

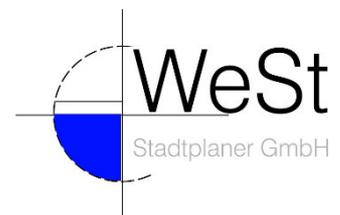
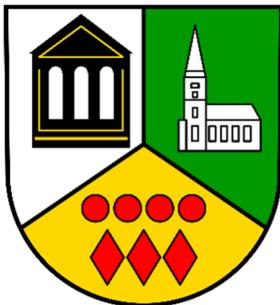
2022

Ortsgemeinde Forst Bebauungsplan ‚Kesselwies‘

Begründung

Vorentwurf

Juli 2024





Inhalt:

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3	LAGE IM RAUM	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
6	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	6
7	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	7
8	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	13
10	BODENORDNUNG	16
11	PFLANZENLISTEN	17

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Forst plant die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Kesselwies“.

Hierzu soll ein Bereich nördlich des Wiesenwegs entwickelt werden.

Es ist geplant, die Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 1,91 ha auf.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung von Wohnbauflächen voranzutreiben ist die fehlende Verfügbarkeit gemeindeeigener Grundstücke. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Thematik beschäftigt und musste feststellen, dass sämtliche noch freien Grundstücke von Privateigentümern vorgehalten werden. Der Planbereich bietet sich an, da diese Flächen sich unmittelbar angrenzend an das Siedlungsgefüge befinden. Der Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet überwiegend Flächen für die Landwirtschaft darstellt, wird im Rahmen der laufenden Fortschreibung entsprechend angepasst.

Es ist vorgesehen, dass die Ortsgemeinde sämtliche Grundstücke erwirbt, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans die geschaffenen Bauplätze dem freien Markt direkt zur Verfügung stehen.

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



Dabei soll das Baugebiet in zwei Bauabschnitten erschlossen werden.

1.2 Erfordernis der Planung

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht mehrerer Bauwilliger in der Ortsgemeinde Forst gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Die Ortsgemeinde hat im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplan ihre Wohnbaupotentiale geprüft und Daten im Raum + Monitor – System aktualisiert. Es konnte festgestellt werden, dass in Forst, auch bei einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang von 0,03 % in der Verbandsgemeinde, ein Wohnbauflächenbedarf zu erkennen ist. Derzeit leben 372 Einwohner in Forst.

Die vorhandenen Baulücken (0,39 ha) können auch nach intensiven Bemühungen nicht aktiviert werden. Die Berechnungen haben ergeben, dass in Forst ein Bedarf für ca. 0,5 ha Wohnbauentwicklung gegeben ist. Deshalb möchte die Ortsgemeinde die Entwicklung dem Bedarf anpassen. Der Entwurf sieht in einem ersten Bauabschnitt ca. 0,7 ha Bauflächen vor. Die restlichen Flächen sollen dann am Bedarf orientiert entwickelt werden.

Im Rahmen des Entwurfsbeschlusses zur Neufassung des Flächennutzungsplanes wurde der Schwellenwertnachweis -auch unter Berücksichtigung der geplanten Baufläche in Forst – erbracht.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Forst hat in der Sitzung am 09.12.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Dem Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung am 30.06.2021 zugestimmt. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Verfahren nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Forst.

Es wird südlich durch den „Wiesenweg“ begrenzt. Östlich und nördlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Westliche Grenze bilden die angrenzenden Siedlungsflächen.

Übersichtskarte (Maßstab unbekannt)

