

STADT GERMERSHEIM



Bebauungsplan Nr. 10

Am Bellheimer Pfad – Neufassung –

Begründung

- ENTWURF -

Fassung zur Öffentlichen Auslegung

Stand: Dezember 2025

Inhalt

1	Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich	1
2	Anlass und Ziel der Planung	1
3	Verfahren	2
4	Übergeordnete Planungen, Schutzgebiete und Denkmalschutz	2
4.1	Regionalplan	2
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Schutzgebiete	4
4.4	Denkmalschutz	4
4.5	Altlasten	4
5	Planinhalte	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise	5
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	6
5.5	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen i.S.d. § 23 (5) S. 2 BauNVO	7
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	7
5.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.8	Örtliche Bauvorschriften	8
6	Auswirkungen der Planung	10
6.1	Umwelt, Klima, Natur- und Artenschutz	10
6.2	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	10
6.3	Immissionsschutz	11
6.4	Wasser und Boden	11
6.5	Infrastrukturelle Belange	11
6.6	Denkmalschutz	11
6.7	Sonstige Belange	11

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes (Auswahl)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)

1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat am __.__.____ die Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Bellheimer Pfad“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 10 „Am Bellheimer Pfad, 6. Änderungsplan, aktualisierte Fassung“ vom 17.08.1984 einschließlich dem Bereich dessen vereinfachter Änderung.

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen von Germersheim und wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Ludwig-Erhard-Straße bzw. die Verlängerung der Konrad-Nolte-Straße bis zum großen Kreisverkehrsplatz Richtung Innenstadt und Sondernheim entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 45 „Mittelgrund Heckenfeld und Lärmschutzwall B 9-neu“,
- im Westen durch das das Wohngebiet über die Straßen Heckenfeldstraße, Haardtweg, Kropsburgweg, Lindelbrunnweg und entlang der Bebauung Spiegelbrunnstraße und nördliche Hagenbacher Straße bis zur nördlichen Ludwig-Erhardt-Straße entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 45 „Mittelgrund Heckenfeld und Lärmschutzwall B 9-neu“,
- im Norden durch die Ludwig-Erhardt-Straße im Westen und die Friedrich-Ebert-Straße im Osten entlang der Geltungsbereichsgrenzen der Bebauungspläne Nr. 38 „Südlich der Queich“ und Nr. 11 „Bereich Hauptschule“ und
- im Osten durch die Theodor-Heuss-Straße.

2 Anlass und Ziel der Planung

In dem gesamten Gebiet des bestehenden Bebauungsplans Nr. 10 „Am Bellheimer Pfad, 6. Änderungsplan, aktualisierte Fassung“ wurden bauplanungsrechtlich relevante Unschärfen in der Planzeichnung festgestellt. Insbesondere die Abgrenzung der unterschiedlichen Gebiete, nicht oder nicht ausreichend vermaßte Baugrenzen und die nicht klar definierten Grünfestsetzungen sind für die Anwendung sowohl für Antragstellende als auch für die Behörden impraktikabel und eröffneten einen großen Interpretationsspielraum. Ebenso haben sich im Laufe der Zeit etliche Überschreitungen von Baugrenzen ergeben, die eine Überarbeitung dieser erforderlich machen um einem Wildwuchs vorzubeugen und dennoch den Veränderungen Rechnung zu tragen.

Die wenigen getroffenen Textfestsetzungen waren aufgrund verschiedener unbestimmter Rechtsbegriffe ebenfalls überarbeitungswürdig. Ebenso sollen diese vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Klimaanpassungsstrategie der Stadt Germersheim um zeitgemäße Festsetzungen ergänzt werden, die dem Klima- und Bodenschutz zuträglich sind und zur langfristigen Verbesserung der natürlichen Bodenfunktion beitragen.

Eine weitere wichtige Änderung betrifft die Festsetzung zu den Einfriedungen. Derzeit sind Einfriedungen im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans sowohl im Vorgärten als auch im rückwärtigen Bereichen nur sehr begrenzt zulässig und auf Ein- und Zweifamilienhausbebauung begrenzt. Eine Bestandsaufnahme hat ergeben, dass die Festsetzung vielerorts nicht eingehalten wurde und ein Bedürfnis in der Wohnbevölkerung besteht insbesondere die rückwärtigen Bereiche privater gestalten zu können. Um dennoch ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben insbesondere für die Vorgartenbereiche zu erzielen, wurde die Festsetzung präzisiert.

3 Verfahren

Bei der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung können Bebauungsplanverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Die Vorprüfung des Einzelfalls¹ kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Planung voraussichtlich nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen kommt, die nach § 2 (4) S. 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Es besteht daher kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist anwendbar.

- § 13a (1) S. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Art der baulichen Nutzung ändert sich durch die Neufassung nicht wesentlich. In den festgesetzten Gebieten wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Hierfür bestehen vorliegend keine Anhaltspunkte.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Auch auf eine frühzeitige Beteiligung betroffener Behörden und Träger öffentlicher Belange kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden; die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sind nicht erforderlich. Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4 Übergeordnete Planungen, Schutzgebiete und Denkmalschutz

4.1 Regionalplan

Die Stadt Germersheim ist in der Raumstrukturkarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Mittelzentrum in der verdichteten Randzone dargestellt. Gemäß Plansatz 1.1.4 sollen diese Bereiche „Ergänzungsfunktionen für den hochverdichteten Kernraum“ übernehmen als auch „zusätzliche Entwicklungsimpulse im ländlichen Raum“ auslösen. Als Mittelzentrum hat die Stadt gemäß Plansatz 1.2.3.2 neben der überörtlichen Grundversorgung auch den „gehobenen, spezialisierten Bedarf insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich“ sicher zu stellen.

