

## ORTSGEMEINDE WALDFISCHBACH- BURGALBEN



### BEBAUUNGSPLAN „HIRTENFELD II- 11. ÄNDERUNG“

- BEGRÜNDUNG -

*Projekt 913- 138/ Stand: Juli 2024*



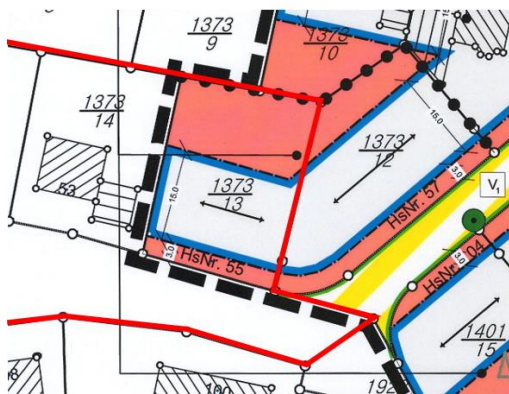
**Vorbemerkungen:**

**Gegenstand der 11. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist die Erweiterung des Geltungsbereichs des Ursprungsplans zur Aufnahme zusätzlicher Wohnbauflächen, die derzeit als Verkehrsbegleitgrün ausgewiesen sind. In diesem Zusammenhang wurde das Baufenster im westlichen Teilbereich geringfügig vergrößert. Alle sonstigen Festsetzungen bleiben gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hirtenfeld II“ sowie der dazugehörigen 10. Änderung unverändert und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung. Für den vorliegenden Geltungsbereich gelten daher die bisherigen textlichen Festsetzungen weiterhin unverändert.**

**Änderungsbereich (Flurstücke 1373/13, 1373/14, 1373/15, 1373/16, 1342/150, 1342/151, 1342/152 und 1342/153, sowie in Teilen das Flurstück 1342/154):**



**Bebauungsplan „Hirtenfeld II“ (Ursprungsplan)**



**Bebauungsplan „Hirtenfeld II- 10. Änderung“**

## INHALT

<b>ALLGEMEIN .....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage des Plangebietes .....	3
1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung .....	5
<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>6</b>
2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen .....	6
2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	6
2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
2.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne .....	7
2.2 Verfahren .....	9
2.3 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung .....	10
2.4 Starkregenereignisse .....	11
<b>3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>11</b>
<b>4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE .....</b>	<b>13</b>
<b>5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE UND NACHBARSCHAFT .....</b>	<b>14</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge .....	3
Abbildung 2: Lage des Plangebiets innerhalb der Ortsstruktur .....	4
Abbildung 3: Abgrenzung Plangebiet (rot) sowie Straßenbegleitgrün (blau) .....	5
Abbildung 3: Ausschnitt der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2018 .....	6
Abbildung 4: Darstellung des Plangebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Waldfischbach-Burgalben (2005) .....	7
Abbildung 5: Bebauungsplan "Hirtenfeld II" aus dem Jahr 1994 .....	8
Abbildung 6: 10. Änderung des Bebauungsplans "Hirtenfeld II" (2022) .....	8
Abbildung 7: Nutzungen im Plangebiet und weiterem Umfeld .....	10
Abbildung 9: Nutzungsstruktur Plangebiet (Luftbild) .....	10
Abbildung 10: Starkregenkarte .....	11
Abbildung 11: Bebauungsplan „Hirtenfeld II – 11. Änderung“ .....	13
Abbildung 12: Städtebauliche Rahmendaten .....	13
Abbildung 13: Gegenüberstellung Ursprungsplan und 11. Änderung .....	14

## Allgemein

### 1.1 Lage des Plangebietes

Die Ortsgemeinde Waldfishbach-Burgalben liegt in der gleichnamigen Verbandsgemeinde und gehört dem Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz an.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Hirtenfeld II – 11. Änderung“ befindet sich am südwestlichen Rand der Ortsgemeinde und stellt sich als innerörtliches Wohngebiet entlang einer Öffentlichen Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün dar.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbebauung entlang des Pirminiusring und Tulpenweg,
- Im Osten durch die Straße „Helle-Röder-Straße“, sowie Wohnbebauung,
- Im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung,
- im Westen durch Helle-Röder-Straße und die anschließende Wohnbebauung.

Der Bereich mit einer Größe von ca. 0,41 ha umfasst vollständig die Flurstücke 1373/13, 1373/14, 1373/15, 1373/16, 1342/150, 1342/151, 1342/152 und 1342/153, sowie in Teilen das Flurstück 1342/154.