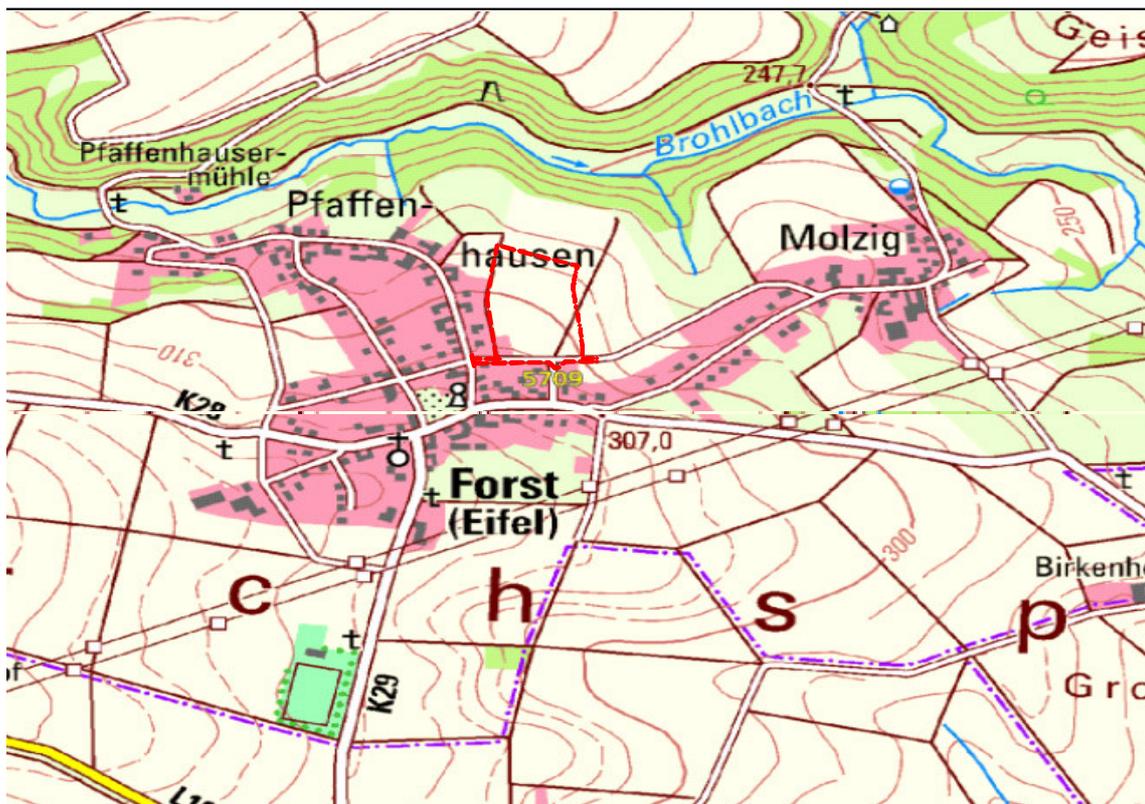


Abbildung 1: Übersicht, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaisersesch stellt für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der laufenden Fortschreibung entsprechend angepasst.

