die als **allgemeines Wohngebiet** in der **Mischbaufläche** festgesetzt **wurde**, hat lediglich eine Größe von ...

[56] Die Antragsgegnerin hat bei der Aufstellung des Bebauungsplans entgegen der Ansicht des Antragstellers auch die Bestimmung des § 8 Abs. 2 BauGB beachtet, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

[57] Nach der vorgenannten Bestimmung sind Bebauungspläne in der Weise aus dem Flächen- nutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt es nicht aus, dass die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den vorgegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie sich mit dem Übergang in eine konkretere Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den Bereich des Plangebiets unberührt lassen. In der Regel gehört zu der vom Bebauungsplan einzuhaltenden Grundkonzeption die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander und zu den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (grundlegend: BVerwG, Urteil vom 26.02.1999 - BVerwG 4 CN 6/98 - NVwZ 2000/197), BVerwG, Urteil vom 28.02.1975 - BVerwG 4 C 74.72 - BVerwGE 48, 70; s. auch Beschluss des erkennenden Senats vom 24.01.1989 - 4 N 8/82 - NVwZ-RR 1989, 609).

[58] Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze stellt es keinen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot dar, wenn die Antragsgegnerin im gesamten Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, obwohl im Flächennutzungsplan das Gebiet unmittelbar westlich der Bahnlinie und damit im östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dargestellt ist. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass § 1 Abs. 2 BauNVO in der heute gültigen Fassung - anders als die Baunutzungsverordnung vom 01.08.1962 (BGBl. I S. 429) - keine strikte Zuordnung der dort aufgeführten Baugebiete zu den in § 1 Abs. 1 BauNVO genannten Bauflächen, die in einem Flächennutzungsplan dargestellt werden können, mehr vorsieht. Somit zwingt die Regelung des § 1 Abs. 2 BauNVO die Gemeinde nicht mehr, auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt sind, lediglich Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) festzusetzen. Die Zuordnung der Bauflächen im östlichen Bereich des Plangebiets wird durch den angegriffenen Bebauungsplan auch nicht in grundlegend anderer Weise vorgenommen als im Flächennutzungsplan vorgegeben. Denn auch die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche dient dem Wohnen (vgl. etwa § 6 Abs. 1 BauNVO). Die Abweichung bezieht sich auch nur auf einen schmalen Streifen entlang der Bahnlinie.

[59] Selbst wenn man jedoch in der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch im östlichen Bereich des Plangebiets einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot sehen wollte, würde dies nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen. Danach ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplans unbeachtlich, wenn das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verletzt worden ist, ohne dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist. Bereits aus dem Wortlaut des § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ergibt sich, dass eine Verletzung des Entwicklungsgebots rechtlich nicht gleichbedeutend ist mit einer Beeinträchtigung der sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Grenzen des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan können verletzt werden, ohne dass hierbei die geordnete städtebauliche Entwicklung, wie sie sich aus dem Flächennutzungsplan ergibt, beeinträchtigt wird. Diese Abstufung entspricht dem Zweck der Vorschrift, Abweichungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan in einer Größenordnung, die keine Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept des Flächennutzungsplans haben, aus Gründen der Planerhaltung für unbeachtlich zu erklären. Ob das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingehalten ist, ist danach nach der planerischen Konzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans zu beurteilen. Selbst wenn diese im Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin zum Ausdruck kommende Konzeption durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf der dort dargestellten Mischbaufläche verlassen worden sein sollte, wäre dadurch die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

[60] Für die Frage, ob die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird, ist über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans für den größeren Raum, d. h. für das gesamte Gemeindegebiet oder einen über das Bebauungsplangebiet hinausreichenden Ortsteil, in den Blick zu nehmen. Zu fragen ist, ob die über den Bereich des Bebauungsplans hinausgehenden übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplans beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, welches Gewicht der planerischen Abweichung vom Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans zukommt. Maßgeblich ist, ob der Flächennutzungsplan seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung „im Großen und Ganzen“ behalten oder verloren hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.02.1999 - BVerwG 4 CN 6.98 - NVwZ 2000, 197).

[61] In Anwendung dieser Rechtsprechung würde sich selbst eine gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verstoßende Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets in der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche als nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unbeachtlich erweisen. Die Fläche, die als allgemeines Wohngebiet in der Mischbaufläche festgesetzt wurde, hat lediglich eine Größe von ca. 5.000 m2 und ist somit bereits aus diesem Grunde nicht geeignet, die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet der Antragsgegnerin oder auch nur für den Ortsteil Mörfelden zu tangieren.

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Planungsanlass und Planungsziel (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde durch den Eigentümer, Herrn Brosam, Bornheim, nach Absprache mit der Gemeinde veranlasst. Es wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Regelverfahren empfohlen, damit die Öffentlichkeit und die Behörden Einsicht in die Planung bekommen und alle relevanten Belange vor der Realisierung geklärt werden können.

Das Planungsziel liegt darin, neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die baurechtliche Sicherung der geplanten Bebauung zu ermöglichen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Bau von 2 Einfamilienhäusern und 2 Doppelhäusern südlich der Wiesenstraße in Bornheim. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten und versickern zu lassen. Nur in extremen Situationen wird das Oberflächenwasser gedrosselt und verzögert dem Graben zugeführt.

Aufgrund der guten Ausstattung und Wohnqualität der Ortsgemeinde Bornheim sowie die Nähe zur Stadt Landau wird Wohnbaufläche im Ort gesucht. Die Nachfrage nach Wohnen, insbesondere für junge Familien, ist unter diesen Voraussetzungen enorm angestiegen. Der Flächennutzungsplan weist derzeit keine weiteren Bauflächen aus, sodass Baupotential innerorts und am Siedlungsrand ausgeschöpft werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die Entwicklung der Bebauung in der Wohnbaufläche für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Erschließung, die Beachtung von Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Klimaschutz sowie Artenschutz sicherzustellen, müssen zahlreiche Belange berücksichtigt werden. Diese sind z. B. Gebäudeformen, Stellung, Höhe, Dachlandschaft und deren Gestaltung, die gesicherte Erschließung, die Behandlung von Oberflächenwasser, die Nachbarschaft zur Bestandsbebauung. Um eine umfassende und ausführliche Berücksichtigung aller Belange zu ermöglichen, wurde der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das primäre Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Südlich der Wiesenstraße“ ist die Schaffung von Wohnraum als Abrundung des Siedlungskörpers. Dabei wird das Flächenpotential im Rahmen des Flächennutzungsplanes ausgenutzt.