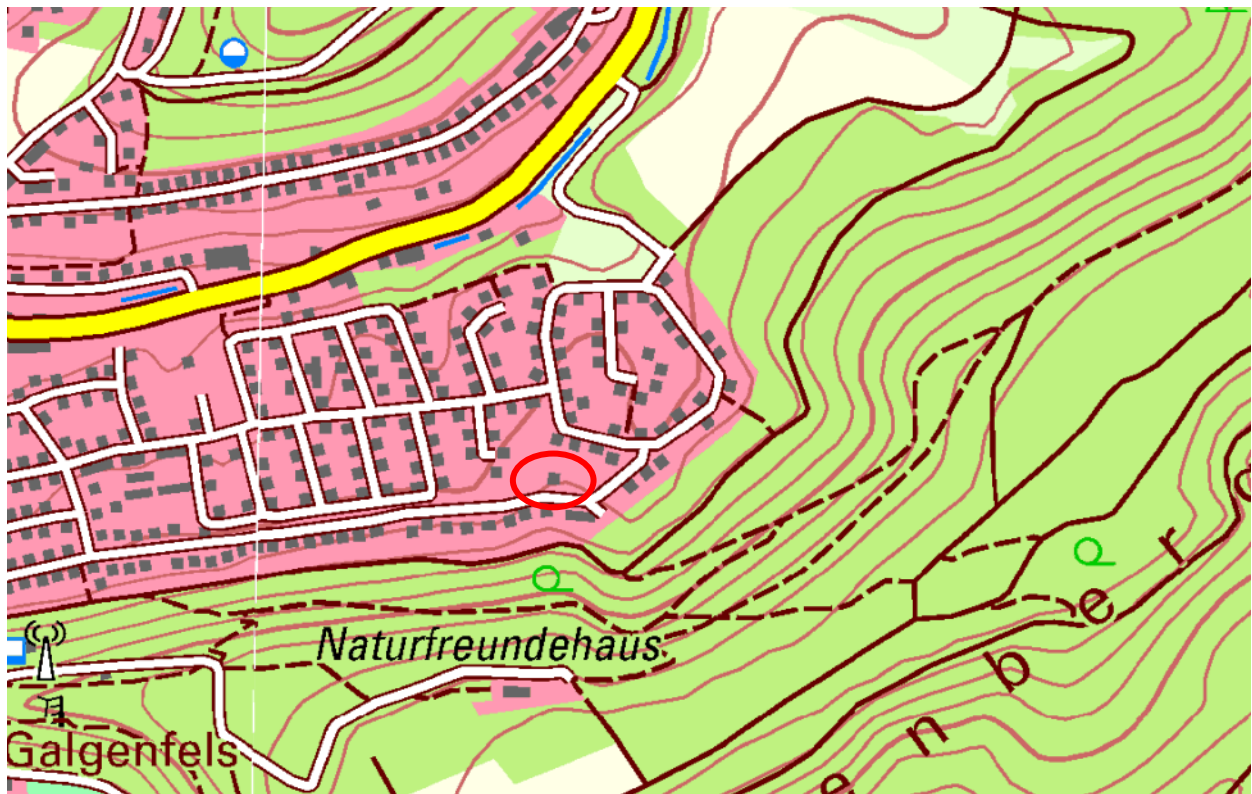
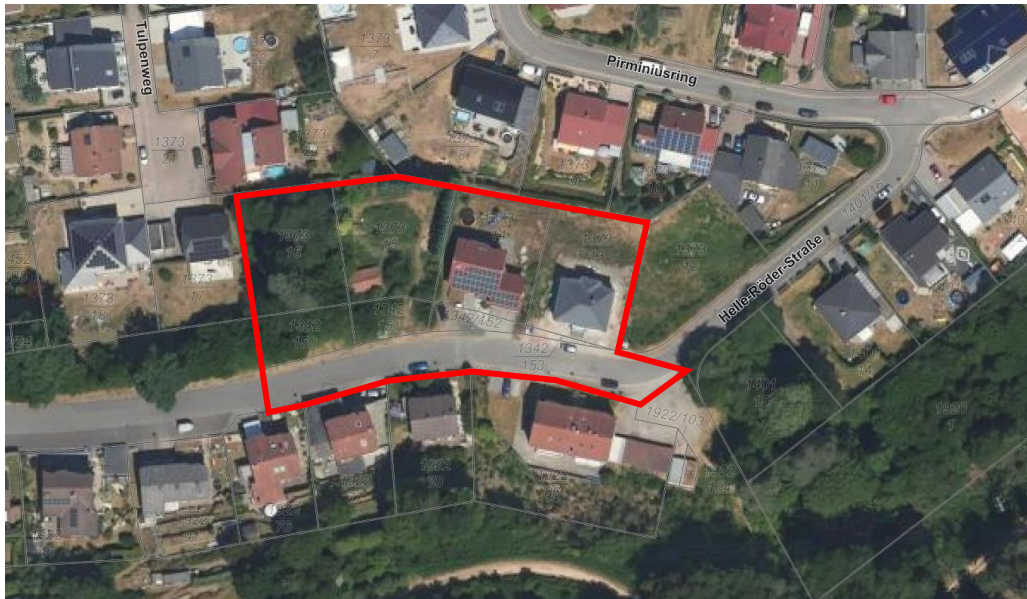


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Lanis, [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand 17.06.2024





**Abbildung 2: Lage des Plangebiets innerhalb der Ortsstruktur<sup>2</sup>**

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

<sup>2</sup> Lanis, [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand 23.03.2022

## 1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hirtenfeld II“ samt der dazugehörigen Änderungen weist für den nördlichen Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus. Die Fläche ist derzeit teils durch Wohnbebauung geprägt und teils als unbebaute Grünfläche ausgewiesen. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich die Helle-Röder-Straße.

Im bestehenden Bebauungsplan „Hirtenfeld II“ sind die Grundstücke des aktuell in der Änderung befindlichen Plangebiets zur Wohnnutzung ausgewiesen. Einige der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind bisher unbebaut. Durch die laufende Bebauungsplanänderung sollen die Grundstückszuschnitte durch eine südliche Erweiterung optimiert werden. Im westlichen Teil werden neu zu überplanende Flächen des Verkehrsbegleitgrüns bereits für die Erschließung genutzt. Im Zuge der Erschließung wurde die Verkehrsfläche, welche die genannten Grundstücke anbindet, geringfügig hergestellt und um Straßenbegleitgrün ergänzt.

Die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben hat in der Zwischenzeit das Straßenbegleitgrün in der Helle-Röder-Straße zwischen Haus-Nr. 49 bis 55 entsprechend den Zuschnitten der Baugrundstücke vermessen. Diese Teilflächen (Flst-Nrn. 1342/150, 1342/151, 1342/152 und 1342/153) sollen nun den jeweils dahinterliegenden Baugrundstücken zugeordnet werden. Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Hirtenfeld II“ sind diese Flächen des Straßenbegleitgrüns sowie der weiteren Verkehrsfläche nicht enthalten. Demnach bedarf es zur planungsrechtlichen Überplanung einer Erweiterung des bisherigen Geltungsbereichs. Die Grundstückssituation soll neu dargestellt und entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten planungsrechtlich gesichert werden. In diesem Zusammenhang sollen die derzeitigen Baufenster entsprechend der neu zur Verfügung stehenden Wohnbaufläche im westlichen, derzeit noch unbebauten Bereich, geringfügig, unter Wahrung ortsgestalterische Gesichtspunkte, vergrößert werden.

Durch diese Zuordnung und Anpassung sollen die derzeit noch unbebauten Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung an Attraktivität gewinnen und die Erschließung der angrenzenden Grundstücke dauerhaft gesichert werden. Durch die vorliegende Änderung soll der Geltungsbereich um die aktuelle Verkehrsfläche erweitert und diese als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Alle derzeit für diesen Bereich gültigen Festsetzungen, unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche, bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt.