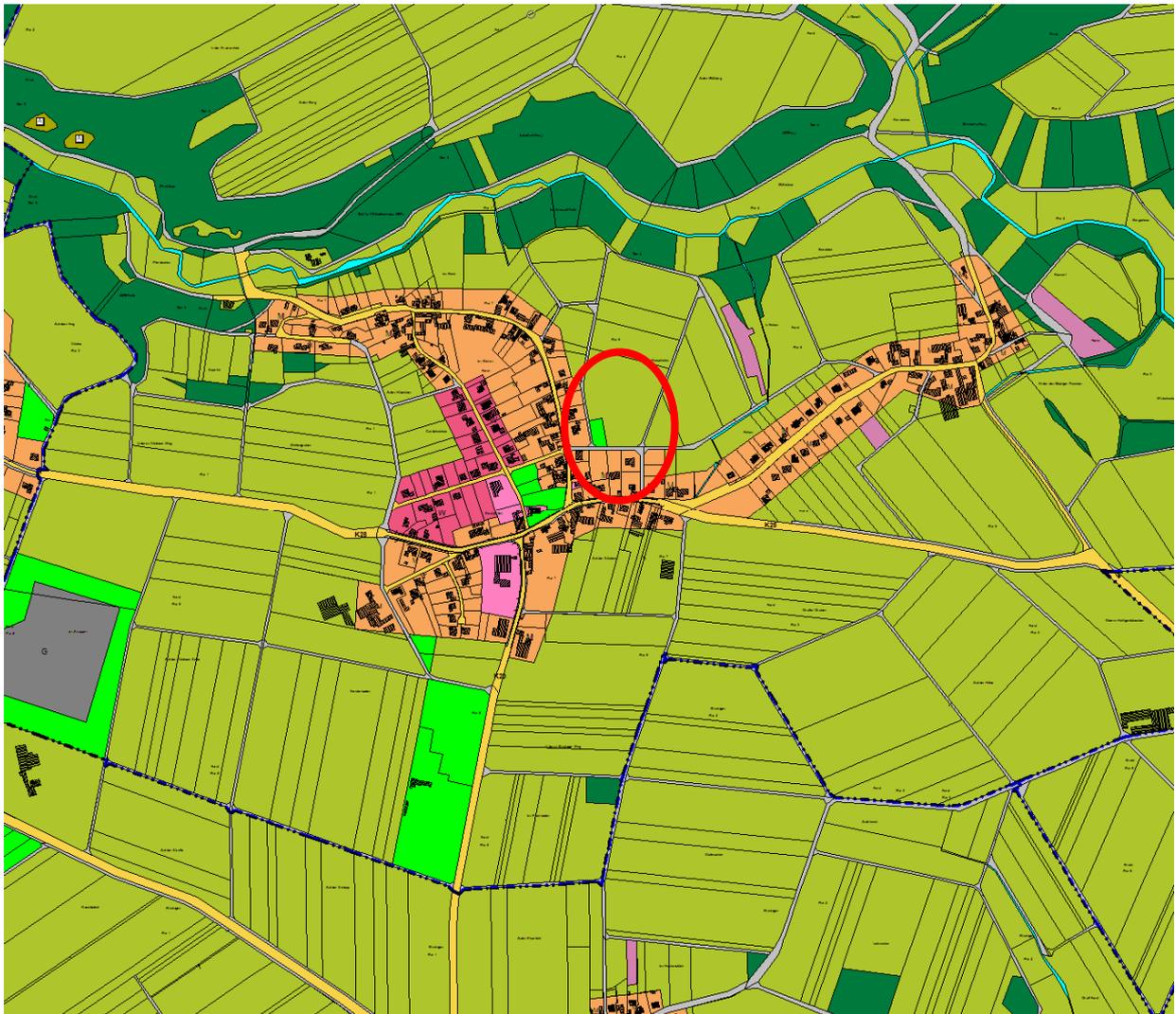


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Quelle VG Kaisersesch

Die Ortsgemeinde hat sich im Vorfeld des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens intensiv mit der Ausweisung eines neuen Baugebietes beschäftigt. Wichtige Voraussetzung für die Planung war u.a. die Flächenverfügbarkeit. Durch Ankauf bzw. Kaufoptionen kann die Ortsgemeinde



über den größten Teil der geplanten Bauflächen verfügen. Entsprechend dem vorhandenen Bedarf soll das Baugebiet, wie bereits dargestellt, in zwei Bauabschnitten entwickelt werden.

Die Überplanung der gesamten Flächen wurde initiiert, damit bereits in dieser Planungsphase die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen für den gesamten Planbereich abgestimmt werden können. Hierunter fallen vor allem die erforderliche Niederschlagswasserbewirtschaftung und die Anbindung an die innerörtlichen Straßen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der untere Schwellenwert der Ziffer 18.5.2 von 20.000 m² wird gemäß der Festsetzung über die höchstzulässige Grundfläche nicht erreicht. Die Grundstücke erstrecken sich bei einer GRZ von 0,4 auf eine Fläche von ca. 6.575 m².

Eine Vorprüfungspflicht des Einzelfalls besteht somit nicht.

5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Nutzung

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung und den Kinderspielplatz gekennzeichnet.

Es ist nach Norden geneigt (5,11 %) und grenzt westlich und südlich an die Ortslage an.

5.2 Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die „Wiesenstraße“ erschlossen.

Die vorgesehene Erschließung basiert auf der Infrastrukturplanung des Büros IB Reuter + Terne, Binningen.

6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

- Wohnbauliche Nutzung der neu gebildeten Grundstücke,
- Schaffung von Grundstücksgößen von 630 – 730 m²,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege,
- Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet,
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.

7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

7.1 Städtebauliches Konzept

Die Ortsgemeinde Forst hat folgenden städtebaulichen Gesamtentwurf beschlossen.



Abbildung 3: Städtebauliche Variante, Quelle WeSt-Stadtplaner

Die Erweiterungsplanung sieht die Entstehung von insgesamt ca. 25 Baugrundstücken vor, die Größen zwischen 630 und 730 m² aufweisen. Im ersten Bauabschnitt sollen ca. 11 Baugrundstücke erschlossen werden.

Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter, entsprechend den angrenzenden Baugebieten vermitteln.



7.2 Verkehr

Die innergebietliche Erschließung bildet eine Schleifenstraße, die an den „Wiesenweg“ angehängt wird.

