

Bebauungsplan „Erweiterung Alter Wingert“

**Begründung zur Beteiligung
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Ortsgemeinde: Becherbach



Verbandsgemeinde: Nahe-Glan

Landkreis: Bad Kreuznach

Verfasser:

Henrik Illing, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Martin Müller, Stadtplaner B. Sc. Raumplanung / Mitglied der Architektenkammer RLP

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG	4
2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL	4
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.2 Mögliche Standortalternativen	6
2.3 Verfahrenswahl	7
3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN	8
3.1 Landesentwicklungsprogramm	8
3.2 Regionaler Raumordnungsplan	8
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Bebauungsplan	11
3.4.1 Bestehender Bebauungsplan	11
3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne	11
3.5 Hochwasserschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. g BauGB)	12
4 BESTANDSANALYSE	13
4.1 Bestehende Nutzungen	13
4.2 Angrenzende Nutzungen	13
4.3 Erschließung	13
4.4 Gelände und Boden	13
4.5 Starkregen	13
4.6 Tourismus	15
4.7 Schutzgebiete und Schutzstatus	15
5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)	16
5.1 Grundzüge der Planung	16
5.2 Erschließung/ Versorgungsleitungen	16
5.3 Entwässerung	16
5.4 Immissionsschutz	16
5.5 Natur und Landschaft	16
6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
6.1 Art der baulichen Nutzung	17
6.2 Maß der baulichen Nutzung	17
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	18
6.4 Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze	18
6.5 Nebenanlagen	18

6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
6.6.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	19
6.6.2 Öffentliche und private Grünflächen	19
6.6.3 Flächen für den Hochwasserschutz	19
6.6.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
Ausgleichsflächen	20
Minimierung der Versiegelung	20
Begrünung der privaten Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet	20
Insektenfreundliche Leuchtmittel	20
6.6.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	22
7.1 Dachgestaltung	22
7.2 Fassadengestaltung	22
7.3 Technische Anlagen (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie)	22
7.4 Einfriedung	23
7.5 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	23
8 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	24

ANHANG

Wird ggf. zum Entwurf ergänzt.

1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG

Als größte Gemeinde nach der Stadt Meisenheim im gleichnamigen Nahbereich Meisenheim kommt der Ortsgemeinde Becherbach lokal eine besondere Bedeutung in der Bereitstellung von Wohnraum zu. Die Ortsgemeinde Becherbach möchte deshalb und zur Steigerung der Attraktivität für junge Menschen weiteren Wohnraum schaffen. Zugleich sollen junge, ortsansässige Bewohner die Möglichkeit erlangen, innerhalb der Gemeinde ihr eigenes Grundstück zu erwerben und zu bebauen. Die Ortsgemeinde möchte damit dem Trend, dass die Gesamtbevölkerung seit 2000 von 1.005 Einwohner auf 827 Einwohner 2022 stark zurück gegangen ist entgegen wirken. Zugleich hat sich der Anteil der Bevölkerungsgruppen im gleichen Zeitraum stark verändert. Im Jahr 2000 waren fast 23 % der Einwohner jünger als 20 Jahre sowie 19 % 65 Jahre oder älter. Zum Jahr 2022 hat sich dieses Verhältnis stark verschoben, sodass zuletzt nur noch 16,4 % der Altersgruppe unter 20 jedoch 28,4 % der Altersgruppe 65 oder älter angehörten. Durch diese Bevölkerungsverschiebungen sind die lokalen Infrastrukturen bedroht. Das geplante Baugebiet soll die Attraktivität der Ortsgemeinde und der Region für junge Eigenheimsuchende erhöhen und somit eine nachhaltige, gemischte und vielfältige Bevölkerung für die Ortsgemeinde Becherbach und den Nahbereich Meisenheim sichern und so auch die Region insgesamt stärken.

Zur Schaffung des attraktiven Wohnraums soll deshalb der Bebauungsplan „Erweiterung Alter Wingert“ aufgestellt werden. Durch den Bebauungsplan sollen überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser realisiert werden können.

2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL

2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Becherbach innerhalb der gleichnamigen Ortsgemeinde. Der Siedlungskörper Becherbachs schließt unmittelbar südlich und westlich an das Plangebiet an. Becherbach stellt die südlichste Gemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Nahe-Glan und zugleich die südlichste Gemeinde des Landkreises Bad Kreuznach dar.

Nördlich liegen Reiffelbach und Schmittweiler (beide VG Nahe-Glan, von West nach Ost) Südlich und westlich angrenzend liegt der Landkreis Kusel mit den Gemeinden Odenbach, Adenbach, Ginsweiler, Reipoltskirchen und Nußbach (alle VG Lauterecken-Wolfstein, von Nordwest nach Südost). Östlich grenzt die Ortsgemeinde Waldgrehweiler im Donnersbergkreis an.

Durch das Plangebiet werden auf 1,05 ha insgesamt elf Flurstücke der Flur 0 vollständig überplant. Konkret handelt es sich von Nordwest nach Südwest im Uhrzeigersinn (Zählernummern somit aufsteigend) um die Flurstücksnummern:

4164/1, 4164/2, 4165, 4166, 4167, 4168, 4169, 4170 (Weg), 4171/2, 4171/1 und 4174/1 (Weg).

Die angrenzenden Flurstücke liegen ebenfalls alle innerhalb der Flur 0 in der Gemarkung Becherbach. Konkret handelt es sich um folgende Flurstücke:

Im Norden: 4236

Im Osten: 4289/3 (Weg)

Im Süden: 4172 und 4174/2

Im Westen: 4190, 4191, 4193 und 4198.

Die grobe Abgrenzung ist dem nachfolgenden Lageplan sowie dem Luftbild zu entnehmen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung sowie dem Lageplan, welcher dem Aufstellungsbeschluss beiliegt.

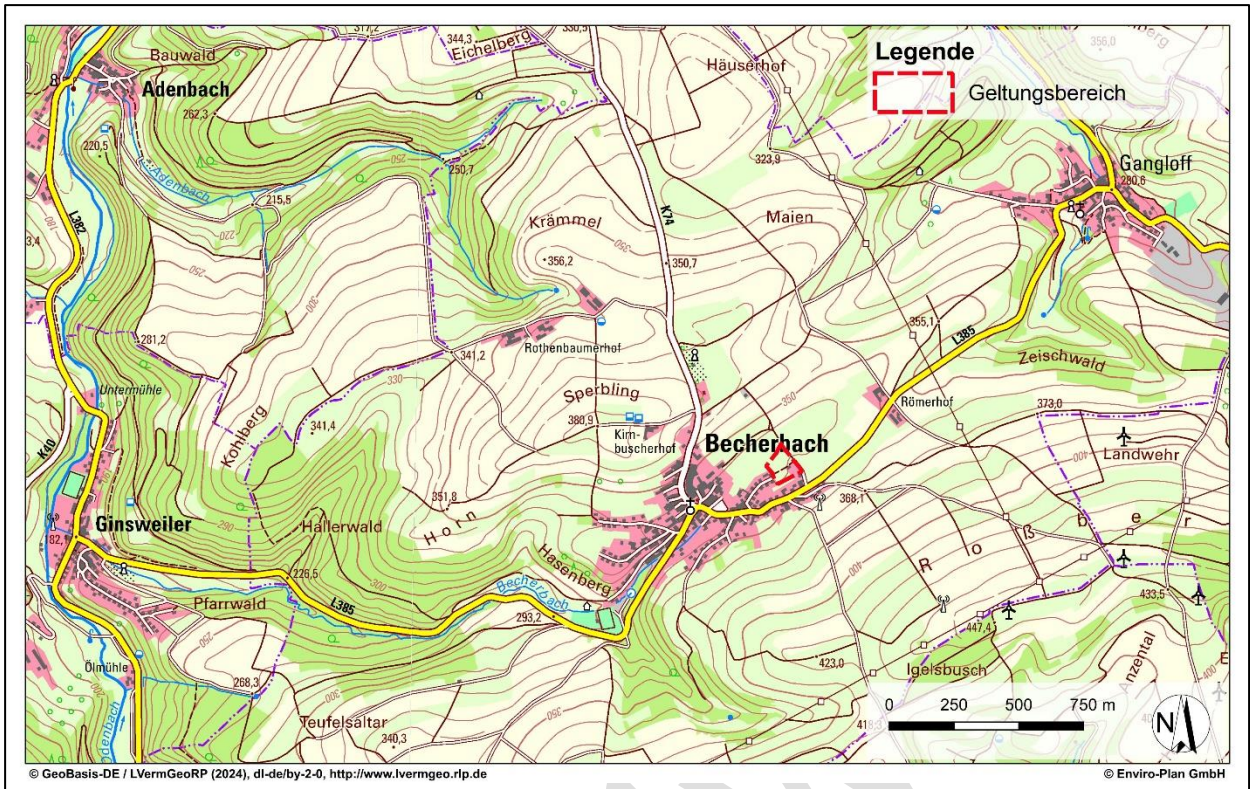


Abbildung 1: Geltungsbereich (rot) im überörtlichen Zusammenhang; bearbeitet durch Enviro-Plan 2024