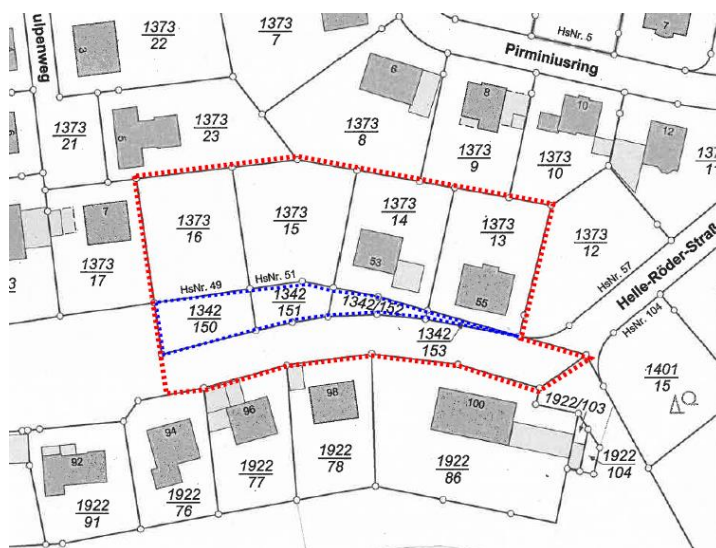


Abbildung 3: Abgrenzung Plangebiet (rot) sowie Straßenbegleitgrün (blau)

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Hirtenfeld II – 11. Änderung“ liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz 2018. Der Bereich ist als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Die hier vorliegende Änderung stehen somit keine Ziele der Raumordnung.

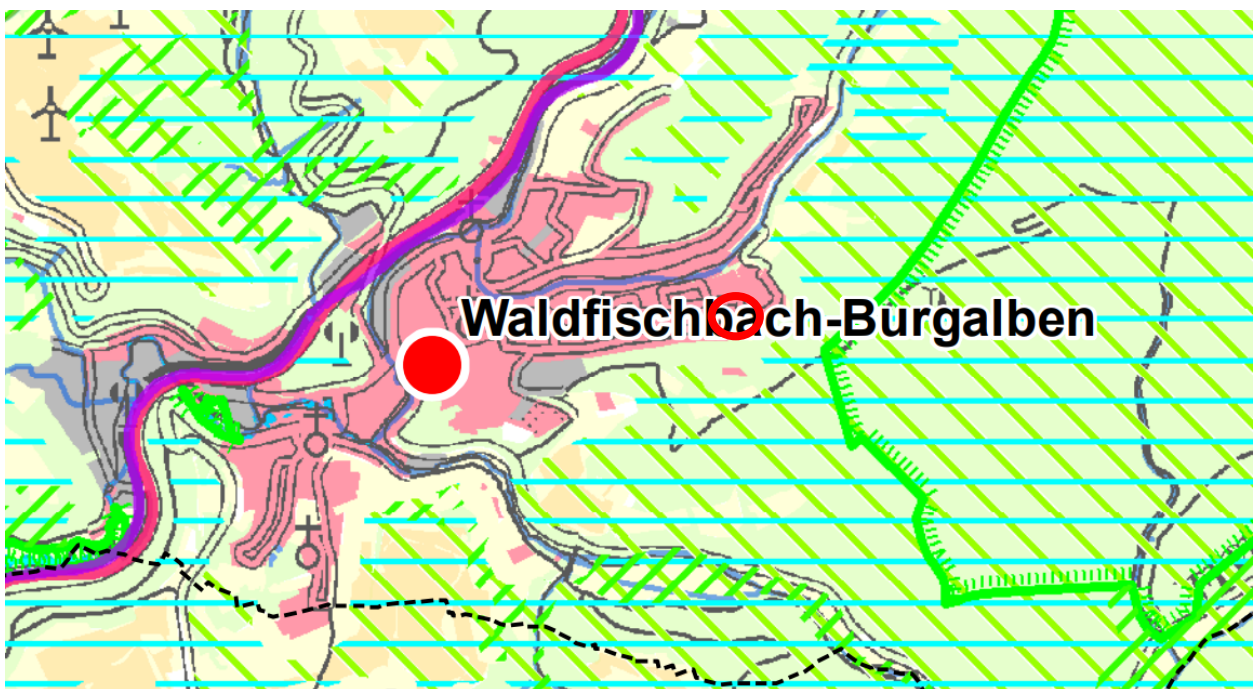


Abbildung 4: Ausschnitt der Ortsgemeinde Waldfishbach-Burgalben aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2018<sup>3</sup>

#### 2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

<sup>3</sup> Planungsgemeinschaft Westpfalz, ROP IV Gesamtkarte 3. TF 2018, [https://www.pg-westpfalz.de/wp-content/uploads/2021/08/ROP\\_IV\\_Gesamtkarte\\_TF3\\_2018\\_final.pdf](https://www.pg-westpfalz.de/wp-content/uploads/2021/08/ROP_IV_Gesamtkarte_TF3_2018_final.pdf)





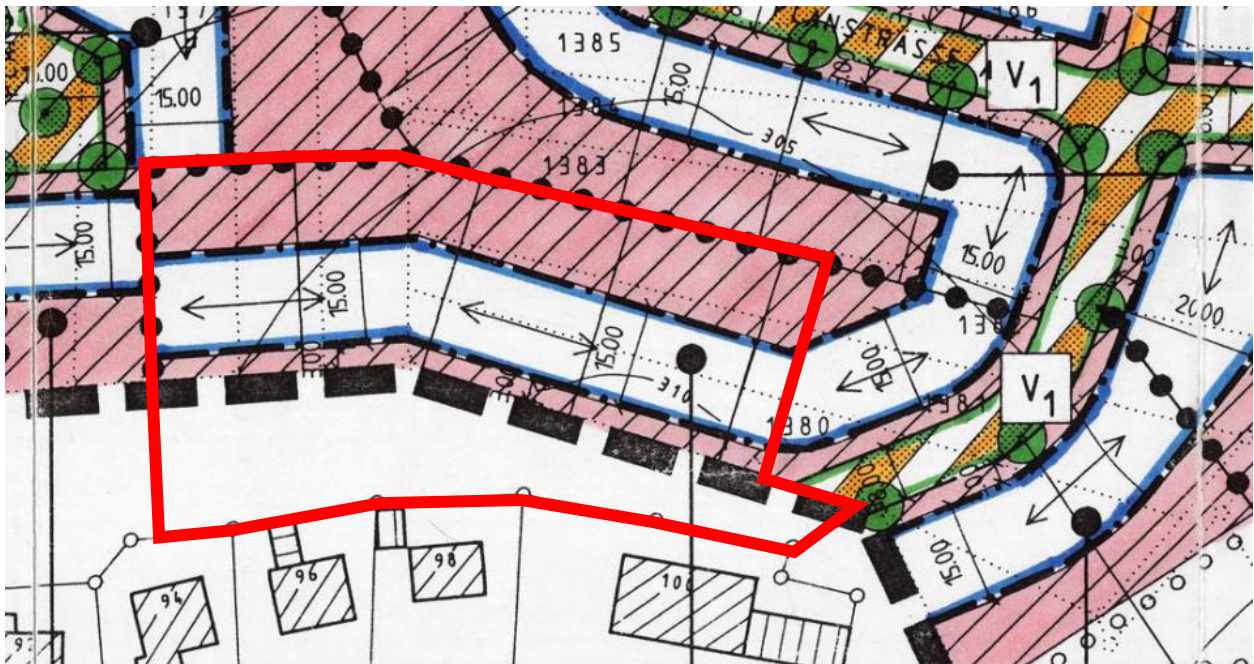
Abbildung 5: Darstellung des Plangebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Waldfishbach-Burgalben (2005)<sup>4</sup>