Die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen weisen eine Breite von 5,50 m auf. Die Gliederung der Erschließungsstraßen erfolgt auf der Ebene der Ausbauplanung.

7.3 Grünordnung

Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen wird die Herausbildung eines neuen Ortsrandes sein. Dabei gilt es, einen harmonischen Übergang der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft zu schaffen. Bei der Grüngestaltung soll in Anlehnung an die vorhandene Vegetation eine ansprechende Grüncharakteristik herausgearbeitet werden.

Ein wichtiger Belang ist – neben den ökologischen Aspekten - die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild.

Um eine Einbindung zu gewährleisten, sind grünordnerische Maßnahmen sowohl auf den privaten als auch innerhalb der öffentlichen Flächen vorgesehen.

Die Eingrünung der privaten Grundstücke durch hecken- und strauchartige Bepflanzungen soll die Dominanz der Baukörper verringern.

Die grünordnerischen Maßnahmen tragen zur Einbindung in das Landschaftsbild bei.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen kartiert. Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Folgende etwaig naturschutzrelevante Gebiete und –objekte sind ebenfalls bei beiden Teilgebieten insgesamt nicht berührt: Nationalpark, Biosphärenreservat, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale / Nationale Naturmonumente. (LANIS August 2020).

Gemäß erfolgter Ortsbegehung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Biotoptypen-Pauschalschutz (Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG) betroffen.

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Schützenswerte Biotope / Biotopkataster sind gleichfalls nicht betroffen (LANIS August 2020).

In mehr als 130 m nördlich grenzt der Biotopkomplex Brohltal zwischen Brachtendorf und Brohl an.

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

Altlasten / Bodenbelastungen werden örtlich nicht vermutet.

Im Plangebiet ist kein Wasserschutz- und / oder Überschwemmungsgebiet ausgewiesen (www.geoportal-wasser.rlp; Abfrage: August 2020).



Bereits ausgewiesene Flächen für Naturschutzmaßnahmen (z.B. bestehende Kompensationsflächen, Ökokonten) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen (LANIS August 2020).

7.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

Die artenschutzrechtliche Voruntersuchung kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis: „Abschließend kann gesagt werden, dass für die im Planungsgebiet potenziell vorkommenden besonders und/oder streng geschützten Arten keine oder keine erhebliche und somit verbotstatbeständige Beeinträchtigung zu erwarten ist. Insgesamt liegt aufgrund der menschlichen Nutzung und der Siedlungsnähe für die meisten Arten keine Habitateignung vor. Von einigen Vogelarten kann das Gebiet zwar zur Nahrungssuche genutzt werden, von einem essenziellen Nahrungshabitat ist hier jedoch nicht auszugehen, da weitere Flächen mit ähnlicher oder besserer Habitatausstattung an die Planung angrenzen und die geplante Bebauung vergleichsweise kleinflächig ist. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kann ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird dennoch empfohlen, den Bau im Winter oder im frühen Frühling zu beginnen und auf Nachtbaustellen zu verzichten.“

7.5 Archäologischer Sachstand

Im Vorfeld der Umsetzung der Planung wurde eine geomagnetische Prospektion durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse wurden von der Generaldirektion wie folgt bewertet. „Die Daten wurden nach unseren Vorgaben erhoben und die grafischen Ergebnisse sind aussagekräftig. Auf dieser Grundlage schätzen wir den archäologischen Sachstand wie folgt ein: In den Ergebnissen der geomagnetischen Untersuchung sind Anomalien zu erkennen, die eindeutig auf das Vorhandensein von archäologischen Befunden hindeuten. Hierbei handelt es sich zum einen um eine hell eingefärbte lineare Struktur am nördlichen Rand der Planfläche. Wir interpretieren diesen Befund als Umfassungsgaben eines sogenannten Grabgartens (11). Es handelt sich um eine im 1. Jahrhundert vor Christus bis in die Mitte des 3. Jahrhunderts nach Christus in der Rhein-Mosel-Region häufig vorkommende Grabbauform. Dieser Grabgarten bildet vermutlich den Bestattungsplatz eines im Umfeld befindlichen Gutshofes. Südwestlich des deutlich erkennbaren Grabgartens zeichnen sich in der Geomagnetik zahlreiche im Grundriss etwa kreisförmige Anomalien ab, die zum Teil als Hinweis auf Pfostengruben zu interpretieren sind und in der Zusammenschau den Grundriss von mehreren Gebäuden (3, 4, 5, 7) erahnen lassen. Neben solchen Pfostengruben zeichnen sich durch vereinzelt liegende und teilweise umfangreiche Anomalien auch die für solche Siedlungsstellen typischen Abfallgruben (1, 2, 6, 8, 9) ab. Eine historische Wegführung zeichnet sich durch die Anomalie (10) ab.