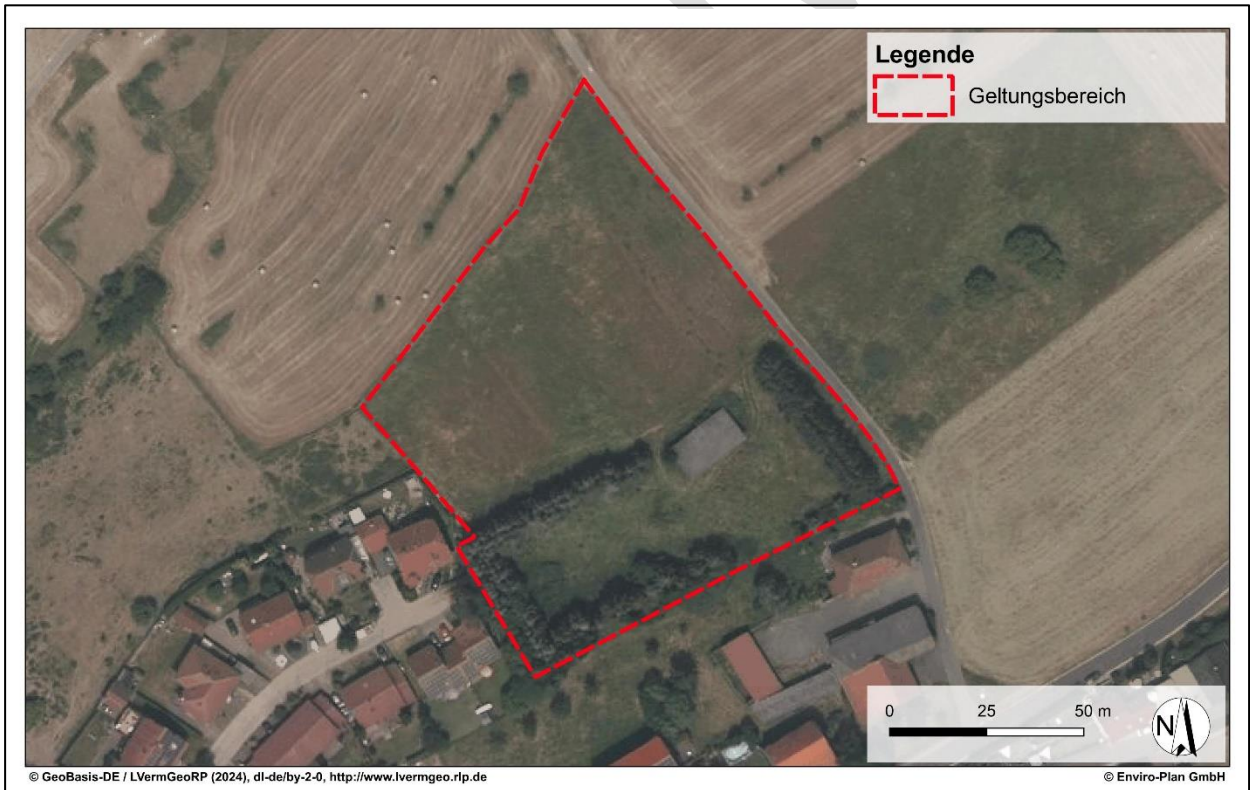


Abbildung 2: Geltungsbereich (rot) im lokalen Zusammenhang; Luftbild; bearbeitet durch Enviro-Plan 2024

2.2 Mögliche Standortalternativen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Meisenheim von 2006 bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Prüfung der Standortalternativen beschränkt sich daher nur auf die im Flächennutzungsplan dargestellten aber noch nicht umgesetzten Wohn- und Mischbauflächen. Zur Übersichtlichkeit erfolgt die Gegenüberstellung in tabellarischer Form:

Tabelle 1: Geplante Wohn- und Mischbauflächen gemäß FNP in der Gemeinde Becherbach

Fläche	Baufläche	Größe (ca.)	Lage	Nutzung (grob)
Becherbach Ost	Wohnbaufläche	1,05 ha	In östlicher Verlängerung der Straße „Alter Wingert“	Grünland, landwirtschaftliche Halle, Nadelgehölze
Becherbach West	Wohnbaufläche	0,92 ha	Nördlich der Straße „Buhlen“	Grünland, dichte Gehölzstrukturen
Becherbach Nord	Gemischte Baufläche	0,81 ha	Östlich der nördlichen Ortsausfahrt (K 74/ „Oberdorf“)	Acker, landwirtschaftliche Halle
Gangloff Nord	Gemischte Baufläche	0,13 ha	Am westlichen Ende der „Hahnergasse“, südwestlich des Friedhofs Gangloff	Grünland, Gehölze, Gärten
Gangloff Süd	Wohnbaufläche	0,30 ha	Westlich der südwestlichen Ortsausfahrt (L 385, in Richtung Becherbach)	Wohngebäude, Garten, Gehölze
Roth Nord	Gemischte Baufläche	0,76 ha	Westlich der nördlichen Ortsausfahrt (K 74)	Grünland, Wohngebäude
Roth Süd	Wohnbaufläche	0,49 ha	Südlich des Friedhofs Roth	Grünland, Acker

Durch das Vorhaben sollen insbesondere Wohnnutzungen entwickelt werden, weshalb Mischbauflächen für das Vorhaben ungeeignet sind. Die Flächen *Becherbach Nord*, *Gangloff Nord* und *Roth Nord* fallen deshalb aus der weiteren Betrachtung.

Die Fläche soll für mindestens 10 Einfamilienhäuser sowie die notwendigen Ausgleichs- und Erschließungsflächen ausreichen. Da die Flächen *Gangloff Süd* und *Roth Süd* jeweils kleiner als 0,5 ha sind, bieten diese nicht ausreichend Flächen für das Vorhaben. Aufgrund ihrer Größe sollen sie deshalb ebenfalls nicht weiter betrachtet werden.

Für die engere Betrachtung verbleiben so die Flächen *Becherbach Ost* und *Becherbach West*. Auf der Fläche *Becherbach West* (nachfolgend West) stehen zwar keine Gebäude jedoch weist die Fläche *Becherbach Ost* (nachfolgend Ost) viele andere Vorteile auf. Auf der Fläche Ost stehen eher artenarme Nadelholzreihen, während auf der Fläche West mit wertvollen Biotopen aufgrund des dichten Laubgehölzbestands zu rechnen ist. Über die Fläche West verläuft außerdem eine 20 kV-Stromleitung quer über die Fläche, was eine Überplanung weiter erschwert und die Entwicklungskosten erhöht. Zuletzt ist die Erschließungssituation auf der Fläche Ost

durch direkte Anbindungsmöglichkeiten über die Hauptstraße und Straße „Alter Wingert“ gegenüber der Fläche West deutlich begünstigt. Auf der Fläche West muss die Anbindung über eine enge Verbindung zur Straße „Buhlen“ erfolgen, welche selbst an mehreren Stellen unter 5 m breit ist (Hauswand zu Hauswand) und erst nach rund 170 m an die Hauptstraße anschließt.

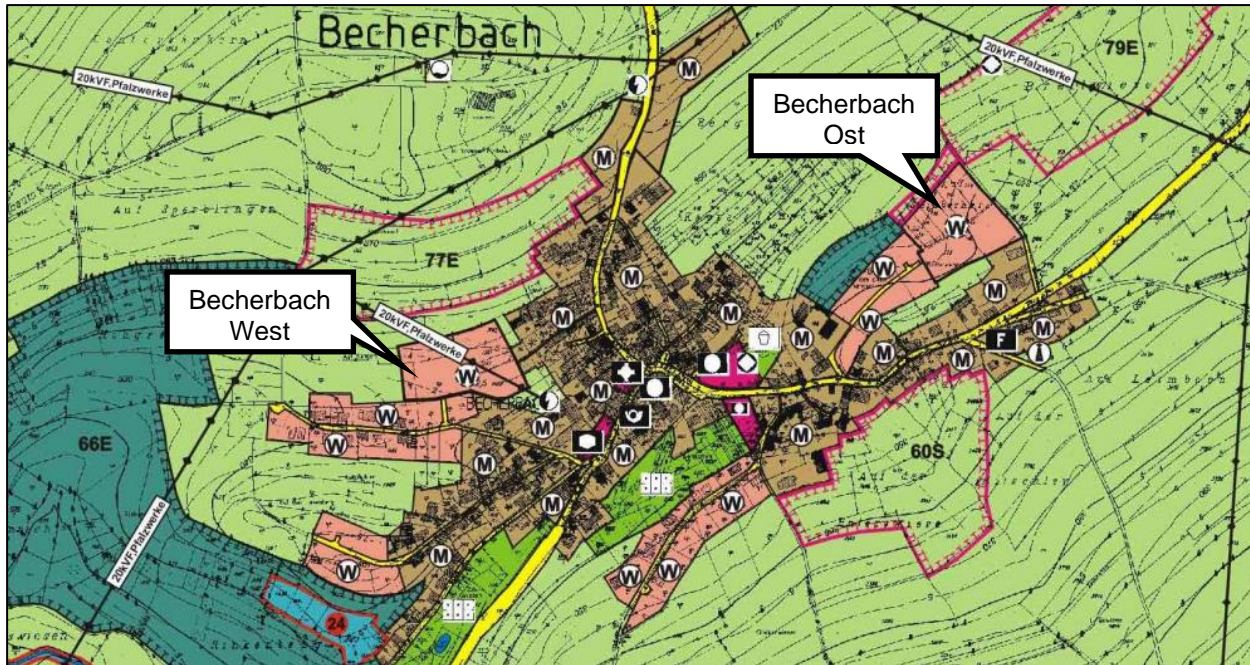


Abbildung 3: Geltungsbereich (rot); unmaßstäblich; Quelle: Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Meisenheim, genehmigt 2006; bearbeitet durch Enviro-Plan 2024

Im Ergebnis zeigt sich, dass von den Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Becherbach berücksichtigt wurden, die Fläche *Becherbach Ost* für das Vorhaben, die Schaffung von mindestens 10 Bauplätzen für Einfamilienhäuser, am geeignetsten ist.

