

# Bebauungsplan "Am Bild - 2014"

in der Gemeinde Wattenheim  
Kreis Bad Dürkheim

## Begründung



Mai 2019





### **Auftraggeber**

Gemeinde Wattenheim  
Von-Blumencron-Ring 5  
67319 Wattenheim

Wattenheim,

den

---

Herr Andreas Werle  
- Ortsbürgermeister -

### **Bearbeiter**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Mai 2019

---

(Stempel, Unterschrift)

### **Beschluss:**

Bestätigung Entwurf 2. Offenlage: 29.10.2018  
Satzungsbeschluss:



## Gliederung

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>7</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	7
2.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014	7
2.3	Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim	8
<b>3.</b>	<b>Planungsziele, Planungsgrundsätze</b>	<b>11</b>
3.1	Planungsanlass	11
3.2	Städtebauliches Konzept	11
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	14
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.3.3	Bauweise	16
3.3.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	17
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	18
3.3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18
3.3.8	Anzahl der Wohnungen	19
3.3.9	Landwirtschaftliche Flächen	19
3.3.10	Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen	20
3.3.11	Private Grünflächen	20
3.3.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
3.3.13	Landespflegerische Festsetzungen	22
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>23</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>24</b>
5.1	Umweltbelange	24
5.2	Lärmimmissionen	24
5.3	Innerörtliche Verkehrsbelastung	25
5.4	Baulückenkataster	25
5.5	Auswirkung auf die Landwirtschaft	26
5.6	Hochwasser, urbane Sturzfluten	26
5.7	Bodenschutz	26
5.8	Hangrutschgefährdung	27
5.9	Auswirkung auf die Sozialstruktur	27
5.10	Radonbelastung	27
5.11	Klima	28
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>29</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (Ausschnitt Raumnutzungskarte-West)	8
Abbildung 2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim 2015 (Ausschnitt Teilplan Wattenheim)	9
Abbildung 3	Städtebauliches Konzept	13

## Quellenangaben

### Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de) [Daten bearbeitet])



## 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Wattenheim möchte am östlichen Ortsrand ein Baugebiet erschließen, um dem dringenden Bedarf an Wohnraum nachkommen zu können. Gleichzeitig soll ein ehemaliger Teilbereich des Aussiedlerhofes Holz, inzwischen eine Gaststätte und Pension und eine landwirtschaftliche Halle mit sonstigen Nutzungen mit neuem Besitzer, städtebaulich neu geordnet werden, um die aktuelle Nutzung für den Fremdenverkehr zu sichern. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim ist die Fläche bereits als Wohnbaugebiet eingetragen, lediglich der nördliche Bereich (Mischgebiet) der bestehenden Bebauung ist im Flächennutzungsplan noch nicht enthalten. Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde.

### Planungsalternativen

Neben der Fläche "Am Bild" sollte zunächst weiter westlich eine weitere Fläche "Im Schacht", die im Flächennutzungsplan als Wohnenerweiterungsgebiet dargestellt ist, ebenfalls für die bauliche Nutzung der Gemeinde genutzt werden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse wäre eine Entwässerung des Gebietes "Im Schacht" nur mit technisch sehr aufwendigen Maßnahmen möglich, sodass eine wirtschaftliche Umsetzung nicht möglich ist.

Eine weitere Fläche im Norden der Gemeinde (Bannzäune), die im Flächennutzungsplan als Bauentwicklungsfäche dargestellt ist, kann aus Immissionsschutzgründen nicht mehr realisiert werden, da die Fläche zu nah an der BAB A 6 liegt und durch erforderliche Lärmschutzmaßnahmen unzumutbare Kosten entstehen würden.

Somit hat der Gemeinderat entschieden, den Schwerpunkt der baulichen Entwicklung nun auf das Baugebiet "Am Bild" zu legen.

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich eines landwirtschaftlichen Weges (Nacktersträßchen), der an die Straße "Mühlweg"/"Leininger Straße" angebunden ist. Im Süden und im Osten grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen an. Im nördlichen Bereich mittig sowie im südlichen Bereich verlaufen in ost-westlicher Richtung jeweils landwirtschaftliche Wege, die in die Leininger Straße einmünden. Der mittlere Anschluss soll für die zukünftige Erschließung des Baugebietes genutzt werden. Der nördliche Bereich der Gaststätte und die landwirtschaftliche Halle (vormals Teile des Aussiedlerhofes) sind bereits durch die Leininger Straße erschlossen. Die Fläche weist ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd auf und bewegt sich vom höchsten Punkt bei ca. 331 m ü. NN bis am tiefsten Punkt im Südwesten bei einer Höhe von ca. 321 m. Damit ist die Fläche südexponiert und optimal geeignet zur Nutzung der Sonnenenergie.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,24 ha. Darin sind folgende Flurstücksnummern in der Gemarkung Wattenheim betroffen:

943/3, 943/4, 943/2, 944 (teilweise), 945 (teilweise), 946 (teilweise), 947/1, 949 (Weg, teilweise), 951/4 (Weg), 951/1, 952/1, 953/1, 955/1, 1031/1 (Weg, teilweise), 1031/2 (Weg, teilweise), 1046/1, 1045, 1044, 1043.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.



## Planungshistorie

Das Baugebiet wurde bereits in den Jahren 2007 bis 2008 inhaltlich bearbeitet. Im Gemeinderat wurden mehrere Varianten diskutiert. Daraus entstand z.T. die derzeitige Abgrenzung des Baugebietes, die etwas vom Flächennutzungsplan abweicht. Dies war erforderlich, da die Erschließung im südlichen Bereich aus technischen Gründen (Oberflächenentwässerung, Abwasserentsorgung) nicht möglich ist und deshalb das Baugebiet im Süden reduziert werden musste.

Ende 2013 zeichnete sich die Schließung des nördlich angrenzenden Restaurant- und Pensionsbetriebes ab. Der Betrieb befindet sich im ehemaligen Wohnhaus eines Aussiedlerbetriebes, der diese Immobilie veräußert hat. Dazu gehört eine Feldscheune weiter nördlich, die zwischenzeitlich ebenfalls einen neuen Besitzer gefunden hat und als Lagerhalle (nicht landwirtschaftlich) genutzt wird. Da sich dieses Anwesen immer noch im Außenbereich befindet, soll der Bebauungsplan auf diesem Bereich ausgedehnt werden, um hier städtebaulich ordnend eingreifen zu können. Aus diesem Grund wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes erneut gefasst, der Geltungsbereich erweitert und das Verfahren von neuem begonnen.