¹ Siehe Anhang 1 zur Begründung.

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) dargestellt. Zielkonflikte mit der Regionalplanung sind nicht erkennbar.

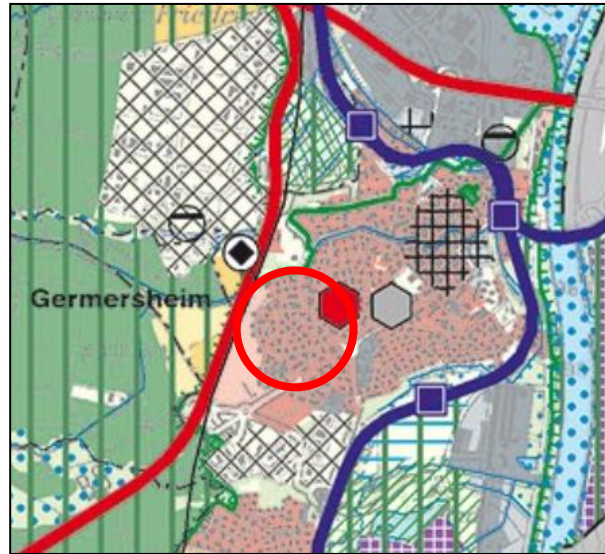


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte West) mit Lage des Plangebiets

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Germersheim stellt für sämtliche Wohngebiete (Allgemeine und Reine Wohngebiete) „Wohnbaufläche“ dar. Die Fläche des Urbanen Gebietes wird als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Grünfläche an der Friedrich-Ebert-Straße wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Die aktuellen Darstellungen widersprechen somit nicht den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans.

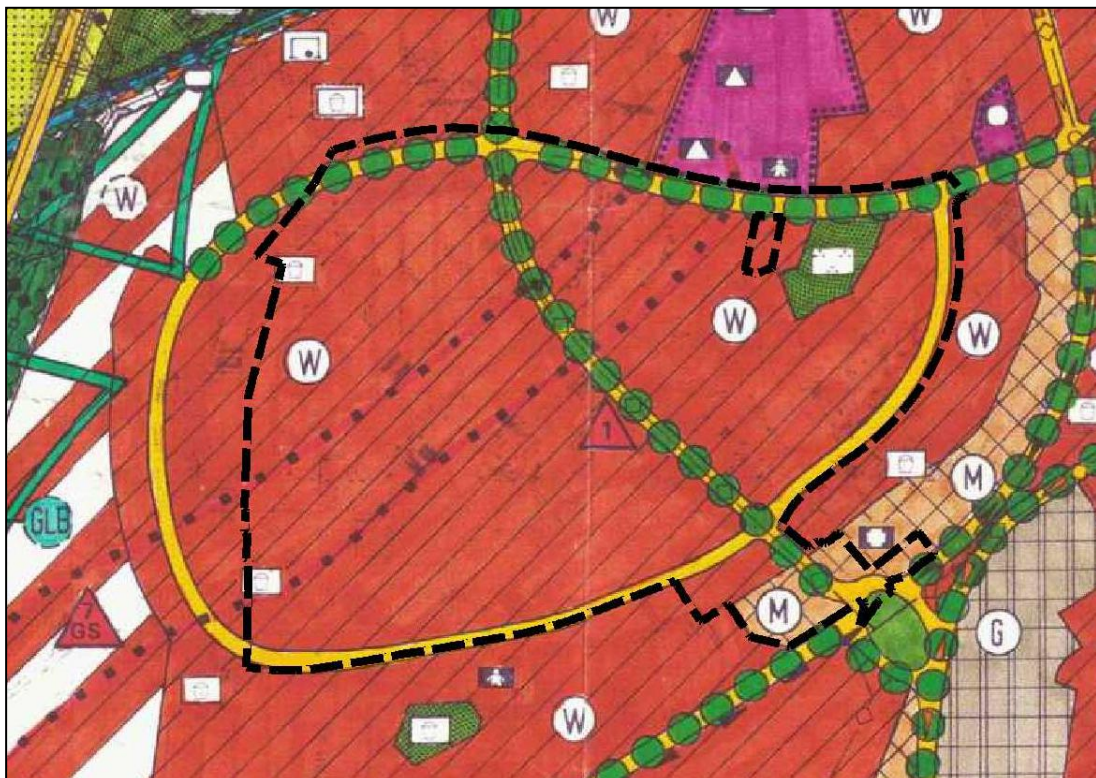


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit eigener Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

4.3 Schutzgebiete

Für das Plangebiet bestehen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt am Rande des durch Verordnung geschützten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Germersheim, Rauheide“, Nr. 404100303. Es ragt im Bereich des großen Kreisverkehrs an der Konrad-Adenauer-Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

