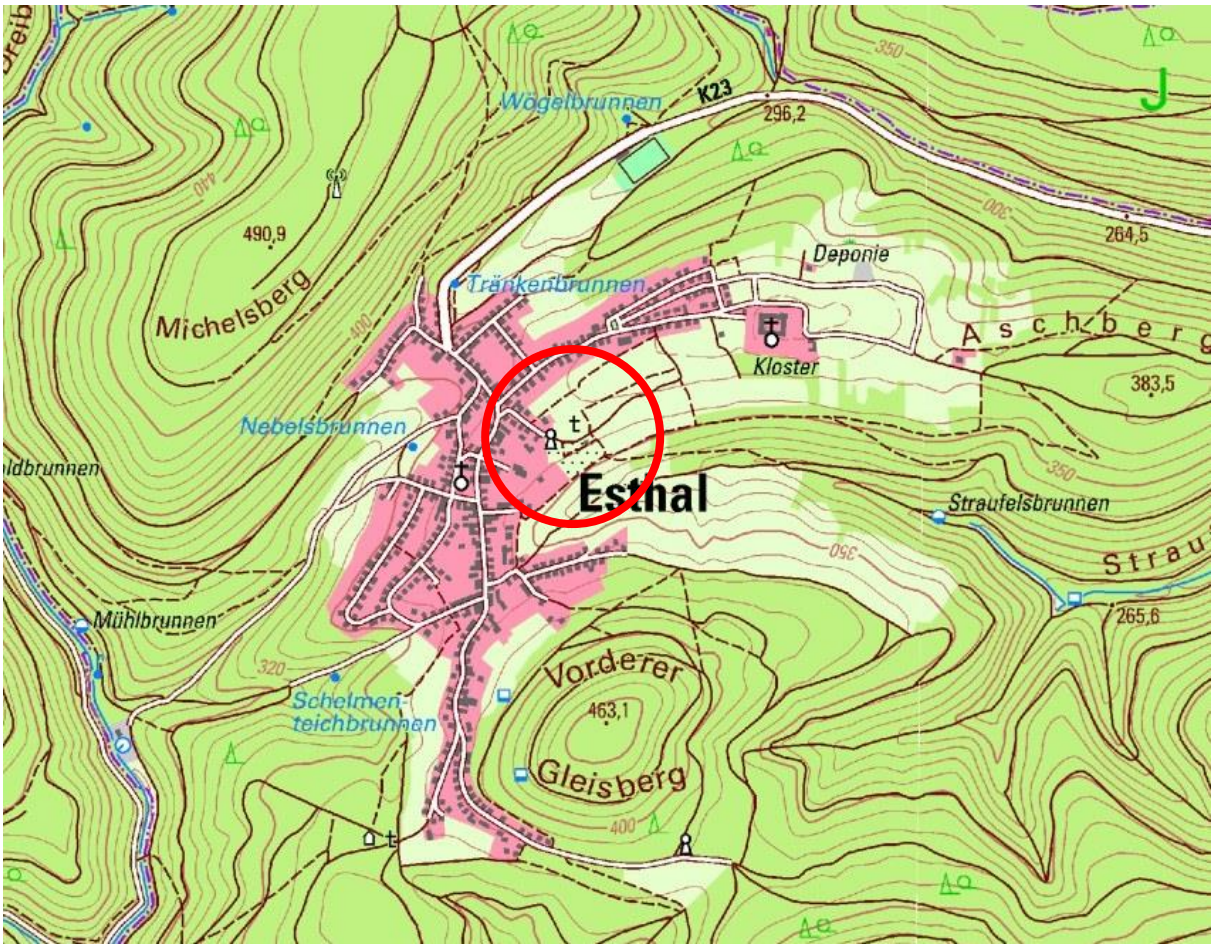
Ortsgemeinde Esthal

Bebauungsplan

„Soläcker“



Begründung **15.04.2019**

ENTWURF

Beteiligungsexemplar

gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

M. Sc. H. Leidecker / Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines ... 3
   1.1. Geltungsbereich ... 3
   1.2. Aufstellungsbeschluss ... 3
2. Einfügung in die Gesamtplanung ... 4
   2.1. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ... 4
   2.2. Einheitlicher Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar ... 4
   2.3. Flächennutzungsplanung ... 5
3. Planungserfordernis ... 6
   3.1. Allgemeines ... 6
   3.2. Planungsanlass ... 6
   3.3. Planungsgrundsätze ... 7
4. Angaben zum Plangebiet ... 7
   4.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ... 7
   4.2. Bestandssituation ... 7
5. Planinhalt ... 9
   5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ... 9
   5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 11
6. Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden ... 12
   6.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ... 12
   6.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ... 12
7. Auslegung ... 12
   7.1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ... 12
   7.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ... 12
8. Abwägung ... 12
   8.1. Allgemeines ... 12
   8.2. Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ... 12
   8.3. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung ... 12
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 12
   9.1. Auswirkungen auf die Umwelt ... 12
   9.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse ... 13
10. Flächenbilanz ... 14
11. Realisierung ... 14
12. Kosten und Refinanzierung ... 15

1. Allgemeines

Um die hohe Nachfrage an Baugrundstücken sowie an Mietwohnraum zu decken, beabsichtigt die Ortsgemeinde Esthal die Aufstellung des Bebauungsplanes „Soläcker“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Das Gebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortsgemeinde und grenzt im Süden an den Friedhof der Ortsgemeinde an.