Am 30.05.2014 wurde deshalb die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Bild - 2014" durch den Gemeinderat beschlossen. Um etwaige Veränderungen in diesem Bereich, die die Entwicklung des Baugebietes gefährden könnten, zu verhindern, wurde eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen, die 2017 nochmals um ein Jahr verlängert worden ist.

Aufgrund weitergeführter technischer Untersuchungen wurde nun ein neues Konzept für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers gefunden. Zudem wird die südliche Teilfläche nun gesamt in den Geltungsbereich einbezogen, um die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers in südlicher Richtung sichern zu können.

Eine Ackerfläche im Nordosten konnte durch die Gemeinde Wattenheim erworben werden. Nachdem, seitens des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes, ein Tausch mit den weiter südlich liegenden Flächen des Betriebes zur Konfliktbewältigung abgelehnt wurde, wird die Fläche nun als Ausgleichsfläche und für einen erforderlichen Kinderspielfeld genutzt. Zudem wird hiermit ein Ausgleich in unmittelbarer Nähe zum Eingriff ermöglicht.



## **2. Grundlagen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)**

Im Landesentwicklungsprogramm IV ist für das Plangebiet ein landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren liegt die Gemeinde Wattenheim in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Weitere Restriktionen sind im Landesentwicklungsprogramm IV für die Gemeinde nicht dargestellt. Im Landesentwicklungsprogramm IV ist der demografische Entwicklungsrahmen aufgeführt. Darin ist ein Bevölkerungsrückgang für den Kreis Bad Dürkheim mit 2,3 % dargestellt. In Bezug auf die Verbandsgemeinde Hettenleidelheim wurde in der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für die Verbandsgemeinde Hettenleidelheim ein leichter Rückgang von nur 0,8 % bis zum Jahr 2020 prognostiziert. Dabei wird insbesondere für den Bereich der unter 20-Jährigen ein Rückgang prognostiziert, während die Bevölkerungsgruppe von über 65-Jährigen eine entsprechende Zunahme aufweist.

Dies bedeutet für die Gemeinde Wattenheim, dass insbesondere Wohnraum gerade für junge ortsansässige Familien geschaffen werden muss, um diesem Trend entgegen zu wirken. Damit kann die Gemeinde Wattenheim auch langfristig ihre bestehenden Infrastrukturen im Bereich Schulen, Kindergarten und Vereinsleben sichern.

Für die Verbandsgemeinde Hettenleidelheim wurde in der vierten kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013) bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von bis zu 7,0 % prognostiziert und liegt damit etwas über dem Kreisdurchschnitt, der bei 3,0 % liegt.

Wattenheim selbst hat (Stand 31.12.2015) 1 526 Einwohner. Dabei sind 22,3 % älter als 65 Jahre und 13,1 % unter 20 Jahre, was als ausgewogen zu bezeichnen ist. Dabei ist in den letzten Jahren, entgegen dem Modell in anderen Regionen, die Bevölkerung nur unwesentlich zurückgegangen. 2012 starben so viel Einwohner, wie geboren wurden, was diesen Trend bestätigt. Allerdings gab es einen negativen Wanderungsgewinn. Wattenheim hat derzeit kein Neubaugebiet und auch die Innenentwicklung weist kaum Potenziale für Neubauwillige auf. Ältere Bausubstanz wird von einem Personenkreis von über 65 Jahre bewohnt, der die Immobilien für Neubürger nicht freigibt, jedoch meist über größeren Wohnraum verfügt. Dadurch besteht in der Gemeinde keine Möglichkeit, den Eigenbedarf zu decken und junge Familien in die Gemeinde zu bringen, sodass junge Menschen aus Wattenheim die Gemeinde verlassen, was den negativen Wanderungsgewinn erklärt.

### **2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014**

Das konkrete Plangebiet ist bereits als geplantes Wohngebiet im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar berücksichtigt. Weitere Restriktionen sind nicht zu erkennen.

Es ist das Ziel formuliert, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu forcieren und flächensparende Siedlungskonzeptionen zu wählen, die unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen anknüpfen sollen.

Gemäß Anhang 1.1 des Einheitlichen Regionalplanes darf Wattenheim zukünftig Wohnbauflächen nur für die Eigenentwicklung ausweisen. Das geplante Baugebiet ist jedoch aus dem gültigen Flächennutzungsplan der VG Hettenleidelheim entwickelt. Gemäß Anhang 1.3 darf Wattenheim auch Gewerbeflächen lediglich für den Eigenbedarf entwickeln, so dass im Bebauungsplan auch eine Mischnutzung festgesetzt wird, um den Bedarf nach Gewerbeansiedlungen von ortsansässigen Gewerbebetrieben ausreichend berücksichtigen zu können.

## Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

SATZUNGSBESCHLUSS VOM 27.09.2013  
Genehmigung von Änderungen für Vorhaben und Infrastruktur Baden-Württemberg  
im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie  
und Landesplanung Rheinland-Pfalz am 24.09.2014.  
Der Regionalplan ist ab dem 15.12.2014 für den baden-württembergischen  
und den rheinland-pfälzischen Teil des Vorhabensgebietes verbindlich.



### Raumnutzungskarte - Blatt West

#### Regionale Siedlungsstruktur

- Siedlungsbereich Wohnen, Gemeinde oder Gemeindeteil (Z) (PS 1.4.2.2)
- ⊙ Siedlungsbereich Gewerbe, Gemeinde oder Gemeindeteil (Z) (PS 1.5.2.2)
- ▨ Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik (Z) (PS 1.5.2.3)
- ▩ Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsprojekte (Z) (PS 1.7.3.1)
- ▧ Ergänzungsstandort für Einzelhandelsprojekte (Z) (PS 1.7.3.2)