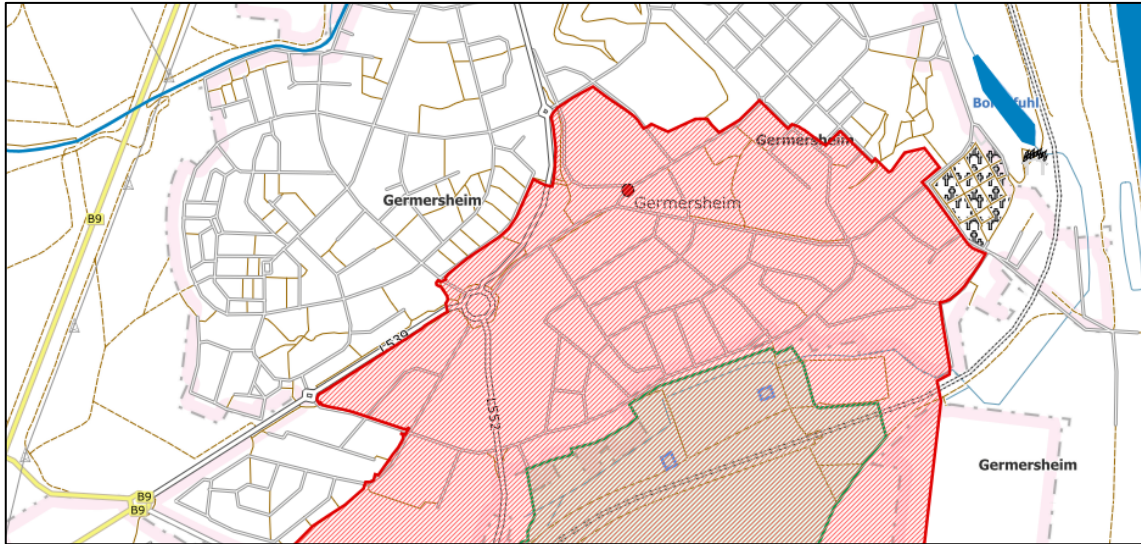


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Portal des Landesamtes für Umwelt RLP; Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, aufgerufen am 12.11.2025.

4.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Gebietes befinden sich keine formell geschützten Kulturdenkmäler.

Gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan verläuft quer durch das Gebiet von Südwest nach Nordost das Grabungsschutzgebiet Nr. 7 „Römerstraße (vermuteter Verlauf)“. Ebenso ist der Einzelfund einer römischen Münze dokumentiert.

4.5 Altlasten

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen in dem Gebiet sind nicht bekannt.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsarten werden im Wesentlichen aus dem Urplan übernommen. Bereiche, die bislang nicht eindeutig einer Nutzungsschablone zugeordnet werden konnten, wurden nun so zugewiesen, dass kein Interpretationsraum mehr besteht. Die einzige Änderung ergibt sich im Bereich des zuvor als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Bereich. Dieser wird zukünftig als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt und bewegt sich damit weiterhin im Spektrum gemischter Bauflächen, jedoch mit größerem Fokus auf städtische Nutzungen. Für Urbane Gebiete i.S.d. § 6a BauNVO ist keine gleichgewichtige Nutzung erforderlich. Zudem entspricht die zuvor mit dem Dorfgebiet verfolgte Zielsetzung nicht mehr den vorzufindenden Gegebenheiten. Der Einzelhandel wird im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Germersheim auf nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente begrenzt. Die zentrenrelevanten Sortimente werden auf maximal 10 % der möglichen Verkaufsfläche begrenzt. Damit wird dem Schutz des Zentralen Versorgungsbereichs ‚Innenstadt‘ Rechnung getragen und gleichzeitig die Möglichkeit geboten, die Nahversorgung in dem Wohngebiet vor Ort zu verbessern und so auch in gewissem Maße den motorisierten Individualverkehr durch fußläufige Erreichbarkeit von Waren des täglichen Bedarfs zu reduzieren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird für den Bebauungsplan dabei neu eingeführt und orientiert sich für die reinen Wohngebiete maßgeblich an den Orientierungswerten i.S.d. § 17 BauNVO. Lediglich das Gebiet WR 3 wird mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt, da es sich um Gebiete mit dichter Reihenhausbauung auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken handelt. Eine höhere GRZ, auch zum Schutz des Bestandes, ist daher verhältnismäßig. Die allgemeinen Wohngebiete werden mit Ausnahme des Gebietes WA 3 ebenfalls i.S.d. § 17 BauNVO festgesetzt. WA 3 wird zum Schutz des bestehenden Marktes abweichend mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Der Wert für das Urbane Gebiet wird ebenfalls auf 0,5 festgesetzt und somit unterhalb des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO, da das Baufenster in diesem Bereich den limitierenden Faktor darstellt. Die GRZ soll gewährleisten, dass die bauliche Ausnutzung der Grundstücke in einem angemessenen Verhältnis zu den Freiflächen steht, um sowohl die Wohnqualität als auch die städtebauliche Ordnung zu sichern. Durch Einführung der GRZ wird vorrangig beabsichtigt, die bauliche Nutzbarkeit privater Grundstücke neben den gesetzten Baugrenzen zusätzlich zu steuern mit dem Ziel, die städtebauliche Dichte in einem angemessenen Rahmen zu halten und den Bodenschutz stärker in den Fokus zu rücken. Insbesondere in Bereichen mit großzügigen Baufenstern wirkt die GRZ hier zusätzlich regulierend. Nach überschlägiger Prüfung ist jedoch davon auszugehen, dass die weit überwiegende Zahl an Grundstücken die zugewiesenen Werte bereits im Bestand einhalten.

Überschreitungen der durch die in § 19 (4) BauGB aufgeführten Anlagen sind gem. § 19 (4) S. 3 BauNVO allgemein bis zu einem Wert von 0,8 zulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt die tatsächlichen baulichen Verhältnisse im bestehenden Siedlungsgebiet, das bereits seit mehreren Jahrzehnten bebaut ist. In dem ursprünglichen Bebauungsplan war keine Grundflächenzahl festgesetzt, sodass sich im Laufe der Zeit unterschiedliche und teils höhere Versiegelungsgrade entwickelt haben.

