

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung
2. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
3. Anlass des Bebauungsplanes - Planungserfordernis
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
5. Rahmenbedingungen / Vorgaben
6. Bestandssituation
7. Planinhalt – Abwägung
8. Umweltbericht
9. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung / Kosten
10. Verfahrensstand

## 1. Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

### ■ Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004  
(BGBl. I S. 2414)

### ■ Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990  
(BGBl. I S. 132),  
mit Änderungen, zuletzt  
vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

### ■ Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990  
(BGBl. I S. 58)

### ■ Landesbauordnung (LBauO)

in der Fassung vom 24. November 1998  
(GVBl. S. 365),  
mit Änderungen, zuletzt  
vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154)

### ■ Gemeindeordnung (GemO)

in der Fassung vom 31. Januar 1994  
(GVBl. S. 153),  
mit Änderungen, zuletzt  
vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 390).

## 2. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Innerortsbereich der Ortsgemeinde Ruppertsberg, zwischen der *Von-Dalberg-Straße* im Westen und der *Straße Im Goldschmied* im Osten.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden und Osten durch die Grundstücke Flurst. Nrn. 146/2, 145/1, 156/2, 156/3, 164/13, 164/7 (*Straße Im Goldschmied*)
- im Süden und Westen durch die Grundstücke Flurst. Nrn. 170/16, 170/15, 170/14, 170/13, 163

Das Plangebiet betrifft damit die folgenden Grundstücke:

- Grundstücke Flurst. Nrn. 164/15, 164/16

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2.095 m<sup>2</sup>.

## 3. Anlass des Bebauungsplanes - Planungserfordernis

Mit der vorliegenden Planung will die Ortsgemeinde Ruppertsberg für die bisher noch unbebauten Grundstücke im Innerortsbereich, die sich gut für eine Bebauung eignen, Baurecht schaffen. Anlass dafür ist die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken in der Ortsgemeinde, der im Sinne der Daseinsvorsorge Rechnung getragen werden soll. Durch die Ermöglichung einer Bebauung im Sinne der Innenentwicklung entspricht die Planung in besonderem Maße auch dem in § 1a (2) BauGB formulierten Grundsatz, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist.

Zur Gewährleistung einer Bebauung entsprechend einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 (3) BauGB ist es erforderlich, eine verbindliche Bauleitplanung zu betreiben. Die zur Überplanung anstehenden Grundstücke liegen teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Schlossgarten“. Die umliegende Bebauung, vor allem entlang der *Straße Im Goldschmied*, über die auch die Grundstücke im Geltungsbereich erschlossen werden, ist überwiegend auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes entstanden.

Um eine Weiterentwicklung der Besiedelung entsprechend des Bebauungsplanes „Im Schlossgarten“ zu erreichen, wird dieser dort, wo die vorliegende Planung den bisherigen Geltungsbereich überlagert, durch den Änderungsplan überdeckt. Durch diejenigen Grundstücksteile, die bisher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, wird der Bebauungsplan „Im Schlossgarten“ ergänzt. Aus diesem Grund wird die vorliegende Planung als „**Ergänzungsplan mit Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan „Im Schlossgarten“**“ geführt. Aus der gewollten räumlichen Ergänzung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes ergibt sich auch, dass die planungsrechtlichen Vorgaben für die ergänzten / geänderten Bereiche weitgehend mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Schlossgarten“ identisch sind.

#### 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Ergänzungsplan mit Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan „Im Schlossgarten“ sollen zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden:

- zur Ausweisung zusätzlicher Bauplätze zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Bauflächen
- zur Mobilisierung einer innerörtlichen Baulandreserve im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme bisher unbebauter Bereiche im Außenbereich
- zur Ausnutzung der günstigen Lage zu den Infrastruktureinrichtungen im Ortskern der Ortsgemeinde Ruppertsberg
- zur gestalterischen Einbindung der Bebauung in den baulichen Kontext
- zur wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

#### 5. Rahmenbedingungen / Vorgaben

##### ■ Regionalplanung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet als *Siedlungsbereich Wohnen* ausgewiesen. Damit steht die Planung insoweit in Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

Freiraumschützende Planziele sind nicht betroffen.

##### ■ Flächennutzungsplanung

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne inhaltlich und räumlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im inzwischen rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Deidesheim ist das Plangebiet im westlichen Teil weiterhin als *Mischbaufläche* dargestellt, im östlichen Teil als *Wohnbaufläche*. Dabei ist der Übergang entsprechend dem Charakter des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf zu sehen. Zudem stellt die vorliegende Planung eine Ergänzung des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Schlossgarten“ dar, der für die angrenzenden Bereiche das *Dorfgebiet* als Art der baulichen Nutzung verbindlich festsetzt.