Eine weitere Prüfung über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinaus soll nicht stattfinden.

2.3 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit u. a. frühzeitiger Beteiligung und Offenlage geändert. Die Vorschriften des Baugesetzbuchs werden eingehalten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 50 UVPG sind für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB in Form eines Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung und liegt gem. § 2 a Satz 3 BauGB dem Bebauungsplan in den Beteiligungsschritten nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB bei.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung, werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig aufgefordert, entsprechende Hinweise abzugeben. Diese werden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft, abgearbeitet und im Umweltbericht entsprechend dargestellt.

Die Grundlagenbewertung liegt bereits den Unterlagen bei.

3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) wurde am 14. Oktober 2008 durch Rechtsverordnung verbindlich. Durch inzwischen vier Teilfortschreibungen (die Jüngste erfolgte im Jahr 2023 zu Erneuerbaren Energien) wurde das LEP IV an neue Gegebenheiten angepasst. Für das Wohnen relevant ist besonders die zweite Teilfortschreibung vom 21. Juli 2015, die ebenfalls berücksichtigt wird.

In der Karte zum LEP IV wird Becherbach zwischen den (nicht untereinander) kooperierenden Mittelzentren Meisenheim, Lauterecken und Rockenhausen dargestellt. Becherbach befindet sich auf einer sonstigen Freifläche. Nordwestlich, Nordöstlich und Südwestlich der Ortslage befinden sich landesweit bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft. Sie werden nicht weiter berücksichtigt, da nicht in diese Bereiche eingegriffen wird. Weitere Darstellungen werden für das nähere Umfeld der Ortslage Becherbach nicht ausgewiesen.

Gemäß der Raumstrukturgliederung (LEP IV, Karte 1) liegt Becherbach im „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“. Nach dem Leitbild Entwicklung (LEP IV, Karte 5) liegt Becherbach im Entwicklungsbereich Nahe. Gemäß Ziel **Z 22** bis Grundsatz **G 25** wird die Förderung und Entwicklung des ländlichen Raums herausgestellt.

Die Entwicklung der Gemeinden hat sich gemäß **G 26** an den begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Dabei sind Bevölkerungszahl, die innere Struktur der Gemeinden und die langfristige Tragfähigkeit der Infrastruktur zu berücksichtigen. Die Entwicklung Becherbachs begründet sich hauptsächlich in der Eigenentwicklung. Zwar erhält die Innenentwicklung über das Ziel **Z 31** (gemäß der zweiten Teilfortschreibung) einen Vorrang gegenüber der Außenentwicklung. Da aber in der Ortsgemeinde für ein vergleichbares Vorhaben keine ausreichenden Innenpotenziale vorliegen, muss in den Außenbereich ausgewichen werden. **Z 32** schreibt die Entwicklung von Schwellenwerten vor, die durch die Regionalplanung konkretisiert werden. Diese Schwellenwerte werden auf Ebene der Regionalplanung berücksichtigt. Das **Z 34** fordert zudem, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat. Ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstrukturen sind zu vermeiden. Da die Fläche an zwei Seiten an den Siedlungsbereich Becherbach angrenzt und die funktionale Anbindung insbesondere über die Erweiterung der Straße „Alter Wingert“ erfolgen kann, wird diesem Ziel entsprochen. Über **G 50** und **G 51** soll Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung bereitgestellt werden und ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung, inklusive Haltestellen des ÖPNV, hergestellt werden. Das Vorhaben kommt nicht zuletzt durch die im Ortskern gut erreichbaren Haltestellen (Becherbach, Raiffeisen; unregelmäßige, aber stündliche Anbindung nach Meisenheim; 400 m bis 500 m Fußweg) diesen beiden Grundsätzen nach.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Neben dem LEP IV wird der Regionale Raumordnungsplan (ROP) Rheinhessen-Nahe 2014 in der Fassung der zweiten Teilfortschreibung vom 19. April 2022, bezogen auf das Vorhaben, ausgewertet. Die zurzeit (Stand August 2023) im Verfahren befindliche 3. und 4. Fortschreibungen zu den Themen Photovoltaik, Gewerbe und Windkraft werden nach einer überschlägigen Prüfung und aufgrund des fehlenden Bezugs der geplanten Festlegungsinhalte zu dieser Planung nicht weiter berücksichtigt.

In der Karte des ROP werden die Festlegungen des LEP IV konkretisiert. Hier wird Becherbach im Bereich des Geltungsbereichs als sonstige Landwirtschaftsfläche festgelegt. Südlich verläuft mit der „Hauptstraße“ (L 385) eine regionale, westlich mit der K 74 eine flächenerschließende Straßenverbindung. Der westlich und südlich angrenzende Bereich wird als Siedlungsfläche

Wohnen abgebildet. Im Norden und Osten folgen in geringer Entfernung Vorranggebiete der Landwirtschaft, die jedoch nicht überplant werden.

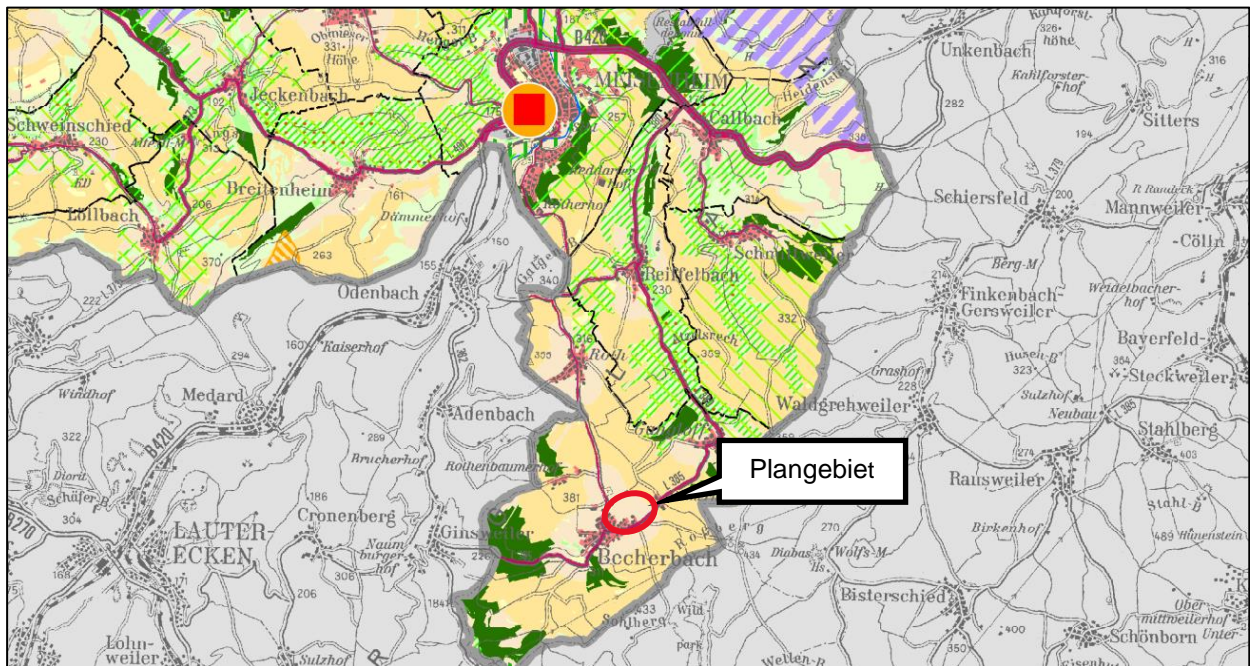


Abbildung 4: Geltungsbereich (rot); unmaßstäblich; Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014; bearbeitet durch Enviro-Plan 2024

Bereits der Grundsatz **G 1** sieht eine Sicherung der ausgewogenen räumlichen Entwicklung bei einer dezentralen Siedlungsstruktur vor. Dafür ist es notwendig, auch kleinere Ortschaften entsprechend zu stärken. Gemäß **G 7** liegt Becherbach im „Entwicklungsbereich Nahe“. Diese stellt einen Schwerpunkt der ländlichen Entwicklung innerhalb der Region Rheinhessen-Nahe dar. Über **G 12** soll die regionale Siedlungsstruktur entsprechend dem Bedarf unter anderem an Wohnstätten weiterentwickelt werden. Dabei sollen die Belange funktionierender Dorfkerns ebenso berücksichtigt werden wie die Begrenzung des Verkehrsaufkommens durch günstige Erschließungen über den ÖPNV. Durch die Planung wird die Gemeinde Becherbach durch attraktive Bauplätze weiter belebt.