Um den Bestand städtebaulich zu sichern und planungsrechtlich zu ordnen, wird die zulässige Überschreitung ausdrücklich zugelassen. Sie ermöglicht die rechtssichere Einbeziehung der vorhandenen baulichen Anlagen (z. B. Garagen, Nebengebäude, Zufahrten, Terrassen) sowie eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand, ohne dass der Gebietscharakter wesentlich verändert wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wurde entsprechend aus dem Urplan übernommen korrespondiert mit den Festsetzungen zu GRZ und Geschossigkeit. Bei höherer Geschossigkeit kann sie begrenzend wirken. Abweichend wurde im Bereich WR 3 entsprechend der GRZ eine leicht höhere GFZ festgesetzt, da es sich um relativ kleine Grundstückszuschnitte mit Reihenhausbauung handelt und die GFZ mutmaßlich bereits im Bestand überschritten wird. Die GFZ wurde dahingehend eingeschränkt, dass diese nun nicht mehr um notwendige Garagenflächen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden darf, da mit dieser Festsetzung aus dem Urplan die Schaffung von Tiefgaragen und letztlich eine insgesamt höhere Versiegelung der Grundstücke begünstigt wird.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde vollständig aus dem Urplan übertragen und bildet somit überwiegend auch den bebauten Status Quo ab.

5.3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt in Anlehnung an die vorhandene städtebauliche Struktur des nahezu voll bebauten Bestandsgebietes. Ziel ist es, die gewachsene Bauform zu sichern und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne der Bestandserhaltung zu

ermöglichen. Auch wurden einige Gebiete an die tatsächlich vorhandene Struktur angepasst bzw. zuvor fehlerhaft festgesetzte Gebiete korrigiert.

In den Bereichen der offenen Bauweise (o) entspricht die bestehende Bebauung überwiegend einer lockeren, durch seitliche Grenzabstände gegliederten Struktur mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen. Die Begrenzung der Gebäudelänge auf 50 m dient der Wahrung der ortstypischen Maßstäblichkeit und der Vermeidung übergroßer Baukörper.

Die geschlossene Bauweise (g) wird dort festgesetzt, wo die vorhandene Bebauung ohne seitliche Grenzabstände errichtet wurde und ein durchgehendes Straßenbild prägt. Um auf örtliche Besonderheiten reagieren zu können, wird zugelassen, dass Abweichungen möglich sind, wenn die vorhandene Bebauung dies erfordert. Dadurch wird eine Anpassung an bestehende Baufluchten und Gebäudestellungen ermöglicht, ohne die geschlossene Bauweise grundsätzlich in Frage zu stellen.

Die abweichende Bauweise 1 (a1) berücksichtigt bestehende Gebäudestrukturen, bei denen die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung realisiert wurde. Diese Festsetzung trägt den großflächigeren Gebäudekomplexen oder Zeilenbauten Rechnung, die im Bestand vorhanden sind.

Die abweichende Bauweise 2 (a2) wird dort festgesetzt, wo die bestehende Bebauung eine einseitige Grenzbebauung aufweist. Damit wird die vorhandene bauliche Situation planungsrechtlich gesichert und eine städtebaulich verträgliche Ergänzung innerhalb des Bestands ermöglicht.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Folgende Ziele sollen mit den Festsetzungen der Baugrenzen in dieser Form erreicht werden:

- **Rechtssicherheit**

Die Baugrenzen im Urplan waren nicht durchgängig objektiv nachvollziehbar bzw. fehlte es teilweise an klar definierten Bezugspunkten oder an einer nachvollziehbaren Bemaßung insgesamt. Die nun gezogenen Baugrenzen wurden in eindeutigen Fällen aus dem Urplan übernommen und entsprechend rechtssicher vermaßt, in unklaren Fällen wurde das entsprechende Baufenster zu einem sinnvollen Bezugspunkt in Relation gesetzt und somit stellenweise unwesentlich angepasst.

- **Anpassung an den Bestand**

In einigen Bereichen wurden auf Grundlage des Urplans entweder Befreiungen zur Überschreitungen der Baugrenze erteilt oder ohne formale Erteilung genehmigt, sodass die Baugrenzen teilweise deutlich hinter der vorhandenen Bebauung zurückbleiben. Andererseits durften im Urplan die Tiefe der Baugrenzen „im Härtefall“ um 10 % überschritten werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt würden und dies für die Nutzung der nachbarlichen Grundstücke nicht von unmittelbarer Bedeutung sei. Wann solche „Härtefälle“ zutreffen und wann Grundzüge oder nachbarliche Interessen berührt sind, wurde nicht näher definiert. Teilweise hatten sich Baugrenzen im Urplan an dem Schutzstreifen einer Freileitung einer nicht mehr existierenden Freileitung orientiert.

Die nun gesetzten Baugrenzen geben eine klar definierte überbaubare Grundstücksfläche vor und berücksichtigen Veränderungen, die sich im Laufe der Jahre ergeben haben. Dennoch war Ziel, ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung durch die Baugrenzen vorzugeben. (siehe nächster Punkt)

- **Grundzüge der Festsetzung**

- Definierte Abstände zu den jeweiligen Erschließungsstraßen, die eine möglichst einheitliche Gebäudeflucht ermöglichen.
- Größere Abstände der Baugrenzen zu den Verkehrsflächen in den Kreuzungsbereichen. Hierdurch soll die verkehrliche Einsehbarkeit in Kreuzungsbereichen gewährleistet werden.
- Definierte Maximalbautiefen, die sich teilweise am Bestand orientieren und in nicht ausgereizten Bereichen Möglichkeiten zur Erweiterung bieten.

Fest definierte Bereiche, die von Bebauung freizuhalten sind. Hiermit soll – im Zusammenspiel mit der Begrenzung der GRZ – dem Bodenschutz und der Versickerungsfähigkeit des Bodens Rechnung getragen werden. Zudem dienen diese Bereiche vorrangig der Gartengestaltung und der Erholung.