##### ■ Fachplanerische Schutzgebiete / Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Fachplanerische Schutzgebiete, also insbesondere Schutzgebiete nach Landeswassergesetz oder Landespflegegesetz (Wasserschutzzone, Naturschutzgebiet o.ä.) sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Erhaltungsziele oder Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB sind ebenfalls nicht betroffen.



## 6. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Innerortsbereich der Ortsgemeinde Ruppertsberg, zwischen der *Von-Dalberg-Straße* im Westen und der *Straße Im Goldschmied* im Osten. Der Geltungsbereich der Änderungs- / Erweiterungsplanung umfasst zwei bisher unbebaute Grundstücke innerhalb der Ortslage.

Von der westlichen Plangebietsgrenze nach Osten zur *Straße „Im Goldschmied“* weist das Gelände ein leichtes Gefälle von ca. 2 m auf.

Die Grundstücke im Plangebiet selbst, sowie das angrenzende Grundstück Flst. Nr. 164/13 werden derzeit intensiv als Weinberg bewirtschaftet. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von Grundstück Flst. Nr. 164/15 ist ein ca. fünf Meter breiter Streifen als Nutzgarten angelegt. Weitere bedeutende Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden.

Im übrigen ist das Plangebiet allseits von Bebauung umgeben und durch diese vorgeprägt. Die umliegenden Bebauung im Norden, Osten und Süden stellt sich überwiegend als Wohnbebauung dar, teilweise in Mischung mit dorfgebietstypischen Nutzungen. So befindet sich beispielsweise bei der Einmündung der *Straße Im Goldschmied* in den *Haagweg* das Baustofflager einer Bauunternehmung. Die Gebäude sind in offener Bauweise errichtet (Einzel- und Doppelhäuser) und weisen ein bis zwei Vollgeschosse auf. Nördlich des Änderungs- / Ergänzungsbereiches befindet sich ein Kinderspielplatz.

Vor allem westlich, in Richtung auf den Ortskern zu, liegen von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägte Hofanlagen in typischer Haus-Hof-Bauweise. Die landwirtschaftliche Nutzung ist zumeist aufgegeben worden, jedoch finden sich im Umfeld noch mehrere Betriebe. In der plangebietsübergreifenden Betrachtung der Umgebung kann die neu hinzu kommende Bebauung als Bestandteil eines umfassenden Dorfgebiets gewertet werden.

Die Bebauung entlang der *Von-Dalberg-Straße* ist überwiegend zweigeschossig. Die an das Plangebiet angrenzenden, teilweise grenzständig errichteten, Nebengebäude der bestehenden Bebauung sind bei der Bestimmung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen für die neu hinzu kommende Bebauung zu berücksichtigen.

Die Erschließung des ebenen Plangebiets erfolgt über einen mit vier Metern Breite ausreichend dimen-

sionierten Grundstücksteil des Grundstücks Flst. Nr. 164/16 von der *Straße Im Goldschmied* aus. Über dieses Grundstück wird derzeit auch zu dem westlich gelegenen Grundstück Flst. Nr. 164/15 zugefahren.

Abbildung 1: Das Plangebiet von Osten, von der *Straße Im Goldschmied* her



## 7. Planinhalt - Abwägung

Die Planung sieht vor, zusätzliche Bauplätze für eine dorfgebietstypische Bebauung zu schaffen. Die Vorgaben für den Bereich des Ergänzungs- / Änderungsplans orientieren sich dabei grundsätzlich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Schlossgarten“, dessen Geltungsbereich im Norden und Osten tangiert bzw. überlagert wird und auf dessen Grundlage ein Großteil der umliegenden Bebauung errichtet wurde.

### ■ Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als *Dorfgebiet (MD)* gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Damit greift der vorliegende Ergänzungs- und Änderungsplan die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Schlossgarten“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung auf.

Mit der Festsetzung als Dorfgebiet wird auch die tatsächlich anzutreffende Nutzungsmischung innerhalb der bebauten Ortslage im Umfeld des Plangebiets aufgegriffen und weiterentwickelt.

Die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wurden im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen, um das Gebiet von den nutzungsbedingten Emissionen (z.B. Verkehrslärm durch an- und abfahrende Fahrzeuge) freizuhalten.



### ■ Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Weiterhin wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt. Schließlich ist für die Bebauung eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm festgesetzt.