Die genannten Anomalien möchten wir nun mittels Baggersondage überprüfen. Es ist notwendig, die Tiefenausdehnung und ggf. die Datierung zu klären. Das Ergebnis dieser Sondage dient als Kalkulationsgrundlage zur zeitlichen und personellen Planung einer bauvorbereitenden Untersuchung.

Für diese Kontrollsondagen benötigen wir einen Kettenbagger >5 to incl. Fahrer für einen Zeitraum von 1 Tage(n). Die Sondagen werden durch einen Mitarbeiter unserer Dienststelle für den Vorhabenträger kostenneutral abgesteckt und begleitet. Bei einer solchen Sondage wird im Bereich einer solchen Anomalie der Oberboden abgetragen und der darunter liegende Befund hinsichtlich Zeitstellung und ggf. Tiefenausdehnung kontrolliert.

In den Ergebnissen der Geomagnetik sind neben den archäologisch relevanten Verdachtspunkten auch Anomalien zu erkennen, die auf das Vorhandensein von Metallgegenständen im Untergrund schließen lassen. Wir empfehlen diesbezüglich eine Prüfung durch einen Fachmann für Kampfmittelerkundung.



Sollte hierfür ebenfalls Sondagen notwendig werden, können diese natürlich mit den archäologischen Sondagen kombiniert werden. In jedem Fall muss der Termin dieser Kampfmitteluntersuchung mit unserer Dienststelle abgestimmt werden.“

8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist.

Die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – steht im Vordergrund der vorliegenden gemeindlichen Planung.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen.

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

Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs für unzulässig erklärt. Abgesehen davon würde das Plangebiet insbesondere für die Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht die Standortvoraussetzungen erfüllen. Hier sind zu nennen der unmittelbare Anschluss an das klassifizierte Straßennetz (Tankstellen), der Flächenbedarf (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einem Konfliktpotenzial für die geplante und bereits vorhandene Wohnnutzung (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen).

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe zwischen 630 und 730 m² variieren.

Für das gesamte Baugebiet wird eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.



Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

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

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes.

Z = II

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhe werden auf **max. 9,00 m** festgesetzt.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnedächern

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

Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus städtebaulich-gestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Der Gemeinderat wollte moderne Bauformen bewusst zulassen, aber gleichzeitig überdimensionale Kubaturen, z.B. Staffelgeschosse, ausschließen.

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

8.3 Bauweise

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

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

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für die Ortsgemeinde untypisch ist.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar.



8.4 Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 400 m² festgesetzt. Die Festsetzungen von Mindestgrößen von Baugrundstücken kombiniert mit den Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzungen, dass nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, sind geeignet, einer städtebaulich nicht gewollten Baudichte entgegenzuwirken.

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

8.5 Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedungen und Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen und Stützmauern, sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt.

Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Ziel ist es einen weiteren Stellplatz zu gewährleisten bzw. den öffentlichen Verkehrsraum möglichst von parkenden Autos zu entlasten.

8.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 630 und 730 m² soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohn-dichte der Bevölkerung entsprechen. Die Festsetzung sieht vor, dass auch in Doppelhäusern nur zwei Wohnungen insgesamt zulässig sind, d.h. je Doppelhaushälfte eine Wohnung.

8.7 Öffentliche Grünflächen

Im Nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Dieser ist in der Planzeichnung mit entsprechendem Planzeichen festgesetzt und dient dem Plangebiet und dem angrenzenden Umfeld.

8.8 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt lediglich die Verkehrsflächen in einer Breite von 5,50 m fest.

Die Gliederung des Straßenraums erfolgt im Rahmen der noch zu erstellenden Straßenausführungsplanung.



8.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen dienen den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sämtliche festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen und sonstigen Angaben (z.B. Vorgaben übergeordneter Planungen).

Folgende Maßnahmen sind derzeit geplant:

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

8.11 Zeitliche Umsetzung / Zuordnung der Grünordnungsmaßnahmen

Die vorgenannten Maßnahmen sind erforderlich, um die naturschutzfachlichen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

Nur durch zeitnahe landespflegerische Kompensationen können Eingriffe und/oder Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wirkungsvoll abgefangen werden.