5.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen i.S.d. § 23 (5) S. 2 BauNVO

Durch die Beschränkung der Errichtung von Nebengebäuden (z. B. Schuppen, Gartenhäuser o.ä.), Garagen und überdachten Stellplätzen auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird eine klare Zuordnung der baulichen Anlagen zur Hauptnutzung gewährleistet. Gleichzeitig wird dadurch eine Übernutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vermieden und das Orts- bzw. Straßenbild in seiner Gestalt gesichert.

Die zusätzliche Zulassung dieser Anlagen innerhalb der seitlichen Abstandsflächen trägt dem Bedürfnis nach funktionaler Grundstücksnutzung Rechnung, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. Die Begrenzung auf die Tiefe des Baufensters stellt sicher, dass die Nebenanlagen sich in das geplante Bauegefüge einfügen und keine ungewollten Vor- oder Rücksprünge im Straßen- oder Siedlungsbild entstehen.

Die Möglichkeit, Garagen in dafür vorgesehenen Flächen auf den Baugrundstücken oder innerhalb privater Verkehrsflächen zu errichten ergibt sich vorrangig aus der städtebaulichen Ordnung, die durch den Urplan hergestellt wurde. Dabei wurden Garagenzonen innerhalb der Verkehrsflächen etabliert, die den umliegenden Wohnnutzungen zugeordnet sind. Zusätzlich bestehen auch auf größeren Grundstücken außerhalb der Verkehrsflächen großzügige Garagenflächen, die in den Plan übernommen wurden.

Sonstige Nebenanlagen (hierzu zählen bspw. nicht überdachte Terrassen, Mülltonnenplätze, Spielgeräte, technisch erforderliche Nebenanlagen wie Wärmepumpen o.ä.) sowie nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, da sie in der Regel untergeordnet sind und das Ortsbild sowie die Freiflächenstruktur nicht wesentlich beeinträchtigen. Diese Regelung ermöglicht zugleich eine funktionale und gestalterisch sinnvolle Anordnung der Anlagen auf den Grundstücken.

Sonstige bauliche Anlagen i.S.d. § 23 (5) S. 2 BauNVO werden auf das Baufenster beschränkt. Dies betrifft insbesondere gewerbliche Hauptanlagen, sofern sie in den Abstandsflächen nach LBauO zulässig sind oder zugelassen werden können. Hierdurch soll eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes durch solche Anlagen (Fremdwerbeanlagen, Warenautomaten etc.) außerhalb der Baugrenze verhindert werden.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausführung von Stellplätzen, Wegen und Lagerflächen

Die Festsetzung zur Ausführung von Stellplätzen, Wegen und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen, offenfugigen Belägen dient der Förderung der natürlichen Grundwasserneubildung und der Reduzierung von Oberflächenabfluss.

Durch den Einsatz wasserdurchlässiger Materialien wird eine versickerungsfähige Oberflächengestaltung sichergestellt und somit dem Ziel einer klimawirksamen, ökologisch verträglichen Grundstücksnutzung Rechnung getragen.

Zudem wird die Überhitzung von befestigten Flächen verringert, wodurch sich positive Effekte auf das Mikroklima ergeben.

Außenbeleuchtung

Die Regelung zur Verwendung insektenschonender Leuchtmittel verfolgt das Ziel, negative Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf nachtaktive Insekten und andere Tiere zu minimieren.

Durch den Verzicht auf Leuchtmittel mit hohem Blauanteil sowie durch die Beschränkung auf eine warmweiße Lichtfarbe bis 3.000 K werden Lichtimmissionen und Störungen des Naturhaushalts reduziert.

Die nach unten gerichtete Ausrichtung der Leuchten verhindert eine unnötige Aufhellung des Himmelsraumes („Lichtverschmutzung“) und trägt zur Erhaltung der nächtlichen Dunkelzonen im Siedlungsbereich bei.

Damit wird zugleich ein Beitrag zum Artenschutz und zur Einhaltung der Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 BNatSchG) geleistet.

Nicht überbaute Flächen der Grundstücke

Die Festsetzung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 (5) S. 1 BauGB), dient dem Klimaschutz sowie der Klimaanpassung (§§ 1 (5) S. 2, 1a (5) BauGB) und trägt wesentlichen Umweltbelangen nach § 1 Abs. (6) Nr. 7 a) BauGB Rechnung. Da bereits durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen regelmäßig eine umfangreiche Flächenversiegelung stattfindet, sind die verbleibenden Freiflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dies vermindert Hitzestaus, unterstützt die Entwässerung und schafft Habitate für Tiere und Pflanzen. Neben der klassischen „Verschotterung“ sind auch andere, monotone Gestaltungen ökologisch nachteilig. Ferner stört das Einbringen von Folien, aber auch wasserdurchlässigen Materialien wie Vliese die Bodenfunktionen und ist daher ebenfalls unzulässig.

Durch den Ausschluss von Schotter- oder Kiesflächen („Schottergärten“) wird eine nachhaltige, klimaangepasste Grundstücksgestaltung gefördert. Pflanzenbestandene Flächen erhöhen die Verdunstungskühlung, verbessern die Biodiversität im Siedlungsraum und unterstützen die natürliche Regenwasserversickerung.

Die Festsetzung stellt sicher, dass das Grünvolumen im Plangebiet dauerhaft erhalten bleibt und trägt zu einer ökologisch ausgewogenen, gestalterisch ansprechenden Freiraumstruktur bei.

5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Verpflichtung zur Anpflanzung von Gehölzen entlang der Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dient der landschaftsgerechten Einbindung der Baukörper, der Auflockerung des Ortsbildes und der ökologischen Aufwertung des Siedlungsraums. Die alleearartige Anpflanzung soll dabei die Funktion der Hauptverkehrsachsen durch das Gebiet (Theodor-Heuss-Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Konrad-Adenauer-Straße, Ludwig-Erhardt-Straße) unterstreichen. Die Vorgabe einzeln festgesetzter, verorteter Bäume aus dem Urplan wurde damit in eine flexibler handhabbare flächenhafte Festsetzung mit einer relativen Baumdichte (1 Baum je angefangenen 20 m Grundstücksgrenze) übersetzt.