2.2.1 Beschreibung des Vorhabens (Vorhabenplan) Vorhabenplan siehe Anlage

Die Planungskonzeption für das Grundstück sieht eine Wohnbebauung als Doppel- und Einzelhäuser vor. Diese werden in einer Reihe von West nach Ost aneinandergereiht. Die einzelnen Baukörper aus Einzel- und Doppelhäusern werden mit überdachten Stellplätzen/Carports miteinander gekoppelt. Somit soll zwischen den massiven Baukörpern eine Durchlässigkeit über Freiflächen zwischen den Häusern gesichert werden und eine offene Verbindung zwischen dem Außenbereich mit Graben und den Südgärten der Wiesenstraßen-Bebauung gewährleisten.
Im Osten wird der Wirtschaftsweg zur öffentlichen Erschließungsstraße als Stichstraße, wie im Bebauungsplan "Wiesenstraße Teilbereich B" dargestellt, ausgebaut. Hier schließt eine interne private Erschließungsstraße, ebenfalls als Stichstraße, an der

Nordseite des Plangebietes an und ermöglicht die Anfahrt zu den Gebäuden und Stellplätzen. Im Osten des Plangebietes sind auch Stellplätze für Besucher und ein Sammelplatz zur temporären Abstellung von Mülleimern für die Müllabfuhr vorgesehen.
Die Aufweitung der privaten Erschließungsstraße und die Anordnung der Stellplätze ermöglicht ein Ein- und Ausfahren mit Wendemöglichkeit bei den einzelnen Gebäuden.
Bei allen Gebäuden ist der Zugang von Norden geplant; nach Süden öffnen sich Gebäude und Fassaden.
Die städtebauliche Konzeption beabsichtigt die Errichtung zweigeschossiger Gebäude. Die Gebäude sind alle jeweils traufständig zur internen Haupterschließung im Norden ausgerichtet.
Die Dächer sind als Satteldächer mit roter bis rotbrauner Dacheindeckung konzipiert. Der First wird gekappt, es entsteht ein abgeflachter Dachabschluss, um die Gebäude gegenüber der Bebauung der Wiesenstraße nicht höher wirken zu lassen.
Die Fassaden werden als glatt verputzte oder mit Holz verkleidete Fassaden gestaltet. Für die Farbgebung sind warme Farben der Gelb-, Beige- und Erdfarbenpallette sowie zarte Pastelltöne vorgesehen.



Abb. 3: Bebauungsvorschlag (08.09.2025)
Quelle: Architekturbüro MPunktArchitektur, Landau

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Leitung im Stichweg der Wiesenstr. über den Schacht 0105M250 abgeleitet. Die hierzu erforderliche Druckleitung (wegen der Höhenlage muss das Schmutzwasser gepumpt werden) wird auf Antrag des Bauherrn und zu seinen Lasten hergestellt. Die Druckleitung bis zum Schacht 0105M250 ist durch den Antragsteller/Grundstückseigentümer zu unterhalten. Der Vorhabenträger hat auch evtl. erforderliche Genehmigungen (z.B. wasserrechtlich für Einleitungen in Gewässer, Entwässerungsgenehmigung o.ä.) bei den zuständigen Behörden einzuholen und trägt hierfür anfallende Gebühren.

Für die Oberflächenwasserbewirtschaftung ist wie folgt vorgesehen: Oberflächenentwässerungsplanung gemäß Ingenieurbüro IPR, Neustadt / W. (Anlage I.5)
Primär soll das Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern. Dazu sind Versickerungsmulden für Regenwasser von Gebäuden, Terrassen und Erschließungsstraßen im Süden der geplanten Bebauung vorgesehen. Im Falle von extremen Starkregenereignissen kann das Wasser in den leicht vertieften Gewässerschutzstreifen am Wiesengraben aufgenommen werden und ggf. dem Wiesengraben zugeleitet werden.
Zwischenzeitlich hat die Behörde die Wasserwirtschaftliche Genehmigung für das Oberflächenwasser-Bewirtschaftungskonzept, die Rückhaltung, die Versickerung und den gedrosselten Überlauf erteilt.
Die nicht überbauten Flächen werden begrünt. Baumpflanzungen sind vorgesehen, bilden einen Dorfrand-Abschluss im Süden gegen den Wiesengraben und dienen der Klimaverbesserung und Verschattung.
Für das Plangebiet wurde zunächst eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung SAP I durch das Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann aus Eschbach durchgeführt. Die vertiefte Untersuchung SAP II und der Fachbeitrag Naturschutz wurden von Frau Umweltwissenschaftlerin Jennifer Dahlem in Abstimmung mit der UNB durchgeführt. Die Ergebnisse werden im BPL dargestellt (externe Kompensationsfläche) und entsprechende Festsetzungen (Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen) getroffen.
Die vier Reptilienbegehungen fanden am 07.04., 08.05., 03.06. und 29.07.2026 statt. Im Planungsbereich wurden keine Reptilien nachgewiesen. Es wurde aber eine besondere Orchidee der Gemeine Bienenragwurz vorgefunden und es werden in Absprache mit der UNB Bestandssicherungsmaßnahmen (Umsiedlung auf eine geeignet externe Kompensationsfläche) durchgeführt.
Im Norden grenzt der Bebauungsplan „Östliche Hauptstraße“ mit der Darstellung eines Dorfgebietes an. Damit können potenziell Betriebe mit landwirtschaftlicher Nutzung oder mit nicht störendem Gewerbe errichtet werden, die auf das geplante Baugebiet als allgemeines Wohngebiet mit Emissionen einwirken. Im Südwesten liegt in ca. 180 m Entfernung die Kreisstraße (Gewerbegebiet - Hauptort). Verkehrslärmeinwirkungen wurden rechnerisch überprüft, jedoch keine relevanten Einwirkungen ermittelt. Trotzdem werden Vorkehrungsmaßnahmen empfohlen. Deshalb ist bei der Anordnung von Wohngebäuden auf geeignete passive Schallschutzmaßnahmen zu achten. Vgl. Kapitel 3.9.

2.3 Verfahren

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde das Regelverfahren gemäß den Vorschriften der §§ 2 und 3 BauGB angewendet. Ein Vorhabenplan mit Beschreibung liegt dem Bebauungsplan bei. (Begründung, Kapitel 2.2.1 und Anlage I3)
Gemäß §12 Abs. 1 BauGB ist mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwingend ein Durchführungsvertrag erforderlich, der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu schließen ist.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Begründung

Diese Festsetzung basiert auf dem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Grund für die Festsetzung ist die vorgesehene Nutzung für Wohnen und das sich Einfügen der Bebauung in seine unmittelbare Umgebung. Dabei wird auch die Mischbaunutzung im Norden und Westen des Plangebietes berücksichtigt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf GRZ 0,4 und GFZ 0.8 festgesetzt.
Dabei sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Begründung

Diese Festsetzung basiert ebenfalls auf dem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
Die Grundflächenzahl 0,4 soll auf einer ca. 2.244 m² großen Baufläche (bei Abzug der Verkehrsfläche, innere Verkehrsfläche, Stellplatzflächen etc.) die Errichtung von Hausgruppen und Doppelhäusern mit einer Gesamtfläche von ca. 450 m² ermöglichen. Aufgrund des Bestrebens eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nachverdichtung und der Angabe von Orientierungswerten nach § 17 BauNVO wurde die GRZ auf 0,4 festgelegt.

Die nähere Umgebung des Baubestandes ist von Gebäuden mit maximal zwei bis drei Vollgeschossen geprägt. Aus diesem Grund wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt - wodurch sich die maximalen Höhen der geplanten Gebäude der Umgebung und damit dem Ortsbild von Bornheim anpassen.