Der Bebauungsplan „Soläcker“ der Ortsgemeinde Esthal enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet sie Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Soläcker“ der Ortsgemeinde Esthal ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert

Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplanes lassen sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen. Die einbezogenen Flurstücke sind in der nachfolgenden Auflistung dargestellt:

- 770/3
- 777
- 777/2
- 779
- 780/2
- 780/3
- 781
- 782
- 783/1
- 783/2 teilweise
- 785 teilweise
- 785/2
- 785/3 teilweise
- 790
- 790/2
- 791
- 792
- 792/2
- 793
- 793/2
- 794
- 794/2
- 794/3
- 795
- 795/4
- 796/2
- 796/3
- 796/4
- 796/7 teilweise
- 797/2
- 799/4
- 799/6
- 800/4 teilweise
- 800/6
- 801/3
- 801/4 teilweise
- 802/1
- 803
- 803/2
- 804/1
- 804/2
- 805
- 806

1.2. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 11.12.2017 vom Rat der Ortsgemeinde Esthal beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 26.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das LEP IV von Rheinland-Pfalz stellt den Bereich des Plangebietes als landesweit bedeutsamen Bereich für die Forstwirtschaft und als großräumig bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus dar. Zudem ist die Fläche als Fläche für großräumig bedeutsamer Freiraumschutz dargestellt.

2.2. Einheitlicher Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar

Im einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar ist die Fläche des Plangebietes als ‚Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege' sowie als ´Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft´ dargestellt (s. Abbildung 1). Im Südosten tangiert das Plangebiet Bereiche eines Vorranggebietes für den Naturschutz und Landschaftspflege.

