

**GEMEINDE BISSERSHEIM****BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM HÜBEL, ERWEITERUNGSPLAN I“****ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB**

---

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

**1. Hintergründe und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans**

Ziel des Bebauungsplans ist die Erweiterung bzw. Arrondierung des bestehenden Wohngebietes. Das zu entwickelnde Gebiet schließt unmittelbar an die bestehende Ortsrandbebauung an. Die vorliegenden Arrondierungsflächen werden für die örtliche Eigenentwicklung herangezogen, da die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ort aufgrund fehlender innerörtlicher Flächenpotenziale für wohnbauliche Zwecke gemäß einer aktuellen Überprüfung nicht gedeckt werden kann. Zudem wird hierbei bestehende Erschließungsinfrastruktur genutzt. Somit entspricht das Konzept Plansatz G 1.4.1.2 des Einheitlichen Regionalplans, wonach sich zusätzliche Bauflächen an der vorhandenen Siedlungsstruktur orientieren und möglichst unmittelbar daran anknüpfen sollen. Zudem sind durch den Bebauungsplan keine freiraumsichernden Zielvorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar betroffen.

**2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß den gültigen gesetzlichen Vorgaben ein Umweltbericht erarbeitet worden, der nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode die durch die Planänderung hervorgerufenen Umweltauswirkungen analysiert, bewertet und sich mit möglichen Planungsalternativen auseinandersetzt.

Durch die Durchführung der gemäß dem Bebauungsplan zulässigen Maßnahmen ergeben sich insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen.

Die Versiegelung durch Bebauung, Nebenanlagen und Verkehrsflächen bewirkt in den betroffenen Bereichen des Plangebiets den Verlust aller Bodenfunktionen. Die Versickerung von Niederschlagswasser und das Wasserrückhaltevermögen sowie die damit verbundene Neubildung von Grundwasser gehen verloren. Einhergehend erhöht sich der Oberflächenabfluss von Niederschlägen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung in diesem Bereich ist der Eingriff in Bezug auf das Klima als geringfügig einzustufen.

Die vorgesehene neue Nutzung führt zur Überbauung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Erweiterung der Wohnbebauung hat aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs keinen negativen Einfluss auf die vorhandenen Biotop- und Strukturen.

Aufgrund der Ausgangssituation sind die Auswirkungen auf das Ortsbild als gering einzustufen.

Für die Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und deren Gesundheit ist eine geringfügige Erhöhung der Schadstoff- und Lärmbelastung durch ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen zu nennen. Andere Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und deren Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern durch das Vorhaben ist nicht bekannt. Beim Fund von Kulturgütern ist nach dem gültigen Denkmalschutz- und Pflegegesetz von Rheinland-Pfalz zu verfahren. Eine Gefährdung besteht nicht.

Eine Intensivierung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Weitere Details der Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Auf dem Hübel, Erweiterungsplan I“ zu entnehmen.

Um vorhabenspezifische Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren sowie nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren, sind verschiedene Maßnahmen durchzuführen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation:

Zur Minimierung des Eingriffes ist der vorhandene Bodentyp, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

Um die Verringerung der Versickerungs- und damit der Grundwasserneubildungsrate zu minimieren, sind befestigte Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.

Bezüglich des Landschaftsbildes und der Eingrünung des Gebietes ist als Maßnahme eine 2-reihige, stufige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen als Ortsrandabschluss anzulegen. Darüber hinaus sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder notwendige Stellplatz- und Zuwegungsflächen benötigt werden. Der Anteil dieser gärtnerisch anzulegenden Flächen an den nicht überbauten Grundstücksflächen muss mindestens 80% betragen, wobei mindestens 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen sind. Terrassenbereiche und Nebenanlagen sind lediglich in untergeordnetem Umfang zulässig.

Die Schadstoffbelastung der Luft durch die geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann dadurch verringert werden, dass innerhalb des Plangebiets je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grünfläche 1 Baum zu pflanzen und zu erhalten ist. Ebenso wirkt sich diesbezüglich die Festsetzung, die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, positiv auf das Kleinklima aus.