3.3 Anzahl der Wohneinheiten

Pro Wohngebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

Begründung

Diese Festsetzung basiert ebenfalls auf dem § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wird unter Berücksichtigung des zu erwartenden Individualverkehrs mit Pkw festgesetzt, um trotz maximaler Ausnutzung die negativen Auswirkungen von ein- und ausfahrendem Verkehr und Auswirkungen des ruhenden Verkehrs insbesondere in Verknüpfung mit der Stellplatzregelung für das kleine Gebiet geordnet zu entwickeln.
Die festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten entspricht der näheren Umgebung. Durch diese Festsetzung werden das Verkehrsaufkommen und damit die Lärmemissionen begrenzt.

3.4 Höhe der baulichen Anforderungen

Die Höhe für geneigte Dächer mit abgeflachtem Abschluss wird festgesetzt.

Begründung

Die Vorgaben dienen der Angleichung an die bestehende Bebauung in den benachbarten Baugebieten und sollen eine harmonische Eingliederung der Neubebauung gewährleisten. Dabei wird die Nachbarschaft und die Topografie berücksichtigt.

3.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser) festgesetzt und die überbaubaren Grundstücksflächen per Baugrenze fest vorgegeben.

Begründung

Die Ortsränder von Bornheim sind von einer offenen Bauweise geprägt. Dabei sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser errichtet. Die festgesetzten Baugrenzen bzw. die Baufenster ermöglichen die Errichtung der beabsichtigen Gebäudetypologien.

3.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Stellplätze, überdachte Carports und Garagen müssen den dafür ausgewiesenen Flächen nach § 9 BauGB (1) Nr. 4 errichtet werden, Nebenanlagen (Terrassen, Wintergärten, Gartenhäuschen) können auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Die Carportanlagen sind mit Flachdächern ausgestaltet extensiv zu begrünen.

Begründung
Carports, Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Die Flächen zur Errichtung von Carports, Stellplätzen und Nebengebäuden werden so den Gebäuden jeweils entsprechend räumlich geregelt klar zugeordnet.

3.7 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück in Rückhaltemulden zu sammeln und dort zu versickern oder verdunsten.
Hierzu werden vier Versickerungsmulden angelegt, die so dimensioniert sind, dass sie ein 100-jährliches Regenereignis mit einem Rückhaltevolumen 20,2 m³ bei einer abflusswirksamen Fläche von ca. 1.021 m² vollständig aufnehmen können. Durch Herstellung einer 30 cm bewachsene Oberbodenschicht wird keine weitere Vorreinigung der Oberflächenabflüsse vor Einleitung in das Grundwasser notwendig.
Bei stärkeren Regenfällen kann überschüssiges Wasser schadlos im südlichen Gartenbereich sich ausbreiten bzw. dem Wiesengraben zufließen.

Begründung
Die geplanten Maßnahmen, einschließlich der Versickerungsmulden, Behandlung Niederschlag und Überflutungsschutz, gewährleisten einen sicheren und nachhaltigen Umgang mit Regenwasser. Durch die Berücksichtigung von Starkregenereignissen und die Schaffung von Ausgleichsvolumen, auch durch Abflachung des südlichen Wegs, wird das Risiko von Überflutungen minimiert. Das verlorene Retentionsvolumen (12,8 m³) wird vollständig außerhalb des 5 m Gewässerrandstreifen ausgeglichen.

Durch die geplante Bebauung, die potenziell als Riegel bei Starkregen wirken könnte, sowie den dadurch verengten Durchlass für Oberflächenwasser aus Norden in Richtung Wiesengraben entsteht kein schadhafter Rückstau für Dritte im Bereich der nördlichen Bebauung entsteht.
Insgesamt trägt das Konzept zur Erhaltung der lokalen Wasserbilanz bei und stellt sicher, dass die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung hat.

3.8 Flächen und Maßnahmen zum Umweltschutz

Es werden Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Begründung

Aus der SAP I sind Tatbestände an folgenden Arten ausgeschlossen:

- Fledermäuse
- Haselmaus (Muscardinus avellanarius)
- Wildkatze (Felis silvestris)
- Kamm-Molch (Triturus cristatus)
- Knoblauchkröte (Pelobates fuscus)
- Laubfrosch (Hyla arborea)
- Springfrosch (Rana dalmatina)
- Wechselkröte (Bufo viridis)
- Zweibrütiger Würfel-Dickkopffalters (Pyrgus armoricanus)
- Grüne Strandschrecke (Aiolopus thalassinus)
- Große Moosjungfer (Leucorrhinia pectoralis)
- Grüne Flussjungfer, G. Keiljungfer (Ophiogomphus cecilia)

- Östlicher Blaupfeil (Orthetrum albistylum)
- Zierliche Moosjungfer (Leucorrhinia caudalis)

Für folgende planungsrelevante Arten/Artengruppen können Beeinträchtigungen bei termin- und fachgerechter Umsetzung der aufgelisteten Maßnahmen entsprechend vermieden werden:
- Brutvögel
- Mauereidechse (Podarcis muralis)

Für die zuvor genannten Arten konnte ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 Abs.1 Nr.1-4 BNatschG vermieden bzw. nicht ausgeschlossen werden.

Die Beeinträchtigung folgender Arten, die potenziell im Vorhabensbereich zu erwarten sind, konnte auf Ebene der Potentialanalyse und den generell vorgesehenen, allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden:
Zauneidechse, (Lacerta agilis),
Heuschrecken und Libellen:
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Phengaris nausithous)
Großer Feuerfalter, Flussampfer-Dukatenfalter (Lycaena dispar)
Große Schiefkopfschrecke (Ruspolia nitidula)
Helm-Azurjungfer (Coenagrion mercuriale)

Mittlerweile hat Frau Dipl.- Umweltwissenschaftlerin Jennifer Dahlem die SaP I von Herrn Wagemann ergänzt.
Seit Mitte Mai 2026 bis Mitte September fand die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, SaP II statt und der Bericht liegt vor (Anlage I7).

Vier Begehungen vom 07.04.2026, 08.05.2026, 03.06.2026 und 29.07.2026 sind ohne Reptiliennachweis. Der Reptilienschutzzaun konnte seine Schutzwirkung entfalten.
Im Untersuchungszeitraum musste festgestellt werden, dass im Planungsgebiet der Bienenragwurz, eine in der roten Liste aufgeführte Orchideenart vorhanden ist. In Abstimmung mit der UNB kann diese umgesiedelt werden.

Darüber hinaus liegt der Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Südlich der Wiesenstrasse“ von Diplom Umweltwissenschaftlerin Jennifer Dahlem, Landau und Frau Luina Krope Bsc. Naturschutzbiologie und Geographie, Ötigheim vor. (Vgl. Anhang I7)

Der Bericht zeigt auf, dass der geplante Eingriff durch die Bebauung und das Vorfinden des Ragwurzes einen externen Ausgleich notwendig macht. In der Gemarkung Bornheim konnte keine geeignete Fläche für den externen Ausgleich gefunden werden. Der Vorhabenträger fand eine geeignete verfügbare Fläche in Landau-Wollmesheim.

Die Ausgleichsfläche in der Gemarkung Wollmesheim eignet sich aufgrund ihrer Lage, Topografie, Geologie und Bodeneigenschaften für die Ansiedlung und das Aussäen der Ragwurzsamen. In der Region findet sich selten diese geeignete Konstellation und die Auswahl ist stark eingeschränkt. Mit der unteren Landespflege- und Naturschutzbehörde, sowie der Stadt Landau wurde die Ausgleichsfläche abgestimmt.

