

# OG 66989 Höheinöd



## Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“

Begründung  
Rechtsfähige Planfassung



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG</b>	<b>6</b>
3.1	Regional- und Landesplanung	6
3.2	Flächennutzungsplanung	7
<b>TEIL II</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>8</b>
1.1	Planungsanlass/Planungsziel	8
1.2	Flächennutzung	8
1.3	Schutzbereiche	8
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDSÄTZE</b>	<b>9</b>
2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
2.3	Grundsätze der Verkehrsplanung und Erschließung	13
2.4	Grundsätze der Ver- und Entsorgung	14
2.5	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	14
<b>3</b>	<b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>FLÄCHENBILANZIERUNG DER PLANUNG</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG</b>	<b>19</b>
<b>TEIL III</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>20</b>
<b>TEIL IV</b>	<b>FACHBEITRAG NATURSCHUTZ</b>	<b>21</b>
<b>TEIL V</b>	<b>VERFAHRENSDOKUMENTATION</b>	<b>25</b>
<b>1</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>25</b>
1.1	Bundesgesetze	25
1.2	Landesgesetze	26
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>27</b>
2.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	27
2.2	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	27
2.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	27
2.4	Prüfung der vorgebrachten Anregungen, der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	27

2.5	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB.....	28
2.6	Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB.....	28
<b>3</b>	<b>AUSWERTUNG DER BETEILIGUNGSVERFAHREN.....</b>	<b>29</b>
<b>4</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG.....</b>	<b>30</b>
4.1	Abwägungsrelevante Belange.....	30
4.2	Fazit.....	30

**TEIL I**    **ALLGEMEINER TEIL**

**1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat von Höheinöd hat in seiner Sitzung vom 24.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“ gem. § 2 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Übersichtskarte

Lage des Plangebietes im örtlichen Zusammenhang.

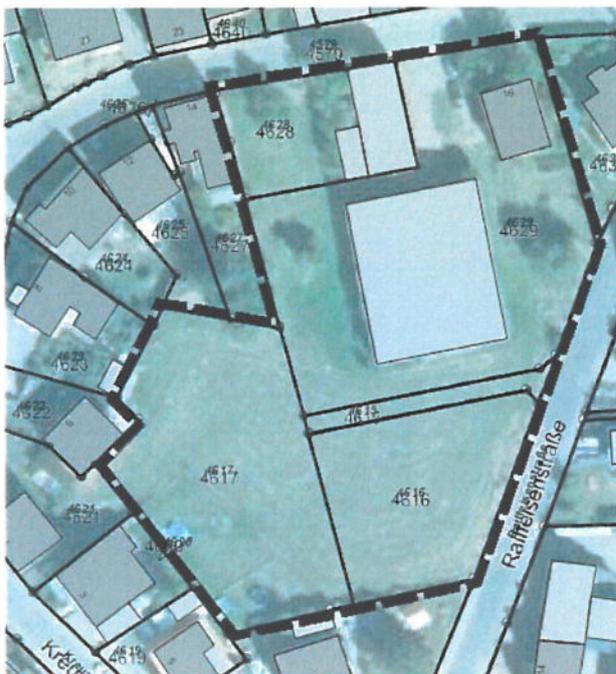


**Abbildung 1:**    Übersichtskarte    o. M.  
**Quelle:**        Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung  
Rheinland-Pfalz

## 2 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße“ liegt in der Mitte der Ortsgemeinde Höheinöd. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 4615, 4616, 4617, 4628 und 4629 innerhalb der Gemarkung Höheinöd und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung im Umfeld an. Das Plangebiet dient der innerörtlichen Nachverdichtung.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Bebauungsplan (Planteil) kenntlich gemacht und in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.132 m<sup>2</sup>.



**Abbildung 2:** Geltungsbereich mit Luftbild, o. M.  
**Quelle:** Datengrundlage: LANIS Kartendienst, Naturschutzverwaltung RLP

### 3 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

#### 3.1 Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen und Vorgaben der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich für den Planbereich aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes (LEP IV) in der Fassung der Fassung vom 19. Dezember 2019 (GVBl. S. 359) rückwirkend zum 21. Juli 2017 erneut in Kraft gesetzt) sowie dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV) in der Fassung der 3. Teilfortschreibung 2018 (rechtswirksam seit 18. März 2020).

Im Regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Somit widerspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht. Kernaufgaben der regionalen Raumordnung sind die Gestaltung der Siedlungs- und Freiraumstruktur, einschließlich der regionalen Infrastruktur. Ein Widerspruch hierzu ist durch die geplante Bebauung nicht gegeben.

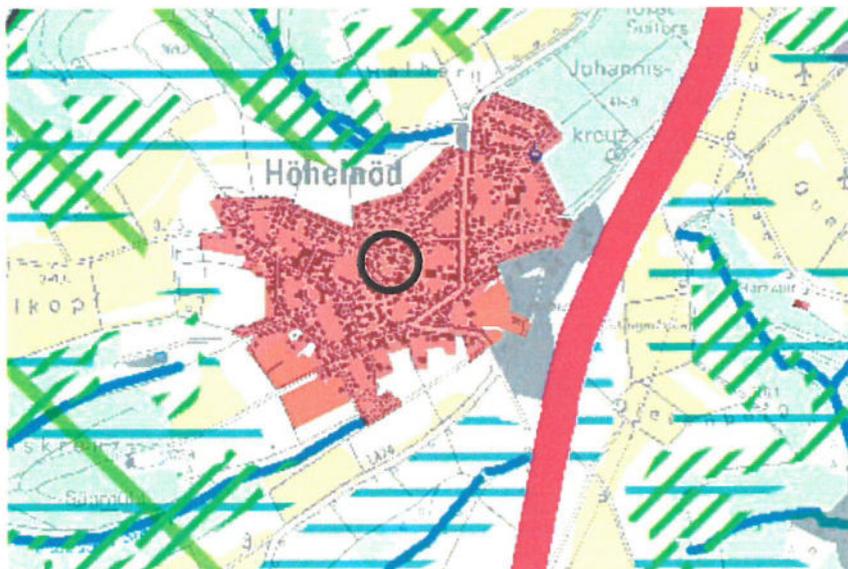


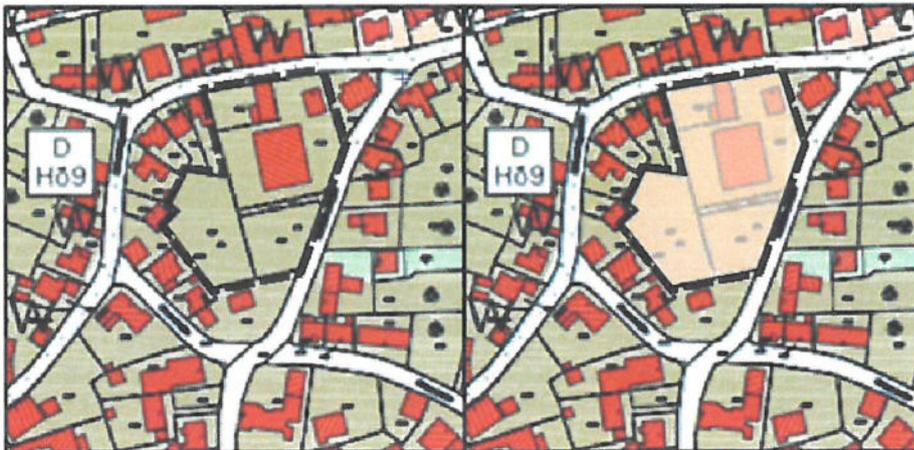
Abbildung 3: Lage des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (o.M)

### 3.2 Flächennutzungsplanung (§ 8 Abs.2 BauGB)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeitige rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben stellt für den Bereich „Gemischte Baufläche“ dar.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).

Da es sich im vorliegenden Fall um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung angepasst, sodass aus Gemischter Baufläche eine Wohnbaufläche wird.



**Abbildung 4:** Lage des Plangebietes im rechtsgültigen FNP (o. M.)

**Abbildung 5:** Berichtigung des Flächennutzungsplanes (o.M)

**Quelle:**

Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben FNP

## **TEIL II            WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **1 PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSZIELE**

#### **1.1 Planungsanlass/Planungsziel**

Die Ortsgemeinde Höheinöd hält die Aufstellung des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße“ aus verschiedenen Gründen für notwendig:

- der Bedarf an neuen Wohnbauflächen ist gegeben,
- durch die günstige Lage, mit der Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet, ist das Plangebiet insbesondere für Wohnbebauung geeignet,
- durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein bislang unbeplanter Bereich städtebaulich neu geordnet,

Das Bebauungsplangebiet soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dementsprechend in funktionaler, gestalterischer und erschließungstechnischer Art entwickelt werden.