#### Regionale Freiraumstruktur

- ▨ Regionale Grünung (Z) (PS 2.1.1)
  - ▨ Grünator (Z) (PS 2.1.2)
  - ▨ Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) (PS 2.2.1.2)
  - ▨ Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (G) (PS 2.2.1.3)
  - ▨ Vorranggebiet für den Grundwasserschutz (Z) (PS 2.2.3.2)
  - ▨ Vorranggebiet für den Grundwasserschutz (G) (PS 2.2.3.3)
  - ▨ Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Z) (PS 2.2.5.2)
  - ▨ Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (G) (PS 2.2.5.3)
  - ▨ Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z) (PS 2.3.1.2)
  - ▨ Vorranggebiet für die Landwirtschaft (G) (PS 2.3.1.3)
  - ▨ Vorranggebiet für Wald und Forstwirtschaft (Z) (PS 2.3.2.2)
  - ▨ Vorranggebiet für Wald und Forstwirtschaft (G) (PS 2.3.2.3)
  - ▨ Vorranggebiet für den Rohstoffabbau (Z) (PS 2.4.2.1)
  - ▨ Vorranggebiet für die Rohstofficherung (G) (PS 2.4.2.2)
- nachfolgend:
- ▨ Hochwasserentlastungsmaßnahme am Khan (N)
  - ▨ Landesweiter Biotopverbund Rheinland-Pfalz (N)
  - ▨ Sonstige Waldfläche, Gehölz (N)
  - ▨ Sonstige landwirtschaftliche Gärten und sonstige Flächen (N)
  - ▨ Gewässer (N)

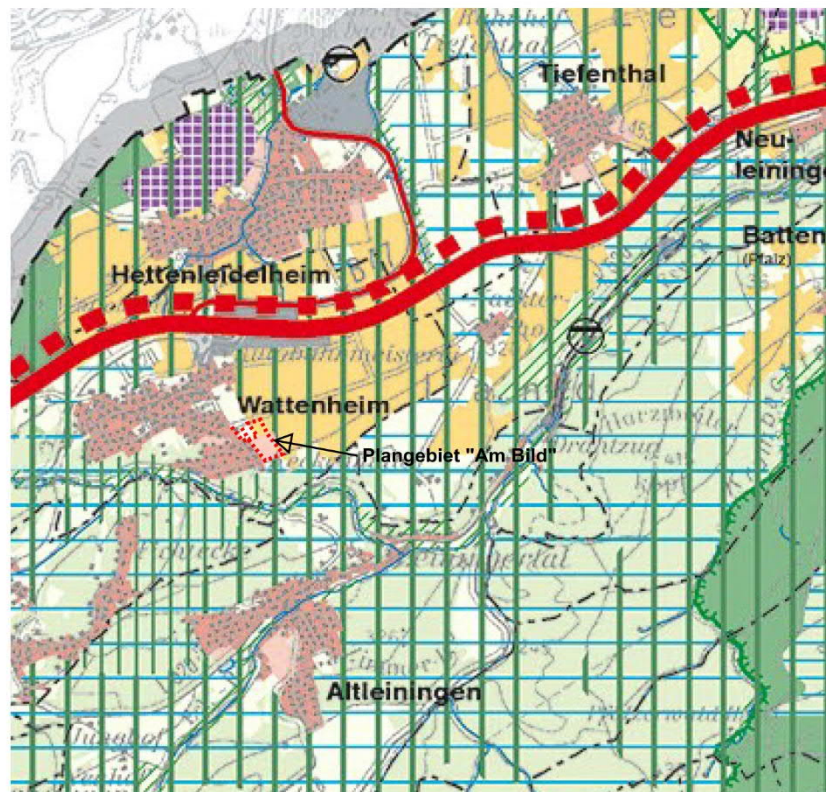


Abbildung 1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (Ausschnitt Raumnutzungskarte-West)

Im alten Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Pfalz war ein kleiner Teilbereich des Plangebietes als Vorranggebiet "Landwirtschaft" eingetragen. Ein im Vorfeld 2008 durchgeführtes Zielabweichungsverfahren wurde positiv beschieden und im aktuellen Einheitlichen Regionalplan bereits berücksichtigt.

### 2.3 Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Im derzeitigen Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet ein geplantes Wohngebiet sowie landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Des Weiteren ist im Flächennutzungsplan eine oberirdische Versorgungsleitung (20 kV-Leitung) der Pfalzwerke eingetragen. Südlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 60 m, grenzt ein Wasserschutzgebiet der Zone III an.