Für die Ausweisung des notwendigen Anteils der Ausgleichsfläche, die nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstückes in Landau-Wollmesheim erfordert, wurde die Wertpunkte prozentual ins Verhältnis gesetzt. Das Verteilungsverhältnis wurde entsprechend übertragen.

Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes während der Planungs- und Untersuchungszeit
Im Rahmen der SAP I wurde der Verdacht bezüglich Beeinträchtigung von Eidechsenhabitaten geäußert.

Aus diesem Grund wurde als Vermeidungsmaßnahme im Norden der Eingriffsfläche ein Reptilienschutzzaun festgesetzt, zur Vermeidung der Einwanderung von Eidechsen in die betroffene Fläche.
Für die Erfassung im Rahmen der SAP II wurden 4 Reptilienbegehungen durchgeführt. Es wurden keine gefährdeten Arten festgestellt. Es sind keine Umsiedlungs- oder Vergrämungsmaßnahmen notwendig.

Vermeidungsmaßnahmen

V1: Kontrollkartierung
Vor der Erteilung der Baugenehmigung sind vom Vorhabenträger Kontrollkartierungen bezüglich Eidechsen durchzuführen und bei Vorkommen entsprechende Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.

V2: Umsetzen von Reptilien
Werden im Rahmen der Kontrollkartierung Eidechsen festgestellt müssen diese umgesetzt werden.

Zudem soll ein Zaun um die zuvor hergestellte Aufwertungsfläche (CEF 1) mindestens für die ersten 4 Wochen gestellt werden, um ein Abwandern der umgesetzten Tiere zu verhindern. Beide Zäune müssen vor Beginn der Bauarbeiten bzw. vor der Umsiedlung stehen und werden erst nach Beendigung der Bauarbeiten abgebaut. Der Schutzzaun muss aus glatter Folie bestehen (z. B. Rhizomfolie, LKW-Plane etc.) und ca. 10-20 cm in den Boden eingegraben werden, damit ein Unterwandern verhindert wird. Der Zaun muss in regelmäßigen Abständen (ca. 1 m) mit Pfosten befestigt werden, die in den Boden eingegraben werden. Die Pfosten sind innen Richtung Eingriffsfläche anzubringen, damit Eidechsen aus dem Außenbereich nicht an diesen hochklettern können. An der CEF-Fläche müssen die Pfosten an der Außenseite angebracht werden, damit Eidechsen aus dem Außenbereich nicht an diesen hochklettern können.

V3: Zeitliche Regelung der Baufeldräumung
Das Roden von Heckenbereichen und Fällen von Bäumen ist nur außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit, im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig und abzuschließen.

V4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
Bei Beleuchtung in Zufahrt und Außenflächen im Planbereich werden insektenfreundliche LED-Leuchtmittel und Eingrenzung der Beleuchtungsintensität und Ausgrenzung zur Eindämmung der „Lichtverschmutzung“ festgesetzt.

V5 Baufeldräumung
Die Festsetzung der Aktionszeiten für Baufeldräumung werden aus Artenschutzgründen vorgegeben, Ausnahmen können in Abstimmung mit der UNB unter fachkundlicher Begleitung bezüglich Artenschutzes erfolgen.

V6 Umweltbaubegleitung
Neben einer fachkundlichen Begleitung bezüglich Artenschutzes für die Baustelle wird insbesondere für die Umsiedlung des Bienenragwurz die Abstimmung mit der UNB unter fachkundlicher Begleitung bezüglich Artenschutzes festgesetzt.

Die Bestimmungen zur Vermeidung V1 - V6 dienen der Abwehr von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) - (3) i.V § 44 (6) BNatSchutzG.

Ausgleichsmassnahmen und externe Ausgleichsmassnahmen

Es wird eine externene Ausgleichsfläche mit geeigneten Einzelmaßnahmen festgesetzt.

Begründung
Aufgrund des Eingriffs in den Lebensraum der bestehenden Arten sowie der Gefahr des Eintritts von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG, ist es notwendig Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen zu untersuchen. Dies betrifft insbesondere Flora und Fauna im Hinblick auf die Freiflächen, Nist-/ Schlafplätze für Vögel.

3.9 Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt ca. 250 – 300m nordöstlich von der Kreisstraße K42. Bei der Entfernung ist davon auszugehen, dass Verkehrsimmissionen gemindert auf das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet treffen und nur gering auf das Gebiet einwirken. Zwischenzeitlich wurde eine Lärm-Prognose vom Büro M.Architektur durchgeführt, welche diese Annahme bestätigt. Zusätzlich werden Hinweise für passiven Lärmschutz am Gebäude empfohlen. Unter Hinweisen werden Maßnahmen für den passiven Schallschutz empfohlen durch:

- Gebäudeausrichtung
- Grundrissorientierung
- Anordnung der Technik- und Funktionsräume
- Schallschutzfenster
- Schalldämmende Außenputze

Begründung
Die Hinweise zum passiven Lärmschutz umfassen einen Katalog von Einzelmaßnahmen von der Ausrichtung der Gebäude über die Grundrissorganisation bis hin zur Behandlung einzelner Bauteile. Dies erfolgt als Hinweis und wird im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich mit der Objektplanung geregelt.
Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist im Einzelnen von der Raumgröße, -nutzung und -geometrie abhängig und kann daher auf der Ebene der Bauleitplanung nicht verbindlich angegeben werden.

3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb des Baugebiets sind Hauptgebäude mit geneigten Dächern (40° bis 45° Neigung) zu errichten. Statt einer Firstausbildung ist der obere Abschluss des Daches abgeflacht. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist in roten oder rot-braunen Tönen auszuführen. Ausgeschlossen werden glasierte und reflektierende Dacheindeckungen mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaik-Anlagen. Flache und flach geneigte Dächer (bis 20°) sind zu begrünen.
Für die Fassaden werden Putzstrukturen und Farben vorgegeben und Verkleidungen auf Holzverschalung begrenzt. Die flächige Gestaltung der Gärten mit Schotter und Kies wird ausgeschlossen.

Begründung
Zur Reduzierung der Höhe und der Baumasse werden Dächer modifiziert und als Dächer mit abgeflachtem Abschluss vorgegeben. Dies soll die Einfügung in die Ortssil-

houette am Ortsrand von Süden gewährleisten und eine Höhenbegrenzung vorgeben, um die Höhe der Gebäude im Norden nicht zu überragen. Zur harmonischen Einfügung in Orts- und Landschaftsbild werden Material und Farben für die Fassaden vorgegeben aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen werden die Schotterung und Bekiesung von Garten- und Freiflächen ausgeschlossen. Auf diese Weise sollen Auswirkungen aufs Klima verringert und die Biodiversität gefördert, entwickelt und verbessert werden.

3.11 Örtliche Bauvorschriften

Es sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.
Diese sind ausschließlich in den ausgewiesenen Flächen bei den nördlichen Grundstücken, auf dem Grundstück in den ausgewiesenen Flächen im Plangebiet nachzuweisen.