Mit den Pflanzgeboten wird ein Beitrag zum Artenschutz, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Feinstaubbindung geleistet.

Die Verpflichtung zur dauerhaften Erhaltung und Ersatzpflanzung gewährleistet, dass der durch die Pflanzungen angestrebte ökologische und gestalterische Effekt langfristig erhalten bleibt.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung in die Umgebung wurde ein Mindestmaß an örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Mit der Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften im Detail (Dachneigung/ und –gestaltung, Fassadenfarbe und –gestaltung) bzw. Neufassung (Einfriedungen) soll zum einen eine rechtssichere Anwendbarkeit der Festsetzungen mit einem gewissen gestalterischen Spielraum garantiert werden; andererseits wird die reale Entwicklung in dem Baugebiet aufgenommen und in Festsetzungen übersetzt, die eine einheitliche gestalterische Qualität ermöglichen und das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.

Dachneigung und -gestaltung, Gestaltung des Dachgeschosses

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen der Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Straßenbildes sowie der städtebaulichen Einbindung der Baukörper in das Umfeld.

Mit der zulässigen Dachneigung von 0–38° wird eine gestalterische Bandbreite ermöglicht, die sowohl flach geneigte Pult- und Satteldächer als auch Flachdächer einschließt. Damit kann flexibel auf unterschiedliche Gebäudetypen und Bauformen reagiert werden, ohne die maßstäbliche Einfügung in das Orts- oder Siedlungsbild zu gefährden.

Die Festlegung einer einheitlichen Firstrichtung und Dachneigung bei Doppelhäusern und Hausgruppen soll ein geordnetes und ruhiges Erscheinungsbild gewährleisten und Gestaltungsbrüche innerhalb zusammenhängender Baukörper vermeiden. Die Beschränkung von Abweichungen auf maximal 2° stellt sicher, dass die Gebäudehälften visuell als Einheit wahrgenommen werden.

Die Begrenzung der Kniestockhöhe auf maximal 0,30 m dient der Vermeidung überhöhter Dachaufbauten und der Sicherung der charakteristischen Dachform. Dadurch bleibt die Maßstäblichkeit der Gebäude gewahrt und eine übermäßige Erweiterung des Dachgeschosses wird verhindert. Die präzise Definition der Kniestockhöhe schafft bautechnische Klarheit und vermeidet Auslegungstreitigkeiten bei der Genehmigung.

Die Festsetzung einer gleichartigen Material- und Farbgestaltung der Dacheindeckung bei zusammenhängenden Gebäuden trägt zur gestalterischen Einheitlichkeit und Aufwertung des Straßenraumes bei.

Einfriedungen

Stützmauern sollen nicht als Teil der Einfriedung gelten, wenn sie zur Abfangung erheblicher Geländedifferenzen (> 0,5 m) erforderlich sind. Dadurch sollen bautechnische Konflikte verhindert und sichergestellt werden, dass notwendige Geländeabfangungen nicht unzulässig eingeschränkt werden, insbesondere da ab einer bestimmten Höhe (nach Landesbauordnung zum Zeitpunkt der Satzung 1,0 m) ohnehin eine Einfriedung (nach Landesbauordnung zum Zeitpunkt der Satzung 0,9 m Höhe) im Sinne einer Umwehrung als Sturzschutz erforderlich wird.

Die Höhenbegrenzung auf 1,2 m in der Vorgartenzone dient der offenen, durchgrünzten Gestaltung des Straßenraums und der Sicherung von Einblicken und Sichtbeziehungen.

Damit wird eine städtebauliche Durchlässigkeit erreicht, die wesentlich zur Gestaltung eines attraktiven und sozial verträglichen Wohnumfeldes beiträgt.

Für Eckgrundstücke ermöglicht die höhere Einfriedung (bis 1,6 m) eine ausgewogene Abgrenzung und Privatsphäre, ohne den Straßenraum mehr als zwingend erforderlich optisch zu verengen.

Die Regelung zu zulässigen Materialien (Holz, Stein, Klinker, Beton, Metall, Gabionen) gewährleistet eine qualitativ hochwertige, ortsbildverträgliche Einfriedungsgestaltung.

Der Ausschluss von Maschendraht- und PVC-Sichtschutzstreifen dient der Vermeidung gestalterischer Missstände und der Förderung langlebiger, natürlicher Materialwirkungen im öffentlichen Raum.

Die Zulässigkeit höherer Einfriedungen (bis 1,8 m) im rückwärtigen Grundstücksbereich trägt dem bedarfsgerechten Schutz der Privatheit und der funktionalen Trennung von Garten- und Aufenthaltsflächen Rechnung, ohne das Straßenbild zu beeinträchtigen.

Die Vorgabe zur ökologischen Durchlässigkeit von Einfriedungen (mindestens 10 cm Bodenabstand oder Öffnungen) dient der Aufrechterhaltung von Wanderbewegungen kleinräumiger Fauna (z. B. Igel, Amphibien, Kleinsäuger) und leistet damit einen Beitrag zum Biotopverbund im Siedlungsbereich.

Fassadenfarbe und -gestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen der Erhaltung eines harmonischen und ortsbildgerechten Gesamtbildes sowie der Vermeidung städtebaulicher und gestalterischer Störungen.

Helle bis mittlere Farbtöne unterstützen die Reflexion des Sonnenlichts und wirken klimaangepasst, da sie eine geringere Aufheizung der Gebäudeoberflächen bewirken.