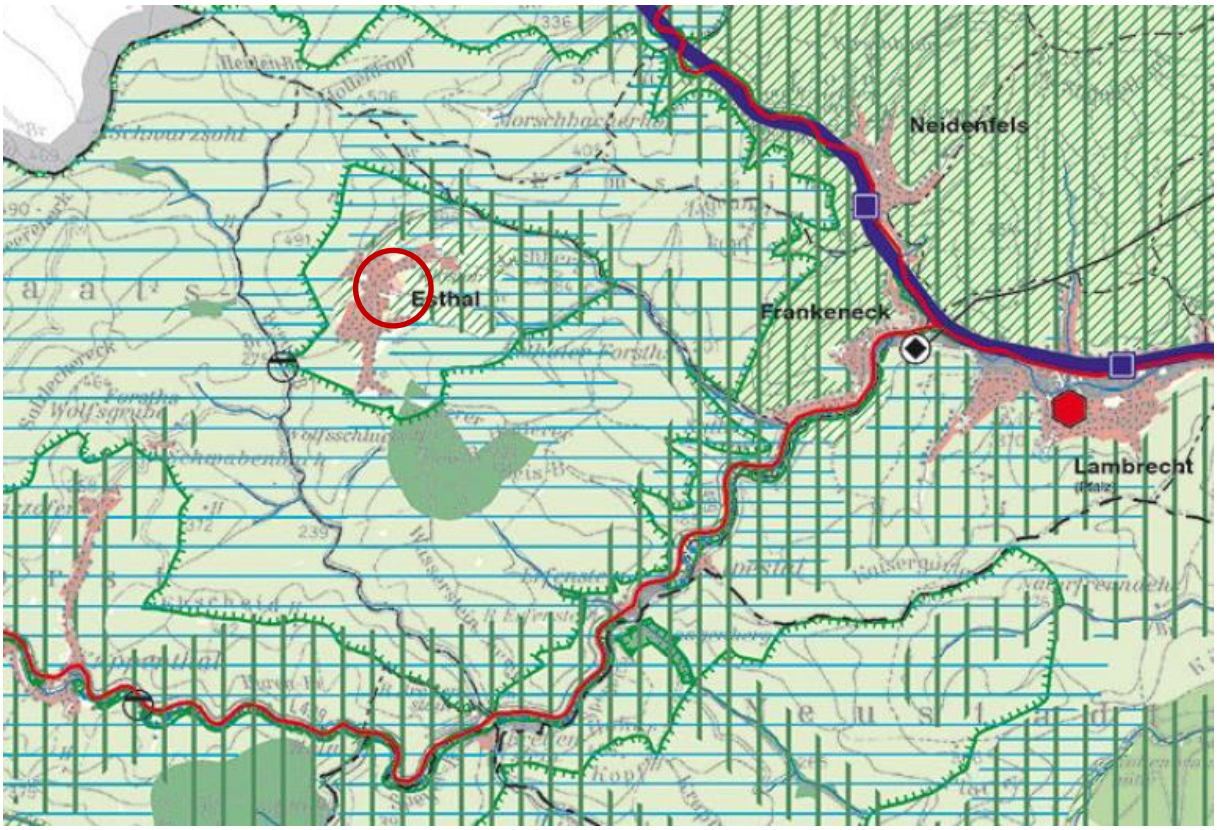


Abbildung 1 Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar

2.3. Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lambrecht teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Landschaftspflege und auch Gartenland dargestellt. Eine Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes (FNP) ist demnach erforderlich (s. Abbildung 2).