### 2.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet wird bereits größtenteils durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hirtenfeld II“ samt der dazugehörigen Änderungen überplant. Aus den Überplanungen folgt, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans das entgegenstehende frühere Recht auf Grundlage der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne verdrängen (entsprechend dem Grundsatz: die spätere Norm verdrängt die frühere: „lex posterior derogat legi priori“).

Der ursprüngliche Bebauungsplan der Ortsgemeinde Waldfishbach-Burgalben „Hirtenfeld II“ umfasst dabei die Flurstücke 1373/13, 1373/14, 1373/15 und 1373/16. Als Art der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan im besagten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet vor. Die Bebauung ist mit Satteldächern und Walmdächern zwischen 25°-45° in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Die Gebäude sollen maximal zwei Vollgeschosse besitzen. Die Gebäudetiefe wird über Baugrenzen auf maximal 15 m festgesetzt. Alle derzeit für diese Bereich gültigen Festsetzungen, u.a. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche bleiben von der hier vorliegenden Änderung unberührt.

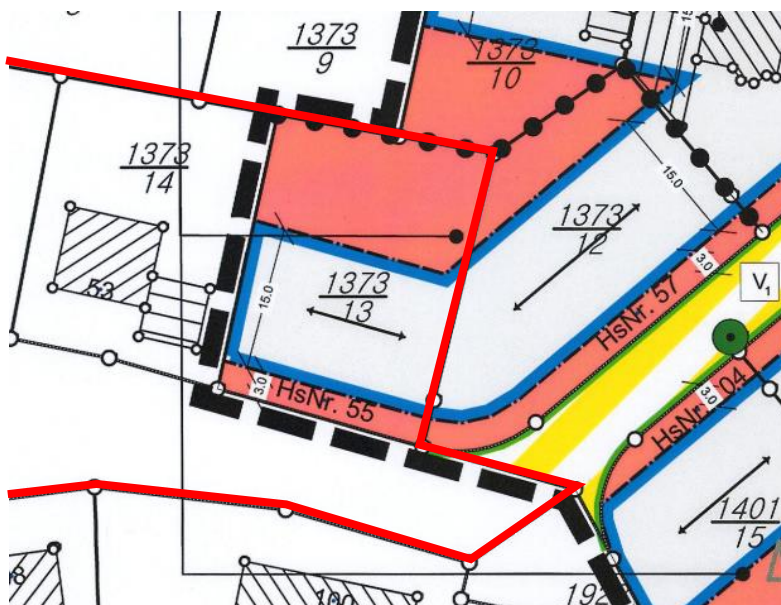
<sup>4</sup> Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben, Flächennutzungsplan Gemarkung Waldfishbach und Burgalben, 2005, <https://www.vgwaldfishbach-burgalben.de/service-und-fachthemen/bauen-und-wohnen/flaechennutzungsplan/8-waldfishbach-burgalben-genehmigung-14-11-28.pdf?cid=16q>



**Abbildung 6: Bebauungsplan "Hirtenfeld II" aus dem Jahr 1994**

Der überlagerte Planbereich stellt sich derzeit im Bestand teils als Wohnbebauung, teils als Brachfläche/Verkehrsbegleitgrün ohne bauliche Anlagen dar.

Im Jahr 2022 wurde ein Teil des Plangebiets erneut überplant und der bestehende Bebauungsplan in Teilen geändert. Diese Änderung betrifft bezüglich der geplanten Änderung lediglich das Flurstück 1373/13. Im Vergleich zu dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 wurde, betreffend des Plangebiets, lediglich die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks 1373/13 weiter nach Osten verschoben.



**Abbildung 7: 10. Änderung des Bebauungsplans "Hirtenfeld II" (2022)<sup>5</sup>**

<sup>5</sup> Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, 10. Änderung des Bebauungsplans „Hirtenfeld II“, 2022, <https://www.vgwaldfischbach-burgalben.de/service-und-fachthemen/bauen-und-wohnen/bebauungsplaene/waldfischbach-burgalben/bp-08-hirtenfeld-ii-10-a-end.pdf?cid=n3p>

## 2.2 Verfahren

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor:

Die Überplanung der derzeit brachliegenden Flurstücke entlang der Helle-Röder-Straße und deren Zusammenführung mit den angrenzenden Baugrundstücken ist als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen. Dabei sollen die kleinen Flurstücke entlang der Helle-Röder-Straße, die bislang als Straßenbegleitgrün galten, mit dem jeweils nördlich angrenzenden Flurstück zusammengeführt werden. Hierdurch erfolgt eine Anpassung an die faktischen Gegebenheiten, eine planungsrechtliche Sicherung der Erschließung sowie eine Attraktivierung der unbebauten Grundstücke. Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da der gesamte Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 4.100 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche liegt.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 4-5 BauGB kann ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nur angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Im Umfeld des Plangebiets finden sich weiterhin keine Anlagen, die schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU verursachen können. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Nutzbarmachung von Flächen mit geringem Ausmaß durch Wohnnutzungen handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.