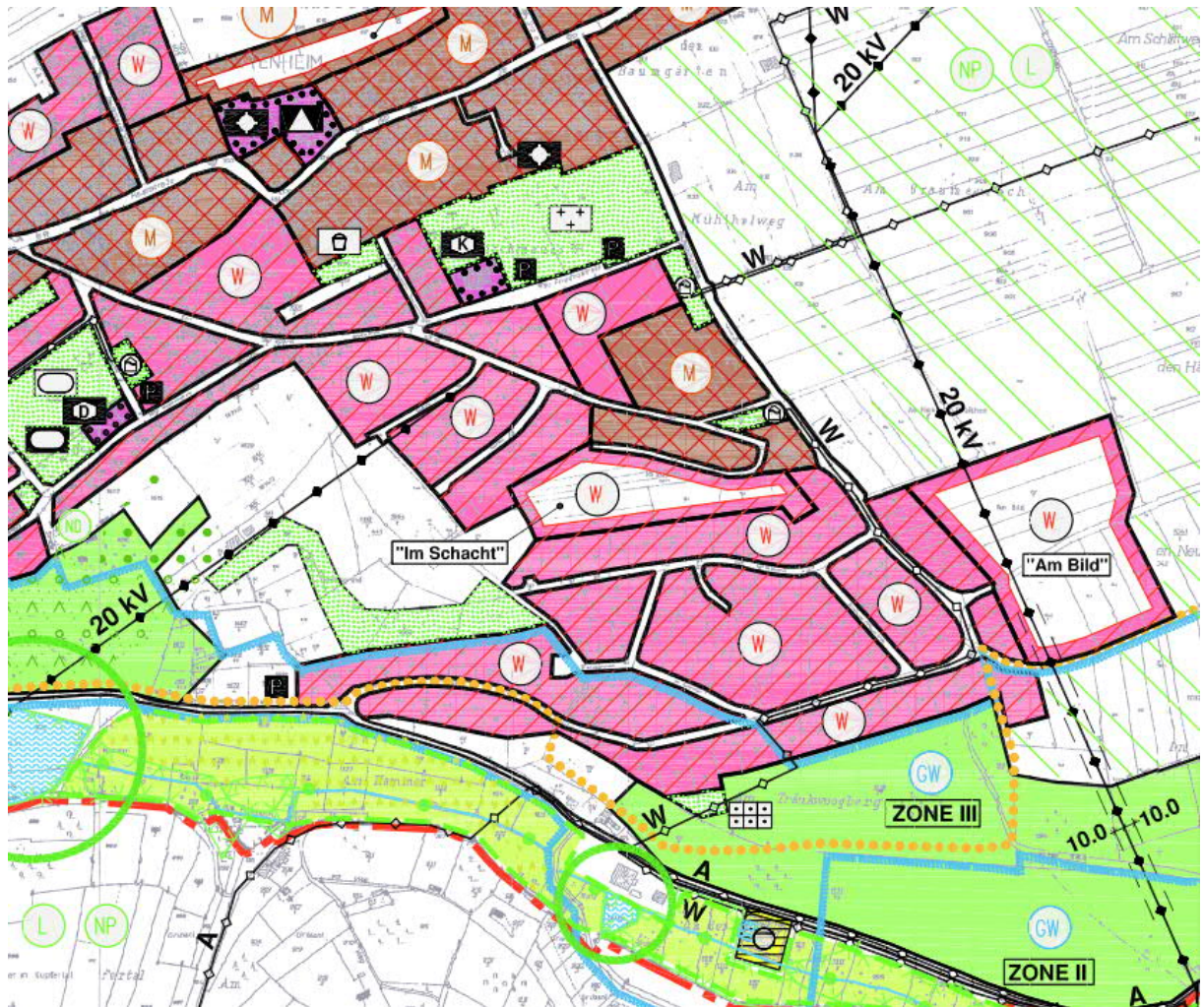


Abbildung 2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim 2015 (Ausschnitt Teilplan Wattenheim)

Da sich das Plangebiet nicht komplett aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da der im Flächennutzungsplan dargestellte südliche Bereich nicht unproblematisch entwickelt werden kann, wurde das gesamte Plangebiet etwas nach Norden verschoben. Da sich die Fläche in einem Teilbereich auf eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft ausdehnt, wurde bereits ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, um es zu ermöglichen, von den Zielen der Raumplanung abzuweichen und Vorrangflächen für die Landwirtschaft für die bauliche Entwicklung nutzen zu können. Dieses Zielabweichungsverfahren wurde bereits 2008 positiv beschieden.

Der Teil des Aussiedlerhofes, der nun im Bebauungsplan einbezogen wird, befindet sich außerhalb des Vorranggebietes. Aufgrund der Nachnutzung (Restaurant und Übernachtungsgewerbe) von Teilen des Aussiedlerhofes, die somit im Außenbereich nicht mehr privilegiert zulässig sind, möchte die Gemeinde Wattenheim diese Nutzungen langfristig sichern. Deshalb wurde aus städtebaulichen Gründen dieser Teilbereich in den Bebauungsplan einbezogen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzungen zu schaffen. Diese kleine Anpassung wird in einer nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.



Nach Rücksprache mit der Unteren Landesplanungsbehörde wird der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

#### Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete

In der unmittelbaren Nähe und im erweiterten Bereich des Plangebietes befindet sich weder ein Vogelschutzgebiet noch ein FFH-Gebiet.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die gesamte Gemeinde Wattenheim innerhalb des Naturparkes Pfälzerwald befindet, was bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.

#### Wasserschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Wasserschutzgebiet "Rothbachtal", Zone III, was in der weiteren Planung zu beachten ist. Da nur ein allgemeines Wohngebiet und das Wohnen nicht störendes Gewerbe geplant ist, sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Das Wasserschutzgebiet reicht bis an den "Nacktersträßchen" und schließt die Hälfte der bebauten Ortslage Wattenheim ein.



### **3. Planungsziele, Planungsgrundsätze**

#### **3.1 Planungsanlass**

Im Bebauungsplan werden die im § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten, verfolgt. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Bauwillige aus der Gemeinde Wattenheim
- Erweiterung und Abrundung des Siedlungsbereiches am östlichen Ortsrand in Anknüpfung an bereits bestehende Siedlungsflächen
- Schaffung von Wohnraum für junge Familien und nachhaltige Sicherung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Gemeindehaus, Grundschule, Sportanlagen, Vereinsleben etc.)
- Städtebauliche Ordnung des westlichen Teiles des ehemaligen Aussiedlerhofes Holz zur Sicherung der Fremdenverkehrseinrichtung und städtebauliche Steuerung der Nachnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude
- Schaffung von Flächen für die Nutzung von Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört.

#### **3.2 Städtebauliches Konzept**

In 2007 und 2008 wurden mehrere Varianten für das Plangebiet entwickelt. Ursprünglich wurde die Darstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Aufgrund der weiteren Intensivierung der Planung musste jedoch festgestellt werden, dass der im Flächennutzungsplan dargestellte südliche Bereich aus technischen Gründen nicht ohne erheblichen Aufwand erschlossen werden kann, sodass die Gemeinde beschloss, das gesamte Plangebiet nach Norden soweit zu verschieben, damit die Erschließung ermöglicht werden kann. Die aktuelle Planung 2016 hat ergeben, dass eine Ableitung nach Süden in das Rothbachtal möglich ist, sodass der Geltungsbereich nach Süden ausgedehnt wurde. Dort sind jedoch nur Grünflächen und Flächen für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers möglich, eine Bebauung ist hier jedoch ausgeschlossen.



Das Plangebiet wird durch eine Ringerschließung innerhalb des Gebietes komplett erschlossen. Diese Ringerschließung wird im südlichen Bereich an die Leininger Straße angeschlossen. Hier besteht bereits ein landwirtschaftlicher Weg, der als Zufahrtsstraße ausgebaut wird. Diese Ringerschließung wird durch kurze Stichstraßen ergänzt, die Bauflächen in der zweiten Reihe anbinden. Ein landwirtschaftlicher Weg im Norden bleibt der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten, kann aber als Fußweg genutzt werden, um das Baugebiet fußläufig an die Ortsmitte anbinden zu können. Er kann bei Notfällen auch als Notweg, z. B. durch die Feuerwehr, genutzt werden, wird aber für den normalen Kfz-Verkehr gesperrt.

Es ist möglich, insgesamt ca. 37 Bauplätze mit einer Durchschnittsgröße von 560 m<sup>2</sup> zu entwickeln. Zusätzlich sind im nördlichen Bereich, im Bestand des ehemals landwirtschaftlichen Anwesens nach Abriss oder Umnutzung von Gebäuden (ehemalige Scheune) weitere Bauplätze möglich.

In Anlehnung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb wird südlich des landwirtschaftlichen Weges ein Mischgebiet (MI3) festgesetzt. Hier kann weiter eine gemischte Nutzung zwischen dem Wohnen und diesem nicht störenden Gewerbe entwickelt werden. Die Ortsgemeinde ist bestrebt im Rahmen der Baulandumlegung diese Fläche zu erhalten. Die Fläche hat eine Größe von rund 1 600 m<sup>2</sup> und ist damit geeignet auch eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Die Gemeinde wird beim Verkauf der Flächen sowie im Bauantrag darauf achten, dass das städtebauliche Ziel einer Mischnutzung umgesetzt wird.