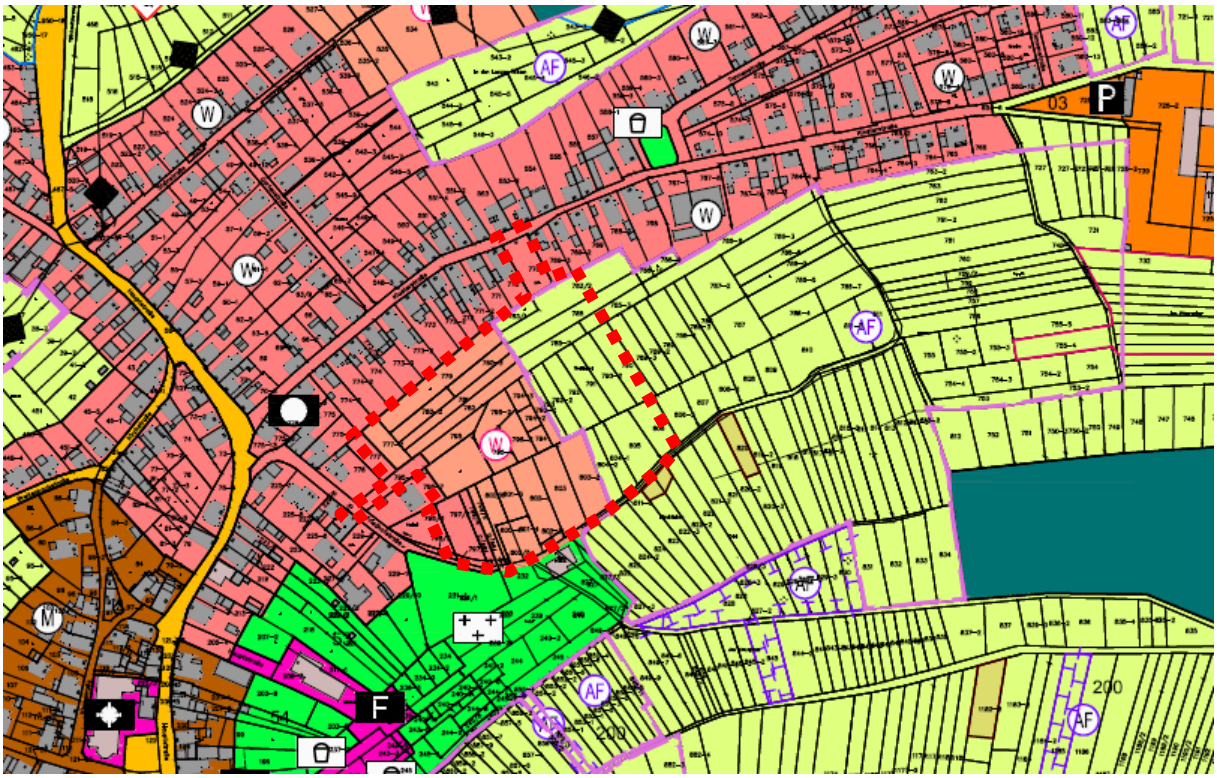


Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Lambrecht

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Lambrecht Bereich „Soläcker“ soll gem. § 8 Abs. 3 BauGB im sog. Parallelverfahren erfolgen. Der künftige Bebauungsplan „Soläcker“ wird dann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt sein.

Der Rat der Verbandsgemeinde Lambrecht wird in seiner Sitzung vom 09.05.2019 den Änderungsbeschluss der Teiländerung des FNP der VG Lambrecht, Ortsgemeinde Esthal fassen.

Für die Bauleitplanverfahren der Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Lambrecht und des Bebauungsplanes „Soläcker“ der Ortsgemeinde Esthal wird im Zuge des Parallelverfahrens ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

3. Planungserfordernis

3.1. Allgemeines

Der Bebauungsplan „Soläcker“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2. Planungsanlass

Um die gestiegene Nachfrage an Wohnbauflächen und Mietwohnraum in der Ortsgemeinde Esthal zu decken, wurde im Dezember 2017 entschieden, die bereits teilweise im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche „Soläcker“ zur Entwicklung eines Neubaugebietes im nördlichen Ortsteil zu nutzen.

Im Vorfeld der Ausarbeitung des Entwurfes für den Bebauungsplan „Soläcker“ wurden verschiedene Alternativen des städtebaulichen Entwurfes in den örtlichen Gremien beraten.

Nach Absprache wurden zusätzlich im Osten des Gebietes Flurstücke in den Geltungsbereich mit einbezogen die derzeit als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Flächen für die Landwirtschaft bzw. Landschaftspflege und auch Gartenland“ ausgewiesen sind. Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird dieser im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) im Bereich der genannten Grünflächen geändert.

Da für die Ortsgemeinde Esthal abweichend zu den Darstellungen in der Gesamtfortschreibung des FNP der VG Lambrecht Wohnbauflächen in der Gemeinde Esthal darzustellen sind, wird gleichzeitig eine Rücknahme von Flächenausweisungen im Bereich „Steinacker“ von insgesamt ca. 0,75 ha notwendig.[1]

[1] Siehe dazu detaillierte Ausführungen in der Begründung zur „Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Lambrecht, Gemeinde Lambrecht, Bereich „Soläcker“ Kapitel 3.2.

3.3. Planungsgrundsätze

Folgende Planungsgrundsätze sind dem Bebauungsplan als Leitlinien zugrunde gelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegebenen Ziele beitragen:

1. Städtebauliche Integration des Baugebietes in die örtliche Situation (Abrundung, Bauweise, Höhenentwicklung, Nutzung).
2. Rückhaltung (soweit möglich) des Niederschlagwassers; Ableitung des Abwassers im Trennsystem.
3. Realisierung des landespflegerischen Ausgleichs möglichst im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes bzw. innerhalb der Ortsgemeinde Esthal
4. Minimierung der Neuversiegelung (GRZ).
5. Reduzierung des Erschließungsaufwands.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst ca. 2 ha.

4.2. Bestandssituation

4.2.1. Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Soläcker“ liegt im Außenbereich der Gemarkung der Ortsgemeinde Esthal. Das Plangebiet wird vom Siedlungskörper der Ortsgemeinde Esthal umschlossen, wobei sich im Norden und Westen schwerpunktmäßig Wohngebiete, im Osten landwirtschaftlich genutzt Flächen und im Süden der Friedhof befinden.

Derzeit werden die Grundstücke im Plangebiet als Streuobstwiese und als Lagerfläche für Brennholz genutzt.

4.2.2. Verkehrliche Erschließung

Im Süden wird das Baugebiet durch die Straße „Friedhofstraße“, im Norden durch die Klosterstraße erschlossen. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Verbindungsstraße zwischen der Friedhofstraße und Klosterstraße sowie einer Stichstraße zur Erschließung der südlichen Grundstücke.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Hauptstraße durch Einmündung auf die Kreisstraße K23.