### 2.3 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet stellt sich derzeit im Osten als bereits bebaute Wohnfläche dar, im Westen schließt eine stark verbuschte Gartenbrache mit einer weitestgehend zerfallenen Gartenhütte an. Im Westlichen Plangebiet folgen jüngere Laubgehölze, Haselnusssträucher und Brombeergebüsche.

Direkt im Norden grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung an, die nördlich über den Pirminiusring bzw. westlich über den Tulpenweg erschlossen ist. Die Helle-Röder-Straße verläuft aus dem Plangebiet in Richtung Nordosten, mit angrenzender Wohnbebauung auf beiden Seiten. Südlich grenzt das Plangebiet direkt an die Wohnbebauung auf der südlichen Seite der Helle-Röder-Straße an, gefolgt von einem Waldgebiet. Im Westen des Plangebiets findet sich ebenfalls Wohnbebauung.

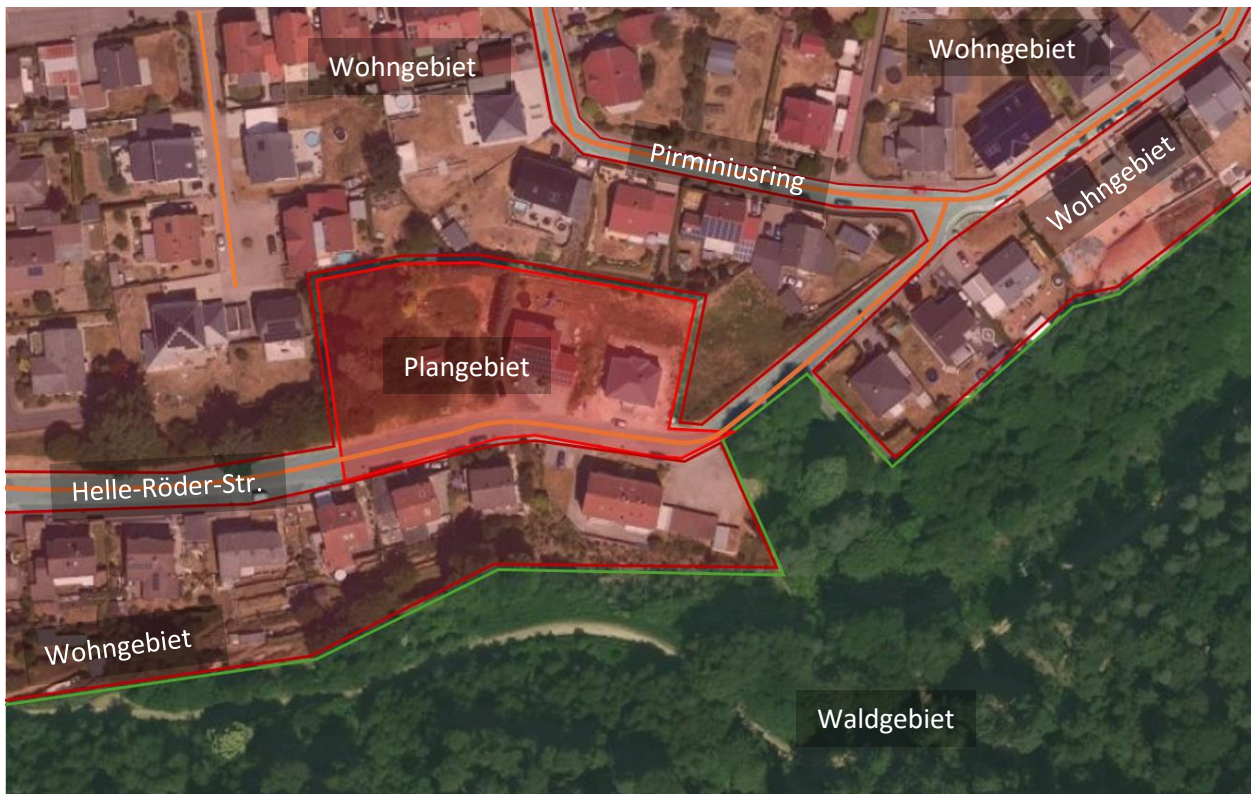


Abbildung 8: Nutzungen im Plangebiet und weiterem Umfeld



Abbildung 9: Nutzungsstruktur Plangebiet (Luftbild)<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Lanis, [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand 23.03.2022



## 2.4 Starkregenereignisse

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in der nachstehenden Karte "Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen" zusammengestellt.<sup>7</sup>

Die Betrachtung potenzieller Abflussakkumulationen zeigt, dass innerhalb des Plangebiets Abflussströme von Norden kommend zu erwarten sind. Am südwestlichen Rand des Plangebietes ist mit geringen Abflussakkumulationen zu rechnen. Ansonsten sammelt sich im Falle eines Starkregenereignisses lediglich um das Gebäude im Bestand auf Flurstück Nr. 1373/14 Wasser in Höhen bis zu 50 cm. Somit besteht im Fall eines Starkregenereignisses eine geringe Gefahr, jedoch sind Gefahren durch Überflutungen nicht komplett auszuschließen.

Nach der Starkregenkarte des Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz sind keine Sturzflut-Entstehungsgebiete sowie potenzielle Überflutungsbereiche innerhalb und in direkte Nähe zum Plangebiet zu verzeichnen. Jedoch verlaufen mit etwas Abstand zum Plangebiet östlich sowie westlich dessen Abflussströme mit Tiefen bis zu 100 cm.