8.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Nachweis soll dem Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum entgegenwirken.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

9.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

9.3 Niederschlagswasser

Die Zielsetzungen der Wassergesetze und die örtlichen Gegebenheiten erfordern eine öffentliche Anlage zur Bewirtschaftung und zentralen Rückhaltung/Versickerung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers.

Die Entwässerung des Neubaugebietes erfolgt im Trennsystem. Die Oberflächenwässer werden mittels Regenwasserkanal in das geplante Rückhaltebecken geleitet.

Die Grundstücke werden mit Hausanschlüssen für Schmutz- und Regenwasser versorgt.



Die beschriebene Entwässerung des Neubaugebietes sichert die abwassertechnische Erschließung der entstehenden Baugrundstücke. Für die Einleitung der Regenwässer in das zentrale Becken wird im Rahmen der weiteren Entwurfs- und Genehmigungsplanung ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag gestellt.

Weitere Details des Entwässerungssystems können dem Vorentwurfslageplan des Planungsbüros Reuter & Ternes, Binningen, entnommen werden.

9.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes angestrebt.

9.5 Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baum-pflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit der Telekom abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

Die Telekom Deutschland GmbH ist 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

9.6 Bestandsbeschreibung und -bewertung Schutzgut Boden

Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Gemäß § 1 (6) Nr. 7a) BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Bodenschutzklausel

Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Plangebiet

Im Plangebiet ist sandiger Lehm als Bodenart zu finden. Das Gelände wird ausschließlich ackerbaulich genutzt. Es sind keine Feldgehölze vertreten.



Die Bodenfunktionsbewertung stuft das Plangebiet insgesamt als gering- bis mittelwertig ein.

Die Acker- und Grünlandzahl liegt zwischen 40 und 60.

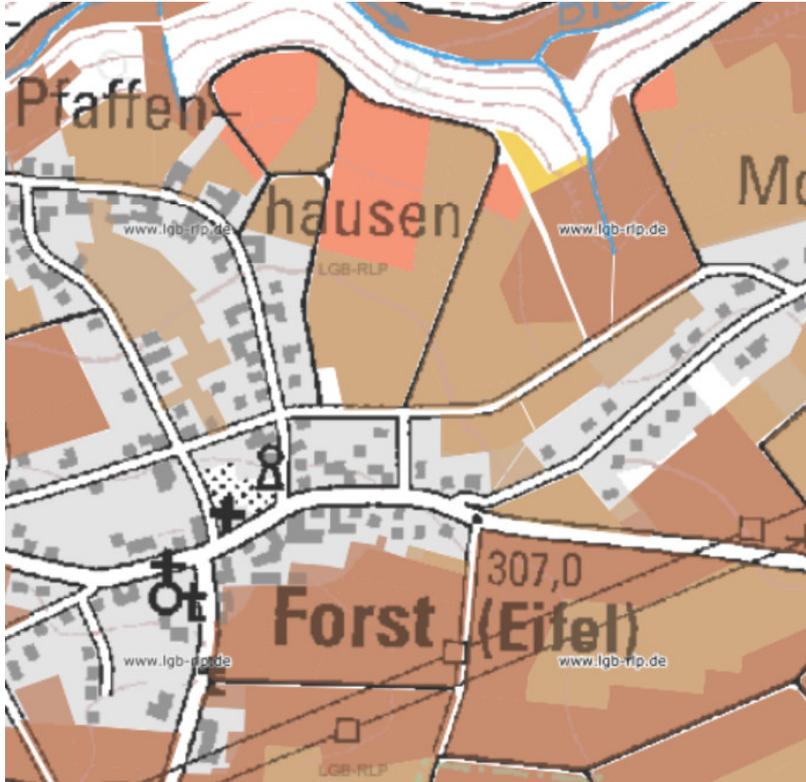


Abbildung 4: Ackerzahl,
Quelle: lgb-rlp.de

Das Plangebiet weist keine bis sehr geringe Bodenerosionsgefährdung auf.

Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen (Konfliktanalyse) bei Durchführung der Planung

Auswirkungsprognose Schutzgut Boden

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden somit beeinträchtigt. Die hiervon betroffenen Böden weisen überwiegend eine geringe Leistungsfähigkeit auf. Die Flächenbilanz für das geplante Wohngebiet ergibt eine Flächenversiegelung von 0,84 ha.