4.2.3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Neubaugebietes „Soläcker“ erfolgt durch Anschluss an das bestehende Wasserversorgungssystem der Ortsgemeinde Esthal.

4.2.4. Landespflegerische Situation

Die landespflegerische Situation und Aussagen zum Naturschutz werden im eigenständigen Umweltbericht dargelegt, darin ist der Fachbeitrag Naturschutz integriert. Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist ebenfalls vollumfänglich in den Umweltbericht integriert. Für die Bauleitplanverfahren der Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Lambrecht und des Bebauungsplanes „Soläcker“ der Ortsgemeinde Esthal wird im Zuge des Parallelverfahrens ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

4.2.5. Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit ausschließlich für Erholungs- und touristische sowie gärtnerische Zwecke benutzt. Über Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen zurzeit keine Kenntnisse vor.

4.2.6. Immissionsvorbelastung

Über eine Immissionsvorbelastung im Gebiet liegen derzeit keine Kenntnisse vor.

4.2.7. Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen, ein entsprechendes Bodengutachten wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

5. Planinhalt

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In dem Baugebiet werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet vorwiegend die Wohnnutzung zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass z.T. flächenintensive und u.U. auch konfliktträchtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen.

Durch die über das „Wohnen“ hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen.

Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht einer bessere Ausnutzung der privaten Grundstücke und die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und hat zum Ziel, den öffentlichen Straßenraum zu entlasten.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 bzw. 1,2 sowie die Festsetzung von maximal von zwei Vollgeschossen bzw. zwei Vollgeschossen mit Dachgeschossen in den mit **N 1, N 2 und N 3** bezeichnetem Bereichen i.V.m. der Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in Ortsrandlage.

In den mit **N 1 und N 3** bezeichneten Bereichen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In dem mit **N 2** bezeichneten Bereich sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht. Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden. Die Zulässigkeit von sechs Wohneinheiten ermöglicht die Schaffung von fehlendem Mietwohnraum in der Ortsgemeinde Esthal.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen. Dies wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern in den mit **N 1, N 2 und N 3** bezeichneten Bereichen noch unterstrichen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von 5 m, bzw. einen seitlichen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, wird zum einen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen, da Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. eine bessere Einsehbarkeit der Straße geschaffen wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage. Zum anderen wird durch diese Abstandsregelung die Möglichkeit geschaffen, eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen.

Zudem ist festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Wohngebietes gesichert werden kann. Die zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.V.m. der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind, trägt somit zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Bauflächen bei.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährt gestalterischen und baulichen Spielraum.

Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung

Die Festsetzungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung wurden getroffen, um den Zielen des Landeswassergesetztes (LWG) und Wasserhaushaltsgesetztes (WHG) Rechnung zu tragen, wonach Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu belassen, versickern und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen ist.

Zum erforderlichen Ausgleich der Wasserführung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG im Zuge von Neuversiegelungen und der damit verbundenen Abflussverschärfung ist für die Rückhaltung des Oberflächenwassers von den bebauten/befestigten Flächen ein Volumen von 25 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitzustellen.

Das erforderliche Volumen wird durch dezentrale und zentrale Rückhaltemaßnahmen bereitgestellt. Ab- und Überläufe der privaten Regenwassersysteme sind an das öffentliche Ableitungssystem anzuschließen und der zentralen Rückhaltung an der südlichen Grenze des Plangebietes zuzuführen.

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten werden bei den Bauvorhaben der Wohnbauflächen (WA) folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachform und Dachneigung
- Dachgauben
- Einfriedungen
- Stützmauern
- Fassaden
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellplätze, Parkplätze, Zufahrten und Fußwege.

6. Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden

6.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Wird nach Durchführung ergänzt.

6.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Wird nach Durchführung ergänzt.

7. Auslegung

7.1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Wird nach Durchführung ergänzt.

7.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Wird nach Durchführung ergänzt.

8. Abwägung

8.1. Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

8.2. Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung

Wird nach Durchführung ergänzt.

8.3. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung

Wird nach Durchführung ergänzt.