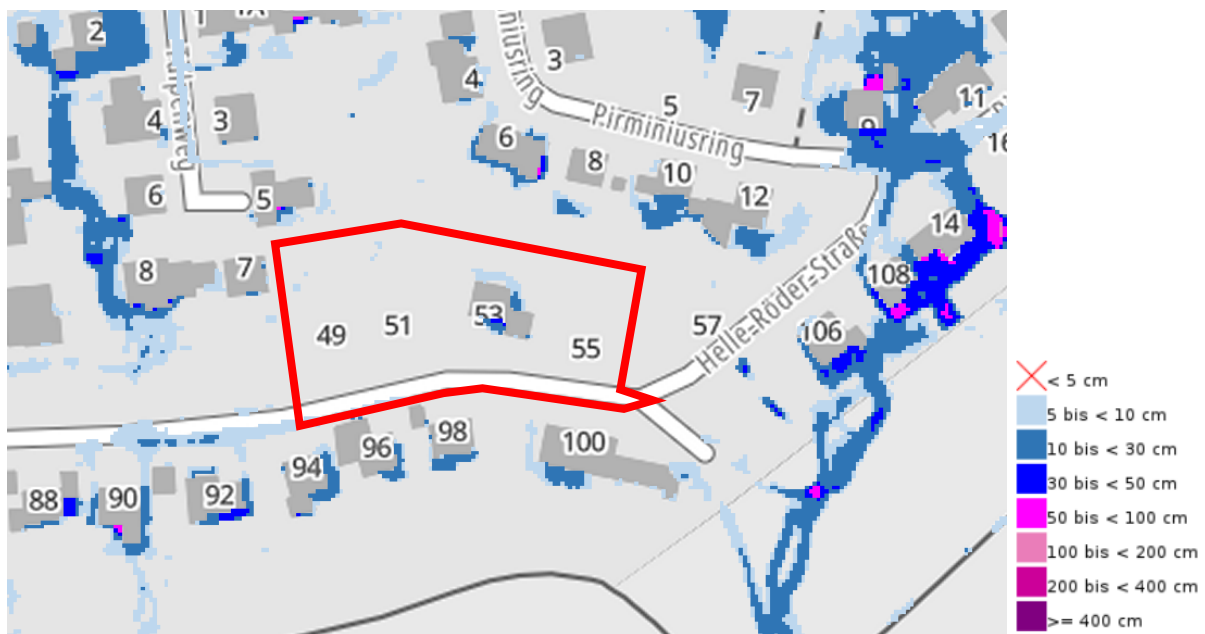


Abbildung 10: Starkregenkarte<sup>8</sup>

## 3 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Hirtenfeld II“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zwei der vier betroffenen Grundstücke werden derzeit noch nicht zu Wohnzwecken genutzt. Durch die hier vorliegende Änderung soll daher durch die Veränderung der Grundstückszuschnitte und der damit einhergehenden Verbesserung der Erschließung über die Helle-Röder-Straße und der absoluten Vergrößerung des Baufensters die Flexibilität und somit die Attraktivität der Fläche gesteigert werden. In Anlehnung an das bestehende Baurecht sowie die umgebenden, prägenden Strukturen soll entsprechend ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

<sup>7</sup> Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Starkregenkarte RLP, Stand 10.03.2021

<sup>8</sup> Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Sturzflutkarte, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand 17.06.2024

Für den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hirtenfeld II“. Hierdurch soll eine Eingliederung des Geltungsbereichs in die bestehende Gebietsstruktur gewährleistet werden.

Alle derzeit für diesen Bereich gültigen Festsetzungen, u.a. zum Maß der baulichen Nutzung, bleiben von der hier vorliegenden Änderung unberührt. **Für den vorliegenden Geltungsbereich gelten daher weiterhin die bisherigen textlichen Festsetzungen in unveränderter Weise.**

Um die durch diese Planung vergrößerten Wohnbaugrundstücke entsprechend sinnvoll nutzen zu können wurden in diesem Zusammenhang die derzeitigen Baufenster entsprechend der neu zur Verfügung stehenden Wohnbaufläche im westlichen, derzeit noch unbebauten Bereich, geringfügig, unter Wahrung ortsgestalterische Gesichtspunkte, vergrößert. Um entsprechend der neuen Grundstücksgrößen eine flexiblere Ausgestaltung der Baukörper, unter Beachtung der gleichgebliebenen Rahmenbedingungen wie GRZ usw., zu ermöglichen, wurde das Baufenster im westlichen Bereich bis an das derzeit vorhandene Begleitgrün herangezogen. Bei der vorgenommenen Abgrenzung wurden vorhandene Fluchten aufgegriffen sowie bestehende und im Ursprungsplan vorgesehene, das Straßenbild prägende, Vorgartenbereiche erhalten. Die in der nachstehenden Grafik gelb gestrichelte Markierung stellt dabei den ursprünglichen Verlauf der Baugrenze dar.

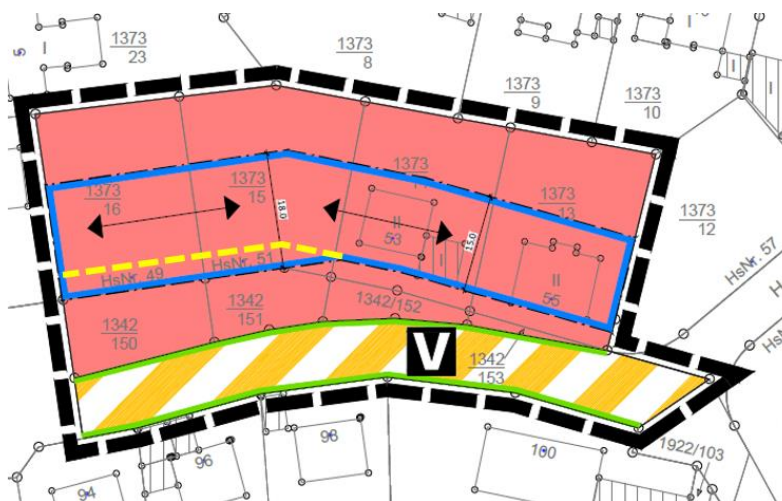


Abbildung 11: Änderung der Baugrenze

Lediglich das im Bestand vorhandene Begleitgrün, welches außerhalb des derzeit gültigen Geltungsbereichs liegt, wurde in der Planzeichnung als Wohnbaufläche (ohne überbaubare Fläche) dargestellt.

Analog zum Ursprungsbebauungsplan gilt daher die offene Bauweise und die Grundflächenzahl beläuft sich auf 0,4. Die Geschossflächenzahl von 0,8 wurde ebenfalls übernommen. Darüber hinaus wurde die Anzahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die im Umfeld vorhandenen Baustrukturen und an den rechtskräftigen Bebauungsplan auf zwei begrenzt. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m. Zudem wurden die im bestehenden Bebauungsplan zulässigen Dachformen beibehalten und eine Baugrenze festgesetzt. Hierdurch wird das Entstehen einer übermäßigen Gebäudekubatur vermieden und ein Einfügen des Vorhabens in das Straßen- und Ortsbild gewährleistet.

Eine verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bestandsstraße „Helle-Röder-Straße“ südlich der Flurstücke. Der Ruhende Verkehr soll entsprechend im südlichen Teil des Gebiets, entlang der Erschließungsstraße untergebracht werden. Zudem wird auf jedem Grundstück selbst mindestens ein Stellplatz zur privaten Nutzung angeordnet.

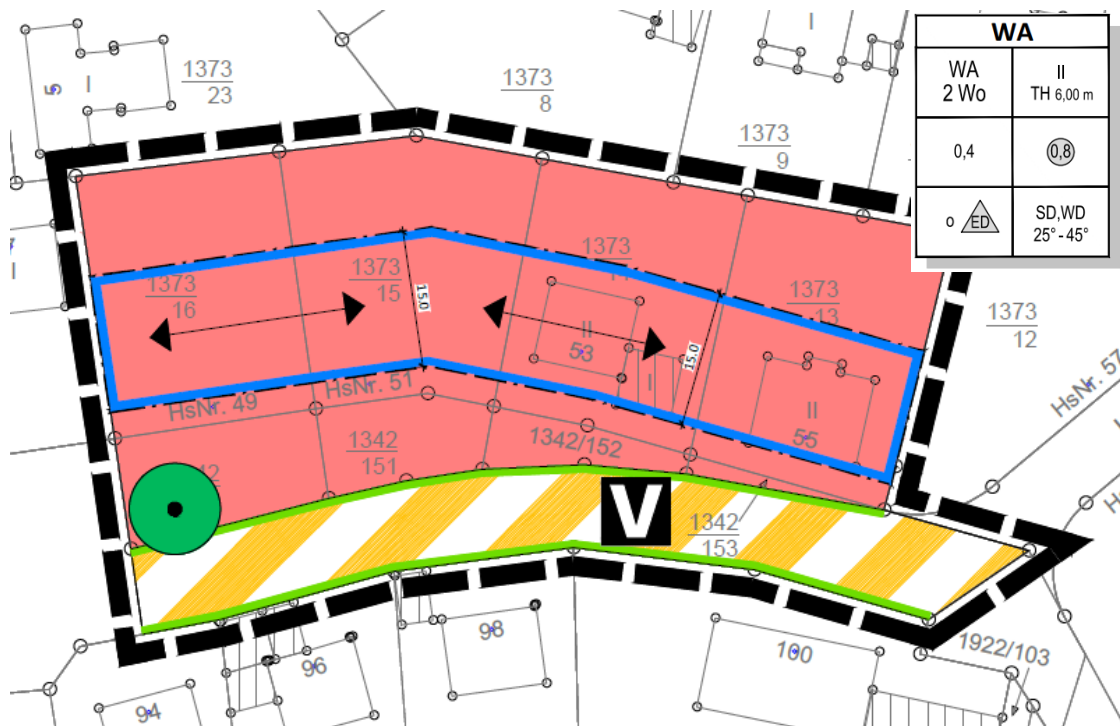


Abbildung 12: Bebauungsplan „Hirtenfeld II – 11. Änderung“

<b>Flächenbezeichnung:</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>Fläche des Geltungsbereichs</b>	<b>4.135</b>	<b>0,41</b>	<b>100,00</b>
<b>Bauflächen</b> Allgemeines Wohngebiet	<b>3.220</b>	<b>0,32</b>	<b>77,87</b>
<b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</b>	<b>920</b>	<b>0,09</b>	<b>22,13</b>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	<b>920</b>	<b>0,09</b>	<b>22,13</b>

Abbildung 13: Städtebauliche Rahmendaten

#### 4 Erforderlichkeit der Planinhalte

Die geplante Änderung zielt darauf ab, den Planbereich planungsrechtlich an die faktischen Gegebenheiten anzupassen, die Erschließung der Grundstücke dauerhaft zu sichern und die Grundstücke für eine Wohnnutzung weiter zu Attraktiveren. Vor diesem Hintergrund sieht die vorliegende Änderung die Überlagerung einer derzeit planungsrechtlich nicht überplanten und als Begleitgrün genutzten Fläche, als Wohnbaufläche, sowie die Aufnahme der Verkehrsfläche vor. Um ein angepasstes Verhältnis zwischen Bauland und überbaubarer Grundstücksfläche zu erhalten und eine Flexibilisierung zur ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche im westlichen, derzeit unbebauten Bereich, minimal, bis an das Begleitgrün heran, vergrößert.

Die weiteren Regelungen, wie z.B. zum Maß der Nutzung bleiben unverändert bestehen.

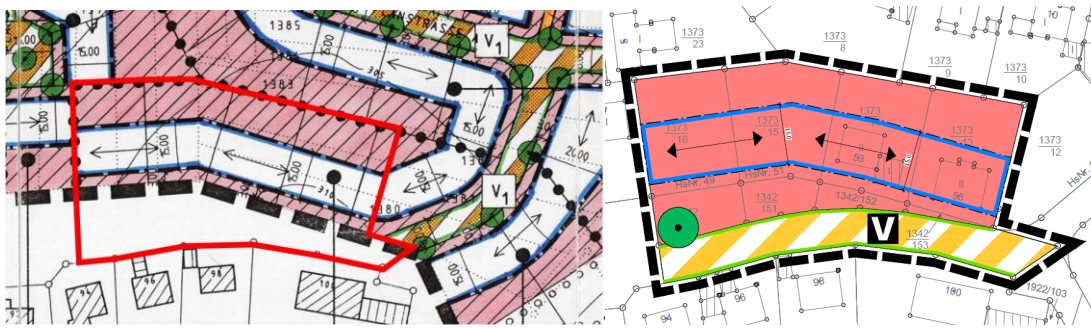


Abbildung 14: Gegenüberstellung Ursprungsplan und 11. Änderung

## 5 Auswirkungen auf die Umweltbelange und Nachbarschaft

Im Bestand wird bereits ein Teil der neu überplanten Flächen für die notwendige Zufahrt zur bestehenden Wohnbebauung an der Helle-Röder-Straße genutzt. Der weitere neu überlagerte Bereich ist von niedriger bis mittlerer Ruderalvegetation geprägt. Die Verkehrsfläche ist im Bestand ebenfalls bereits vollständig ausgebaut. Der Planbereich ist daher bereits im Bestand stark anthropogen beeinflusst.

Durch die Zuordnung des Verkehrsbegleitgrüns zur Wohnbaufläche ergibt sich zwar ein minimales, zusätzliches Versiegelungspotenzial. Die derzeit als Verkehrsbegleitgrün eingestufte Fläche beträgt ca. 540 qm. Da die Fläche nicht von einer Baugrenze überlagert wird, ist eine Versiegelung nur durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten möglich, weshalb von einem zusätzlichen Versiegelungsgrad von maximal ca. 100 qm (GRZ I 0,4) auszugehen ist, welcher im Bestand schon teilweise vorhanden ist. Unter Beibehaltung der GRZ ergibt sich durch die minimale Vergrößerung des Baufensters keine potenzielle Mehrversiegelung. Dies ist jedoch aufgrund der weiterhin gültigen GRZ, der Beibehaltung der überbaubaren Grundstücksfläche, der im Bestand teilweise vorhandenen Versiegelungen sowie der Geringfügigkeit als nicht erheblich einzustufen.

Am 18.07.2024 wurde im Weiteren eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt. Das Plangebiet stellt sich derzeit im Ost als bereits bebaute Wohnfläche dar, im Westen schließt eine stark verbuschte Gartenbrache mit einer weitestgehend zerfallenen Gartenhütte an. Im Westlichen Plangebiet folgen jüngere Laubgehölze, Haselnusssträucher und Brombeergebüsche.

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor anthropogener Beeinträchtigung sind auf europäischer und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden.

Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Aufgrund der Vorgaben des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) im Urteil vom 10.01.2006 (C-98/03) wurde das BNatSchG zum 12.12.2007 (BGBl I S. 2873) geändert. Im März 2010 ist das neue BNatSchG in Kraft getreten (BGBl 2009 Teil I Nr. 51). Die letzte Änderung wurde am 20.07.2022 (BGBl I S.1362) veröffentlicht. Alle Gesetzeszitate beziehen sich im Folgenden auf diese Neufassung.

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

„Es ist verboten,



1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

Entsprechend § 44 Abs. 5 S. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 S. 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt bzw. können nicht ausgeschlossen werden, müssen für eine Projektzulassung die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein. Diese sind nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Unter Berücksichtigung des Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie bedeutet dies bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

Das Vorhaben darf zu keiner Verschlechterung des derzeitigen Erhaltungszustandes der lokalen Population führen und das Vorhaben darf bei Arten, die sich derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, diesen nicht weiter verschlechtern und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindern.

Bei europäischen Vogelarten darf das Vorhaben den aktuellen Erhaltungszustand nicht verschlechtern (Aufrechterhaltung des Status Quo).

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebiets wurden die Gebüsche und Gehölze während des Begangs detailliert untersucht. Hierbei konnte in den Brombeergebüschen ein älteres Nest der Amsel sowie ein älteres Nest des Haus- oder Gartenrotschwanzes im Dach der zerfallenden Gartenlaube gefunden werden. Reptilien-Arten konnten trotz günstiger Witterung nicht gefunden werden, was auf den hohen Grad der Verschattung zurückzuführen ist. Ebenso konnten keine Kobeln oder Nagespuren der Haselmaus gefunden werden. Für Fledermäuse bestehen bereits aufgrund der jungen Gehölze sowie der nicht frostsicheren Gartenlaube keine Quartierpotenziale.

Die Potenzialanalyse gelangt somit zu dem Ergebnis, dass lediglich einzelne Brutpaare ubiquitärer und ungefährdeter Vogelarten das Plangebiet während der Brutsaison sporadisch als Bruthabitat nutzen. Allgemein nehmen die genannten Arten in Wohngebieten regelmäßig Bruthabitate in Gartengehölzen /Amsel) und Gebäudeteilen (Amsel und Garten-/Hausrotschwanz) an, sodass eine Rodung der Gehölze für diese Arten keinen Verstoß gegen § 44 BNatSchG auslöst. In Folge werden keine vertieften Untersuchungen hinsichtlich des Artenschutzes für erforderlich gehalten.

Es wird jedoch eine Vermeidungsmaßnahme (V1) zum Schutz von Vogelbruten zwingend erforderlich:

**V1: Rodung von Gehölzen und Gebüsch während des gesetzlich zulässigen Rodungszeitraums:**

Zu rodende Gehölze innerhalb des Plangebiets dienen europäischen Vogelarten nachweislich als Brutstätten. Deshalb muss für die Rodung aller Gehölze der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (vom 1. März bis zum 30. September verboten!) eingehalten werden.

Rodungs- und Rückbauarbeiten (Gartenlaube) außerhalb dieses Zeitraums wären nur unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) denkbar und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Sollten dabei Reviere oder besetzte Nester festgestellt werden muss mit den Arbeiten bis zum Verlassen des Wirkraums durch die Jungvögel abgewartet werden.

Rodungsgut ist umgehend zu häckseln oder abzufahren, da zwischengelagerte Reisighaufen von gebüschbrütenden Vogelarten (z.B. Amsel) rasch als Bruthabitate angenommen werden.



**Abbildung 15: Gartenlaube**



**Abbildung 16: Gehölzbestände**

Da es sich bei der vorliegenden Änderung lediglich um eine minimale Vergrößerung der vorhandenen Wohnbauflächen handelt und ein als erhaltenswert eingestufte Einzelbaum gesichert wird, sind, unter Beachtung der oben genannten Maßnahmen, **keine Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter, einschließlich des besonderen Artenschutzes**, ersichtlich.

Da die gestalterischen Regelungen sowie die weiteren Regelungen, unter anderem zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung, weiterhin bestehen bleiben und die Anpassung des Baufensters das vorhandene

Straßenbild berücksichtigt und als minimal einzustufen ist, ist von **keiner erheblichen negativen Auswirkung durch die Änderung auf das Orts- und Landschaftsbild** auszugehen.

Da sich keine Änderungen für das Maß und die Art der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Fläche ergeben, **sind keine unzumutbaren Auswirkungen der Planänderung auf die Belange der Nachbargrundstücke ersichtlich.**

Das anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser wird über die bestehenden Entsorgungsleitungen an das vorhandene Netz angeschlossen.

### **Umweltbelange**

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan „Hirtenfeld II – 11. Änderung“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch den rechtskräftigen Bebauungsplan keine Verschlechterung der Situation der natürlichen Schutzgüter zu erwarten ist.