Mit Bodenverunreinigungen wird nicht gerechnet.

Flächenbilanz für das Plangebiet

	Gesamtfläche	versiegelte Fläche
Wohngebiet	ca. 1,91 ha	0,66 ha
Straßen, Fußwege, Parkflächen	0,18 ha	0,18 ha
Grünflächen	0,08 ha	0 ha
Anpflanzungsfläche	0,12 ha	0 ha



Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin ackerbaulich genutzt werden und es sind durch die langjährige landwirtschaftliche Nutzung keine erheblichen Änderungen des Ist- Zustands der Umwelt bzw. des Bodens zu erwarten. [...] Der Kinderspielplatz würde in seiner heutigen Ausdehnung erhalten bleiben.

Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung und Verringerung

Die Böden im Plangebiet sind mit geringer Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen gekennzeichnet.

Durch Festlegung der GRZ auf 0,4 für die Bebauung wird eine zu starke Versiegelung vermieden, jedoch in Verbindung mit angemessenen Grundstücksgrößen gleichzeitig eine ausreichend dichte Bebauung gewährleistet, um den Gesamtflächenverbrauch möglichst gering zu halten. Die Möglichkeit der grenzständigen Bebauung von Garagen begünstigt ebenfalls eine verdichtete Bebauung.

Ausgleich

Boden

In den Randbereichen des Planungsgebiets wird als planinterne Ausgleichsmaßnahme eine öffentliche Grünfläche sowie teilweise auf den privaten Grundstücken eine randliche Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft angelegt. Insgesamt erfolgt eine Nutzungsextensivierung durch Umwandlung von Acker in Grünland. Die Bodenfunktion „Bestandteil im Naturhaushalt“ wird durch die geminderte Bodenerosion und Bodenschadverdichtung infolge der Nutzungsextensivierung verbessert. Durch verringerte Stoffeinträge und einen ausgeglicheneren Wasserhaushalt kann auch die Funktion als „Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für Schadstoffe“ aufgewertet werden. Daneben wird die „Lebensraumfunktion“ für Tiere und für Pflanzen erhöht.

Aussagen über überschüssige Bodenmassen können derzeit noch nicht getroffen werden, da die Infrastrukturplanung noch nicht abgeschlossen ist. Die Ortsgemeinde wird im Zusammenhang mit der vertiefenden Erschließungsplanung ein Entsorgungskonzept erarbeiten, sofern überschüssige Bodenmassen anfallen.

9.7 Allgemeine Wasserwirtschaft

Im Nordosten ist an der tiefsten Stelle eine öffentliche Grünfläche sowie die Fläche für das Rückhaltebecken geplant.

9.8 Radonpotenzial

Das Plangebiet liegt in einem Bereich in dem das Radonpotenzial noch nicht bekannt ist.

10 BODENORDNUNG

Zur funktionsgerechten Nutzung des Plangebiets führt die Ortsgemeinde bodenordnerische Maßnahmen in ‚eigener Regie‘ durch. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und



Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

11 PFLANZENLISTEN

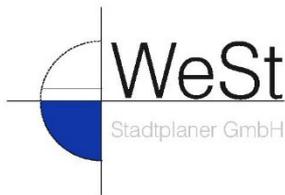
Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Liste „C“ - Sträucher		Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hartriegel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Hasel	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Weißdorn	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Pfaffenhütchen	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (kletternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Heckenkirsche	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Kreuzdorn	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Hundsrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Filzrose	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Salweide	<i>(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)</i>	
<i>Sambucus nigra</i>	Purpurweide Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
Liste „E“ - Obstgehölze			
<i>Apfelsorten:</i>			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	Kaiser Wilhelm
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	<i>Danziger Kantapfel</i>
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel	<i>Zuccalmaglios Renette</i>	
<i>Birnensorten:</i>			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne	<i>Williams Christ</i>	<i>Conference</i>
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise	Vereinsdechantbirne	
<i>zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)</i>			
Liste „F“ – Heckenpflanzen für			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn



BEBAUUNGSPLAN „KESSELWIES“

<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Forst durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, Juli 2024

Forst, den _____, 2024
Ortsgemeinde Forst
gez.

(Patrick Oehlers)
Ortsbürgermeister