Der Ortsgemeinde Becherbach wird gemäß der Anlage 1 zum ROP keine besondere Funktion zugewiesen, weshalb Sie gemäß **G 13** Wohnungen lediglich für den örtlichen Bedarf bereitstellen soll. Die Eigenentwicklung soll dabei unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgen. Der Wohnbauflächenbedarf liegt folglich auf 15 Jahre berechnet bei 1,5 ha für insgesamt 23 neue Wohneinheiten. Durch die Planung sollen hiervon mindestens 10 Wohneinheiten beansprucht werden. Der Geltungsbereich umfasst zwar eine Größe von etwa einem Hektar, da auf dieser Fläche jedoch aus Verkehrs- und Ausgleichsflächen entstehen sollen, kann die angestrebte Dichte (15 WE/ ha) weitgehend erreicht werden. Über **G 22a** wird eine Erhöhung der Wohnbaudichte angestrebt.

Bezogen auf die Landwirtschaftsflächen kann nicht von einer intensiven Nutzung gesprochen werden. Insbesondere der südliche Bereich ist einer klassischen landwirtschaftlichen Nutzung bereits entzogen (Halle, Nadelgehölze). Auch besteht kein erhöhter Schutz im Sinne eines Vorranggebietes. Die Inanspruchnahme der sonstigen Landwirtschaftsfläche wird somit nicht zu Nachteilen der Agrarstruktur führen.

Insbesondere durch die Einhaltung der Schwellenwerte entspricht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung. Durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen kann die Ortsgemeinde

Becherbach Wohnraum für den Eigenbedarf sichern und so eine nachhaltige Bevölkerungsstruktur fördern.

3.3 Flächennutzungsplan

Die 2020 fusionierte Verbandsgemeinde Nahe-Glan hat noch keinen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufgestellt, weshalb der Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Meisenheim von 2006 im Bereich Becherbach weiterhin rechtskräftig bleibt.

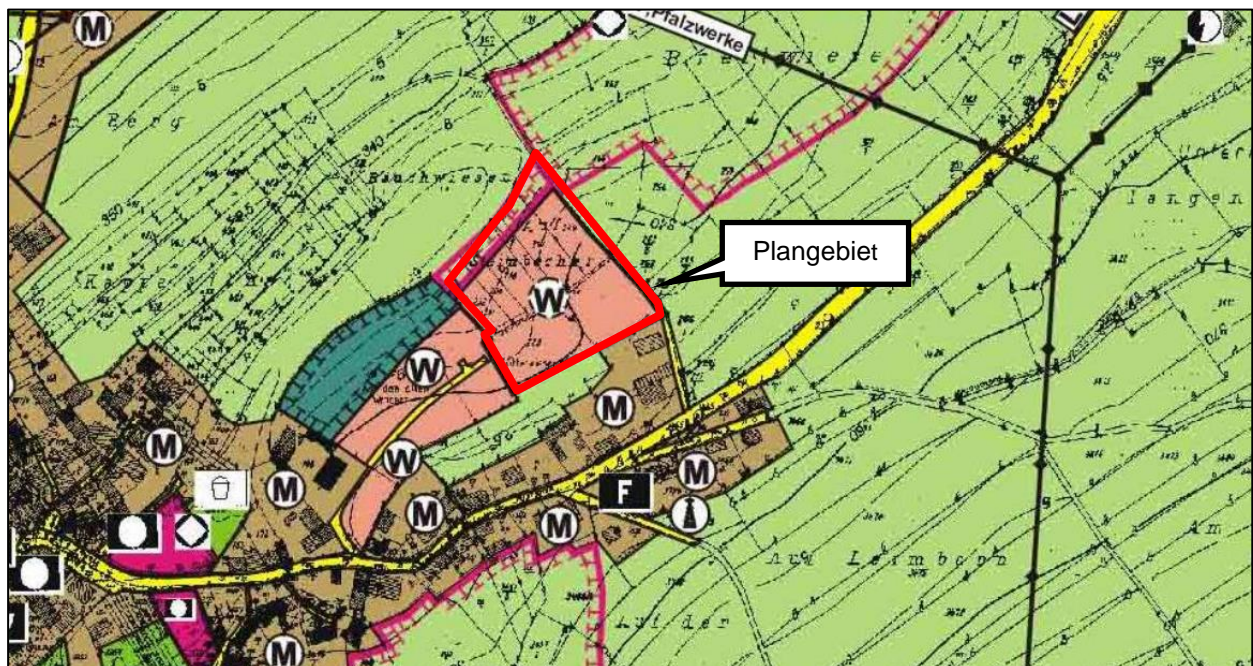


Abbildung 5: Geltungsbereich (rot); unmaßstäblich; Quelle: Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Meisenheim, genehmigt 2006; bearbeitet durch Enviro-Plan 2024

In diesem Flächennutzungsplan wird der nordwestliche Bereich als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der übrige Bereich wird als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Westen werden bestehende Wohnbauflächen dargestellt in welcher Mittig eine Straßenverkehrsfläche dargestellt wird. Nördlich daran schließt eine „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ an. Im Norden und Osten liegen Flächen für die Landwirtschaft, wobei im Nordosten die Landwirtschaftsflächen von einer „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ überlagert werden. Südöstlich grenzt eine bestehende gemischte Baufläche an, die östlich von einer Verkehrsfläche von den Landwirtschaftsflächen abgegrenzt wird. Im Südwesten liegen nochmals Landwirtschaftsflächen am Geltungsbereich. Die umliegenden Darstellungen werden von der Planung nicht berührt.

Da insbesondere im nördlichen Bereich die Ausgleichsflächen verortet werden sollen und im restlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet entstehen wird, wird der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

3.4 Bebauungsplan

3.4.1 Bestehender Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht aktuell kein Bebauungsplan und es befindet sich auch kein weiterer Bebauungsplan in Aufstellung. Dieser Bebauungsplan („Erweiterung Alter Wingert“) wird der erste Bebauungsplan für die betroffene Fläche sein.

3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Westlich grenzt der Bebauungsplan „Auf dem Alten Wingert“ an. Der Bebauungsplan erlangte Rechtskraft zum 23.02.1995.

Im Norden wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt. Südlich daran anschließend sowie zur östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine meist 5,0 m breite Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im restlichen Bereich wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ausgewiesen. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer parallel zur mittig (in Südwest-Nordost-Richtung) festgesetzten Verkehrsfläche definierten Firstrichtung. Die Geschosshöhen werden auf zwei begrenzt. Die Baugrenze liegt 4,0 m von der Verkehrsfläche entfernt, zu den übrigen Rändern hält die Baugrenze 3,0 m Abstand. Am nord-östlichen Ende der Verkehrsfläche wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die als mögliche Fortsetzung der Straße „Alter Wingert“ gedacht ist.

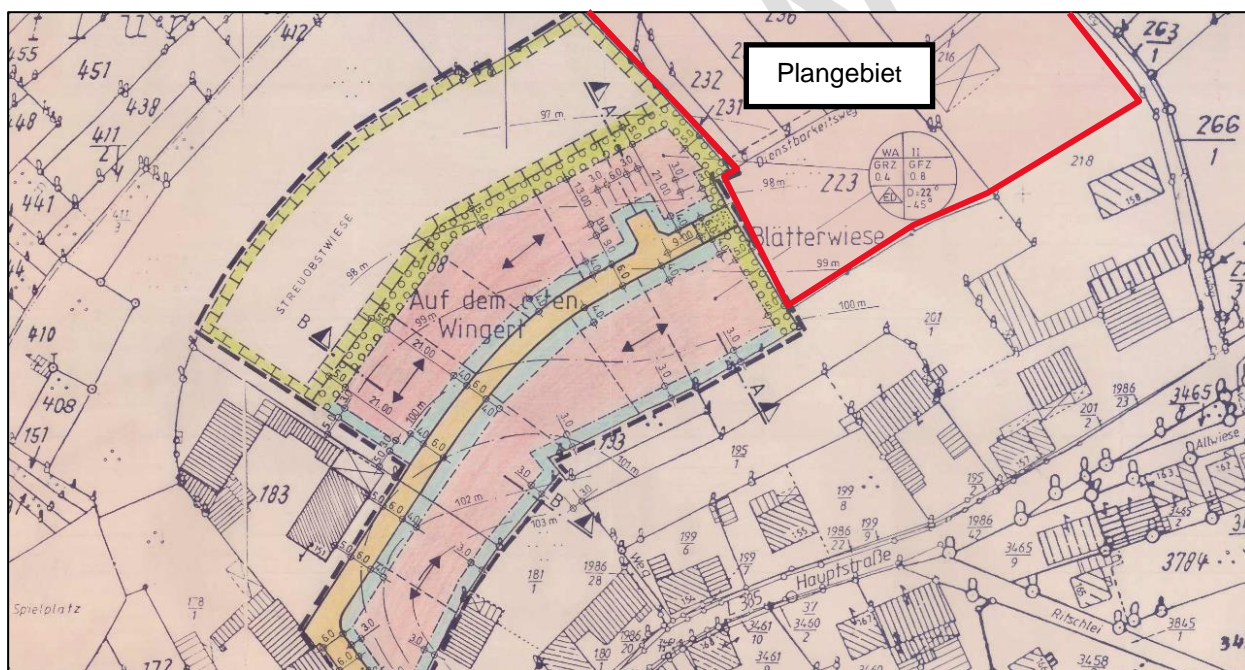


Abbildung 6: Geltungsbereich (rot); unmaßstäblich; Quelle: Bebauungsplan „Auf dem Alten Wingert“, Rechtskraft 1995; bearbeitet durch Enviro-Plan 2024