#### **1.2 Flächennutzung**

Das Plangebiet ist derzeit eine innerörtliche Brachfläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens.

#### **1.3 Schutzbereiche**

Laut LANIS (Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz) bestehen für die Fläche keine Schutzbereiche.

## **2 PLANUNGSGRUNDSÄTZE**

Das Plangebiet soll in Anlehnung und dem entsprechenden Charakter der angrenzenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

### **2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Festsetzung:

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Begründung:

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung kommt ein Allgemeines Wohngebiet in Frage, da auf den Grundstücken Wohngebäude errichtet werden sollen und der Planbereich sich an der angrenzenden Bebauung orientiert.

#### **2.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.1.2.1 Grundflächenzahl**

Festsetzung:

Die Grundflächenzahl wird gemäß §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO für den Bereich der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden, wenn dies durch Errichtung einer Zisterne mit Brauchwassernutzung kompensiert wird..

Begründung:

Um eine möglichst gute Ausnutzung des Grundstücks und dennoch genug Freifläche zu erhalten, wird die Grundflächenzahl auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

##### **2.1.2.2 Geschossflächenzahl**

Festsetzung:

Die Geschossflächenzahl wird gemäß §16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für den Bereich der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes auf 0,7 als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Da sich der Planbereich an der angrenzenden Bebauung orientiert, wird die Geschossflächenzahl auf 0,7 als Höchstmaß festgesetzt.

### 2.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung:

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal zwei festgesetzt.

Begründung:

Das Plangebiet soll entsprechend dem Charakter des angrenzenden Baugebietes als Wohngebiet bebaut werden. Die Geschossigkeit sollte aufgrund der Bebauungsdichte und der relativ knapp bemessenen Grundstücke auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt bleiben.

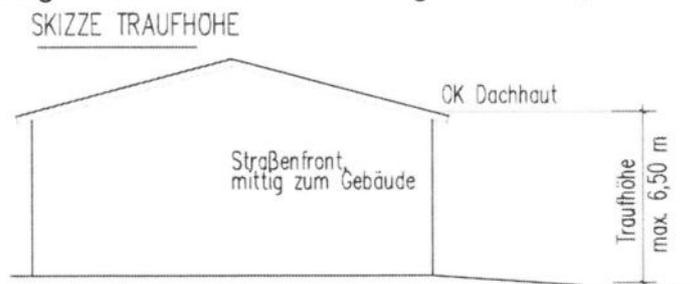
Zusammenfassung zum Maß der baulichen Nutzung:

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der überbaut werden darf, wird auf 0,4 festgesetzt. Mit der GRZ von 0,4 soll auch die gewünschte städtebauliche Struktur einer offenen Besiedlung hingewirkt werden. Andererseits ermöglicht es den Bauherren eine relativ hohe Ausnutzung ihrer Grundstücke u.a. auch im Sinne des Grundsatzes des sparsamen Umgangs von Grund und Boden. Bei sparsamen Flächenverbrauch sollen angemessene Hausdimensionen ermöglicht werden.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstücks aus. Im Plangebiet ist dieses Verhältnis in Abhängigkeit zur festgesetzten Grundflächenzahl und zu den festgesetzten zwei Vollgeschossen (als Höchstmaß) mit 0,7 (als Höchstmaß) festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird im Plangebiet auf 6,5 m festgesetzt.



Mit der Höhenfestsetzung und der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse lässt sich in dem Plangebiet eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erreichen und weitestgehend eine Korrespondenz zwischen Geländeverlauf und den Gebäuden erzielen.

#### **2.1.2.4 Höhe baulicher Anlagen**

Festsetzung:

Die Traufhöhe der Vollgeschosse darf ein Maß von 6,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

Bezugspunkt:

Gemessen wird an der Hinterkante der nächstgelegenen Straße, mittig zum Gebäude, bis Oberkante Dacheinfassung. Technische Aufbauten sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

Begründung:

Um einer Überhöhung entgegen zu wirken, wird die Traufhöhe der Hauptgebäude begrenzt. So soll auch gewährleistet werden, dass sich die Gebäude in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Bebauungsstruktur soll sich möglichst an das Urgelände anpassen, damit sich die Baukörper in die umgebende Bebauung einfügen.

#### **2.1.3. Bauweise- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Festsetzung:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise mit einer Einzelhausbebauung festgesetzt.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Dabei sind die Baugrenzen so bemessen, dass eine städtebaulich ansprechende Architektur hinsichtlich der konstruktiven Ausführung des Baukörpers möglich ist. Zudem kann auch eine ausreichende Ausnutzung des Grundstücks durch die geplante Bebauung gewährleistet werden.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Gebäudelänge darf 50 m nicht übersteigen.

Die offene Bauweise ist die vorherrschende Bauweise der baulichen Umgebung des Plangebietes. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise fügt sich das Plangebiet in das umgebende Ortsbild ein.

#### **2.1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Festsetzung:

Fällungen oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen

begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

Begründung:

Ein Vorkommen von europäischen Vogelarten in den vorhandenen Gehölzstrukturen kann nicht ausgeschlossen werden. Um nicht gegen die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes zu verstoßen ist die Beseitigung von Gehölzen deshalb nur im beschriebenen Zeitraum, bzw. unter den beschriebenen Voraussetzungen möglich.

**2.1.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)**

Festsetzung:

Stellplätze sowie Carports, ohne seitliche Umfassungswände, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden, sofern der Bodenbelag versickerungsoffen errichtet wird. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Zur schadlosen Versickerung des Regenwassers ist die versiegelte Fläche soweit wie möglich zu begrenzen. Deshalb sollen Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien ausgestattet werden.

**2.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Festsetzung:

Entsprechend der Plandarstellung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Begründung:

Zur Erschließung des Baugebietes müssen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Da es sich im Umfeld der Stichstraße um einen von Wohnbebauung umschlossenen Raum handelt, wird zur Sicherheit vor Personenschäden, sowie zur Lärmminimierung ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

**2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

Festsetzung:

Dachneigung

Die Dachneigung soll zwischen 15° und 30° liegen. Die vorgeschriebene Dachneigung gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

#### Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnraum im Dachgeschoss sind zulässig, wenn die Länge der Gauben in der Summe maximal ein Drittel der Trauflänge beträgt.

#### Begründung:

Durch die Festsetzung der Dachneigungen und Dachaufbauten soll in Bezug auf die Dachlandschaft eine Anpassung an die vorhandene Bebauung erfolgen.

#### Festsetzung:

#### Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind auf eine Höhe von max. 1,25 m zu begrenzen. Maschendrahtzäune und Kunststoffverblendungen sind dort nicht zulässig.

#### Begründung:

Zur Förderung des Ortsbildes werden die Höhe und die Gestaltung der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

#### Festsetzung:

#### Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als gärtnerisch nutzbare Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

#### Begründung:

Zur Förderung des Ortsbildes und der Siedlungsökologie sind nicht überbaute Flächen gärtnerisch anzulegen.

#### Festsetzung:

#### Anzahl der notwendigen Stellplätze

Gemäß § 47 LBauO RLP wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen sind.

#### Begründung:

Gemäß § 47 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz besteht eine grundsätzliche Verpflichtung, den durch Bauvorhaben entstehenden Verkehr auf den privaten Grundstücken aufzunehmen. Durch den hohen Anteil des Individualverkehrs im

ländlichen Raum, ist von einem Bedarf von mindestens zwei PKW-Stellplätzen pro Wohneinheit auszugehen.

### **2.3 Schutzbereiche und Schutzobjekte**

Das Plangebiet wird von einer Richtfunkstrecke der Firma telefonica tangiert. Zum Schutz dieser Richtfunkanlage ist innerhalb des Schutzbereichs von 30 m beiderseits der Achse die maximale Höhe von Gebäuden und sonstigen Anlagen (Maste, Antennen, Kräne und dgl., auch beweglich) auf 15 m über Gelände begrenzt.

### **2.4 Grundsätze der Verkehrsplanung und Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Matzenbergstraße im Norden sowie über eine Zufahrt von der Raiffeisenstraße im Osten des Plangebietes. Diese verläuft über die Grundstücke mit der Flurnummer 4615, 4616 und 4629.

### **2.5 Grundsätze der Ver- und Entsorgung**

- Die Versorgung mit Wasser erfolgt über den Anschluss an das örtlich vorhandene Netz an dem Anbindungspunkt zur bebauten Ortslage.
- Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt mittels Anschluss an das örtliche Netz.
- Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation über die örtliche Kläranlage.
- Das anfallende Regenwasser ist in eine Zisterne pro Grundstück von mind. 50l je m<sup>2</sup> wasserundurchlässig befestigter Fläche einzuleiten. Eine Brauchwassernutzung ist anzustreben, zumindest für Gartenbewässerung und Ähnliches. Der Notüberlauf der Zisterne darf in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.
- Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung der kommunalen Abfallbeseitigung.

### **2.6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

#### Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch tonige Lehme geprägt. Die Bodenfunktionen werden in weiten Teilen des Plangebietes durch eine möglichst geringe Versiegelung aufrechterhalten. Lediglich durch die neuen Baufelder und die damit verbundene Erschließung ist ein Verlust von Bodenfunktionen zu erwarten.

#### Wasser

Das Gebiet ist durch eine unterdurchschnittliche Grundwasserneubildungsrate von 95 mm (2020) sowie einer ungünstigen Grundwasserüberdeckung geprägt. Die Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelungen werden minimiert, indem nicht belastetes Oberflächenwasser versickert werden sollte. Die Grundwasserneubildung in dem Gebiet dürfte nur in geringem Maße zurückgehen.

### Luft / Klima

Im Landesteil von Rheinland-Pfalz in dem das Plangebiet liegt ist ein feuchtes und warmes Kontinentalklima vorhanden.

Das Plangebiet schließt sich an den Siedlungsbereich an. Ansonsten handelt es sich um eine Brachfläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens. Bei der Realisierung der Gebäude auf den sieben Baufeldern ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Kaltluftbildung und des Luftaustausches im Gebiet, sowie für den Siedlungsbestand zu rechnen. Dies wird durch die vorgesehenen Grünanteile auf den Grundstücken und die Beschränkung der bebaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen abgesichert.

### Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist derzeit eine innerörtliche Brachfläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens.

Hinsichtlich des Artenvorkommens ist im Wesentlichen mit Ubiquisten zu rechnen. Zur Freimachung der Baufläche ist der Verlust von einzelnen Laubbäumen zu erwarten.

### 3 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

#### Landesarchäologie

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1-3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

#### Radonbelastung

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf eine mögliche Radonbelastung in der Bodenluft hingewiesen. Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet. (Radon-Informationsstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7 55116 Mainz).

#### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist in eine Zisterne pro Grundstück von mind. 25l je m<sup>2</sup> befestigter Fläche einzuleiten. Eine Brauchwassernutzung ist anzustreben, zumindest für Gartenbewässerung und Ähnliches. Der Notüberlauf der Zisterne darf in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die Versiegelung sollte minimiert werden. Eine Möglichkeit liegt in der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Wegdecken, Pflasterflächen mit weiten, versickerungsfähigen Fugen, wasserdurchlässigem Pflaster und Schotterrasen).

### **Schutz von Leitungen /Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen Strom:**

Im Plangebiet können sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen befinden, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich ober- und unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

### **Boden und Baugrund - allgemein:**

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

### **Baumpflanzungen**

Pro Grundstück wird die Pflanzung eines standortgerechten, regionaltypischen Laubbaum-Hochstammes oder Obstbaumes empfohlen. Dieser ist zu pflegen, erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### 4 FLÄCHENBILANZIERUNG DER PLANUNG

<b>Flächenbilanzierung der Planung</b>			
<b>Kennzeichnung</b>	<b>Flächentyp</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
	Geplante Fläche	5.132 m <sup>2</sup>	100 %
	- Davon überbaubare Fläche	3.080 m <sup>2</sup>	60 %
	- Davon nicht überbaubare Fläche	3.286 m <sup>2</sup>	34,4 %
	- Verkehrsfläche	288 m <sup>2</sup>	5,6 %

Tabelle 1: Flächenbilanzierung der Planung

## **5 PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG**

### **5.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die betroffenen Flurstücke befinden sich in der Verfügungsgewalt des Erschließungsträgers.

### **5.2 Bodenordnung**

Es findet eine freiwillige Bodenordnung statt.

### **5.3 Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Matzenbergstraße im Norden sowie über eine Zufahrt von der Raiffeisenstraße im Osten des Plangebietes. Diese verläuft über die Grundstücke mit der Flurnummer 4615, 4616 und 4629.

### **5.4 Bauabschnitte**

Es soll in einem Bauabschnitt realisiert werden.

**TEIL III**      **UMWELTBERICHT**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Da es sich hier um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, welches im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, kann von einem Umweltbericht abgesehen werden.

## **TEIL IV      FACHBEITRAG NATURSCHUTZ**

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 1a BauGB von den Gemeinden als Bestandteil des Bebauungsplans auszuarbeiten und aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist die Erstellung eines Fachbeitrags Naturschutz oder des Umweltberichts nach § 2a BauGB, nicht erforderlich.

Auch wenn für Bebauungspläne nach § 13a BauGB kein Ausgleichserfordernis besteht, so gilt doch das Minimierungsgebot, d.h. nicht vermeidbare Eingriffe sind soweit wie möglich zu minimieren.

### **1 PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE**

Auf der Fläche des Planungsraumes sind keine Artenschutzbereiche, Gebiete nach der Vogelschutz-Richtlinie oder Flora-Fauna-Habitate kartiert.

Aufgrund der bereits seit längerem in der unmittelbaren Nachbarbebauung vorhandenen Nutzungsart innerhalb des Planbereiches ist nicht mit einem Vorkommen besonders schützenswerten Arten und Lebewesen zu rechnen.

Trotzdem ist zu prüfen, ob nachfolgende Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind:

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 aus 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 (Zugriffsverbote).

## 2 BESONDERS GESCHÜTZTE UND BESTIMMTE ANDERE ARTEN

Im Rahmen der Relevanzprüfung wird untersucht, ob infolge des Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort lebende Tiere und Pflanzen besonders geschützter und bestimmter anderer Arten nicht ersetzbar sind.

Das Vorkommen geschützter Arten im Untersuchungsbereich wird zunächst anhand der Verbreitungskarten überprüft, ergänzt durch eigene Kartierungen. Die möglicherweise innerhalb des Plangebietes vorkommenden Arten werden dann einer eingehenderen Betrachtung unterzogen, um die tatsächliche Betroffenheit zu ermitteln bzw. einzuschätzen.

Bei der Rasterabfrage der rheinlandpfälzischen Naturschutzverwaltung sind für das Gebiet folgende Arten vermerkt:

Art deutsch	Art wissenschaftl.
Amsel	Turdus merula
Beifußblättriges Traubenkraut	Ambrosia artemisiifolia
C-Falter	Polygonia c-album
Feuersalamander	Salamandra salamandra
Hartheu-Spanner	Siona lineata
Kleiner Schillerfalter	Apatura ilia
Mauersegler	Apus apus
Steinkauz	Athene noctua

### 4.1 Amphibien

Fast alle Amphibienarten sind als Anhang II- bzw. Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie europäisch geschützt und damit von besonderer Planungsrelevanz. Bei der Rasterabfrage der rheinlandpfälzischen Naturschutzverwaltung sind für das Gebiet von 2 x 2 Kilometern Feuersalamander vermerkt.

Da jedoch Tümpel als Reproduktionsort und nasse bis feuchte Biotoptypen im Plangebiet fehlen, die als dauerhaftes Landhabitat für Amphibien dienen könnten, sind relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) nicht zu erwarten.

### 4.2 Reptilien

Die FFH-Richtlinie führt einige heimische Reptilienarten in Anhang IV, u.a. Zaun- und Mauereidechse. Diese sind damit besonders planungsrelevant.

Auf Grund der fehlenden Lebensraumausstattung (Rückzugs- und Sonnenplätze) für diese Arten ist mit keinem direkten Vorkommen und keiner Reproduktion im Gebiet zu rechnen.

Relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) sind somit nicht zu erwarten.

#### 4.3 Säugetiere außer Fledermäuse

Von den besonders planungsrelevanten Säugetierarten (gemäß Anhang II oder IV FFH-Richtlinie) sind bereits im Rahmen einer Grobauswertung die meisten Arten (bspw. Meeressäuger, Großwild) auszuschließen. Bei der Rasterabfrage der rheinlandpfälzischen Naturschutzverwaltung sind für das Gebiet auch keine Säugetiere vermerkt.

Relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) sind somit nicht zu erwarten.

#### 4.4 Fledermäuse

Die einheimischen Fledermausarten sind alle gemäß Anhang IV und/oder Anhang II der FFH-Richtlinie geschützt und somit planungsrelevant.

Der Gehölzbestand im Plangebiet könnte als Habitat-Requisiten für Fledermäuse dienen. Jedoch wurden bei der Rasterabfrage der rheinlandpfälzischen Naturschutzverwaltung keine vermerkt.

Der Luftraum bildet einen Teil des Jagdhabitats für Fledermäuse des Siedlungsbereichs. Das Jagdhabitat wird nicht beeinträchtigt.

Eine Gefährdung und erhebliche Störung von Fledermäusen durch die Bebauung und Flächenreduktion ist nicht zu erwarten.

#### Maßnahmen

Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungs- bzw. Überwinterungszeiten in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

#### 4.5 Vögel

Sämtliche europäische Vogelarten unterliegen der Vogelschutz-Richtlinie. Im direkten Plangebiet sind lediglich häufige und ungefährdete Vogelarten des Siedlungsbereichs zu erwarten. Bei der Rasterabfrage der rheinlandpfälzischen Naturschutzverwaltung sind für das Gebiet Amsel, Mauersegler und Steinkauz vermerkt. Für die Vogelwelt haben überwiegend die vorhandenen Laubbäume Lebensraumfunktion.

#### Maßnahmen

Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungs- bzw. Überwinterungszeiten in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

#### 4.6 Tagfalter/Nachtfalter

Innerhalb der Artengruppe der Tag- und Nachtfalter gibt es einige besonders planungsrelevante Arten, die in den Anhängen II und/oder IV der FFH-Richtlinie gelistet sind. Die Strukturen könnten ein Vorkommen erwarten lassen. Bei der Rasterabfrage der rheinlandpfälzischen Naturschutzverwaltung sind für das Gebiet C-Falter, Hartheu-Spanner und Kleiner Schillerfalter vermerkt.

Relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) sind jedoch nicht zu erwarten.

#### Maßnahmen

Um weiterhin geeignete Habitatstrukturen zu schaffen, sind nicht überbaute Flächen gärtnerisch anzulegen.

#### 4.7 Käfer

Potenziell vorkommende Xylobionte Käferarten sowie Laufkäfer, können aufgrund der Habitatstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Wasserkäfer sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) sind nicht zu erwarten.

#### Maßnahmen

Um weiterhin geeignete Habitatstrukturen zu schaffen, sind nicht überbaute Flächen gärtnerisch anzulegen.

#### 4.8 Libellen

Die Libellenarten, die sich in Anhang II und IV der FFH-Richtlinie befinden und damit von hoher Planungsrelevanz sind, sind in ihrem Vorkommen häufig auf Sonderstandorte beschränkt. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen ist ein Vorkommen dieser Arten auszuschließen. Relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) sind nicht zu erwarten.

#### 4.9 Heuschrecken und Wildbienen

Diese Tierartengruppen sind nicht nach §44 BNatSchG geschützt und damit nur von allgemeiner Planungsrelevanz.

Relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) sind nicht zu erwarten.

#### 5. Fazit

Streng geschützte oder gefährdete Tierarten sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Tierarten, die über die bestehende aktuelle Nutzung hinausgehen, werden nicht erwartet.

Zur Sicherheit werden Maßnahmen zur Vermeidung möglicher, bestehender oder in Zukunft auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte gegeben.

Bei Beachtung und Umsetzung der Maßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 Satz 1-3 BNatSchG vermieden.

## **TEIL V      VERFAHRENSDOKUMENTATION**

### **1 RECHTSGRUNDLAGEN**

#### **1.1 Bundesgesetze**

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

##### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.IS.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

##### **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz- BBodSchG)**

in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl.IS.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

##### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl.IS.2542),**

zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

**Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates**  
in der Fassung vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, S. 7), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.05.2013 (ABl. Nr. L 158 S. 193-229)

##### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl.IS.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

##### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts(Planzeichenverordnung - PlanzV)**

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl.I S.1057).

## 1.2 Landesgesetze

### **Landesnaturenschutzgesetz(LNatschG)Rheinland-Pfalz**

in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S.283), zuletzt geändert d. Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

### **Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz**

in der Fassung vom 24.11.1998(GVBl.S.365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).

### **Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz**

In der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl.2015, S.127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

### **Gemeindeordnung(GemO)Rheinland-Pfalz**

in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl.S.153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)

## **2 VERFAHRENSABLAUF**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) zum beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB**

Der Gemeinderat von Höheinöd hat in der Sitzung vom 24.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße“ BauGB beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 10.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### **2.2 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Gemeinderat von Höheinöd hat in seiner Sitzung vom 24.08.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Beschluss über die Auslegung wurde am 10.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.09.2021 über die öffentliche Auslegung informiert.

Der Entwurf des Bebauungsplans, nebst Begründung und Anlagen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2021 bis 25.10.2021 öffentlich aus.

### **2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 06.09.2021 nach § 4a Abs.4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum 25.10.2021 aufgefordert.

### **2.4 Prüfung der vorgebrachten Anregungen, der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Gemeinderat Höheinöd hat die Stellungnahmen der Behörden, sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung vom 25.01.2022 geprüft.

Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

### **2.5 Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat von Höheinöd hat in seiner Sitzung am 25.01.2022 den Bebauungsplan einschließlich der textl. Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Höheinöd, den 25.01.2022

### **2.6 Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB**

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates von Höheinöd über den Bebauungsplan, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11.03.2022 unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ wirksam.

### 3 AUSWERTUNG DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

#### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 2 BAUGB

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

#### BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN NACH § 2 ABS. 2 BAUGB

Die **GDKE Landesarchäologie** bestätigte die dargestellten Hinweise zum Schutz von Denkmälern und verwies zusätzlich auch auf den erforderlichen Schutz von Kleindenkmälern.

Die **Kreisverwaltung Unt. Landesplanung** machte auf eine Diskrepanz in der Traufhöhe aufmerksam und erneuerte die Forderung, den FNP zu berichtigen.

Die **Kreisverwaltung Unt. Naturschutzbehörde** wünschte die Verpflichtung, einen Baum 2. Ordnung pro 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche sowie eine Abgernzungspflanzung an der Raiffeisenstraße festzusetzen.

*Da unter Hinweisen bereits die Empfehlung zur Baumpflanzung enthalten ist, wird auf eine Festsetzung verzichtet, zumal diese kaum durchsetzbar ist.*

Die **Pfalzwerke Netz AG** verweist auf den vorhandenen Leitungsbestand und seinen erforderlichen Schutz.

Die **PGW** gibt Hinweise zur Berücksichtigung der Schwellenwerte und auf die erforderliche Aktualisierung der Quellen der Raumplanung.

Die **SGD Süd RegStelle WAB** verweist auf die Starkregengefahr und empfiehlt eine Erhöhung der Zisternenvolumina auf 50 l/m<sup>2</sup> befest. Fläche

*Das geforderte Zisternenvolumen wird von 25 auf 50 l/m<sup>2</sup> erhöht.*

Die **Firma telefonica** bittet um Berücksichtigung der über das Gebiet laufenden Richtfunkstrecke und fordert die Berücksichtigung des Schutzbereichs.

Die **VG-Werke** verlangen, die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Erhöhung des Zisternenvolumens sowie Brauchwassernutzung zu kompensieren.

## **4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG**

### **4.1 Abwägungsrelevante Belange**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Nach diesem Grundsatz erfolgte die Planung unter Berücksichtigung der Bebauung im Umfeld. Entscheidend für die Gestaltung war in erster Linie die Schaffung einer städtebaulich sinnvollen Situation unter Beachtung der schützenswerten Belange der Nachbarschaft, der Sicherung der Schutzgüter Mensch, Boden und Natur, ohne dabei jedoch eine wirtschaftlich vertretbare und volkswirtschaftlich sinnvolle Ausführung aus dem Auge zu verlieren.

### **4.2 Fazit**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Beteiligung der Behörden sowie der Bürger erbrachten keine Änderungen, die die Grundsätze der Planung berührten.

Absolute Restriktionen, die gegen eine Bebauung an dieser Stelle sprechen, wurden nicht festgestellt.

Den Grundsätzen der Bauleitplanung wird in vollem Umfang Rechnung getragen.

Weiterhin berücksichtigt wurden:

- Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit der Begrenzung der Zulässigkeit und der Größe von baulichen Anlagen bzw. Nebenanlagen sowie der Begrünung unbebauter Grundstücksflächen bzw. -teile davon.

Bearbeitet:

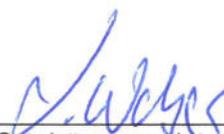
Nünschweiler, den 23.02.2022

**INGENIEURBÜRO WONKA**  
HÖEISCHWEILER WEG 10  
66989 NÜNSCHWEILER  
Tel. 06336/9211-0 Fax. 06336/9211-11  
Email: info@wonkaing.de



Das Planwerk wird hiermit ausgefertigt.

Höheinöd, den 02. 03. 2022

  
\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeister)



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates von Höheinöd übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Waldfischbach-Burgalben, den 02. 03. 2022

  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)