Für die Pflanzungen sind in den Planunterlagen Vorgaben und Mindestanforderungen (Stammumfang, Qualität, Artenliste) getroffen.

Durch die Anlage der befestigten Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material kann die Vollversiegelung reduziert werden. Die Versiegelung von kaltluftproduzierenden Offenlandbereichen wird damit verringert.

Durch die vorgenannten Maßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privater Grünfläche, ist der vorgesehene Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensierbar. Es müssen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierfür ist eine Fläche von ca. 900 m<sup>2</sup> erforderlich, auf der Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden.

Die vorgesehene Ersatzfläche hat eine Größe von insgesamt ca. 15.000 m<sup>2</sup> und ist ein Bestandteil des Flurstücks 1523/2 auf der Flur „Bei der alten Kieskauf“ südöstlich von Obrigheim bei Colgenstein-Heidesheim. Das Flurstück 1523/2 liegt ca. 2.500 m nordöstlich des Plangebietes und ist ein Bestandteil der

Ökokontoflächen der VG Grünstadt-Land. Durch die Realisierung der Vorgaben der Planung für die Ökokontofläche vom November 2012 werden Wiesen und Säume angelegt, Grabenmulden modelliert, Bruch- und Lesesteinhügel angelegt und Hochstämme gepflanzt. Die erforderlichen Kompensationsflächen (ca. 900 m<sup>2</sup>) sind entsprechend der Planung für die Ökokontoflächen anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen.

Aufgrund der Lage und der Umgebung ist die Ersatzmaßnahme in Art und Umfang geeignet, den vorgesehenen Eingriff zu kompensieren.

#### Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):

Der notwendige Ausgleich wird im Plangebiet selbst sowie auf Ökokontoflächen der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land erbracht. Der Ausgleich im Plangebiet ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans von den Grundstückseigentümern umzusetzen. Es ist zu empfehlen, die Umsetzung der Maßnahmen auf den privaten Flächen durch die Verwaltung zu überprüfen. Die Ökokontoflächen werden durch die Verbandsgemeinde gepflegt. Eine dauerhafte Überwachung dieser Flächen ist durch die Verbandsgemeinde gewährleistet.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde vom 12.10.2015 bis 18.11.2015 frühzeitig die Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Es ging eine Anregung ein.

Hierin wurde ein Interesse am Zukauf von Bauland im nordöstlichen Bereich des Plangebiets bekundet und in diesem Zusammenhang eine Anpassung des Baufensters um 3 m in Richtung Süden angeregt. Zudem wurden Befürchtungen in Bezug auf Lebensqualität und Immobilienwert aufgrund der gemäß Bebauungsplan zulässigen Bebauung geäußert, welche sehr nah am Bestandsgebäude möglich sei.

Da ein Zukauf von Bauland als privatrechtliche Angelegenheit im Bebauungsplan nicht regelbar ist, und dieser auch unter den Rahmenbedingungen des Bebauungsplanentwurfs ohne direkte Abhängigkeit von der Lage und Größe des Baufensters möglich war, wurde von einer Änderung des Baufensters abgesehen. Der Abstand des Baufensters zum bebauten Grundstück entsprach zudem bereits den in der Umgebung vorherrschenden Grenzabständen.

Durch die Anregungen und Bedenken haben sich keine Änderungen des Bebauungsplans ergeben.

#### Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 15 Stellungnahmen ein, von welchen 12 Anregungen und Hinweise enthielten. Die übrigen Stellungnahmen brachten weder Bedenken noch Anregungen zur Planung vor.