Gemäß den (ergänzenden) Textfestsetzungen sind Nebenanlagen mit 5,0 m Abstand auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen geregelt. Für Stellplätze und Lagerflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Ebenso werden Festsetzungen zur Grüngestaltung der unbebauten Flächen der privaten Grundstücke getroffen. Die Dachneigung sämtlicher baulicher Anlagen muss zwischen 22° und 45° liegen. Ergänzend werden gestalterische Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen, die eine „grüne“ Einfriedung forcieren. Kniestöcke sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig, die maximale Traufhöhe beträgt 6,5 m.

3.5 Hochwasserschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. g BauGB)

Zum Oktober 2023 wurde für die Ortsgemeinde Becherbach ein örtliches Hochwasserschutzkonzept erstellt. Im vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen, erstellten Ergebnisbericht werden keine konkreten Aussagen für das Plangebiet getroffen. Im Ergebnis wird jedoch die kritische Niederschlagsentwässerung hervorgehoben. Da die gesamte Ortsgemeinde über Mischwasserkanäle entwässert, kann es bei stärkeren Niederschlägen schnell zu einer Überlastung der Kanäle kommen.

Die Auswirkungen des Plangebiets, welches zusätzliche Versiegelungen sowie Kanalanschlüsse bedingt, auf die bereits angespannte Entwässerungssituation sollen in einem Entwässerungskonzept geklärt werden, welches zum Entwurf erarbeitet wird.

Vorentwurf

4 BESTANDSANALYSE

4.1 Bestehende Nutzungen

Die Fläche wird zurzeit überwiegend als Grünland genutzt. Die Fläche wird dabei von einem unbefestigten Wirtschaftsweg in eine größere nördlichere und eine kleinere südlichere Hälfte geteilt. Auf der südlichen Fläche steht eine Gerätehalle. Das Grundstück wird zudem durch Baumreihen (überwiegend Nadelhölzer/ Tannen) fast vollständig umschlossen, lediglich im Nordosten (an der Gerätehalle) und im Südosten weist die Baumreihe Lücken auf.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Im Nordwesten, Norden und Osten wird die Fläche von weiterem Grünland umgeben, auf dem vereinzelte Gehölzstrukturen zu finden sind. Die östlichen Grünlandflächen werden von einem direkt angrenzenden und befestigten Wirtschaftsweg abgegrenzt. Im südöstlichen Bereich wird dieser Wirtschaftsweg noch der „Hauptstraße“ zugeordnet. Im Südwesten grenzen Wohnhäuser der Straße „Alter Wingert“ an den Geltungsbereich. Südlich grenzen ehemalige landwirtschaftliche Höfe sowie kleinere Wiesenflächen an.

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt aktuell über einen Wirtschaftsweg, der die Straße „Alter Wingert“ im Westen mit dem östlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Seitenarm der „Hauptstraße“) Verbindet. Über beide Wege kann die etwa 70 m südlich verlaufende Landesstraße L 385 (innerorts „Hauptstraße“) und damit das überörtliche Verkehrsnetz erreicht werden.

Weitere Erschließungsanlagen der Ver- und Entsorgungsleitungen (Abwasser, Trinkwasser, Telekommunikation, Strom) liegen insbesondere angrenzend in der Straße „Alter Wingert“.

4.4 Gelände und Boden

Das Gelände fällt leicht in nordwestliche Richtung um etwa 5 m auf einer Länge von 110 m. Das Gefälle liegt zwischen 3 % und 7 %. Der Höchste Punkt liegt somit im Südosten bei etwa 342 m NHN, die tiefsten Punkte entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bei etwa 337 m NHN.

Die Ertragsmesszahlen des Grünlandes liegen zwischen 40 und 60. Die Bodenart geht im Norden von sandigem Lehm (sL), über stark lehmigen Sand (SL) auf Lehm (L) im Süden über.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

4.5 Starkregen

Betrachtet wird das Ereignis eines außergewöhnlichen Starkregens (Starkregenindex 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm innerhalb einer Stunde. Bei einem solchen Ereignis kann es im westlichen Bereich zu einer Gefährdung kommen. Hierbei ist überwiegend mit Wassertiefen bis 30 cm zu rechnen. Die Fließgeschwindigkeiten liegen mit dabei im Hauptstrom bei 0,5 bis 1,0 m/s. Teilweise werden im Nordwesten (randlich) auch Fließgeschwindigkeiten bis 2,0 m/s erreicht.

Die Ergebnisse dieser Sturzflutgefahrenkarten beruhen auf Berechnungen, weshalb mit lokalen Abweichungen zu rechnen ist.

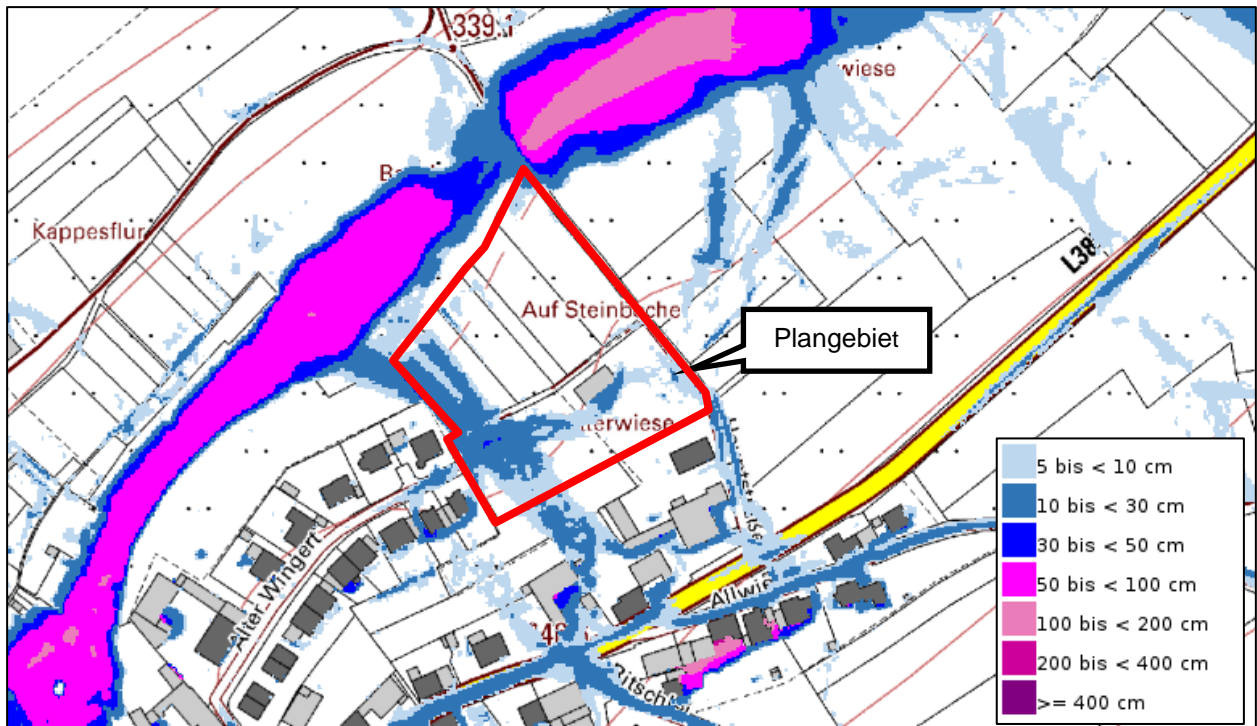


Abbildung 7: Wassertiefen – außergewöhnlicher Starkregen; Plangebiet grob rot umrandet durch Enviro-Plan 2024, Quelle: Sturzflutgefahrenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM); Zugriff am 26.02.2024; Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