Mit diesen Vorgaben wird das im Bebauungsplan „Im Schlossgarten“ festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für den Ergänzungs- / Änderungsbereich übernommen.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal 2 WE je Einzelhaus bzw. 1 WE je Doppelhaushälfte begrenzt, um eine unerwünschte Verdichtung der Bebauung und Nutzungsintensität zu vermeiden.

Insgesamt erlauben diese planungsrechtlichen Vorgaben eine wirtschaftliche bauliche Nutzung der Baugrundstücke und ermöglichen eine der Situation angemessene Verdichtung der Bebauung innerhalb der Ortslage.

### ■ Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise ist die *offene Bauweise* festgesetzt, mit der Maßgabe, dass nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Dies entspricht der im Bebauungsplan „Im Schlossgarten“ für die angrenzenden Bereiche geltenden Festsetzung. Angesichts der Lage des Plangebiets am Ende einer privaten Stichererschließung würde die Errichtung von Reihenhäusern oder Gebäuden in geschlossener Bauweise zu einer untypischen und unerwünschten Verdichtung der Bebauung führen.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde die Lage der hinteren Baugrenze analog zum Bebauungsplan „Im Schlossgarten“ bestimmt, der hier in den rückwärtigen Grundstücksteilen einen zusammenhängenden Gartenbereich vorsieht. In diesem rückwärtigen Bereich ist zudem die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Diese Festsetzung wurde bei der vorliegenden Ergänzung / Änderung übernommen.

### ■ Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Einfügung der geplanten Bebauung in den ortsgestalterischen Zusammenhang sind als Dachformen nur Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Neigung von

25 – 45° zulässig. Die Firsthöhe der baulichen Anlage soll dabei 10,50 m nicht überschreiten. Da das Gelände ein leichtes Gefälle von West nach Osten um ca. 2 m zur Straße „Im Goldschmied“ aufweist, erfolgt der Höhenbezug durch die Vorgabe von NN-Höhen. Damit können die Firsthöhen auf einen festen Bezugspunkt (hier: OK Kanaldeckel im Wendehammer der Straße „Im Goldschmied“) bezogen werden.

### ■ Verkehrsfläche / Erschließung

Das Änderungs- / Ergänzungsgebiet wird über die Straße *Im Goldschmied* erschlossen. Das Grundstück Flst. Nr. 164/16 stößt mit einer Breite von vier Metern direkt an die öffentliche Verkehrsfläche, die an dieser Stelle zu einem Wendehammer ausgebildet ist. Die mit vier Metern Breite ausreichend dimensionierte Zufahrt wird im Bebauungsplan als *private Verkehrsfläche* gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung als *private Verkehrsfläche* soll verdeutlichen, dass die Erschließung ausschließlich dem Anliegerverkehr der Grundstücke im Plangebiet dienen soll. Da die Verkehrsfläche in privatem Eigentum verbleiben soll, ist zur Sicherung der Zugänglichkeit des Hinterliegergrundstücks Flst. Nr. 164/15 die Einräumung eines privatrechtlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erforderlich, das gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB hier festgesetzt wird. Zudem ist zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung die Eintragung einer Baulast erforderlich.

Im übrigen sind die Baugrundstücke im Änderungs- / Ergänzungsgebiet über die in der Straße *Im Goldschmied* vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erschließbar.

## 8. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nunmehr regelmäßig eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bezüglich des Aufbaus des Umweltberichts ist die Gliederung in der Anlage zum Baugesetzbuch anzuwenden. Dabei hängen erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad u.a. davon ab, was nach Inhalt des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.



### ■ Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanung

Mit der vorliegenden Planung will die Ortsgemeinde Ruppertsberg für bisher noch unbebaute Grundstücke im Innerortsbereich, die sich gut für eine Bebauung eignen, Baurecht schaffen. Dazu wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Schlossgarten“, auf dessen Grundlage ein Großteil der umliegenden Bebauung entstanden ist, geändert bzw. ergänzt. Der vorliegende Änderungs- / Ergänzungsplan übernimmt daher weitgehend die Festsetzungen, die bereits für die angrenzenden Bereiche gelten.

### ■ Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplanung

Mit dem Ergänzungsplan mit Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan „Im Schlossgarten“ wird ein innerörtliches Flächenpotenzial aktiviert, für das an anderer Stelle die Inanspruchnahme von bisher unbesiedelten Flächen im Außenbereich verringert werden kann. Damit entspricht die Planung wesentlichen Forderungen, die aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes an erforderliche neue Siedlungsflächen gestellt werden. Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht in besonderer Weise dem in § 1a (2) BauGB formulierten Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Maßnahmen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

### ■ Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Grundstücke im vorliegenden Änderungs- / Ergänzungsbereich werden z. Zt. als Weinberg genutzt. Die Weinbergsfläche wird intensiv bewirtschaftet unter Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von Grundstück Flst. Nr. 164/15 ist ein ca. fünf Meter breiter Streifen als Nutzgarten angelegt. Weitere bedeutende Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden (siehe nachstehende Abbildungen).

Das Plangebiet ist allseits von Bebauung umgeben und von dieser vorgeprägt. Die umliegenden Grundstücke sind bebaut, die Freiflächen werden entweder als (teilversiegelte) Hofflächen oder als Haus- / Ziergärten genutzt.

Abbildung 2: Das Plangebiet von Westen, Blick nach Osten



Abbildung 3: Das Plangebiet von Westen, Blick nach Nordosten mit dem Nutzgarten auf Flst. Nr. 164/15

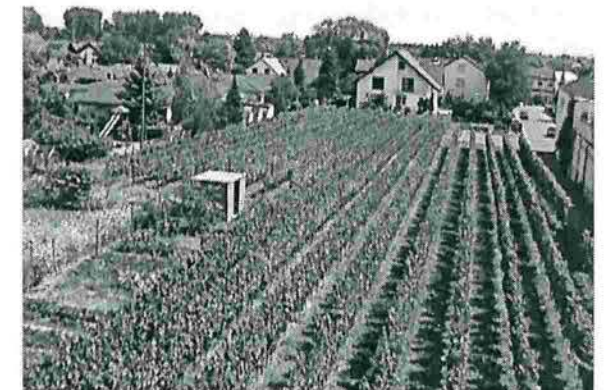


Abbildung 4: Das Plangebiet von Nordosten



Für das Schutzgut Mensch sind keine Beeinträchtigungen der Gesundheit zu erwarten. Durch die Über-



planung einer intensiv genutzten Weinbergsfläche ist eher mit einer Abnahme der Belastungen zu rechnen, da der großflächige Einsatz von Pflanzenschutzmitteln entfällt. Die Vorgabe der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet schreibt die für die umliegende Bebauung festgesetzte Nutzung fort. Ggf. sind im Baugenehmigungsverfahren einzelne Anforderungen an die konkrete Bauausführung zu stellen.

Im Hinblick auf das *Schutzgut Tiere und Pflanzen* ist zu bemerken, dass das Plangebiet im innerörtlichen Bereich liegt. Es ist komplett anthropogen beeinflusst. Die vorhandene Vegetation (intensiv genutzter Weinberg und Nutzgarten) bietet nur wenig Lebensraum für weitere Tier- und Pflanzenarten. Es gibt keine Verbindung zur freien Landschaft außerhalb der Ortslage, so dass ein Austausch mit der freien Feldflur nicht stattfindet.

Das *Schutzgut Luft und Klima* wird durch die Änderungs- / Ergänzungsplanung ebenfalls nur geringfügig beeinflusst. Das Plangebiet ist vollständig von Bebauung umgeben und weist aufgrund der vorhandenen Vegetation keine besondere Klimafunktion auf.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Innerortsbereich der Gemeinde Ruppertsberg ergeben sich keine Auswirkungen auf das *Schutzgut Landschaft*.

Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird eine bisher unbebaute Fläche einer Bebauung zugeführt und damit teilweise versiegelt. Damit sind Auswirkungen auf das *Schutzgut Boden* zu erwarten. In diesem Zusammenhang sind auch die Auswirkungen auf das *Schutzgut Wasser* zu sehen, da die natürliche Versickerung von Regenwasser durch eine zukünftige Bebauung der Grundstücke erschwert wird. Es wird daher in der Planung empfohlen, nichtverwendetes Niederschlagswasser soweit wie möglich zur Verdunstung bzw. Versickerung zu bringen.

Aufgrund der vorliegenden Planung sind keine Auswirkungen auf das *Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter* zu befürchten.

Erhebliche *Wechselwirkungen* zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in dem von Bebauung vorgeprägten, durch den Menschen stark beeinflussten, Plangebiet nicht zu erwarten.

#### ■ Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

Bei der Realisierung der Festsetzungen des vorliegenden Ergänzungsplanes mit Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan „Im Schloßgarten“ ist vor dem Hintergrund der stark eingeschränkten ökologischen Wertigkeit des Bereiches in der Innerortslage von Ruppertsberg mit keinen schwerwiegenden negativen Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Vorgabe siedlungsökologischer Mindeststandards (Beschränkung der Oberflächenversiegelung, Pflanzvorgaben) können die bestehenden Auswirkungen minimiert werden bzw. teilweise sogar eine Verbesserung der derzeitigen Situation bewirkt werden. Bei Nichtzustandekommen der Planung wird das Gelände auch zukünftig als intensive Weinbergsfläche genutzt werden.

#### ■ Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die geplante Bebauung führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt, in erster Linie aufgrund der Versiegelung bisher unbebauter Bereiche durch Gebäude und private Verkehrsflächen. Die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1a (3) BauGB als Bestandteil der Umweltberichterstattung für die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB relevant.

Hervorzuheben sind deswegen folgende in Planzeichnung und Text getroffene Festsetzungen mit dem Ziel, im Plangebiet ein Mindestmaß an ökologischer Qualität zu sichern, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu minimieren und das Gebiet gestalterisch in den umliegenden Siedlungsraum einzubinden:

- Inanspruchnahme einer innerörtlichen, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten, Freifläche
- Festsetzung der offenen Bauweise
- Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
- Beschränkung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Beschränkung der Oberflächenversiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Empfehlung der Verdunstung bzw. Versickerung nichtverwendetem Niederschlagswassers
- Anpflanzung mindestens eines großkronigen einheimischen Laubbaums mit der Verpflichtung zum Erhalt bzw. zur Nachpflanzung

Nach Abwägung aller maßgeblichen Aspekte werden somit aus Sicht der Ortsgemeinde Ruppertsberg die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung ausreichend berücksichtigt.

#### ■ Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Inanspruchnahme einer von Bebauung umgebenen Freifläche zur gewollten Innenentwicklung sind räumliche Alternativen zum Standort nicht möglich.

#### ■ Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der die konkrete Ausgestaltung der Nutzungen im nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren zu überwachen ist. So sind eventuelle Auswirkungen aufgrund einer möglichen dorfgebietstypischen Nutzung im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und geeignete Maßnahmen vorzusehen. Weiterhin ist seitens der Gemeinde eine Überwachung der Einhaltung der vorgeschlagenen Bepflanzung nach Realisierung einer Bebauung beabsichtigt.

#### ■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Ergänzungsplan mit Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan „Im Schlossgarten“ wird ein innerörtliches Flächenpotenzial für eine Bebauung aktiviert. Damit entspricht die Planung in besonderem Maße den Vorgaben des Baugesetzbuchs, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und Maßnahmen zur Innenentwicklung bevorzugt umgesetzt werden sollen.

Aufgrund der baulichen Vorprägung und intensiven Nutzung des Plangebiets als Weinbergsfläche sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser durch eine Bebauung der bisher unversiegelten Grundstücke werden durch entsprechende Festsetzungen und Empfehlungen im Bebauungsplan minimiert bzw. ausgeglichen.

## 9. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung / Kosten

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum. Eine Bodenordnung ist zur Realisierung der Planungsabsichten derzeit nicht erforderlich. Mit zusätzlichen Kosten bei der Umsetzung der Bebauungsplanung, z.B. für Erschließungsmaßnahmen, ist für die Ortsgemeinde Ruppertsberg nicht zu rechnen, da die anfallenden Kosten von den Grundstückseigentümern zu tragen sein werden.

## 10. Verfahrensstand

Der vorliegende Ergänzungsplan mit Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan „Im Schlossgarten“ hat bislang folgende der gemäß § 2 ff. BauGB vorgegebenen Verfahrensschritte durchlaufen:

Aufstellungsbeschluss: 08. 11. 2005

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit:  
10. 04. 2006  
bis 28. 04. 2006

Frühzeitige Unterrichtung der berührten Behörden:  
27. 03. 2006  
bis 28. 04. 2006

Beteiligung der berührten Behörden: <sup>21.07.</sup>~~07.08.~~2006  
bis 08.09.2006

Öffentliche Auslegung:  
07.08.2006  
bis 08.09.2006

Beschluss über die eingegangenen  
Stellungnahmen: 12.12.2006

Satzungsbeschluss: 12.12.2006

Ortsübliche Bekanntmachung des  
Satzungsbeschlusses: 11. 9. JUL. 2013

PBS 12/2006



**ANHANG - PFLANZLISTE**Vorgeschlagene Bäume:*Acer campestre**Acer platanoides**Carpinus betulus**Fagus sylvatica**Fraxinus excelsior**Juglans regia**Quercus petraea**Quercus robur*

Feldahorn

Spitzahorn

Hainbuche

Rotbuche

Esche

Walnuss

Traubeneiche

Stieleiche