Im Süden ist ein größerer Bereich für die Regenwasserrückhaltung erforderlich. Die südliche Fläche dient zur Sicherung der Oberflächenwasserbewirtschaftung und die westliche Teilfläche bleibt der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Der ehemalige westliche Teil des landwirtschaftlichen Aussiedlerbetriebes (altes Wohnhaus und Scheune), das inzwischen nicht mehr zum Aussiedlerhof gehört und als Restaurant- und Pensionsbetrieb genutzt wird, soll nun dem Innenbereich zugeordnet, überplant und somit städtebaulich neu geordnet und somit als Mischgebiet ausgewiesen werden, um die zukünftige Nutzung für den Fremdenverkehr planungsrechtlich zu sichern. Damit möchte Wattenheim als Fremdenverkehrsgemeinde diese Nutzung langfristig erhalten. Gleichzeitig soll die bauliche Erweiterung bauplanungsrechtlich gesteuert werden, um eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung zu ermöglichen und somit einem Leerstand entgegenzuwirken.



Abbildung 3 Städtebauliches Konzept

Der Bereich südlich des ehemaligen und bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes wird bauplanungsrechtlich für den landwirtschaftlichen Betrieb als Erweiterungsfläche gesichert. Damit soll dem Betrieb eine sinnvolle betriebliche Weiterentwicklung ermöglicht werden. Auf dieser Fläche sind jedoch nur landwirtschaftliche Nebengebäude und Lagerflächen zulässig, die mit den angrenzenden bestehenden Wohnnutzungen und dem Bebauungsplan verträglich sind. Aufgrund der Immissionen vom bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb sind hier keine schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude) möglich. Inzwischen wurde auf dieser Fläche ein Bauantrag zur Errichtung einer Siloanlage in diesem Bereich genehmigt, was im Immissionsschutzgutachten zum Bebauungsplan aber schon berücksichtigt wurde.

Die öffentliche Grünfläche nordöstlich wird auch größtenteils für die Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen verwendet. Im südlichen Bereich möchte die Gemeinde ein Spielplatz anlegen, da davon ausgegangen wird, dass sich im Neubaugebiet überwiegend junge Familien mit Kindern ansiedeln werden.



### 3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

#### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

##### Zu I.1.1:

Für das Plangebiet wird sowohl ein "Allgemeines Wohngebiet", als auch ein Mischgebiet festgesetzt. "Allgemeine Wohngebiete" dienen vorwiegend dem Wohnen. Darum werden im Bebauungsplan zugelassen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da sich diese im Plangebiet nur störend auswirken würden. Zudem besteht für solche Einrichtungen kein Bedarf innerhalb der Ortsgemeinde Wattenheim. In erreichbarer Nähe befinden sich genügend solcher Einrichtungen, sodass diese Versorgung entsprechend gesichert ist.

Des Weiteren werden Mischgebiete ausgewiesen. Diese dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei werden im Bebauungsplan folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sowie wie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

Damit möchte die Gemeinde in einem wohnverträglichen Maß auch gewerbliche Nutzungen zulassen und begegnet somit auch der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Für ortsansässige Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören hat die Gemeinde derzeit keine Grundstücke, die den Betrieben angeboten werden könnten, um zu erweitern. Um die Betriebe in Wattenheim zu halten, ist es deshalb notwendig auch ein Mischgebiet im Bebauungsplan auszuweisen. Mit Hilfe der Gliederung innerhalb des Baugebietes werden auch die Belange des Emissionsschutzes berücksichtigt und eine Konfliktlösung herbeigeführt, um die landwirtschaftliche Nutzung durch die heranrückende Bebauung uneingeschränkt weiter zu gewährleisten. Damit erfüllt die Gemeinde das Vorsorgeprinzip gemäß § 50 BImSchG, was durch ein Immissionsgutachten geprüft und betätigt wurde.



Um dieses städtebauliche Ziel umsetzen zu können, wird im Zuge des Umlegungsverfahrens die Gemeinde die Mischgebietsfläche in Mi3 erhalten und wird somit die Fläche für gewerbliche Nutzungen anbieten.

Des Weiteren wird ein Mischgebiet im nördlichen Geltungsbereich für ein bereits bebautes und versiegeltes Areal festgesetzt. Dieser Bereich war Teil des angrenzenden Aussiedlerhofes. Vor ein paar Jahren wurde dort ein Fremdenverkehrsangebot geschaffen und vom eigentlichen Aussiedlerhof getrennt. Die Gemeinde möchte nun die Fremdenverkehrsnutzung sichern und den Bereich, der sich bislang im Außenbereich befand, städtebaulich neu ordnen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden städtebaulich als Fremdkörper innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden bestehenden Wohngebiete wirken und sollen deshalb nicht zugelassen werden. Ein Versorgungsdefizit durch die ausgeschlossenen Nutzungen ist jedoch nicht zu befürchten, da diese Nutzungen an anderer Stelle in zumutbarer Entfernung vorhanden sind.

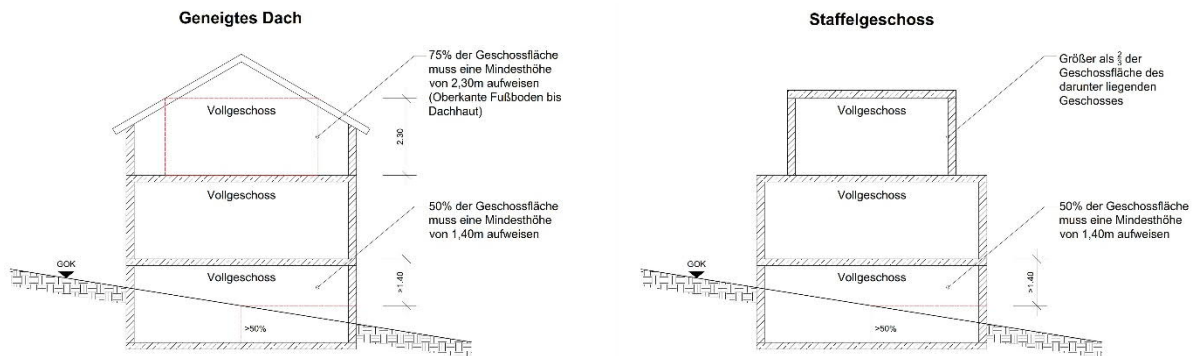
### 3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet sowie in Mischgebieten bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Dabei werden für die Allgemeinen Wohngebiete und dem Mischgebiet Mi 3 eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Beim Mi 3 bleibt die GRZ und GFZ hinter den Maximalwerten der BauNVO zurück, damit sich die Baudichte an den angrenzenden Wohngebieten angleicht. Damit wird die Nutzung der Grundflächen optimal gesteuert und damit zukünftigen Anwohnern ein flexibler Umgang, auch mit den Nebenanlagen auf den Grundstücken, ermöglicht. In den Mischgebieten Mi 1 und Mi 2 wird mit einer GRZ von 0,5 und 0,6 und einer GFZ 1,0 bzw. 1,2 eine höhere Verdichtung zugelassen, um der dort bestehenden Nutzung gerecht zu werden und um den Dichtewert der bisherigen Nutzung nach oben zu beschränken. Zum einen soll hiermit eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung gewährleistet werden, andererseits eine übermäßige Versiegelung im Bereich der ehemaligen Scheunen vermieden werden und somit mit Grund und Boden sparsam umgehen zu können. Die Gemeinde möchte im Mi 1 die Bebauungsdichte etwas reduzieren, um den Übergang zur Landschaft und den angrenzenden Wohngebieten zu erleichtern. Beim Mi 2 soll der Bestand fixiert und die bestehende Nutzung unterstützt werden, was entsprechende Dichtewerte voraussetzt.