Der Ausschluss von sehr dunklen, reflektierenden, fluoreszierenden oder metallisch glänzenden Fassadenfarben verhindert zudem Blendwirkungen, unerwünschte Lichtreflexe und visuelle Dominanzen, die das Gesamtbild der Siedlung stören würden. Die Anwendung des Natural Color System bietet darüber hinaus eine objektiv prüfbare Grundlage für Eigentümer und Behörden.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Klima, Natur- und Artenschutz

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen 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.

Dem Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung wird hier Rechnung getragen, da keine zusätzlichen Außenbereichsflächen erforderlich werden.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung im Bestand sind die Auswirkungen der Planung auf Umwelt und Naturschutz allgemein begrenzt. Jedoch wurden im Vergleich zum Urplan Festsetzungen ergänzt, die langfristig die Vielfalt von Tieren und Pflanzen unterstützen sollen. Hierzu zählen etwa:

- Die Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer GRZ,
- der Einsatz insektenschonender Leuchtmittel,
- die gärtnerische Gestaltung nicht überbauter Flächen,
- das Pflanzgebot auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie
- die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere.

Die Begrenzung der Bodenversiegelung wirkt sich zudem positiv auf das Mikroklima aus, da unversiegelte Flächen deutlich weniger stark aufheizen, insbesondere nachts kühlende Effekte besitzen und die Luftqualität lokal verbessern. Insbesondere vor dem Hintergrund der zukünftig zu erwartenden klimatischen Bedingungen und der damit verbundenen notwendigen Anpassungen an das Klima ist dieser Aspekt hervorzuheben. So können kühlende Flächen, die auch ein höheres Maß an Verdunstung zulassen, sich positiv auf die Gesundheit der Menschen auswirken.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG dürfen durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet werden. Aufgrund der bestehenden, nahezu vollständigen Bebauung des Plangebietes sowie der damit einhergehenden Vorbelastung sind im Gebiet nur in geringem Umfang geeignete Habitatstrukturen für besonders oder streng geschützte Arten vorhanden. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen und keine neuen Eingriffe in bislang unbebaute oder naturnahe Bereiche ermöglicht. Darüber hinaus tragen die oben genannten Festsetzungen langfristig zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen bei. Vor diesem Hintergrund sind artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG durch die Planung nicht zu erwarten.

6.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Änderungen der Art der baulichen Nutzung ergeben sich lediglich im Bereich des nun festgesetzten Urbanen Gebietes. Die vorherrschenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Durch die unter 6.1 genannten Maßnahmen kann es zu Verbesserungen des Wohn- und Arbeitsumfeldes kommen.

6.3 Immissionsschutz

Durch Festsetzung des Urbanen Gebiet anstatt des Dorfgebietes im Kreuzungsbereich der Josef-Probst- Straße und der Konrad-Adenauer-Straße ergeben sich gemäß TA Lärm geringfügig höhere Immissionsrichtwerte tagsüber (63 db(A) anstatt zuvor 60 dB(A)). Darüber hinaus werden durch die Planung keine neuen immissionsschutzrechtlich relevanten Tatbestände geschaffen.

6.4 Wasser und Boden

Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort auf den Grundstücken zu versickern. Durch zukünftige Festsetzung der Grundflächenzahl werden insbesondere die sonstigen versiegelten Flächen auf den Grundstücken (Überschreitungsmöglichkeit im Rahmen des § 19 (4) BauNVO) zusätzlich limitiert. Durch Wegfall der Möglichkeit, die Geschossflächenzahl durch notwendige Stellplätze und Tiefgaragen zu erhöhen, wie im Urplan festgesetzt, wird die zusätzliche Flächeninanspruchnahme unbebauter Flächen weiter eingeschränkt. Zudem sind Stellplätze, Wege und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen, offenfugigen Belägen auszuführen, was langfristig ebenso einen höheren Grad an Regenrückhalt und Versickerung in dem Gebiet zur Folge hat. Die Planung bezweckt eine zukünftig stärkere Beschränkung der Bodenversiegelung, um diese langfristig zu reduzieren. Hierdurch wird ein höherer Grad an Versickerung vor Ort ermöglicht und damit einhergehend die Erhöhung der Grundwasserneubildung und eine Entlastung der bestehenden Mischwasserkanäle. Da es sich um ein nahezu vollständig bebautes Bestandsgebiet handelt, wird eine Wasserbilanzierung – auch vor dem Hintergrund der o.g. tendenziellen Verbesserungen der Wasserhaushaltsbilanz – für nicht erforderlich gehalten.

6.5 Infrastrukturelle Belange

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unverändert über das bestehende Netz. Die Straßen und Wege werden entsprechend ihrer Klassifizierung im Bestand festgesetzt. Der ruhende Verkehr erfolgt unverändert über die ausgewiesenen Parkbuchten und Parkplätze im Bestand. Insgesamt ergeben sich keine Auswirkungen auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur.

Die Ver- und Entsorgung (Wasser / Abwasser) sowie die Abfallentsorgung bleiben unverändert bestehen und werden durch die Neufassung nicht negativ beeinträchtigt. Durch zukünftig potenziell höhere Anteile an unversiegelter Flächen kann es langfristig zu Entlastungen des städtischen Abwassernetzes kommen.

Durch die Planung ergeben sich keine Änderungen an der sozialen Infrastruktur.

6.6 Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

6.7 Sonstige Belange

Sonstige relevanten Belange, die durch die Planung berührt werden könnten, sind nicht bekannt.