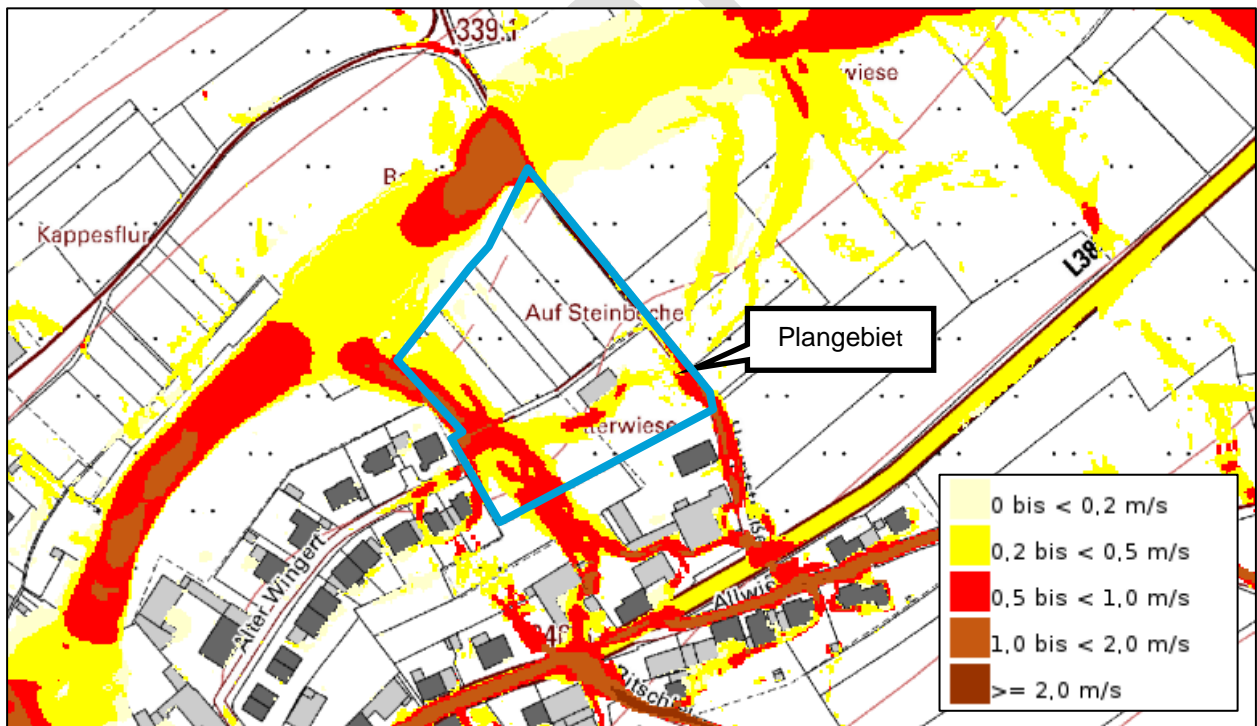


Abbildung 8: Fließgeschwindigkeit – außergewöhnlicher Starkregen; Plangebiet grob blau umrandet durch Enviro-Plan 2024, Quelle: Sturzflutgefahrenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM); Zugriff am 26.02.2024; Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

4.6 Tourismus

Auf der 70 m südlich verlaufenden „Hauptstraße“ (L 385) führt der Radweg „Von Meisenheim in die Alte Welt“ entlang. Aufgrund seiner Einstufung als „schwer“ mit seinen über 600 Höhenmetern und knapp 50 km Länge sowie der Führung auf Verkehrsstraßen kann hier von keiner stark frequentierten Radstrecke ausgegangen werden.

4.7 Schutzgebiete und Schutzstatus

Internationale Schutzgebiete / IUCN

Im Folgenden werden die internationalen Schutzgebiete aufgelistet, die in einem räumlichen Wirkungszusammenhang zum geplanten Vorhaben liegen. Dafür werden Suchräume definiert, in denen grundsätzlich ein Wirkungsbezug vorliegen kann. Im Einzelfall werden zudem weitere Schutzgebiete aufgeführt, sofern ein Wirkungszusammenhang über die definierten Suchräume hinaus besteht (in Hanglagen, bei Feuchtgebieten flussabwärts, o.ä.).

Tabelle 2: Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	/		
Biosphärenreservat	2.000 m	/		
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	/		
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	/		
FFH-Lebensraumtypen	500 m	/		

Im räumlichen Wirkungsbezug befinden sich keine internationalen Schutzgebiete.

Weitere Schutzgebiete

Wie bei den internationalen Schutzgebieten werden in der Tabelle 3 auch für die nationalen Schutzgebiete Suchräume für einen potenziellen Wirkungszusammenhang definiert. Sind darüber hinaus Schutzgebiete betroffen, werden diese im Einzelfall ebenfalls aufgeführt.

Tabelle 3: Nationale Schutzgebiete in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	/		
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	/		
Naturpark	2.000 m	/		
Wasserschutzgebiet	1.000 m	/		
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	/		

Im räumlichen Wirkungsbezug befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.

5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

5.1 Grundzüge der Planung

Die Planung sieht die Entwicklung von etwa 10 neuen Wohnbaugrundstücken vor. Diese sollen über die Verlängerung der Straße „Alter Wingert“ erschlossen werden, wobei fünf Wohneinheiten nördlich und fünf südlich entstehen werden.

Die Straßenverkehrsfläche wird für den Anliegerverkehr dimensioniert und eine westliche Anbindung an die Straße „Alter Wingert“ erhalten. Am östlichen Ende der Straße wird ein Wendehammer angelegt.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Eingrünung als Abgrenzung zur offenen Landschaft vorgesehen. Ausgleichsflächen werden im nördlichen Bereich vorgesehen, wobei die genaue Ausgestaltung erst im weiteren Verfahren mit Erarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgen wird.

Durch die Planung können Wohnbauflächen für etwa die Hälfte des erwarteten Bedarfs der nächsten 15 Jahre gedeckt werden (vgl. Kapitel 3.2).

5.2 Erschließung/ Versorgungsleitungen

Die Erschließung erfolgt hauptsächlich durch die Verlängerung der westlich angrenzenden Erschließungsstraße „Alter Wingert“. Hierüber wird sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung erfolgen. Durch einen Ringschluss der technischen Erschließung (insbesondere für Trinkwasserleitungen) zur südöstlichen „Hauptstraße“ wird die Erschließungssituation optimiert.

Über die Erweiterung der bestehenden, angrenzenden Leitungen kann auch der brandschutztechnische Grundschutz (800 l/min auf 2 h) gewährleistet werden.

5.3 Entwässerung

Die Entwässerung von Niederschlagswasser soll in erster Linie über die Grundstücke vor Ort erfolgen. Darüber hinaus ist eine Entwässerung des Niederschlagswassers gemeinsam mit der Schmutzwasserentsorgung über die Mischkanalisation der Ortsgemeinde Becherbach vorgesehen.

Genauere Ausführungen zur Niederschlagswasserbehandlung werden zum Entwurf vorgelegt.

5.4 Immissionsschutz

Lärmschutzmaßnahmen müssen nicht getroffen werden. Die einzige relevante Lärmquelle in der Umgebung stellt die südlich gelegene Landesstraße L 385 (innerorts „Hauptstraße“) dar. Sowohl tags als auch nachts liegen die Lärmpegel im Geltungsbereich unter 45 dB(A) und werden deshalb nicht in der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 2022 dargestellt.

Anlagen, die Gewerbelärm verursachen, sind in der näheren Umgebung nicht bekannt.

5.5 Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in Form eines Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung und liegt gem. § 2a Satz 3 BauGB dem Bebauungsplan bereits als Vorentwurf bei.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung, werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig auf-

gefordert, entsprechende Hinweise abzugeben. Diese werden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft, abgearbeitet und im Umweltbericht entsprechend dargestellt.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um insbesondere neuen Wohnraum zu schaffen, wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet ist geeignet, attraktiven Wohnraum zu ermöglichen und gleichzeitig auch untergeordnete Nutzungen wie soziale Einrichtungen oder mit Wohnnutzungen harmonisierendes Gewerbe zuzulassen.

Der Nutzungskatalog aus § 4 BauNVO wird feinsteuern angepasst. Infolgedessen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen jeweils im Gebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben wird durch den hohen Flächenbedarf begründet. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, weshalb die Nutzungsart „Wohnen“ für das Gebiet prägend sein muss. Durch die Ansiedlung eines in der Regel flächenintensiven Gartenbaubetriebs würde auf der Änderungsfläche die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets nicht mehr eingehalten. Tankstellen hingegen stellen Orte mit hohen Immissionsbelastungen, sowohl hinsichtlich der Gerüche als auch des Lärms, dar. Diese Immissionsbelastungen sollen zugunsten gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen vermieden werden. Außerdem besteht aufgrund der Lage am Ortsrand beziehungsweise an einer erschließenden Ortsstraße, die lediglich durch Anwohner genutzt wird, kein Bedarf zur Errichtung einer Tankstelle. Die übrigen Zulässigkeiten werden aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO übernommen, um sicherzustellen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets beibehalten wird.