Ein Vollgeschoss ist gemäß § 2 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz wie folgt definiert:

Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; tiefer liegende Geschosse sind Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über 2/3, bei Geschossen im Dachraum über 3/4 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse (Staffelgeschosse) sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.



Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Es soll eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen werden. Es werden drei unterschiedliche Höhen festgesetzt, um auf die topografischen Gegebenheiten eingehen zu können. Die maximale Höhe richtet sich nach der benachbarten Wohnbebauung und lässt je nach Dachform eine maximal zweigeschossige Bebauung zu. Im Mi 2 wird entsprechend des Bestandes eine größere Höhe festgelegt, um die bestehende Nutzung einer Fremdenverkehrseinrichtung zu sichern. Als Bezugspunkt wurde die Straßenachse der Erschließungsstraßen, die mit einem entsprechenden Buchstabenindex den Grundstücken zugeordnet sind, festgesetzt. Es ist als Bezugshöhe die Straßenachse in der Mitte des Grundstückes senkrecht zur Straßenachse gemessen, als Bezugshöhe heranzuziehen. Ein entsprechender Höhenplan wird nach Vorliegen der Entwurfsplanung der Verkehrsanlagen den zukünftigen Bauherren zur Verfügung gestellt, die somit die genauen NN-Höhen entnehmen können.

Da die Gemeinde die Dachformen nicht regeln möchte und somit auch Gebäude mit Flachdächern zugelassen werden sollen, sind für die maximalen Gebäudehöhen in Abhängigkeit der Dachform (Flachdach (< 10° Dachneigung) oder geneigtes Dach (>10° Dachneigung)) unterschiedliche Höhen festgesetzt. Damit sollen Staffelgeschosse im 3. Obergeschoss verhindert werden, die sich aufgrund ihrer Kubatur nur schwer in die bestehende Bebauung einfügen würden und aufgrund ihrer Masse als Fremdkörper wirken würden. Die angrenzende Bebauung in der Leinger Straße und die Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebes bzw. der Gaststätte im Norden weisen teilweise eine ähnliche Geschossigkeit auf. Damit wird aber auch ein schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht, da eingeschossige Bauformen einen größeren Flächenverbrauch haben.

### 3.3.3 Bauweise

#### Zu I.2:

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Damit möchte die Gemeinde an die bestehende Bebauung in der Leinger Straße anknüpfen und diese Bebauung mit freistehender Familienhausbebauung fortführen. Die Gemeinde möchte im Neubaugebiet nur eine lockere Bebauung mit einer geringen Dichte ermöglichen, um die Anbindung in die Landschaft zu verbessern. Zudem sollen die attraktiven Blickbeziehungen zum Haardtrand allen Grundstücken ermöglicht werden, was nur durch eine aufgelockerte Bebauung möglich ist.



Es werden auch Doppelhäuser zugelassen, da diese aus energetischen Gründen effektiver sind als das freistehende Einfamilienhaus. Damit sind auch kleinere Grundstücke bezüglich der Bebauung besser nutzbar und tragen somit zur Schonung von Grund und Boden bei.

Um jedoch Doppelhausgebäude mit unterschiedlichen Höhen von Dächern zu vermeiden, muss die zuletzt errichtete Gebäudehälfte an der zuerst gebauten Gebäudehälfte orientieren, mit geringfügigen Ausnahmen. Hierzu hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren schlechte Erfahrungen gemacht, die damit verhindert werden sollen.

### **3.3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### Zu I.3:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt. Diese sehen im Wesentlichen einen Abstand von 3,0 m zu den Erschließungsstraßen vor und weisen in der Regel eine Tiefe von 13,0 m bis 15,0 m auf, sodass die Bauherren möglichst viel Spielraum bei der Errichtung und Platzierung der Gebäude haben. Es ist auch eine Orientierung nach Süden zur Nutzung der Sonnenenergie möglich. Durch die Baugrenzen wird die Bebauung strukturiert und die Bebauung überwiegend zu den Straßen orientiert. Dadurch entstehen vor allem in den rückwärtigen Bereichen hohe Anteile an privaten Grünflächen, was eine gute Durchgrünung des Baugebietes ermöglicht. Ein höherer Grünanteil verbessert die Verdunstungsmöglichkeit, was sich auch positiv auf das Kleinklima auswirkt und Temperaturspitzen in Sommermonaten minimiert. Zudem wird mit einer lockeren Bebauung in den Randbereichen der Übergang zur Landschaft verbessert.

### **3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen**

#### Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgesetzt. Damit haben die Bauherren die Möglichkeit, das Gebäude optimal nach Süden auszurichten und die Sonnenenergie bestmöglich zu nutzen. Damit möchte die Gemeinde Wattenheim einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, da durch eine Nutzung der Sonnenenergie der Einsatz von fossilen Energieträgern für die Energiegewinnung reduziert werden kann. Somit können die CO<sub>2</sub> Emissionen reduziert werden.

Trotzdem wurden die Verkehrsanlagen und Baugrenzen so ausgerichtet, dass ein städtebaulich strukturiertes Baugebiet entsteht. Eine optimale Nutzung der Grundstücke und der festgesetzten Baugrenzen lassen die Gebäude an den Erschließungsstraßen ausrichten.



### **3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

#### Zu I.5:

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hier wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO keine anders lautende Festsetzung vorgenommen. Damit haben die Bauherren den größten Spielraum bei der Errichtung der Nebenanlagen und es hilft, aufgrund des hängigen Geländes, unzumutbare, aufwendige Baumaßnahmen zu verhindern. Dies ist insbesondere bei der Errichtung der Stellplätze und Garagen notwendig, um ein kostensparendes Bauen zu ermöglichen. Es wird jedoch geregelt, dass die Garagen einen Mindestabstand von 3,0 m, die Garagenausfahrt selbst einen Mindestabstand von 5,0 m zur angrenzenden Straße einhalten müssen. Damit wird eine zu große Einengung des Straßenraumes verhindert und die städtebaulich gewünschte aufgelockerte Bebauung unterstützt. Eine Eingrünung dieser meist unattraktiven Garagenwände wird hierdurch möglich. Um unzumutbare Einschränkungen bei z. B. Eckgrundstücken zu verhindern, soll eine Abweichung von der 3 m-Abstandsfestsetzung ausnahmsweise vom Gemeinderat zugelassen werden können.

Der Abstand von 5,0 m vor den Garagenausfahrten ermöglicht weitere Stellplätze auf den privaten Grundstücken und erleichtert das ungehinderte Ein- und Ausfahren von den Grundstücken.

### **3.3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

#### Zu I.6:

Es werden entsprechende Verkehrsflächen festgesetzt. Die Haupteerschließungsstraßen werden mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Damit wird ein ausreichend großer Querschnitt geschaffen, um einen Begegnungsverkehr Pkw/Lkw zu ermöglichen. Zum anderen werden eine zu hohe Flächenversiegelung und Bodenverbrauch vermieden, indem keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen für Bürgersteige etc. vorgesehen sind. Die Straßen können als Mischflächen ausgebaut werden, um den Aufenthaltscharakter zu verbessern; die zu erwartende geringe Verkehrsmenge lässt dies zu. Kleinere Stichstraßen werden mit 4,0 m festgesetzt. Zudem sind in den öffentlichen Grünflächen, die im Plangebiet festgesetzt sind, Fußwege zur offenen Landschaft als auch zum Ortskern möglich.

Die Zufahrt zur Leiningener Straße wird an die bestehende Bebauung angepasst, sodass auf einer kurzen Strecke (entspricht etwa zwei parkenden Pkws im Straßenraum), der Querschnitt etwas reduziert ist. Entsprechende verkehrspolizeiliche Anordnungen können hier die Situation optimieren. Im nördlichen Bereich wurde ein bestehender landwirtschaftlicher Weg festgesetzt, der als Notweg bzw. auch für den fußläufigen Verkehr genutzt werden kann, sodass im Notfall eine weitere verkehrliche Anbindung möglich ist.



### 3.3.8 Anzahl der Wohnungen

#### Zu I.7:

Die Anzahl der Wohnungen wird im Baugebiet für freistehende Einfamilienhäuser auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude begrenzt. In Doppelhaushälften darf nur eine Wohnung pro Doppelhaushälfte entstehen. Damit möchte die Gemeinde eine zu hohe Verdichtung innerhalb des Plangebietes verhindern. So wird auch die Verkehrsmenge im Baugebiet minimiert und die angrenzenden Wohngebiete von massivem Ziel- und Quellverkehr verschont. Gleichzeitig dient dies dem Bodenschutz, da die erforderlichen nachzuweisenden Stellplätze pro Grundstück durch die Deckelung der Wohnungen reduziert werden kann.

### 3.3.9 Landwirtschaftliche Flächen

#### Zu I.8:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Darin sind neben der landwirtschaftlichen Nutzung nur landwirtschaftliche Nebenanlagen aber keine Wohnnutzungen zulässig. Die Flächen, die zum angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb gehören, sollen für den landwirtschaftlichen Betrieb gesichert werden, da diese für den betrieblichen Ablauf notwendig sind. Die Gemeinde Wattenheim möchte somit den landwirtschaftlichen Betrieb langfristig sichern und berücksichtigt hiermit die landwirtschaftlichen Interessen. Eine Wohnbebauung ist hier aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich. Das ergab das Immissionsschutzgutachten zum Bebauungsplan. Zudem sind durch den landwirtschaftlichen Betrieb die Errichtung und der Betrieb von drei Getreidesilos geplant. Eine Baugenehmigung liegt inzwischen vor. Auch hier entstehen gemäß Immissionsgutachten Lärmimmissionen, die zu Konflikten mit Wohnnutzungen in direkter Nachbarschaft führen würden. Eine Konfliktlösung wurde seitens der Gemeinde mehrfach versucht. Die Gemeinde bot an, das gemeindeeigene Grundstück (Flurstück Nr. 947/1) östlich des landwirtschaftlichen Betriebes mit den südlichen Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes (943/2, 944 (teilweise), 945 (teilweise), 946 (teilweise)) zu tauschen, was aber seitens des Eigentümers abgelehnt wurde. Somit wurde eine Konfliktbewältigung durch Festlegung entsprechender Mindestabstände und Grundrissorientierung entsprechend den Ergebnissen des Immissionsgutachtens im Bebauungsplan erreicht. Eine Wohnbebauung im Bereich der festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen ist wegen der bestehenden Lärmbelastung nicht möglich.



### **3.3.10 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen**

#### Zu I.9:

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung des nördlich befindlichen Aussiedlerhofes wurde ein Lärmgutachten erstellt. Darin wird empfohlen, in entsprechenden Abständen zur landwirtschaftlichen Nutzung (Mischgebiete 110 m, Wohngebiete 180 m), die im Bebauungsplan eingetragen ist, schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) nach Süden/Südosten auszurichten. Damit wird eine Konfliktbewältigung aufgrund der Nähe zu dem landwirtschaftlichen Betrieb erreicht. Die Wohnnutzung kann durch Optimierung der Grundrissgestaltung uneingeschränkt genutzt werden, ohne dass der landwirtschaftliche Betrieb in seiner Nutzung eingeschränkt werden muss. Dabei werden auch die im Bebauungsplan festgesetzten nördlichen landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt, in denen bereits eine Baugenehmigung zur Errichtung von 3 Getreidesilos besteht. Es gilt jedoch die gegenseitige Rücksichtnahme auch für die angrenzenden bestehenden Wohngebiete, die als reines Wohngebiet festgesetzt sind und bei der landwirtschaftlichen Nutzung heute schon zu berücksichtigen sind. Trotzdem ist mit Geräuschemissionen vom landwirtschaftlichen Betrieb zu rechnen. Doch werden diese im Wesentlichen tagsüber entstehen. Aufgrund der Lage, angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Flächen, ist auch hier von geringfügigen Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen zu rechnen. Diese ist jedoch auch nur temporär im Laufe des Jahres, während Saat, Pflege und Ernte stattfindet und in einer ländlichen Gemeinde wie Wattenheim zu dulden.