Begründung
Die städtebauliche Konzeption ordnet ausreichend Stellplätze für Gebäude/Wohneinheiten in den Gebäuden zugeordnete Flächen und für Gästeparken an der privaten Stichstraße aus. Dies entspricht der städtebaulichen Konzeption der Wohnanlage. Damit soll außerdem eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr vermieden werden.

G UMWELTBERICHT

1. Einleitung 40
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 40
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden 41

2. Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 43
2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt 43
2.2 Fläche 46
2.3 Boden 46
2.4 Wasser 46
2.5 Klima und Luft 47
2.6 Landschaftsbild 48
2.7 Mensch 48
2.8 Kultur und Sachgüter 49
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 49

3. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen 49

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 49

5. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 49

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 49

1. Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht wurde gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB erstellt. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung SAP I vom Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann aus Eschbach durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf die im Plangebiet vorhandenen Arten zu prüfen und zu bewerten.
Frau Dipl.- Umweltwissenschaftlerin Jennifer Dahlem, Landau hat im Anschluss die SAP2 durchgeführt.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel, das Baupotential gemäß Flächennutzungsplan am südöstlichen Ortsrand einer Bebauung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Des Weiteren sollen Gestaltqualitäten, unter Berücksichtigung der Klima- und Umweltaspekte, innerhalb des Plangebiets entwickelt werden.
Darüber hinaus sollen die im Randbereich der Wiesenstraße vorhandenen Arten der Flora und Fauna durch die festgesetzten Maßnahmen in ihrem Bestand geschützt werden.

Aus diesem Grund wurden Festsetzungen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie weitere Festsetzungen getroffen, welche zum einen Einfamilienhausstruktur, max. 2 Vollgeschosse, etc.) und zum anderen durch die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die gestalterischen Qualitäten am Ortsrand entwickeln.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich über den südöstlichen Ortsrand zwischen der Bebauung Wiesenstraße und dem Wiesengraben in Bornheim aus und nimmt eine Fläche im Randbereich in Anspruch. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,224 ha. Das Gebiet wird durch die Ortsstraße Wiesenstraße im Norden und einer neuen Stichstraße erschlossen, welche im fast rechtwinkligen Kurvenbereich der Wiesenstraße abzweigt.



Abb.: Lage des Plangebiets
Quelle: LANIS

Für das Oberflächenwasser ist ein Bewirtschaftungskonzept (wasserwirtschaftliche Begleitung) und Wasserhaushaltsbilanz, vom Ingenieurbüro IPR, Roth & Partner Annweiler, erstellt worden.
Vom Vorhabenträger wird vorgesehen, das Schmutzwasser des geplanten Vorhabens über eine Hebeanlage zum Anschlusspunkt des Stichkanals der Wiesenstraße vor der Hausnummer Nr. 16a zu befördern und dort einzuleiten.
Die entsprechende Kostenübernahme des Vorhabenträgers wird durch einen Durchführungsvertrag geregelt.

Die Art der geplanten baulichen Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet und ist dementsprechend durch Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser in Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung der Wiesenstraße geprägt. Die Höhenlage des Gebiets ist bei 131 - 132 m über NN.

In Absprache mit der Wasserwirtschaft wird ein Gewässerschutzstreifen von 5 m Breite ab Böschungsgrabenoberkante als nicht überbaubare Schutzzone festgesetzt. Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes und Kompensation der baulichen Maßnahmen durch die Architektur wird dieser Streifen um bis zu ca. 10 cm tiefer gelegt. In Verbindung mit einer nahezu waagrechten Terrassengestaltung mit ca. 29 cn ergibt sich ein Geländeversatz von ca. 40 cm, dies verstärkt den Eindruck zwischen privater Freifläche und Gewässerschutzstreifen entlang des Grabens. Oberflächenwasser werden auf den Grundstücken zurückgehalten und zur Verdunstung und Versickerung gebracht. Zusätzlich dienen teilweise Dachbegrünung, unversiegelte Grundstücksflächen und Bepflanzung zum Speichern und Verdunsten von Niederschlagswasser. Verzögert darf Wasser aus den Rückhaltemulden auf den Grundstücken gedrosselt in den Graben eingeleitet werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Fachgesetze
Im Folgenden werden, die für den vorliegenden Bebauungsplan zu beachtende, Fachgesetze, aufgelistet:

Baugesetzbuch
§ 1 Abs. 5 BauGB: Nachhaltige städtebauliche Entwicklung - Maßnahmen der Innenentwicklung
§ 1 Abs. 6 BauGB: Zu berücksichtigende Umweltbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen
§ 1a Abs. 2 BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Vogelschutzrichtlinie
Artikel 5- 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Einhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979

Bundesnaturschutzgesetzt
§ 1 Abs. 1 BNatSchG: Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
§§ 44, 45 BNatSchG: Besonders geschützte Tiere- und Pflanzenarten

Wasserhaushaltsgesetz
§ 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagsversickerung

Fachpläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Anzuwenden sind dabei der das **Landesentwicklungsprogramm** LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz sowie der **Regionalplan** der Planungsgemeinschaft Rhein-Neckar. Außerdem soll der Bebauungsplan aus den Darstellungen des **Flächennutzungsplanes** von der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich entwickelt werden.

Regionalplan Rhein-Neckar

Im Regionalplan Rhein-Neckar ist die Gemeinde Bornheim als Kommune auf „Eigenentwicklung Wohnen“ und „Eigenentwicklung Gewerbe“ beschränkt. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt. Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.



Abb.: Lage des Plangebiets
Quelle: LANIS

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan entspricht somit nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Wie schon in Kapitel 1.3 erwähnt, ist eine Abweichung von dem Entwicklungsgebot aus dem FNP möglich, wenn die Grundzüge der beabsichtigten kommunalen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden und mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Gebiet artverwandt sind.



Abb.: Lage des Plangebiets
Quelle: LANIS

2. Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)

Auf der intensiv genutzten Fettwiese sind wenige Pflanzen und Tiere im Plangebiet vorzufinden. Im benachbarten Randbereich und auf den Flächen wurde bei Begehungen und der groben Bewertung das Vorkommen von Störchen für Futtersuche festgestellt. Weitere Säugetiere oder schützenswerte Pflanzen wurden aufgrund der fehlenden Habitat-Ausstattung im Gebiet nicht gesichtet.

Die Baumreihe aus überwiegend Obstbäumen im südlichen Bereich des Planungsgebietes bleibt erhalten. Die Abgrabungen und Auffüllungen werden nicht im Kronentrauf durchgeführt. Die Abgrabungs- und Auffüllungsbereiche werden danach eingesät und als Wiese genutzt. Somit werden die Muldenflächen gemeinsam mit dem Gewässerrandstreifen als extensiv gepflegte Grünfläche entwickelt.

Um potenzielle Beeinträchtigungen dieser Arten und ggf. weiterer im Gebiet vorkommender Arten zu ermitteln, wurde im Rahmen des kommunalen Bebauungsplanes "östliche Hauptstraße" ein Fachbüro mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt.

Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die ausführliche Untersuchung und Bewertung können dem Gutachten im Anhang entnommen werden.
Zusammenfassend wurden folgende Ergebnisse bzw. Vorkommen der Arten im Gebiet erfasst und bewertet:

- Reptilien: Eine Betroffenheit der Zaun- und Mauereidechsen kann ausgeschlossen werden.
- Vögel: Für die Artengruppen Brutvögel können laut SAP I Beeinträchtigungen bei termin- und fachgerechter Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt werden. In den Gehölzen konnten keine Baumhöhlen festgestellt werden.
- weitere Säugetiere: eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist auszuschließen
- Alt- und Totholzkäfer: eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für Alt- und Totholzkäfer nicht gegeben
- Arten mit Gewässeranbindung sind laut der SaP I von 2025 nicht betroffen
- Schmetterlinge und weitere Arthropoden: eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für Schmetterlinge aufgrund fehlender Fläche mit wichtigen Nahrungs- und Nektarpflanzen für Raupen nicht gegeben.
- Pflanzen: Im Rahmen der weiterführenden Untersuchungen wurde im Planungsbereich die Bienen-Ragwurz (Ophrys-apifera) festgestellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung und Verlagerung des Vorkommens wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und werden auf der externen Ausgleichsfläche umgesetzt.

Um weitere potenzielle Beeinträchtigungen dieser Arten und ggf. weiterer im Gebiet vorkommender Arten zu ermitteln, wurde im kommunalen Bebauungsplan “Südlich der Wiesenstraße" ein Fachbüro mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Die Einschätzung und die Prüfung der Auswirkungen auf die einzelnen Arten wurden durch das Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann aus Eschbach durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf die im Plangebiet vorhandenen Arten zu prüfen und zu bewerten.

Fazit Für folgende planungsrelevante Arten / Artengruppen können Beeinträchtigungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden:

- Fledermäuse
- Haselmaus (Muscardinus avellanarius)
- Wildkatze (Felis silvestris)
- Kamm-Molch (Triturus cristatus)
- Knoblauchkröte (Pelobates fuscus)
- Laubfrosch (Hyla arborea)
- Springfrosch (Rana dalmatina)
- Wechselkröte (Bufo viridis)
- Zweibrütiger Würfel-Dickkopffalters (Pyrgus armoricanus)
- Grüne Strandschrecke (Aiolopus thalassinus)
- Große Moosjungfer (Leucorrhinia pectoralis)
- Grüne Flussjungfer, G. Keiljungfer (Ophiogomphus cecilia)
- Östlicher Blaupfeil (Orthetrum albistylum)
- Zierliche Moosjungfer (Leucorrhinia caudalis)

Planungsbüro Wolf

Für folgende planungsrelevante Arten / Artengruppen können Beeinträchtigungen bei termin- und fachgerechter Umsetzung der aufgelisteten Maßnahmen entsprechend vermieden werden:

- Brutvögel
- Mauereidechse (Podarcis muralis)

Für die zuvor genannten Arten kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 Abs.1 Nr.1-4 BNatschG vermieden bzw. ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung folgender Arten die potentiell im Vorhabensbereich zu erwarten sind, kann auf Ebene der Potentialanalyse und den generell vorgesehenen, allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden

- Zauneidechse (Lacerta agilis)
- Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Phengaris nausithous)
- Großer Feuerfalter, Flussampfer-Dukatenfalter (Lycaena dispar)
- Große Schiefkopfschrecke (Ruspolia nitidula)
- Helm-Azurjungfer (Coenagrion mercuriale)

Beobachtung während der Vorbereitungs- und Durchführungsmaßnahmen, Begleitung durch geeignetes Fachbüro/ geeignete Fachleute (Biologe/Biologin), Abstimmung von Vermeidungs-, Vergraulungs- und/oder Kompensationsmaßnahmen (Schaffung von Habitat, Umsetzung …)

Frau Dipl.- Umweltwissenschaftlerin Jennifer Dahlem, Landau hat mittlerweile die SaP II - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand September 2026, erstellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Fläche als intensiv genutztes, frisches Grünland (EA3) einzustufen ist. Die vorhandene Vegetation ist stark durch die mehrmalige jährliche Mulchnutzung geprägt und zeigt deshalb zwar ein heterogenes Artenbild, jedoch keine naturschutzfachlich hochwertige, stabile Ausprägung.
Im Rahmen der Abschlussarbeiten zur SaP II wurde der Bienen-Ragwurz als neue Art aufgefunden und eindeutig bestimmt. Die UNB vertreten durch Herrn Bodenseh wurde umgehend informiert.

Die Sicherung und Verlagerung des Bienen-Ragwurz Vorkommens auf die Ausgleichsfläche muss durch eine fachlich qualifizierte Person (Frau Dahlem) durchgeführt werden.

Innerhalb der Ausgleichsfläche ist ein gesonderter Entwicklungsbereich die Etablierung der Bienen-Ragwurz (Ophrys apifera) herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von Nutzungen freizuhalten, die der Etablierung und dem Fortbestand der Art entgegenstehen.
Die Arten Großer Feuerfalter (Lycaena dispar), Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Phengaris nausithous), Helm-Azurjungfer (Coenagrion mercuriale) und Große Schiefkopfschrecke (Ruspolia nitidula) konnten in der SaP I nicht ausgeschlossen werden. In den fortführenden Untersuchungen von Frau Dipl.-Umweltwissenschaftlerin Jennifer Dahlem konnten diese Arten weder vorgefunden werden, noch besteht Potenzial aufgrund des Fehlens der benötigen Futterpflanzen.

Im Rahmen der finalen SAP II vom September 2026 konnten nach vier Begehungen im Planungsbereich keine Reptilien nachgewiesen werden und keine artenschutzrechtlichen Konflikte festgestellt werden. Die Zauneidechse wurde lediglich im nördlich angrenzenden Bereich festgestellt.
Die SaP II -Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand September 2026, erstellt ist dem Anhang beigefügt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)
Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleiben Biotopflächen ihrer natürlichen Entwicklung überlassen. Der Großteil der Fläche besteht aus einer intensiv genutzten Fettwiese mit heterogener Struktur.

Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung
Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen
Um die positive Entwicklung im Gebiet zu gewährleisten und die potenziellen Beeinträchtigungen der in der Nachbarschaft und im Gebiet vorhandenen Arten auszuschließen, wurden Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen empfohlen, welche als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Folgende vorbeugende Maßnahmen sind verbindlich festgesetzt:
Rodungen von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen
Ausgleichsmaßnahmen:
Neben zahlreichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet wird eine externe Ausgleichsfläche und die Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von unbebauten Flächen, Pflanzungen und

der externen Fläche, sowie Behandlung von Flächen und Vegetation textlich festgesetzt. Diese sind den Vermeidungsmaßnahmen V1 – V6, sowie den Ausgleichsmaßnahmen und der Zuordnung der Pflegemaßnahmen zur externen Ausgleichsfläche zu entnehmen, einschließlich Monitoring und fachkundige Begleitung in Artenschutz.

2.2 Fläche

Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)
Das Gebiet liegt am südlichen Randbereich der bebauten Ortslage und nimmt Fläche im Außenbereich in Anspruch, die im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)
Ohne die Entwicklung des Baugebiets sind keine Veränderungen in Bezug auf Flächenneuinanspruchnahme zu erwarten. Derzeit besteht die Flächen aus einer Fettwiese mit einer Obstbaumreihe.
Unter Umständen würde eine schrittweise Bebauung des südlichen Bereichs in Einzelfällen im Rahmen der Mischbauflächenzuordnung im Flächennutzungsplan, z.B. bei Erschließung über das nördlich gelegene Vordergrundstück, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unterbinden und stören.

Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung
Der Grundsatz „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ wird bei dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Durch die Überplanung werden die Flächen im Randbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt und erschlossen. Aus diesem Grund ist die Wirkung des Bebauungsplanes als positiv gegenüber einer Intensivlandwirtschaftlichen Nutzung oder einer schrittweisen ungeordneten Bebauung einzustufen.

2.3 Boden

Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)
Die Bodenart ist für den Bereich des Planungsraums mit Ton (T) angegeben und das Ertragspotential ist hoch. Aus diesem Grund ist die ökologische Wertigkeit der Böden (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe und natürliche Bodenfruchtbarkeit) als beeinträchtigt einzustufen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)
Bei Nichtdurchführung der Planung und einer fehlenden Steuerung der überbaubaren Fläche ist langfristig eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung mit Zunahmen der Versiegelung und Verdichtung des Bodens zu erwarten.

Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung
Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit geringerer Überbaubarkeit (GRZ = 0,4) wie im nach Flächennutzungsplan zu entwickelnder Mischflächennutzung - Dorfgebiet (GRZ = 0,6) ist die Versiegelung geringer. Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche, der maximalen Grundflächenzahl und der maximalen Geschossflächenzahl wird, der noch nicht versiegelte und überbaute Boden verringert.

2.4 Wasser

Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)
Im Geltungsbereich sind keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Aus diesem Grund ist auch das Vorkommen der Arten mit Gewässeranbindung ausgeschlossen.
Des Weiteren liegen im Gebiet keine Wasser- oder Trinkwasserschutzgebiete.
Die Grundwasserlandschaft ist den „quartären und pliozänen Sedimenten“ zuzuordnen. Dabei handelt es sich um Sedimentgesteine unterschiedlicher Korngrößen mit mittlerem spei-

chernutzbaren Porenvolumen in Verbindung mit Schluff und Ton. Die Gesamthärten der Grundwässer liegen in den Gesteinen bei etwa 8 °dH.
Da kein Oberflächengewässer betroffen ist, wird bei der Nullfallprognose sowie bei der Wirkung auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung lediglich das Grundwasser betrachtet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)
Bei Nichtdurchführung der Planung können leichte Veränderungen in Bezug auf Oberflächenabfluss und damit einhergehenden Verminderung der Grundwasserneubildungsrate im Falle von Einzelgenehmigungen als "Hinterliegerbebauung" entstehen. Aufgrund des Bevölkerungswachstums und den zunehmenden baulichen Tätigkeiten im Bornheim und im Gebiet ist mit mehr Versiegelung und mit einer höheren überbaubaren Grundstücksfläche zu rechnen.

Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben geringe negativen Auswirkungen auf das Grundwasser. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximalen Grundflächenzahl wird der noch nicht versiegelte Boden geschützt und für die Aufnahme des Oberflächenwassers und damit einhergehender Grundwasserneubildung freigehalten. Weiterhin wird durch ein geeignetes Oberflächen-Entwässerungskonzept die Oberflächenwassersituation verbessert.
Da das Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ist die Gefahr, dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangen, als gering einzustufen.

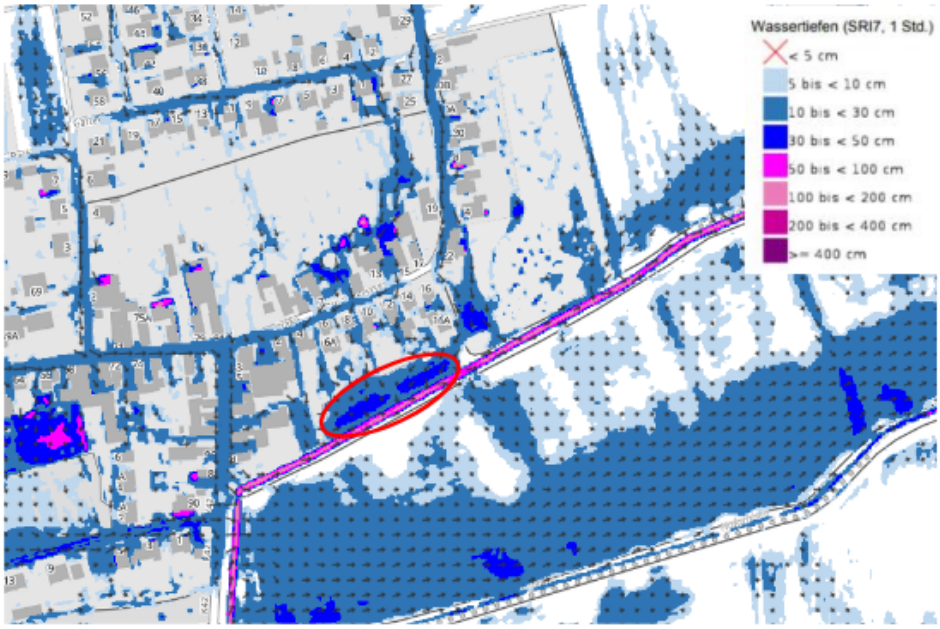


Abbildung 4: Wassertiefen bei Starkregen SRI7, 1h [Geobasisdaten: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen RLP Koblenz]

2.5 Klima und Luft

Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)
Die Fettwiese liegt am Ortsrand und hat geringe Wechselbeziehung zum bebauten Bereich. Die Fläche bietet allerdings nur geringe klimatische Ausgleichsfunktion zur bestehenden Bebauung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)
Bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund des Bevölkerungswachstums und des Entwicklungspotentials auf Basis des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung einer Mischbaufläche eine höhere bauliche Dichte und höhere Versiegelung zu erwarten. Gerade auch aufgrund einer ungeordneten schrittweisen Bebauung als Hinterleger-Situation wird die Durchlüftung gefährdet und die Erhitzung des Gebiets begünstigt.

Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung
Durch die Durchführung der Planung ist mit positiven Veränderungen zu rechnen. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet verringert, Maßnahmen zur intensiven Begrünung mit Gehölzen führen zu einem erhöhten Verdunstungspotential im Gebiet. Die nördlich gelegenen anschließenden Gärten der 'Bebauung der Wiesenstraße mit zahlreichen Obstbäumen wird fortgesetzt im Baugebiet, die Bebauung wird durchlässig für Luftaustausch zwischen den Baukörpern entwickelt. Zusätzlich wird durch den Gewässerschutzstreifen parallel zum Wiesengraben ein „Klimapuffer“ zwischen freier Landschaft und Bebauung eingerichtet. Die Festsetzung der Photovoltaikanlagen wird zusätzlich langfristig das Klima insgesamt positiv beeinflussen und den hohen Temperaturen entgegenwirken. Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird sich ebenfalls positiv auf das Klima auswirken.

2.6 Landschaftsbild
Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)
Das Plangebiet liegt in der bebauten Ortslage und fügt sich in die Landschaft ein. Es sind keine störenden Elemente (z. B. zu hohe Gebäude oder Sendemasten, etc.) vorhanden, welche die gleichmäßige Dachlandschaft stören würden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)
Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit leichten Störungen, aufgrund fehlender, zwingend vorgeschriebener Vorgaben, des Ortsbildes zu rechnen.

Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung
Bei Durchführung der Planung wird das Ortsbild weiter positiv entwickelt. Durch die Festsetzungen der Firsthöhe, der Dachform, der Dachneigung und der Farbe der Dacheindeckung ist die einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft festgelegt. Dies gilt auch für die Bepflanzung durch Gehölze, Bäume und Fassadenbegrünung.
Durch die Bepflanzung des Gewässerschutzstreifens mit standortgerechter Vegetation als Hochgrün wird der Ortsrand neu und weiterentwickelt. Das gesamte Ortsbild Bornheims sowie die Landschaft um das Dorf werden somit positiv geprägt.

2.7 Mensch
Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)
Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dies bringt den Konflikt zwischen der bestehenden Ortsrandbebauung mit Privatgärten und den Emissionen aus der Landwirtschaft (Düngung, Spritzen, Lärmemmission durch Landwirtschaftsmaschinen) mit sich. Alternativ stellt sich die Fläche nach Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dar und weist eine schlechte Wohnumfeldqualität bei schrittweiser und ungeordneter Hinterliegerbebauung auf.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)
Einerseits kann es bei der Intensiv-Landwirtschaft bleiben. Andererseits birgt die Nichtdurchführung der Planung zu einer Zunahme der Bebauung und der Versiegelung auf-grund Bevölkerungszunahme und schrittweise ungeordnete "Hinterliegerbebauung". Durch eine unge-

ordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes kann es zu Qualitätsverlusten im Wohnumfeld kommen.

Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung
Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die dem Vorhaben entgegenstehen.
Der vorliegende Bebauungsplan begründet kein stark emittierendes Gewerbe und aus diesem Grund sind keine gesundheitsschädlichen Emissionen zu erwarten.

2.8 Kultur und Sachgüter
Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)
Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)
Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine großen Veränderungen zu erwarten.

Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung
Bei Durchführung der Planung sind ebenfalls weder positive noch negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
Aufgrund bereits intensiver landwirtschaftlicher Nutzung im Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen.
Von den Festsetzungen im Bebauungsplan werden keine zusätzlich wesentlichen Wechselwirkungen erwartet.
Durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden insgesamt positive Entwicklungen bei gegenseitiger Beeinflussung von Schutzgütern prognostiziert.

3. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Die Umweltauswirkungen im Gebiet sind als gering einzustufen. Durch die derzeitige intensive Nutzung und die Möglichkeit einer dichteren Bebauung sind durch die festgesetzten Maßnahmen langfristig positive Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
Durch den Gebietscharakter kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Frage. Die Ziele der Gemeinde, nämlich die geordnete Entwicklung sowie der Schutz und die Entwicklung der im Gebiet vorkommenden Arten, können nur mit einem Bebauungsplan erreicht werden.

5. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)
Für die festgesetzten Maßnahmen wird die ökologische Baubegleitung empfohlen. Des Weiteren kann die ökologische Baubegleitung die beauftragten Firmen bei der Durchführung der Maßnahmen sensibilisieren und einweisen und ggf. bestimmte Sachverhalte mit der Naturschutzbehörde abstimmen.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung
Der vorliegende Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Berücksichtigung der Hochwasserschutz- und Klimakriterien in Bornheim am südlichen Ortsrand sichern und entwickeln.
Durch die Inhalte des Bebauungsplanes finden geringe Eingriffe in Natur und Landschaft statt, da es sich um intensiv bewirtschaftete Flächen in Ortsrandnähe handelt.

Artenschutzrechtliche Belange wurden in der durchgeführten Artenschutzprüfung sorgfältig untersucht und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Auswirkungen auf Tiere: Aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung sind kaum Tiere, außer die im Artengutachten genannten Arten in der Nachbarschaft, vorhanden.

Auswirkungen auf Pflanzen: Durch die Untersuchung wurde eine Betroffenheit auf Grund der fehlenden Habitatausstattung ausgeschlossen.

Auswirkungen auf Fläche: geringe Auswirkung, da das Plangebiet im Außenbereich eine intensiv bewirtschaftet Landwirtschaftsfläche einnimmt.

Auswirkungen auf Boden: Es sind keine negativen Auswirkungen auf Boden zu erwarten, da der Boden bereits durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung über Jahrhunderte geprägt ist.

Auswirkungen auf Wasser: Aufgrund fehlender Gewässer im Plangebiet sind keine negativen Auswirkungen auf Wasser zu erwarten. Das Grundwasser wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht negativ beeinflusst.

Auswirkungen auf Luft: Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Auswirkungen auf Klima: Durch die Festsetzung der Photovoltaikanlagen und einer Begrünung durch Gehölze, Bäume und Fassadenbegrünung sind langfristig positive Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt: Es sind keine zusätzlichen wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete: Werden vom Bebauungsplan nicht tangiert.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit: Eine Zunahme der Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen und Schadstoffe ist nicht zu erwarten. Es werden nur interne zusätzlichen Verkehrsflächen und Parkplätze mit geringer Versiegelung im Gebiet festgesetzt.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete: Werden vom Bebauungsplan nicht tangiert.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern: Im Gebiet werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Emissionen begünstigt. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch die Müllabfuhr, Kanäle und eine Oberflächenwasser-Bewirtschaftung gesichert.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien: Es wurden Photovoltaikanlagen festgesetzt. Damit ist die Nutzung erneuerbarer Energien fest vorgeschrieben.

Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wassers-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes: Im Bebauungsplan wurden alle übergeordneten Pläne berücksichtigt.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: Die Luftqualität in Bornheim ist aufgrund der Ortsgröße sehr gut und wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, die biologische Vielfalt, Natura-2000 Gebiete, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter: Es werden keine zusätzlichen negativen Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Belangen festgestellt. Durch die Festsetzungen sind eher positive Entwicklungen im Gebiet zu erwarten.

Die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind: Aufgrund fehlender schädlicher Emissionen sind keine schweren Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen ist, unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen und den vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie externen Ausgleichsmaßnahmen, als umweltverträglich einzustufen.

H ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Wird nach dem Beteiligungsverfahren gem. § 10a BauGB als Anlage beigefügt.

I ANHANG GUTACHTEN

- **Artenschutzgutachten spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Sap I vom Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann aus Eschbach**
- **Vermessung**
- **Bebauungsentwurf, M.Architektur Patrick Müller, Landau**
- **Schallschutzgutachten, M.Architektur Patrick Müller, Landau**
- **Oberflächenwasser - Bewirtschaftungskonzept IPR (wasserwirtschaftliche Begleitung) und Wasserhaushaltsbilanz, Ingenieurbüro IPR, Roth & Partner Annweiler**
- **Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Südlich der Wiesenstrasse“ von Diplom Umweltwissenschaftlerin Jennifer Dahlem, Landau und Frau Luina Krope Bsc. Naturschutzbiologie und Geographie, Ötigheim**
- **Entw SaP II -Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand September 2026, zum Bebauungsplan „Südlich der Wiesenstrasse“ von Diplom Umweltwissenschaftlerin Jennifer Dahlem, Landau**