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter/ Umwelt werden im Umweltbericht dargelegt. Dem Umweltbericht ist ein Fachbeitrag artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG beigelegt, welcher im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Grünlandareale und den Streuobstbestand erforderlich wurde. Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis (Zusammenfassung):

Die vorliegende Planung sieht im Osten der Ortsgemeinde Esthal die Ausweisung eines neuen Baugebietes. Das Vorhaben umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha und es sollen Allgemeine Wohngebiete (WA), Flächen für Stellplätze sowie private und öffentliche Grünflächen und ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen werden. Das Plangebiet grenzt im

Norden und Westen an die vorhandene Wohnbebauung an, im Süden an das Friedhofsgelände samt Trauerhalle an. Die Flächen im Osten werden von Grünland mit Streuobstbestände eingenommen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Friedhofstraße im Westen und die Klosterstraße im Norden.

Durch die Erschließung des Gebietes und den Bau der Gebäude sowie der dazugehörigen Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen sowie Zuwegungen ist bei einer max. Grundflächenzahl von 0,6 mit einer Neuversiegelung von ca. **11.503 m²** zu rechnen.

Die Netto-Neuversiegelung Bedingt eine Beeinträchtigung des Wasser- und Bodenhaushaltes. Aufgrund der Planung gehen ca. 82 Bäume mit einem Stammdurchmesser zwischen 10 und 65 cm verloren.

Aufgrund der Nähe von weiteren Gehölzbeständen zum zukünftigen Baufeld kann eine Gefährdung der Vitalität weiterer Gehölze durch die Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Weiterhin sind mit Auswirkungen insbesondere für die lokalen Tierarten und das Landschaftsbild zu rechnen. Durch die vorliegende Planung werden Lebensräume für Insekten, Spinnentiere, Vögel und Fledermäuse beansprucht. Darüber hinaus werden ca. 14.760 m² an extensiv genutzten Streuobstweideflächen verloren gehen. Angesichts der Ausprägung der Weideflächen zu Zeitpunkt der Bestandsaufnahme der Biotoptypen verfügen die Flächen über das Potenzial als gesetzlich geschützte Biotope nach § 15 Abs. 1 LNatSchG RLP eingestuft zu werden. Eine endgültige Klärung des Schutzstatus kann jedoch nur nach einer Vegetationsaufnahme stattfinden.

Darüber hinaus stellen Streuobstbestände selten gewordene Biotope dar. Der naturschutzfachliche Wert der Flächen ist daher als hoch einzustufen.

Das Plangebiet besitzt das Potenzial Lebensraum für planungsrelevante Tierarten zu sein. Es ist daher ggf. mit dem Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs 1. Nr. 1-3 BNatSchG zu rechnen.

9.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

Zusätzlich werden durch den Zuzug junger Familien die dörflichen Infrastrukturen (Kindertagesstätte und Grundschule) gesichert.

10. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 20.600,00 m².

Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

Gesamtgröße Geltungsbereich	Ca.	**20.600**	m²	100%
Wohnbaufläche	Ca.	**14.130**	m²	69%
Straßenverkehrsfläche	Ca.	**2.600**	m²	13%
Fußweg	Ca.	**105**	m²	1%
Öffentliche Grünfläche	Ca.	**755**	m²	4%
Private Grünfläche	Ca.	**1.065**	m²	5%
Parkplatz	Ca.	**475**	m²	2%
Parkbuchten/Straßenraum	Ca.	**130**	m²	1%
Regenrückhaltebecken	Ca.	**1.340**	m²	7%
Anzahl geplanter Grundstücke	Ca.	**23**		
Durchschnittliche Grundstücksgröße	Ca.	**614**	m²	

11. Realisierung

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Soläcker“ wird auf dem Wege der Privaterschließung auf der Grundlage dieses B-Planes und nach Abschluss des Umlegungsverfahrens durch das Katasteramt Westpfalz erfolgen.

Die WVE GmbH Kaiserslautern hat der Ortsgemeinde Esthal zwischenzeitlich einen Entwurf des Erschließungsvertrages zukommen lassen.

12. Kosten und Refinanzierung

Der Ortsgemeinde Esthal entstehen abgesehen von den Kosten der Bauleitplanung und Umlegung bei der Realisierung des Gebietes gemäß dem mit dem Erschließungsträger noch abzuschließenden Erschließungsvertrag keine Kosten, da die Erschließung auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB erfolgt.

Aufgestellt:

Kaiserslautern, 15.04.2019

WVE GmbH Kaiserslautern

H. Leidecker
(M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung)