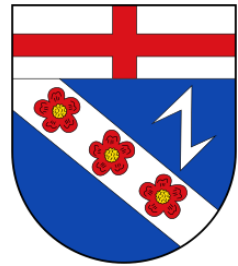


Ortsgemeinde Platten



Bebauungsplan

„In der Mandel - Erweiterung“,

2. Änderung & Erweiterung

Begründung

Vorentwurf

16. September 2025

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Das Plangebiet	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich	4
3.2.	Aktuelle Nutzung	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation	5
4.	Planungskonzept	6
4.1.	Nutzungskonzept	6
4.2.	Verkehrliche Erschließung	6
4.3.	Technische Erschließung	6
4.4.	Planungsalternativen	6
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	6
5.1.	Ziele der Raumordnung	6
5.2.	Flächennutzungsplanung	7
6.	Umweltbelange	8
6.1.	Natur und Landschaft	8
6.2.	Starkregen	10
6.3.	Entwässerung	12
7.	Denkmalpflege	12
8.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte	12
8.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
8.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
8.3.	Pflanzliste	15
8.4.	Hinweise	15
9.	Abwägung	15
10.	Flächenbilanz	16

1. Anlass und Ziele der Planung

Das in der Ortsgemeinde Platten angesiedelte Transportunternehmen Göhlen möchte sich in den Bereich hinter ihrem Firmensitz erweitern. Die Ortsgemeinde beabsichtigt zur Unterstützung dieser Erweiterungspläne die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „In der Mandel – Erweiterung“. Da dieser Bebauungsplan derzeit nur einen Teilbereich des künftigen Firmengeländes umfasst, ist zudem eine Erweiterung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Planbereich soll von der Firma Göhlen als Lager- und Aufstellfläche genutzt werden. Die Spedition benötigt insbesondere Aufstellflächen für Container als Zwischenlager. Auch das Abstellen der Fahrzeuge soll in diesem Bereich möglich sein.

Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren (2-stufig) mit Durchführung einer Umweltprüfung. Der Umweltbericht ist der Bebauungsplanänderung und -erweiterung als separater Teil der Begründung beigelegt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche sowie die Planung „Erhaltung / Entwicklung von extensivem Dauergrünland“ dar. Eine Flächennutzungsplanänderung wird nicht erforderlich (vgl. hierzu Kap. 5.2).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha und umfasst aktuell Freiflächen.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Ortsgemeinderat Platten beschlossen den Bebauungsplan „In der Mandel - Erweiterung“ zu ändern und zu erweitern.

In seiner Sitzung vom __.__.____ hat der Ortsgemeinderat Platten den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am __.__.____ öffentlich bekannt gemacht. Die Frühzeitige Beteiligung erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ um Stellungnahme gebeten.

In seiner Sitzung vom __.__.____ hat der Ortsgemeinderat Platten den Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am __.__.____ öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher

Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____._____._____ um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Ortsgemeinde Platten hat in seiner Sitzung am _____._____._____ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am _____._____._____ fasste der Ortsgemeinderat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortsgemeinde Platten, Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Das Plangebiet wird von weiteren gewerblichen Nutzungen umgeben.

Der Geltungsbereich ist teilweise Bestandteil des Bebauungsplans „In der Mandel - Erweiterung“. Es liegt westlich der Wahlholzer Straße im rückwärtigen Bereich der bereits bestehenden Bebauung. Die Fläche wird über das Grundstück der Firma Göhlen erreicht.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von rund 4.900 m² auf und beinhaltet in der Gemarkung Platten, Flur 1 die Flurstücke 16/4, 17/2, 18/2 und 20/18 (tlw.).

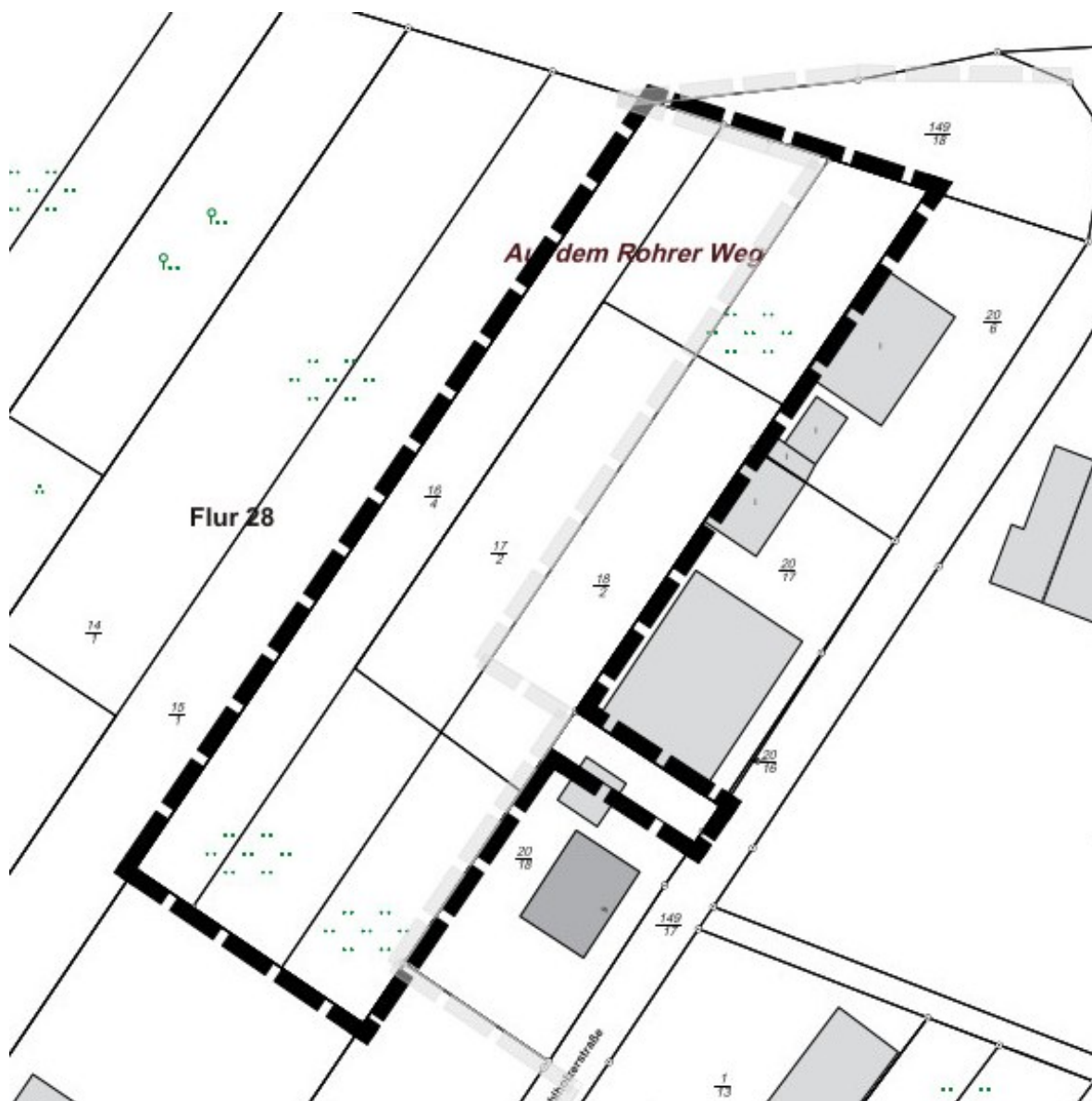


Abbildung 1 **Geltungsbereich Bebauungsplan „In der Mandel - Erweiterung“, 2. Änderung & Erweiterung**
(Katastergrundlage GeoBasis-DE/LVermGeoRP2023, ohne Maßstab)

Der genaue Geltungsbereich ist ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. Aktuelle Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der Transportfirma Göhlen. Diese nutzt einen Teil der Fläche zum Abstellen der Fahrzeuge. Die übrigen Flächen werden von Grünland eingenommen.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet befindet sich teilweise, Flurstück 18/2 (tlw.) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Mandel - Erweiterung“ aus dem Jahr 1989. Der Bebauungsplan setzte ein Mischgebiet sowie eine Anpflanzfläche fest. Die übrige Fläche ist unbeplant.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Gemäß Vorgaben des Flächennutzungsplans soll das Gebiet künftig gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die Firma Göhlen möchte diesen Bereich als Aufstellfläche von Containern, sonstige Lagerfläche sowie auch als Stellfläche für die Firmenfahrzeuge nutzen.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wahlholzer Straße, die das Plangebiet an die Bundesstraße B 50 und die Landesstraße L 53 anbindet.

Die Zufahrt auf das Gelände führt über das Grundstück der Firma Göhlen, dass sich westlich der Wahlholzer Straße befindet.

4.3. Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt über das bereits vorhandene Netz.

4.4. Planungsalternativen

Alternativ zur Aufstellung des Bebauungsplans könnte lediglich auf die Planung verzichtet werden. Ein Ausbau der gewerblichen Nutzung durch die Firma Göhlen ist dann am gewählten Standort nicht realisierbar. Da sich das Unternehmen bereits an dem Standort befindet, ist die Wahl einer Alternativfläche an einem anderen Ort in oder außerhalb der Gemeinde mit einer Standortaufgabe in dem Gewerbegebiet „In der Mandel“ verbunden. Darüber hinaus bietet sich die Lage aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung in der unmittelbaren Umgebung an.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Die durch LEP IV und RROP Trier (1985 + Entwurf 2024) definierten Ziele der Raumordnung gelten auf Ebene der Bauleitplanung. Gemäß LEP IV befindet sich Platten im ländlichen Raum. Die Ortsgemeinde Platten gehört zum monozentralen Mittelbereich Wittlich, wobei Wittlich auch das nächstgelegene Mittelzentrum bildet. Zum Oberzentrum Trier sind es rund 35 Fahrminuten.

Gemäß Entwurf zum RROP 2024 gehört die Ortsgemeinde Platten gemeinsam mit Wittlich-Wengerohr sowohl zum Vorranggebiet Industrie und Gewerbe. Zudem weist die Ortsgemeinde Platten die besonderen Funktionen Landwirtschaft und Freizeit/ Erholung auf.

Die Ziele des LEP IV und RROP werden nicht beeinträchtigt.

5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land aus dem Jahr 2017 stellt für einen nordöstlichen Bereich des Plangebietes in der Ortsgemeinde Platten eine gewerbliche Bauflächen dar. Im Süden ist eine gemischte Baufläche Bestandteil des Geltungsbereichs. Der westlich gelegene Teil des Geltungsbereichs wird als „Erhalt / Entwicklung von extensivem Dauergrünland“ dargestellt. Hiervon werden 2.163 m² der gewerblich zu nutzenden Fläche zugeordnet. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird aufgrund dieses geringen Flächenanteils und der Tatsachen, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf erfolgt, nicht erforderlich.

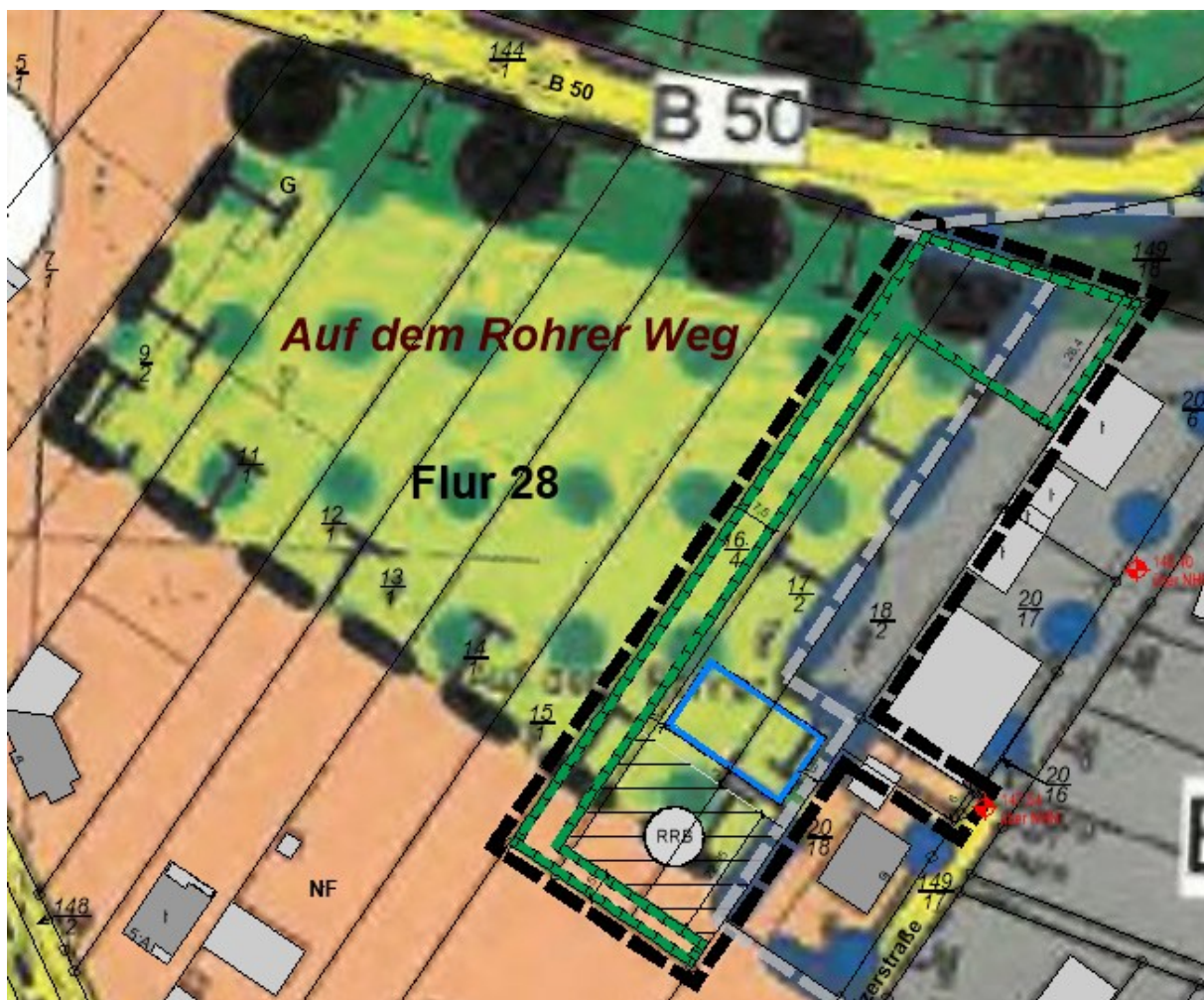


Abbildung 2 Überlagerung Bebauungsplan „In der Mandel - Erweiterung“, 2. Änderung & Erweiterung mit dem Flächennutzungsplan
(Katastergrundlage GeoBasis-DE/LVermGeoRP2023, ohne Maßstab)

6. Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im Umweltbericht¹ dokumentiert sind. Dieser ist den Unterlagen beigelegt und greift die wesentlichen Umweltbewertungen detailliert auf.

6.1. Natur und Landschaft

Die Planung erfordert eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aufgrund der Nähe zu einem FFH-Gebiet ist kein vereinfachtes Verfahren möglich. Es gelten naturschutzrechtliche Vorgaben wie die Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG) und Artenschutzbestimmungen (§§ 39 ff. BNatSchG).

Schutzgebiete des Natura 2000-Netzwerkes und sonstige nationale oder internationale Schutzgebiete sind nicht betroffen. Für die Fläche besteht zudem kein gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und/ oder § 15 LNatSchG. Die Fläche ist von bestehenden Naturschutzmaßnahmen und/oder Maßnahmenflächen nicht betroffen.

Die Fläche für die externe Kompensation ist gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Teil eines landesweit bedeutsamen Gebiets für den Grundwasserschutz. Darüber hinaus wird das Gebiet in der Neuaufstellung der Regionalplanung als Vorranggebiet für den Grundwasserschutz und als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Boden und Fläche: Der Großteil der Fläche ist bereits versiegelt oder anthropogen vorbelastet. Nur kleinere Teile bestehen aus Grünland mit mittlerer ökologischer Wertigkeit.

Wasserhaushalt: Die Versickerung wird durch die Versiegelung beeinträchtigt. Bei sachgerechter Bauausführung und unter Berücksichtigung des entsprechenden Entwässerungskonzeptes bleiben die örtlichen Oberflächengewässer durch das Vorhaben voraussichtlich unberührt und die Beeinträchtigungsintensität wird als gering bis mäßig bewertet.

Klima und Luft: Auf Basis der geringen lufthygienischen Vorbelastung, der Vorbelastung durch die Lage im Siedlungsbereich und der mittleren Durchlüftung des Gebietes ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu rechnen.

Arten- und Biotopschutz: Der dauerhafte Verlust von Lebensraum ist generell als erheblich zu werten. Aber aufgrund des stark anthropogen geprägten Nutzrasens, der Störungen unterliegenden ruderalen Fläche und der drei jungwüchsigen Einzelbäume sowie der anthropogenen Vorprägung des Plangebietes, hat die Fläche nur eine mittlere Bedeutung.

¹ Umweltbericht Bebauungsplan der Ortsgemeinde Platten „In der Mandel – Erweiterung“ 2. Änderung Erweiterungsbereich Fa. Göhlen, stra-tec, August 2025.

Landschaftsbild und Erholung: Durch die Vorbelastung als Gewerbegebiet und fehlende touristische Nutzung ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gering. Die Naherholungsfunktion ist schwach ausgeprägt.

Die Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern sind als gering einzustufen, da keine empfindlichen Biotop oder Populationen unmittelbar betroffen sind.

Kompensationsmaßnahmen

Eine externe Kompensation ist vorgesehen: Eine Fettwiese bei Neuerburg (Wittlich) soll zu einer artenreichen Glatthaferwiese aufgewertet werden. Zudem werden Gehölzpflanzungen zum Sicht- und Immissionsschutz realisiert.

Die Planung führt zu einer Versiegelung vorbelasteter Flächen und beeinträchtigt die Umwelt in geringem bis mittlerem Umfang. Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und unter Einhaltung umweltschutzrechtlicher Vorgaben ist die Realisierung aus umweltfachlicher Sicht vertretbar.

Die folgende Abbildung zeigt eine Überlagerung des alten Bebauungsplans mit der Festsetzung der Maßnahmenfläche A1.

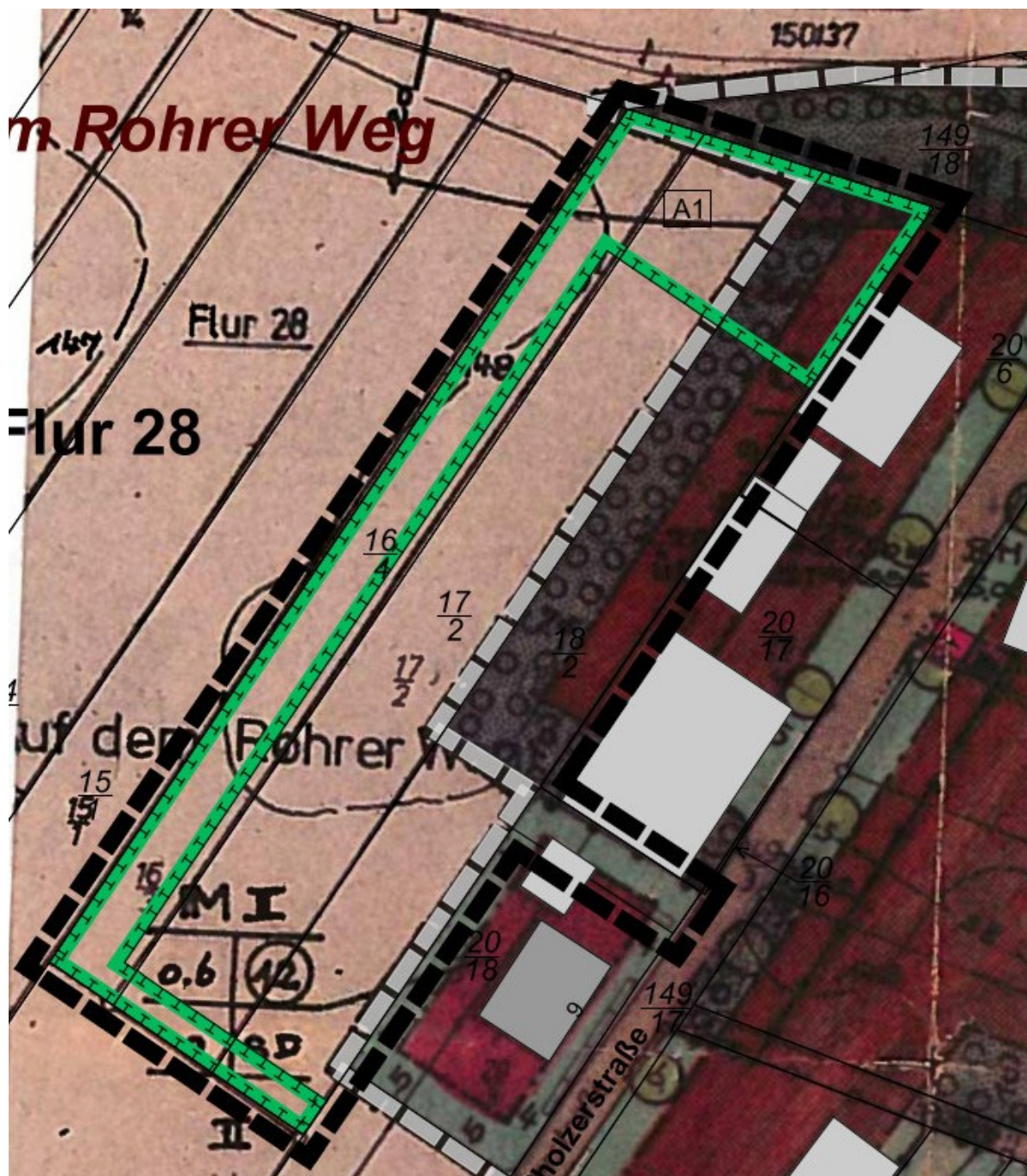


Abbildung 3 Überlagerung Abgrenzung und Maßnahmenfläche Bebauungsplan „In der Mandel - Erweiterung“, 2. Änderung & Erweiterung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Mandel - Erweiterung“
(Katastergrundlage GeoBasis-DE/LVermGeoRP2023, ohne Maßstab)

Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

6.2. Starkregen

Das Land Rheinland-Pfalz stellt durch das Landesamt für Umwelt für das gesamte Bundesland Karten für die Gefährdung durch Sturzfluten zusammen. Diese Karten resultieren aus der zunehmenden Häufigkeit von Starkregenereignissen, also große Niederschlagsmengen während eines kurzen Zeitraums. Das Zusammenfließen dieser Niederschläge führt zu

sogenannten Sturzfluten. So kann es zur Überflutung von Siedlungsflächen kommen, die nichts mit einer Ausuferung von Flüssen (Hochwasserereignis) zu tun haben müssen.

Die Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes gibt drei Szenarien von Starkregenereignissen wieder:

- Außergewöhnliches Starkregenereignis mit dem Starkregenindex von 7, was einer Regenmenge je Region von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) pro Stunde entspricht.
- Extremes Starkregenereignis mit dem Starkregenindex von 10, was einer Regenmenge je Region von ca. 80 – 94 mm pro Stunde entspricht
- Extremes Starkregenereignis mit dem Starkregenindex von 10 und einer Regendauer von 4 Stunden was einer Regenmenge je Region von ca. 112 – 136 mm in vier Stunden entspricht

Für jedes dieser drei Ereignisse zeigen die Karten die maximale Wassertiefe, die maximale Fließgeschwindigkeit sowie die Fließrichtung.

Die nachfolgende Karte gibt den Ausschnitt des Plangebietes aus der Sturzflutgefahrenkarte für ein extremes Starkregenereignis SRI 7 für die Dauer einer Stunde wieder. Für das Plangebiet werden geringe Wassertiefen von bis zu einem halben Meter dargestellt. Die Fließrichtung erfolgt Richtung Südwesten.

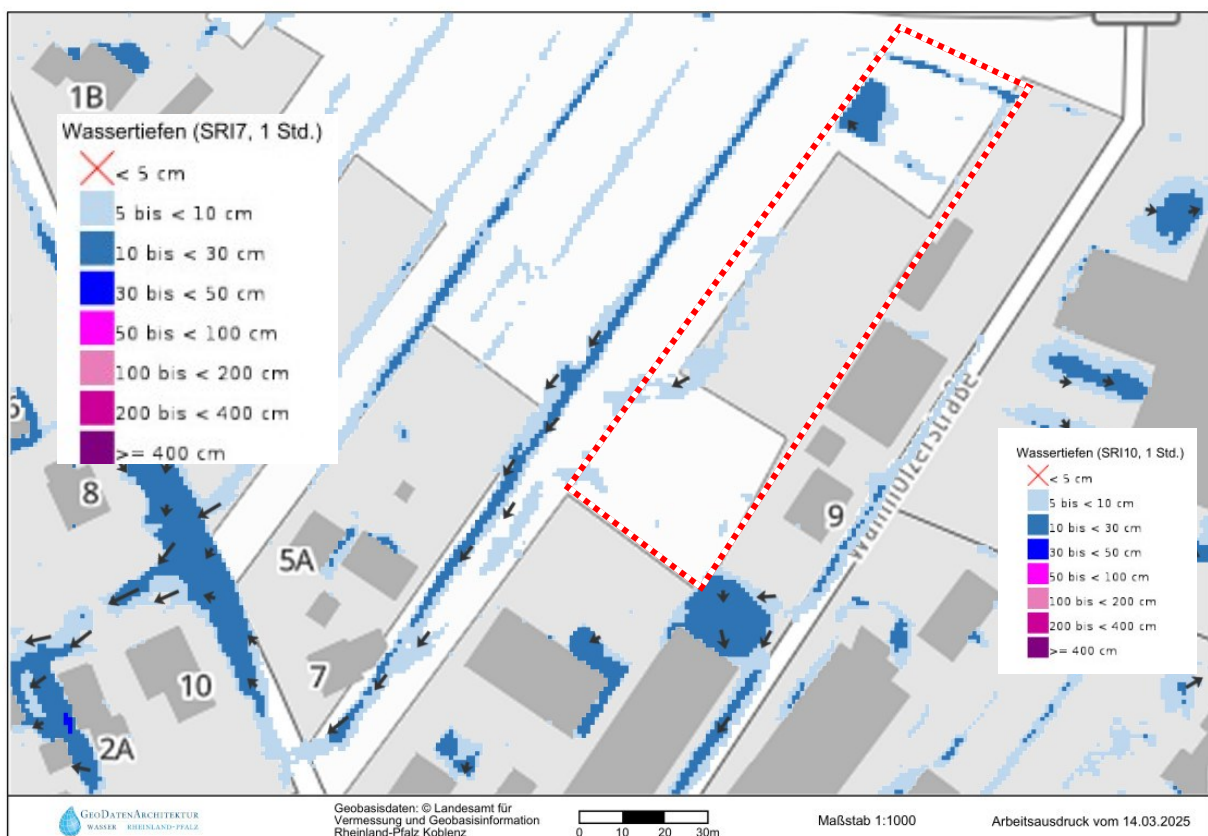


Abbildung 4

Geltungsbereich Bebauungsplanänderung & -erweiterung „In der Mandel - Erweiterung“
(Katastergrundlage GeoBasis-DE/LVermGeoRP2023, ohne Maßstab)

6.3. Entwässerung

Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgte die Erarbeitung eines entwässerungstechnischen Begleitplans,² indem die angedachte Niederschlagswasserbewirtschaftung eingehend beschrieben und deren technische Ausführbarkeit nachgewiesen wird.

Die Rückhaltung erfolgt in einem Erdbecken mit einer Einstautiefe von 0,85 m. Die Zuleitung des Niederschlagswasser erfolgt über einen Muldengraben.

Auf die Ausführungen des Entwässerungstechnischen Begleitplans wird verwiesen.

7. Denkmalpflege

Gemäß Auskunft durch die Generaldirektion kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie befindet sich in Bereichen von Platten ein spätbronzezeitlicher Fundplatz. Dieser wurde bei den Bauarbeiten zu einer nordöstlich des Plangebietes befindlichen Halle angetroffen. Da nicht ausgeschlossen werden konnte, dass sich die Siedlung bis ins Plangebiet ausdehnt, wurden weitergehende Untersuchungen notwendig. Daher wurde eine geophysikalische Prospektion³ zur bodendenkmalpflegerischen Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Nach Auswertung der Prospektionsergebnisse durch die GdKE hat sich der bodendenkmalpflegerische Verdacht jedoch nicht bestätigt. Die Messbilder zeigten keinen Hinweis auf qualitativ und quantitativ hochwertigen archäologischen Hinterlassenschaften.

8. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Als **Art der baulichen Nutzung** wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Vorliegend beabsichtigt die Ortsgemeinde der ansässigen Firma Göhlen die Nutzung des rückwärtigen Grundstücks zusätzlich zu ihrem Firmengelände als Lager- und Abstellfläche zu ermöglichen. Zur Ergänzung der Büroräume soll zudem die Möglichkeit bestehen, ein Bürogebäude, z.B. in Form einer Bürocontainers unterzubringen. Die übrigen Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind, werden aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der Erschließung über das

² Entwässerungstechnische Begleitplanung zum Bebauungsplan „In der Mandel – Erweiterung“, stra-tec, August 2025.

³ Magnetische Kampfmittelsondierung auf zwei Flächen in Platten, geoFact gmbH, 19.02.2025

Gelände der Firma Göhlen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten trägt zudem der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu Wohngebieten Rechnung.

Mit dem festgesetzten **Nutzungsmaß** soll die Nutzung durch die Spedition unter Berücksichtigung einer geringen Versiegelung ermöglicht werden. Der Bebauungsplan legt bei der Grundflächenzahl zwei Maße fest. Die GRZ von 0,15 ermöglicht es der Firma, einen untergeordneten Grundstücksteil mit einem Bürogebäude oder Bürocontainer zu bebauen. Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 wird erforderlich um die übrige Gewerbefläche sinnvoll nutzen zu können. Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich entspricht die gewerbliche genutzte Fläche einem Flächenanteil von 51 % und somit einer GRZ von 0,51.

Die **Höhenfestsetzung** erfolgt in Bezug auf die mittlere Meeresspiegelhöhe über Normalhöhennull (NHN). Bei den festgesetzten maximal 155,50 m ü. NHN kann das Gebäude eine bauliche Höhe von rd. 8,0 m erhalten. Die Höhenfestsetzung berücksichtigt die Umgebungshöhen. Dabei hat die Ortsgemeinde darauf geachtet, dass sich das Gebäude in Bezug auf seine bauliche Höhe in die Umgebungsbebauung, die geprägt durch gewerbliche Nutzungen ist, einfügt.

Durch die Definition der **Baugrenzen** wird das Baufenster bestimmt, in dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die Lage des Baufensters ergibt sich aus dem im Vorfeld erarbeiteten Erschließungskonzept und der optimalen Nutzung der Fläche für den Gewerbebetrieb unter Berücksichtigung von Maßnahmenflächen.

Die allgemeine Zulässigkeit von **Stellplätzen und Nebenanlagen** im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dient der funktionalen Ergänzung der zulässigen Hauptnutzung und stellt eine übliche städtebauliche Maßnahme dar.

Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen wie Abfall- oder Fahrradabstellplätze, Einfriedungen oder technische Einrichtungen (z. B. Wärmepumpen) sind notwendige Bestandteile einer zeitgemäßen Nutzung von Gewerbegrundstücken. Ihre Zulassung gewährleistet, dass sowohl die Erschließung als auch die Nutzung der Grundstücke nach heutigen Anforderungen an Komfort, Mobilität, Entsorgung und Versorgung gesichert ist. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass gemäß dem Nutzungskonzept im Plangebiet auch Stellplätze für Firmenfahrzeuge vorgesehen werden können.

Die Festsetzung **für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** im Geltungsbereich des Bebauungsplans dient der nachhaltigen Steuerung des Niederschlagsmanagements und stellt einen integralen Bestandteil einer klimagerechten und wassersensiblen Siedlungsentwicklung dar. Durch die geplante bauliche Nutzung des Plangebietes – insbesondere die teilweise Versiegelung durch Gebäude, Rangierflächen und Zuwegungen – wird die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens erheblich eingeschränkt. Um die negativen

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, insbesondere den lokalen Grundwasserhaushalt und die potenzielle Belastung bestehender Entwässerungssysteme zu vermeiden, ist es erforderlich, eine gezielte Rückhaltung und geregelte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen. Dabei wird das überschüssiges Oberflächenwasser, das nicht auf den Grundstücken versickert werden kann in entsprechenden Versickerungsmulden abgeleitet.

Die Festsetzung zu **Oberflächenbefestigungen** verfolgt das Ziel, den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet zu erhalten und negativen Auswirkungen durch eine übermäßige Bodenversiegelung entgegenzuwirken. Bei zunehmenden Starkregenereignisse ist es städtebaulich erforderlich, das Oberflächenwasser möglichst naturnah versickern zu lassen, um einer Überlastung der Entwässerungssysteme vorzubeugen und den lokalen Grundwasserkörper zu schützen. Die Beschränkung auf wasserdurchlässige Materialien stellt sicher, dass nur dort eine Versiegelung erfolgt, wo sie funktional notwendig ist – etwa bei Zufahrten oder Stellplätzen. Gleichzeitig wird durch die Verwendung offenerporiger Materialien wie Rasengittersteine, sickerfähiges Pflaster oder wassergebundene Decken eine hohe Versickerungsleistung bei gleichzeitiger Nutzung der Fläche ermöglicht. Diese Festsetzung unterstützt somit ein nachhaltiges Regenwassermanagement und ist mit den Zielen des Klima- und Bodenschutzes vereinbar.

Die **Maßnahmenfläche** A 1 stellt eine Kompensationsmaßnahme zur Eingriffsregelung im Sinne des § 1a BauGB dar. Durch die Bebauung und Versiegelung im Plangebiet wird in den Naturhaushalt eingegriffen, insbesondere durch den Verlust von Grünstrukturen. Die Maßnahme A1 dient dazu, diese Eingriffe auszugleichen und die ökologische Funktion des Standortes langfristig zu sichern. Die Wahl gebietsheimischer, standortgerechter Wildgehölze (ohne Zierformen) gewährleistet eine hohe ökologische Wertigkeit, insbesondere als Lebensraum und Nahrungsquelle für Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Der vorgeschriebene Pflanzabstand sowie die dreireihige Anordnung im blockweisen Verband fördern eine dichte, strukturreiche Vegetation, die sowohl landschaftsbildlich als auch funktional wirksam ist. Die Einhaltung einer Mindestanzahl unterschiedlicher Arten unterstützt die Biodiversität und reduziert das Risiko von Schädlingsbefall oder Krankheiten.

Die Verpflichtung zur Umsetzung in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten stellt sicher, dass der Ausgleich zeitnah zur Wirkung kommt. Dies ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, um die gestalterische und ökologische Einbindung des Bauvorhabens zügig herzustellen.

Die Festsetzung zum Ausgleichpflanzung von drei Obstbäumen, die sich im Bereich der künftigen Entwässerungsfläche befinden, dient u.a. der Förderung der Biodiversität. Obstbäume

bieten Lebensraum und Nahrungsquelle für zahlreiche Tiere, wie Vögel, Insekten und Kleintiere.

Mit den bauplanungsrechtlichen Steuerungen kann eine angemessene Nutzung des Geländes unter städtebaulich geordneten Verhältnissen erreicht werden.

8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den Vorgaben zu Einfriedungen und Werbeanlagen soll die städtebauliche Erscheinung des Gebietes unter minimalen Vorgaben gesteuert werden. So sollen lediglich mit der Umgebung schwer vereinbare Erscheinungen vermieden werden. Die Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass die Bebauungen im Plangebiet in die Umgebungsbebauung möglichst gut eingebunden werden können. Die Regelung zu den Werbeanlagen soll die Möglichkeit zur Eigenwerbung geben, allerdings eine städtebauliche Dominanz der Anlagen vermeiden.

8.3. Pflanzliste

Mit der Pflanzliste wird ein nicht abschließender Vorschlag für die zu wählenden Arten zur Bepflanzung nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen unterbreitet. Die zu wählenden Arten sollen sich daran halten oder ähnlich ausfallen – je nach Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Pflanzung. Festgesetzte Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden.

8.4. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

9. Abwägung

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, über die die Ortsgemeinde Platten Kenntnis hat.

Im Zuge des Verfahrens ist die Abwägung im Sinne des BauGB inhaltlich aus der Berücksichtigung behördlicher Belange und Anregungen aus der Öffentlichkeit zu ergänzen.

10. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m²	Anteil in %
Geltungsbereich		4.928	100
	<i>Davon Änderung</i>	<i>1.241</i>	<i>24,9</i>
	<i>Davon Erweiterung</i>	<i>3.687</i>	<i>75,0</i>
Gewerbegebiet		2.514	51,0
	<i>davon überbaubar</i>	<i>320</i>	<i>12,7</i>
Maßnahme A1		1.738	35,3
Rückhaltung		676	13,7

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „In der Mandel - Erweiterung“, 2. Änderung & Erweiterung, der Ortsgemeinde Platten beigelegt.

Platten, den _____

(Ortsbürgermeister)