Durch den Verband Region Rhein-Neckar wurde eine Abstimmung über die weitere Vorgehensweise in Bezug auf mögliche Zielkonflikte mit den verbindlichen landes- und regionalplanerischen Vorgaben empfohlen, welche anschließend erfolgte. Mit erneutem Schreiben teilte der Verband Region Rhein-Neckar auf Grundlage einer aktuellen Überprüfung bestehender Flächenpotentiale für wohnbauliche Zwecke in Bissersheim schließlich mit, dass gemäß dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar jeder Gemeinde eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des gemeindlichen Eigenbedarfs zustünde. Obwohl der den Gemeinden in der Metropolregion zustehende Eigenbedarf im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar nicht näher definiert sei, sei aus Sicht des Verbands dennoch unstrittig, dass die Ausweisung von etwa fünf zusätzlichen Bauplätzen auch in Bissersheim im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung liege. Der Gemeinde sei zudem positiv anzurechnen, dass sie für die Erweiterung des Baugebietes auf die bereits vorhandene Erschließung zurückgreift. Somit

entspräche das Konzept auch Plansatz G 1.4.1.2 des Einheitlichen Regionalplans, wonach sich zusätzliche Bauflächen an der vorhandenen Siedlungsstruktur orientieren und möglichst unmittelbar daran anknüpfen sollten. Von der geplanten Erweiterung seien darüber hinaus auch keine freiraumsichernden Zielvorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar betroffen, da im vorliegenden Fall die konkrete Abgrenzung der regionalplanerischen Vorranggebiete in der Raumnutzungskarte einen gewissen Interpretationsspielraum belassen würde. Zusammenfassend wurde mitgeteilt, dass der Verband Region Rhein-Neckar mit der Erweiterung des Baugebietes somit einverstanden sei, ohne dass die Gemeinde dafür eine entsprechende Flächenkompensation erbringen müsse.

Vonseiten des Landesbetriebs Mobilität Speyer wurden verschiedene Hinweise in Bezug auf die nördlich verlaufende Landesstraße 520 vorgebracht (Oberflächenwasser, Erschließung, Immissionsschutz), welche, soweit sie für das Bebauungsplanverfahren von Belang waren, berücksichtigt wurden.

In Bezug auf den Schallschutz wurde bereits zum Bebauungsplan „Auf dem Hübel“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, auf deren Grundlage die Errichtung eines Lärmschutzwalls nördlich der Baugrundstücke festgesetzt wurde und somit bereits im Bestand einem ausreichenden Schallschutz Rechnung getragen wurde, weshalb weitere schalltechnische Untersuchungen entbehrlich waren.

Seitens des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Rheinpfalz sowie der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz wurde ausgeführt, dass die im Bestand vorhandenen Weinberge durch einen beiderseits vorgehaltenen Anwenderweg erschlossen sind, weshalb nach Umsetzung des Bebauungsplans die Bewirtschaftung des Weinbergs erschwert sei. Auch wurde aufgrund bewirtschaftungsbedingter Emissionen mit Konflikten gerechnet. Vonseiten der Landwirtschaftskammer wurde in diesem Zusammenhang die Aufnahme eines Hinweises zum landwirtschaftlich genutzten Umfeld angeregt. Ebenso wurde um Vorlage eines landespflegerischen Planungsbeitrags gebeten.

Eine Zufahrt zu den Weinbergsflächen ist durch die bestehenden Wirtschaftswege im Osten und Westen gewährleistet, ein ggf. zusätzlich benötigter Anwenderweg wäre in diesem Bereich künftig vollständig auf den angrenzenden Flurstücken vorzuhalten. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um den angeregten Hinweis zum landwirtschaftlichen Umfeld und den in diesem Zusammenhang im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auftretenden Emissionen ergänzt. Die zu erwartenden Emissionen sind als orts- und lagetypisch zu bewerten. Ein landespflegerischer Planungsbeitrag wurde im weiteren Verfahren erstellt. In diesem Fachbeitrag Naturschutz werden u.a. Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Flächen als 2-reihige, stufige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen im Süden des Plangebiets vorgesehen. Durch die Eingrünung kann das potenzielle Konfliktpotenzial gegenüber den angrenzenden bewirtschafteten Weinbergsflächen (z.B. Winddrift) weiter reduziert werden.

Vonseiten der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Wasser- und Abfallbehörde, wurde mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Bedenken bestünden, wenn die Äußerungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Berücksichtigung fänden. Seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, wurden ergänzende Aussagen zur Schmutzwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbewirtschaftung gefordert. Ebenso wurde auf notwendige Zulassungen und Abstimmungen mit der SGD Süd hingewiesen.

Die Aussagen zur Schmutzwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden in der Begründung ergänzt. Ggf. durchzuführende wasserrechtliche Verfahren sind im Zuge der konkreten Erschließungsplanung abzarbeiten. Im Bebauungsplan ist keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser geplant.

Durch den BUND Rheinland-Pfalz, Kreisgruppe Bad Dürkheim wurde ausgeführt, dass eine Erweiterung der Wohnbebauung in die freie Landschaft hinein abgelehnt werde, da diese dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, und damit auch dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan, widerspreche. Der Stellungnahme wurde nicht stattgegeben. Gemäß dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar steht jeder Gemeinde eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des gemeindlichen Eigenbedarfs zu. Die vorliegenden Arrondierungsflächen werden für die örtliche Eigenentwicklung herangezogen, da die bestehende

Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ort aufgrund fehlender innerörtlicher Flächenpotenziale für wohnbauliche Zwecke gemäß einer aktuellen Überprüfung nicht gedeckt werden kann. Zudem wird hierbei bestehende Erschließungsinfrastruktur genutzt. Somit entspricht das Konzept auch Plansatz G 1.4.1.2 des Einheitlichen Regionalplans, wonach sich zusätzliche Bauflächen an der vorhandenen Siedlungsstruktur orientieren und möglichst unmittelbar daran anknüpfen sollen. Dies wird durch den Verband Region Rhein-Neckar ebenso gesehen (s.o.).

Seitens der Verbandsgemeindewerke Grünstadt-Land wurden Informationen zur Entwässerung des Plangebiets und zu erforderlichen Erlaubnissen sowie zur Wasserversorgung eingebracht, welche im weiteren Verfahren Beachtung fanden und in der Begründung ergänzt wurden. Die technischen Details sind im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung im Nachgang des Bauleitplanverfahrens festzulegen.

Vonseiten der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Naturschutzbehörde, wurde auf das Erfordernis der Erstellung eines Umweltberichts und der Darstellung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hingewiesen. Es wurde eine Ortsrandeingrünung in einer Breite von mindestens 5 m auf öffentlichen Flächen gefordert. Zudem wurde angeregt, die Größe der Baugrundstücke zu reduzieren.

Ein Fachbeitrag Naturschutz sowie ein hierauf basierender Umweltbericht wurden erstellt. Die ermittelten erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Anregung wurde zum Teil gefolgt; gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz sind die Auswirkungen auf das Ortsbild aufgrund der Ausgangssituation als gering einzustufen. Der derzeitige Ortsrand ist nur in sehr geringem Maße eingegrünt. Vor diesem Hintergrund werden im Fachbeitrag Naturschutz Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Flächen als 2-reihige, stufige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Zudem werden Baumpflanzungen sowie die gärtnerische Anlage und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen festgesetzt. Diese Maßnahmen sind als ausreichend zu bewerten, das Plangebiet in ausreichendem Maße einzugrünen, insbesondere mit Blick auf die bestehende Situation wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans eine Verbesserung des Ortsrandabschlusses erreicht. Durch die Eingrünung kann zudem das potenzielle Konfliktpotenzial gegenüber den angrenzenden bewirtschafteten Weinbergflächen (z.B. Winddrift) reduziert werden. In Richtung Osten wird die Bebauung insofern in die Umgebung eingebunden, dass durch die topographische Lage der Bebauung und der vorgelagerten Weinberge eine Randbegrünung der neuen Bauflächen bereits hinreichend gegeben ist. Eine Eingrünung ist in diesem Bereich somit nicht erforderlich. Auch im derzeitigen Bestand ist hier keine weitere spezielle Ortsrandeingrünung im Bereich der bebauten Grundstücke vorhanden. Bei den in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten Grundstücksgrenzen handelt es sich um rein informelle Darstellungen, die keine Auswirkungen auf die tatsächliche Grundstücksaufteilung haben. Diese Erläuterung wurde in der Legende ergänzt.

Es wurden zudem aufgrund von Stellungnahmen verschiedene Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen (Landesarchäologie, Starkregenereignisse, Bodenschutz, zu berücksichtigende Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund, Radonthematik). Ebenso wurden Hinweise vorgebracht, welche keine Auswirkungen auf die Planungen hatten bzw. bereits in den Planunterlagen enthalten bzw. berücksichtigt waren.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte vom 26.09.2016 bis einschließlich 31.10.2016. Es gingen keine Anregungen ein.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 17 Stellungnahmen ein, von welchen 13 Anregungen und Hinweise enthielten. Die übrigen Stellungnahmen brachten weder Bedenken noch Anregungen zur Planung vor.

Durch den BUND Rheinland-Pfalz, Kreisgruppe Bad Dürkheim wurde vorgebracht, dass – obwohl es sich um eine verhältnismäßig moderate Erweiterung des Wohngebiets handele – davon ausgegangen werde, dass der gemeindliche Eigenbedarf diese Erweiterung nicht rechtfertige und insofern nicht von einer Übereinstimmung der Planung mit dem gültigen Regionalplan ausgegangen werde.

Der Stellungnahme wurde nicht stattgegeben. Wie bereits im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausgeführt, steht gemäß dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar jeder Gemeinde eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des gemeindlichen Eigenbedarfs zu. Die vorliegenden Arrondierungsflächen werden für die örtliche Eigenentwicklung herangezogen, da die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ort aufgrund fehlender innerörtlicher Flächenpotenziale für wohnbauliche Zwecke gemäß einer aktuellen Überprüfung nicht gedeckt werden kann. Zudem wird hierbei bestehende Erschließungsinfrastruktur genutzt. Somit entspricht das Konzept auch Plansatz G 1.4.1.2 des Einheitlichen Regionalplans, wonach sich zusätzliche Bauflächen an der vorhandenen Siedlungsstruktur orientieren und möglichst unmittelbar daran anknüpfen sollen. Dies wird durch den Verband Region Rhein-Neckar ebenso gesehen (s.o.).

Seitens des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Rheinpfalz sowie der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz wurde erneut darauf verwiesen, dass die im Bestand vorhandenen Weinberge durch einen beiderseits vorgehaltenen Anwenderweg erschlossen sind, weshalb nach Umsetzung des Bebauungsplans die Bewirtschaftung des Weinbergs erschwert sei. Auch wurde aufgrund bewirtschaftungsbedingter Emissionen mit Konflikten gerechnet.

Wie bereits im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausgeführt, ist eine Zufahrt zu den Weinbergsflächen durch die bestehenden Wirtschaftswege im Osten und Westen gewährleistet, ein ggf. zusätzlich benötigter Anwenderweg wäre in diesem Bereich künftig vollständig auf den angrenzenden Flurstücken vorzuhalten. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits um einen Hinweis zum landwirtschaftlichen Umfeld und den in diesem Zusammenhang im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auftretenden Emissionen ergänzt. Die zu erwartenden Emissionen sind als orts- und lagetypisch zu bewerten. Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen kann das potenzielle Konfliktpotenzial gegenüber den angrenzenden bewirtschafteten Weinbergsflächen zudem weiter reduziert werden.

Durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abfallwirtschaftsbetrieb, wurde mitgeteilt, dass keine Bedenken bestünden, wenn eine Straßenbreite von mindestens 3,2 m sowie eine Durchfahrts- oder ausreichende Wendemöglichkeit bestünden.

An der Straße „In der Ostergewanne“ werden durch den Bebauungsplan keine Änderungen vorgenommen, diese befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Die Abfallentsorgung für die südlich erschlossenen Baugrundstücke kann somit wie auch im Bestand für die nördlich und östlich gelegenen Grundstücke erfolgen.

Seitens des NABU Eisenberg/Leiningerland wurde mitgeteilt, dass gegen die Erweiterung des Baugebietes grundsätzlich keine Einwände bestünden, jedoch abgelehnt wird, dass die Eingrünung auf privaten Flächen festgesetzt wird, da eine Umsetzung der Maßnahmen im privaten Bereich in der Regel nicht erfolge und auch nicht ausreichend kontrolliert und durchgesetzt werde.

Die Anrechnung von im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen bzw. Maßnahmen als Kompensation ist nach den gesetzlichen Vorgaben möglich. Eine spätere Kontrolle auf tatsächliche Durchführung entzieht sich dem Regelungsbereich der Bauleitplanung. Bei Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist zunächst grundsätzlich davon auszugehen, dass die für die betroffenen Eigentümer verbindlichen Festsetzungen eingehalten werden und dass dies im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren bzw. nach Bebauung des Gebietes geprüft und kontrolliert wird. Auf der Grundlage der vorgebrachten Anregungen ist zu empfehlen, die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf privaten Flächen verstärkt zu überprüfen. In diesem Zusammenhang wurde die Empfehlung in die Bebauungsplanunterlagen (III „Empfehlungen und Hinweise“) aufgenommen, die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans von Gemeindeseite zu kontrollieren. Sollten die festgesetzten Pflanzungen nicht umgesetzt worden sein, ist der Gemeinde zu

empfehlen, den Eigentümer gem. §178 BauGB durch Bescheid zu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Vonseiten der POLLICHIA wurde vorgebracht, dass der Flächennutzungsplan noch nicht angepasst sei sowie dass die Überbauung von Freiflächen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widerspräche. Ebenso wird eine intensive Überwachung der Einhaltung der Bepflanzungspläne angeregt. Wie bereits ausgeführt, steht gemäß dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar jeder Gemeinde eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des gemeindlichen Eigenbedarfs zu. Die vorliegenden Arrondierungsflächen werden für die örtliche Eigenentwicklung herangezogen, da die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ort aufgrund fehlender innerörtlicher Flächenpotenziale für wohnbauliche Zwecke gemäß einer aktuellen Überprüfung nicht gedeckt werden kann. Zudem wird hierbei bestehende Erschließungsinfrastruktur genutzt. Somit entspricht das Konzept auch Plansatz G 1.4.1.2 des Einheitlichen Regionalplans, wonach sich zusätzliche Bauflächen an der vorhandenen Siedlungsstruktur orientieren und möglichst unmittelbar daran anknüpfen sollen. Dies wird durch den Verband Region Rhein-Neckar ebenso gesehen (s.o.). Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Auf der Grundlage der vorgebrachten Anregungen ist zudem zu empfehlen, die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf privaten Flächen verstärkt zu überprüfen. In diesem Zusammenhang wurde die Empfehlung in die Bebauungsplanunterlagen (III „Empfehlungen und Hinweise“) aufgenommen, die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans von Gemeindeseite zu kontrollieren. Sollten die festgesetzten Pflanzungen nicht umgesetzt worden sein, ist der Gemeinde zu empfehlen, den Eigentümer gem. §178 BauGB durch Bescheid zu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Seitens der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Naturschutzbehörde, wurde nochmals angeregt, die Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche festzusetzen, da Eingrünungsmaßnahmen innerhalb privater Grünflächen erfahrungsgemäß nicht umgesetzt würden. Ebenso wurde angeführt, dass zur Umsetzung einer 2-reihigen Gehölzpflanzung unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein mindestens 4-5 m breiter Flächenstreifen erforderlich sei. Es wurde zudem angeregt, zur eindeutigen Lesbarkeit zusätzlich die Grünfläche in der Planzeichnung mit der Signatur zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu versehen. Darüber hinaus wurde in Bezug auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kritisiert, dass die gärtnerische Nutzung der Freiflächen des Baugebiets zur Kompensation der Eingriffe angerechnet wird. Auch die festgesetzten Baumpflanzungen würden in der Regel nicht umgesetzt und seien daher nicht für die Kompensation zu berücksichtigen, woraus sich ein größerer erforderlicher externer Kompensationsbedarf ergebe. Die Kompensationsfläche sei zudem im Bebauungsplan festzusetzen oder ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Wie bereits ausgeführt, ist die Anrechnung von im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen bzw. Maßnahmen als Kompensation nach den gesetzlichen Vorgaben möglich. Eine spätere Kontrolle auf tatsächliche Durchführung entzieht sich dem Regelungsbereich der Bauleitplanung. Bei Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist zunächst grundsätzlich davon auszugehen, dass die für die betroffenen Eigentümer verbindlichen Festsetzungen eingehalten werden und dass dies im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren bzw. nach Bebauung des Gebietes geprüft und kontrolliert wird. Auf der Grundlage der vorgebrachten Anregungen ist zu empfehlen, die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf privaten Flächen verstärkt zu überprüfen. In diesem Zusammenhang wurde die Empfehlung in die Bebauungsplanunterlagen (III „Empfehlungen und Hinweise“) aufgenommen, die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans von Gemeindeseite zu kontrollieren. Sollten die festgesetzten Pflanzungen nicht umgesetzt worden sein, ist der Gemeinde zu empfehlen, den Eigentümer gem. §178 BauGB durch Bescheid zu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Innerhalb des 3 m breiten Flächenstreifens ist die Anlage einer 2-reihigen Gehölzpflanzung mit ausreichendem Grenzabstand problemlos möglich. Geeignete Pflanzen sind in der Pflanzliste enthalten. Der Anregung

bezüglich der Lesbarkeit der Planzeichnung wurde gefolgt; die Signatur wurde redaktionell ergänzt, die Festsetzungen änderten sich hierdurch nicht. Bezüglich der Bilanzierung wird der Anregung nicht gefolgt. Die Plangebietsflächen wurden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind Bodenverdichtungen, Erosion, Pestizid-/Insektizideintrag sowie Düngereintrag (Thema Grundwasserschutz) deutlich größer als dies in privaten Hausgärten zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund ist der in der Bilanzierung gewählte Ansatz begründet. Die gärtnerisch genutzten Freiflächen werden hierin lediglich mit dem Faktor 0,5 angesetzt, was aus vorgenannten Gründen fachlich gerechtfertigt ist. Durch die Schaffung von privaten Gartenflächen in Verbindung mit den festgesetzten Baumpflanzungen sowie der Festsetzung einer Ortsrandeingrünung in Form von heimischen Gehölzen wird das Plangebiet im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen (untergeordnete ökologische Bedeutung, insbesondere durch hohe Dünger- und Pestizideinträge und hohe Bearbeitungsintervalle) bezüglich seiner ökologischen Funktionen (z.B. als Habitat) deutlich aufgewertet. Aus diesen Gründen sind die festgesetzten externen Ersatzmaßnahmen geeignet und ausreichend, um die vorgesehenen Eingriffe zu kompensieren. Die getroffenen Festsetzungen zu den externen Ersatzmaßnahmen sind ebenso hinreichend bestimmt.

Es wurden zudem aufgrund von Stellungnahmen Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen (Überlauf Zisternen, Korrektur Hinweis zu Radon). Ebenso wurden Hinweise vorgebracht, welche keine Auswirkungen auf die Planungen hatten bzw. bereits in den Planunterlagen enthalten bzw. berücksichtigt waren.

#### **4. Planungsalternativen**

Planungsalternativen wurden im Vorfeld geprüft, u.a. wurden innerörtliche Flächenpotenziale für wohnbauliche Zwecke untersucht, mit dem Ergebnis, dass diese nicht vorhanden sind. Aufgrund der prädestinierten Lage des Plangebiets an einer bereits hergestellten, einseitig bereits angebauten Erschließungsstraße in einem Arrondierungsbereich des Siedlungskörpers ist die gewählte Variante als derzeit verträglichste mögliche Lösung zur Deckung des bestehenden Baulandbedarfs in der Gemeinde Bissersheim zu sehen.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Bissersheim  
Frankenthal, im März 2017/S293/ZE 170309**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportsstättenplanung  
Architektur

**MBPLAN** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 366 566  
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11  
67069 Ludwigshafen  
Fon 0621 - 65 79 266  
Fax 0621 - 65 79 267

[www.mbplan.de](http://www.mbplan.de)  
[info@mbplan.de](mailto:info@mbplan.de)