Im Ergebnis eignet sich das allgemeine Wohngebiet, um dem Wohnungsbedarf in Becherbach für die nächsten Jahre zu befriedigen. Durch die Typologie des allgemeinen Wohngebiets werden auch weitere das Wohnen ergänzende und zudem nichtstörende Nutzungen zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem angrenzenden Bebauungsplan „Auf dem Alten Wingert“. Als maßgebender unterer Bezugspunkt wird die Höhe der Straßenmitte senkrecht zur vorderen Gebäudemitte festgesetzt. Die heranzuziehende Straßenmitte wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Da je fünf Grundstücke nördlich und fünf südlich entstehen sollen, wird die Verlängerung der Straße „Alter Wingert“ als maßgebliche Bezugsstraße definiert. Seitliche Wege wie die Verlängerung der „Hauptstraße“ (Seitenstichstraße) werden folglich nicht berücksichtigt, auch wenn das Gebäude zu den seitlichen Wegen hin orientiert sein sollte.

Als maßgebende obere Bezugspunkte werden eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 10,00 m und eine maximal zulässige Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt. Die FH wird als der oberste Punkt des Daches, ohne technische Dachaufbauten definiert. Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudewand (Fassade; Traufseite) und der Dachhaut festgelegt. Die Firsthöhe schafft ein eindeutiges und leichtverständliches Gebäudehöchstmaß und orientiert sich dabei an der für Becherbach typischen Bebauung. Die Traufhöhe erweitert das Höchstmaß aus dem benachbarten Bebauungsplan „Auf dem Alten Wingert“ um einen halben Meter und bietet den Bauherren somit mehr Gestaltungsspielraum, ohne dabei einen harten städtebaulichen Bruch zu erzeugen. Bei Flachdächern wird die Traufhöhe als Maximalhöhe festgesetzt, weil hier als maßgebliche Höhe die Fassade in Erscheinung tritt. Die Fassade von Gebäuden ohne Flachdach wird ebenfalls durch die Traufhöhe beschränkt, was im Ergebnis zu einem einheitlichen Straßenbild führt. Als Flachdach gelten, wie aus den Festsetzungen zur Dachgestaltung ersichtlich wird, sämtliche Dachformen mit Dachneigungen bis maximal 10°.

Technische Dachaufbauten wie Antennen, Blitzableiter, Satellitenschüsseln, Schornsteine oder Anlagen für erneuerbare Energien (Aufzählung nicht abschließend) dürfen die FH um bis zu 1 Meter überschreiten. Dadurch wird eine effiziente technische Nutzung der Dachlandschaft ermöglicht, ohne Einbußen in der Qualität des Wohninnenraums zu generieren.

Angelehnt an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Alter Wingert“ werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit maximal 0,8 übernommen. Dadurch wird eine einheitliche städtebauliche Dichte in der Straße „Alter Wingert“ erreicht. Ebenso wurde die maximale Zahl der Vollgeschosse von 2 angelehnt an den angrenzenden Bebauungsplan festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll Wohnraum bieten, der in ländlich geprägten Ortschaften typisch ist. Große Mehrfamilienhäuser sollen aus diesem Grund vermieden werden, die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf drei beschränkt.

Eine weitere Feinsteuerung des Maßes der baulichen Nutzung findet nicht statt, weshalb ergänzend auf die Vorschriften nach § 19 BauNVO hingewiesen wird.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise dürfen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die offene Bauweise fördert, dass an der Siedlungsrandlage eine lockere, ortsbildtypische Gebäudestruktur entsteht.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im Plan festgesetzten Baugrenzen. Die Baufenster (Fläche innerhalb der Baugrenzen) sind bewusst groß gewählt, um eine möglichst flexible und individuelle Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Zu den angrenzenden Grundstücken und Wegen werden zum Schutz der nachbarrechtlichen Belange und der Verkehrssicherheit Abstände gehalten.

6.4 Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze

Die Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Flächen festgesetzt. Dadurch die dauerhafte Erschließung des Gebietes gesichert.

Durch die Zulässigkeit von Parkplätzen, Fahrradstellplätze, Fußwegen, Grünflächen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und -entsorgung dienende, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen wird ein großzügiger Spielraum zur Versorgung des Gebietes innerhalb der Verkehrsflächen ermöglicht. Gleichzeitig wird Gestaltungsspielraum für den Straßenraum berücksichtigt und zukünftigen Entwicklungen Rechnung getragen. Die Auflistung ist nicht abschließend und kann um weitere straßentypische Nutzungen ergänzt werden.

Garagen sind mindestens 5,00 m und überdachte Stellplätze mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen, um vor Garagen einen weiteren Stellplatz ermöglichen zu können. Überdachte Stellplätze sind Stellplätze mit einer Überdachung und maximal zwei vollständig geschlossenen Seitenwänden. Garagen besitzen dahingegen mehr als zwei vollständig geschlossene Seitenwände. Garagentore, Türen, Fester oder vergleichbare Öffnungen sind Bestandteil geschlossener Seitenwände. Da überdachte Stellplätze in der Regel genauso einfach, wie offene Stellplätze angefahren werden können, dient der Rücksprung in diesem Fall nicht der Anordnung weitere Stellplätze, sondern dem städtebaulichen Straßenbild. Durch den Rücksprung werden große Strukturen direkt an den Straßenraum angrenzend vermeiden.

6.5 Nebenanlagen

Durch die Flächenbindung von Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen kann eine großflächige Bodeninanspruchnahme im Gebiet vermieden und dadurch die Bodenfunktio-

nen (Versickerungsfähigkeit, Lebensraum, Filterfunktion, ...) gesichert werden. Die beiden Abweichungen werden nachfolgend erläutert.

Abweichung a): Da sich kleine Nebengebäude kaum auf die Bodenfunktionen auswirken, zugleich aber einen großen, auch ökologischen, Mehrwert im Garten darstellen können, sind diese bis zu einer kumulierten Gesamtgröße von 10 m² pro Baugrundstück zulässig.

Abweichung b): Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gem. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch können die Erschließungsanlagen effizient geplant und angelegt werden. Eine Ausnahme kann lediglich aus Gründen der effektiveren Nutzung, nicht jedoch aus persönlichen gestalterischen Aspekten begründet werden. Da diese Abweichung der Effizienzsteigerung dient, sind sie nicht auf die kumulierte Gesamtgröße nach Abweichung a) anzurechnen.

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

6.6.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Offene Stellplätze oder Grundstücksfahrten sind so auszugestalten, dass Regenwasser zu mindestens 50% auf der Fläche verbleibt und versickern kann (Abflussbeiwert < 0,5). Dadurch werden die Eingriffe in den Wasserhaushalt verringert, das Grundwasser kann sich regenerieren und der Boden kann, auch über eine potenzielle Vegetation einen Kühleffekt auf das Mikroklima bewirken.

6.6.2 Öffentliche und private Grünflächen

Die im Westen festgesetzte Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ soll den Straßenraum optisch aufwerten und so die Wohnqualität steigern. Zugleich können hierüber innerörtliche Grünflächen entwickelt werden, die einer Aufheizung des Siedlungskörpers insbesondere im Sommer entgegenwirken können. Technisch notwendige Nebenanlagen sind auf der Grünfläche zulässig, um so diese Nebenanlagen auch aus dem Straßenraum verhalten zu können.

Die im Osten festgesetzte Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ dient dazu, den Ortsrand zu fassen und einen landschaftlich attraktiven Übergang zur Landschaft herzustellen. Die Bepflanzung wird über die überlagerte Pflanzbindung geregelt und kann durch weitere Begrünungen ergänzt werden, um die Fläche ansprechend, zeitgemäß und landschaftsgerecht ausgestalten zu können.

Unter einer gärtnerischen Entwicklung ist insbesondere das Bepflanzen mit Gräsern (als Rasen oder Wiese) sowie mit Stauden zu verstehen. Sonderformen wie „Steingärten“ fallen nicht unter den Begriff der gärtnerischen Entwicklung, da diese nicht in der Lage sind, den Straßenraum klimatisch aufzuwerten.

6.6.3 Flächen für den Hochwasserschutz

1.1. Flächen für den Hochwasserschutz (Nr. 16)

Wird ggf. ergänzt.

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

Ausgleichsflächen

Die Fläche im Norden wird als Ausgleichsfläche vorgehalten. Genauere Aussagen zur Ausgestaltung und Bepflanzung dieser Fläche ergeben sich aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die erst zur Offenlage erstellt wird. Gegebenenfalls kann die Fläche noch verkleinert werden und für andere Nutzungen, beispielsweise einen kommunalen Spielplatz, geöffnet werden.

Minimierung der Versiegelung

Als Maßnahme gegen eine übermäßige Versiegelung, welche sich negativ auf das Mikroklima (Überwärmung) und den Wasserhaushalt (keine Versickerungsmöglichkeiten vor Ort) auswirken, sollen die versiegelten Flächen auf das Mindestmaß reduziert werden. Flächen die nicht als Weg, Freisitz, Zu- und Ausfahrt, Stellplatz, Garage oder Nebenanlage genutzt werden sind somit zu begrünen. In der Folge sind Schottergärten unzulässig. Dabei sind gebietstypische Bäume, Sträucher oder sonstige Pflanzen zu verwenden. Gebietstypische Pflanzen beinhalten neben den natürlicherweise vorkommenden Pflanzen auch diejenigen, die in von Menschen genutzten Grünflächen und Gärten typischerweise vorkommen. Neobiota sind auszuschließen. Zu den sonstigen Pflanzen zählen auch Gräser und Blütenpflanzen.

Begrünung der privaten Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet

Durch die Festsetzung zur Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen je angefangene 400 m² werden positive Effekte auf die Biodiversität und das Klima angestrebt. Die Laubbäume können als Lebensraum für eine Vielzahl an Arten (z. B. Vögel, Nager oder Käfer) dienen. Neben der globalen Wirkung als CO₂-Speicher dienen Bäume zudem verstärkt der Klimaanpassung indem sie Schatten spenden und durch die Transpiration (Verdunstung) für einen weiteren Kühleffekt der Umgebung sorgen. Zu verwenden sind ausschließlich Arten der Pflanzliste, wodurch sichergestellt ist, dass sich diese Pflanzen auch für den Standort eignen. Auf den etwa 500 bis 600 m² großen Grundstücken sind folglich je 2 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Um die obengenannten Effekte zu erreichen ist neben der Pflanzung auch die Sicherung des dauerhaften Erhalts durch Pflege notwendig und wird ebenfalls festgesetzt.

Insektenfreundliche Leuchtmittel

Aufgrund der Ortsrandlage bzw. der Nähe hierzu werden insektenfreundliche Leuchtmittel zum Schutz der Insekten festgesetzt. Leuchtmittel ziehen häufig nachtaktive Fluginsekten an, die an dieser Stelle verenden, weil Sie orientierungslos werden. Durch diese Maßnahme kann dem Insektensterben entgegengewirkt werden.

Gleichzeitig wird durch diese Maßnahme der Nachthimmel als kulturelles Erbe erhalten. Insbesondere in ländlichen Räumen, worin auch Becherbach liegt, ist der Nachthimmel aufgrund mangelnder Lichtquellen durch Industrie- und Verkehrsstrukturen gut erlebbar.

6.6.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Osten ist eine Strauchhecke anzupflanzen. Diese dient als Sichtschutz und räumliche Trennung zum angrenzenden Offenland. Durch die Strauchhecke erfolgt zudem eine ökologische Aufwertung, da hier Lebensraum für diverse Tierarten, aber auch mikroklimatische Vorteile entstehen. Durch die Angaben der Pflanzung wird eine dichte, aber gesunde Hecke ermöglicht. Eine Unterbrechung durch Bäume ist zulässig, um die Hecke ökologisch weiter aufwerten zu können. Um den Charakter einer Ortsrandhecke zu wahren, sind die Unterbrechungen durch Bäume jedoch mindestens 15 m auseinander zu setzen. Die Abstandsvorgaben der Bäume gilt nur für das jeweilige Grundstück, nicht jedoch für Bäume auf benachbarten Grundstücken.

Als weiteres ökologisch und klimatisch hochwertiges Element im Straßenraum ist auf der westlichen Grünfläche ein Baum zu pflanzen. Die genaue Position des Baums darf von der Planzeichnung abweichen. Dadurch kann die Grünfläche flexibler gestaltet werden.

Vorentwurf

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

7.1 Dachgestaltung

Die Dachflächen im Geltungsbereich sollen ihren Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel leisten. Aus diesem Grund sind sämtliche Dachflächen, deren Dachneigung maximal 10° beträgt, zu 75 % wahlweise intensiv oder extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung kann folglich einen Beitrag zur Klimaanpassung (Verdunstungskühle), Wasserrückhaltung und Biodiversität leisten. Auch Nebenanlagen mit entsprechend großen Dachflächen sind mittels Flachdächer auszugestalten und gleichzeitig zu begrünen, um so die Auswirkungen auf das Mikroklima, den Wasserhaushalt und die Biodiversität zu verbessern. Da die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik gegenseitige Vorteile bieten kann, PV-Anlagen werden im Sommer gekühlt und erhöhen so die Produktivität, während die Verdunstung auf der Fläche abnimmt und der Dachbegrünung so in Dürrezeiten auch grundsätzlich mehr Wasser zur Verfügung steht, schließen sich beide Nutzungen nicht gegenseitig aus. Dachfläche bedeutet dabei die Projektion der gesamten überdeckten Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen auf die Grundfläche. Durch die 75 % Regelung wird dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entsprochen, da insbesondere Randbereich, oder Bereiche mit Dachaufbauten nicht begrünt werden können.

Die Dacheindeckungen sollen sich in ihrem optischen Erscheinungsbild an den Charakter der Bebauung Becherbachs orientieren. Deshalb dürfen auffällige, glänzende oder sonstige besonders in Erscheinung tretende Dacheindeckungen und -anstriche nicht verwendet werden. Das gleiche gilt für Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Zink, Kupfer oder Blei, sofern es sich nicht um übliche untergeordnete Teile wie Dachgauben, der Einfassung von Dachfenstern, der Auslegung von Dachkehlen oder Dachrinnen handelt. Damit wird ein harmonisches Ortsbild gewahrt. Diese Einschränkungen gelten nicht für Dächer, die von außen nicht wahrnehmbar sind, wie das bei Flachdächern mit einer umgrenzenden Attika der Fall ist. Außerdem werden Maßnahmen ausgenommen, die besondere Vorteile auf die Umweltbelange erzielen können. Hierzu zählen einerseits Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, welche zur Energiewende und CO₂-Einsparung beitragen und andererseits Dachbegrünungen, die positive Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, den Wasserhaushalt und das Mikroklima erzeugen.

7.2 Fassadengestaltung

Um sich in das Ortsbild Becherbachs einzufügen und den Erholungswert in der freien Landschaft aufgrund der Siedlungsrandlage nicht zu beeinträchtigen, sind grelle und aufdringlich wirkende Farben unzulässig. Gleiches gilt für hochglänzende Anstriche, Glasuren oder sonstige reflektierende Fassadengestaltungen. Allgemein zulässig sind aber Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien, auch wenn diese aus reflektierenden oder auffallenden Farben bestehen. Durch diese Ausnahme wird der Energiewende mit ihren Zielen Rechnung getragen.

7.3 Technische Anlagen (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie)

Solaranlagen (thermisch oder elektrisch) sollen sich als untergeordnete Anlagen in die Dachlandschaft einfügen. Durch eine flache, an die Neigung des Daches angepasste Installation, bleibt die Dachform insgesamt erhalten. Eine Ausnahme hiervon ist nur zulässig, wenn es durch diese Festsetzung zu einer unverhältnismäßig hohen Einschränkung des Energieertrags führt und folglich die Wirtschaftlichkeit der Anlage leidet. Für gewöhnlich dürfte die Ausnahme nur auf Flachdächern zum Tragen kommen, wobei hier eine Einsehbarkeit aus dem Straßenraum deutlich geringer ist als bei geneigten Dächern. Um den bürokratischen Aufwand geringzuhalten werden deshalb Flachdächer bis 10° Neigung direkt als zulässige Ausnahmen genannt, eine Aufständigung ist hier unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen möglich.

7.4 Einfriedung

Um sich in das Ortsbild Becherbachs und insbesondere ein gleichmäßiges Straßenbild der Straße „Alter Wingert“ zu generieren, werden die Festsetzungen zur Einfriedung aus den dem angrenzenden Bebauungsplan „Auf dem Alten Wingert“ übernommen aber aufgrund der vielfältigen neuen Zaunformen in der Höhe und Materialauswahl etwas gelockert.

7.5 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Das Plangebiet schließt an die bestehende Ortslage Becherbach an, die städtebauliche eher kleinstrukturiert (Höfe, Einfamilienhäuser, Gärten) ist. Die Freiräume zwischen den Gärten sind durch angrenzende Wiesenflächen, Baumgruppen sowie begrünten Vorgärten geprägt. Das Plangebiet befindet sich zudem in Ortsrandlage. Um sich folglich gut in die umliegenden Grünstrukturen einzufügen, sind die nicht für Wege, Zufahrten oder Stellplätze benötigten Flächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Stein- und Geröllaufschüttungen, die zu den sogenannten Schottergärten führen, sind ausgeschlossen, da sich diese im Sommer besonders aufheizen und so zur kleinklimatischen Überhitzung beitragen. Zugleich ist ihr ökologischer Wert als gering einzustufen. Durch die gärtnerische Nutzung können positive Effekte auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser und Artenvielfalt generiert werden, wodurch diese gestalterische Festsetzung die planungsrechtlichen Festsetzungen 6.4 „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und 6.7 „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ unterstützt.

8 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Tabelle 4: Flächentyp und Flächengrößen

Flächentyp	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet	6.060 m²
davon Nord	3.100 m ²
davon Süd	2.960 m ²
Verkehrsflächen	685 m²
davon Straßenverkehrsfläche	655 m ²
davon Wirtschaftsweg	30 m ²
Öffentliche Grünfläche	390 m²
davon Ortsrandeingrünung	325 m ²
davon Straßenbegleitgrün	65 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.315 m²
Insgesamt	10.450 m²

Erstellt: Henrik Illing am 23.05.2024