Anhang 1: Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB

Gem § 13a BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt [...] 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Vorliegend wird eine maximal versiegelbare Grundfläche von ca. 65.955 qm neu festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung im Urplan lediglich durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl gefasst wurde. Faktisch ergibt sich hieraus keine neu hinzutretende Möglichkeit der Bodenneuversiegelung – im Gegenteil werden durch die zusätzliche Festsetzung einer GRZ vielmehr zukünftige Bodenversiegelungen auf ein Höchstmaß beschränkt. Unabhängig davon liegt die Größe des Bebauungsplans innerhalb des Prüfbereiches der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB, da der rechnerische Ansatz sich auf die insgesamt festgesetzte Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO bezieht.

Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Gebiete	Gesamtfläche	Festgesetzte GRZ	Rechnerisch mögliche Grundfläche
WR 1, WR 2, WR 4, WR 5, WR 6, WA 1, WA 2, WA 3	153.487 qm	0,4	61.395 qm
WR 3, MU	9.120 qm	0,5	4.560 qm
gesamt	162.607 qm		65.955 qm

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung anhand der Prüfkriterien nach Anlage 2 des BauGB dargelegt und bewertet.

Nr.	Prüfkriterium	Bewertung
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Die GRZ wurde als neuer Maßfaktor festgesetzt und wirkt somit auf zukünftige Vorhaben einschränkender. Ebenso wurden zusätzliche, der Biodiversitätsstrategie Gernersheims und dem Bodenschutz zuträgliche Festsetzungen getroffen, die den Rahmen tendenziell einschränken. Aufgrund der festgesetzten Gebiete i.S.d. BauNVO (überwiegend reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet und ein kleiner Teilbereich Urbanes Gebiet) ist nicht davon auszugehen, dass durch die Neuaufstellung die planungsrechtliche Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben vorbereitet wird.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Da die grundlegende Planung nur im Detail angepasst wurde, ist nicht davon auszugehen, dass sich über das Gebiet hinaus Betroffenheiten ergeben, die nicht bereits durch den Urplan ausgelöst wurden.

1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Die Bedeutung umwelt- und gesundheitsbezogener Erwägungen für die Planung ist für die Neuaufstellung deutlich höher als noch die Urplanung. Hier sind u.a. der Schutz vor zu hoher Bodenversiegelung und die Förderung der Biodiversität zu erwähnen. Negative Betroffenheiten ergeben sich hieraus nicht.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Beeinträchtigungen könne sich insbesondere aus den bestehenden Vorbelastungen an verkehrsbezogenen Lärmimmissionen ergeben. Neue Betroffenheiten ergeben sich hieraus nicht.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Keine neuen Betroffenheiten erkennbar.
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Das Plangebiet weist insgesamt durch die innerstädtische Lage große Vorbelastungen auf, so dass die Bedeutung und Funktion der einzelnen Schutzgüter stark eingeschränkt ist. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere sind in ihrer Schutzgutfunktion durch die bereits vorhandene großflächige Bebauung und Versiegelung nur gering ausgebildet. Zukünftig mögliche Eingriffe, die zu einer Mehrversiegelung von Böden führen sind nur noch auf vereinzelt un bebauten Grundstücken möglich. Die Möglichkeit zum Eingriff bestand jedoch auch bereits im Urplan. Eingriffe sind sehr wahrscheinlich, dauerhaft und kaum umkehrbar. Der zulässige Eingriffsmaß des Bebauungsplanes wird im Vergleich zu dem bislang gültigen Planungsrecht im Sinne des schonenden Flächenverbrauchs durch die neu festgesetzte GRZ und verschiedene Regelungen in Bezug auf nicht überbaute Grundstücksflächen eher verringert. Punktuell wurden überbaubare Grundstücksflächen dort angepasst oder vergrößert, wo bereits Befreiungen ausgesprochen wurden oder Bebauung bereits im Bestand existiert. Durch die geänderten oder ergänzten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes.

2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	keine Betroffenheit
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	In dem Gebiet besteht kein Störfallbetrieb. Durch die Planung wird auch nicht der planungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit solcher Betriebe ermöglicht. Sonstige Gefahren (etwa durch Schadstoffe o.ä.) sind nicht bekannt. Das Gebiet liegt außerhalb des Achtungsabstandes bestehender Störfallbetriebe.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	keine Betroffenheit
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Das Gebiet ist fast vollständig bebaut. Eine besondere Schutzwürdigkeit auf Grund der Sensibilität im Hinblick auf besondere natürliche Merkmale, des kulturellen Erbes oder der Intensität der Bodennutzung ergibt sich nicht.
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Betroffenheit
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Betroffenheit
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Betroffenheit
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Betroffenheit
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Betroffenheit
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Das Plangebiet befindet sich am Rande der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Germersheim, Rauheide“, Nr. 404100303. Der betroffene Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich auf öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen. Bauliche Beschränkungen oder negative Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet ergeben sich durch die Planung nicht.

2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	keine Betroffenheit
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	keine Betroffenheit
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Das Gebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Baugrenzen wurden nur in den Bereichen angepasst, die baurechtlich ohnehin bereits genehmigt waren oder Bestandschutz genießen. Geschützte bauliche Denkmäler oder Denkmalensembles bestehen im Geltungsbereich nicht. Nach Flächennutzungsplan verläuft durch das Gebiet das Grabungsschutzgebiet Nr. 7 „Römerstraße (vermuteter Verlauf)“. Ebenso ist der Einzelfund einer römischen Münze dokumentiert. Eine Betroffenheit durch die Planung ergibt sich nicht.

Fazit

Die Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 13 a BauGB kommt zu dem Ergebnis, dass nach überschlägiger Prüfung der einzelnen, in Anlage 2 BauGB aufgeführten Belange, die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen i.S.d. § 2 (4) S. 4 BauGB hat.