Zudem wird im nördlichen Mischgebiet aufgrund der Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb zwischen dem ehemaligen Wohnhaus des landwirtschaftlichen Betriebes (jetzt Restaurant mit Fremdenzimmern) und dem heutigen landwirtschaftlichen Betrieb eine 40 m lange und 3 m hohe, von Nord nach Süd verlaufende, Lärmschutzwand festgesetzt. Allerdings sind die Grenzwerte der TA-Lärm für die oberen Stockwerke nicht einhaltbar, so dass bei der Festlegung der Grundrisse in den oberen Geschossen die schutzbedürftigen Räume nur an den dem Betrieb abgewandten Fassaden errichtet werden dürfen. Dabei ist die Neubebauung nur im festgesetzten Baufenster möglich. Die bestehenden Gebäudeteile, die außerhalb des Baufensters und somit noch näher am landwirtschaftlichen Betrieb liegen, haben Bestandsschutz. Hier muss der landwirtschaftliche Betrieb entsprechend Rücksicht nehmen um die gesunden Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Bauliche Veränderungen am Gebäude (neue Fenster, Dachfenster, Dachgauben etc.) sind aus Lärmschutzgründen nicht möglich. Details können den Lärmgutachten der ISU Bitburg und der FIRU-GfI Kaiserslautern, die dem Umweltbericht beigelegt sind, entnommen werden.

### **3.3.11 Private Grünflächen**

Es wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche am Westrand zur bestehenden Bebauung an der Leininger Straße festgesetzt. Sie sollte mit mindestens sechs Laubbäumen und 50 Stück Sträuchern bepflanzt werden. Sie dient als Abstandsräum zwischen der bestehenden und geplanten Bebauung und vermindert eine bedrängende Wirkung der neuen Gebäude auf die angrenzende Wohnbebauung.



Des Weiteren sind im Randbereich zur offenen Landschaft ebenfalls private Grünflächen festgeschrieben, die zur Siedlungseingrünung genutzt werden. Hier soll durch Anpflanzung von Sträuchern eine Eingrünung erfolgen. Sie dient zudem zur Minimierung der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln und Stäuben aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen.

### **3.3.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### Zu II:

Es werden lediglich in den Mischgebieten Mi 1 und Mi 2 im nördlichen Plangebiet Dachformen festgesetzt, die der umgebenden Bebauung entsprechen. Im südlichen Baugebiet werden für das Mi 3 die Gebiete WA 1 bis WA 3 weder Dachformen noch Dachneigungen festgesetzt. Die Gemeinde möchte ein modernes Baugebiet entwickeln, in dem eine moderne Architektur möglich sein soll. Es soll auch die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie vereinfacht werden, um den Klimaschutz zu unterstützen. Deshalb sollen keine Einschränkungen hinsichtlich der Dachformen gemacht werden und deshalb entfallen Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen. Dadurch wird auch eine energiesparende Bauweise unterstützt, da hierdurch energetisch optimierte Bauweisen möglich sind. Es wurden jedoch Höhenfestsetzungen vorgenommen, um das sogenannte Staffelgeschoss zu verhindern. Dieser würde sich trotz gewünschter freier Bauweise, aufgrund der dadurch entstehenden Kubatur als überdimensionierte Baukörper im Gebiet als Fremdkörper wirken. Gestalterisch würden hier drei Geschosse entstehen, was die Gemeinde unterbinden möchte, um den Übergang in die Landschaft zu erleichtern. Die Höhenfestsetzungen werden so festgelegt, dass sie sich an der benachbarten Bebauung orientieren.

Die Materialien werden so festgelegt, dass eine Bebauung mit ortstypischen Materialien, die sich auch in der Nachbarschaft befinden, gewährleistet ist. Somit wird auch die Einbindung in die Landschaft verbessert.

Bei der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird darauf abgezielt, die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, um die Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grünflächen zu ermöglichen.

Die Regelung über die Errichtung von Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen soll eine nachbarschützende Wirkung erzielen und bekräftigt die in der Landesbauordnung bereits befindlichen Regelungen. Es soll in jedem Fall vermieden werden, dass zur Straßenseite höhere Stützwände oder -einfriedungen errichtet werden, um ein relativ offenes, freiräumiges Straßenbild entstehen zu lassen.



### 3.3.13 Landespflegerische Festsetzungen

Zu IV:

Die Landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch das Baugebiet vorbereitet wird, durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Es werden sowohl private als auch öffentliche Maßnahmen festgelegt, die eine Durchgrünung des Baugebietes ermöglichen sollen. Eine Eingrünung des Siedlungsrandes wird den Privateigentümern empfohlen, um die Einbindung in die Landschaft zu verbessern. Im nördlichen Bereich sollen auf der gemeindeeigenen Fläche eine Streuobstwiese und im südlichen Bereich im Böschungsbereich des geplanten Rückhaltebeckens umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen erfolgen, um insbesondere für die Tiere ausreichend Rückzugs- und Nistmöglichkeiten zu schaffen.

Da gemäß dem Umweltbericht die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht ausreichen, den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, wurden in der Gemarkung von Wattenheim weitere Ausgleichsmöglichkeiten festgesetzt, die das verbleibende Kompensationsdefizit ausgleichen werden.

Es handelt sich hierbei um Pflegemaßnahmen innerhalb des Naturparks Pfälzer Wald, um den Lebensraum der Wildkatze zu verbessern (Langental).



#### 4. Erschließung

Wie bereits im vorhergehenden Kapitel erläutert, soll das Plangebiet im Süden an die Leiningener Straße angeschlossen werden. Dabei wird ein bestehender landwirtschaftlicher Weg genutzt, der bereits an die Leiningener Straße angebunden ist. Dieser ist zwar in kurzen Teilabschnitten in ihrem Querschnitt etwas eingeschränkt, was jedoch für die verkehrliche Erschließung unproblematisch ist. Ein weiterer landwirtschaftlicher Weg im Norden kann als Fußweg oder Notweg genutzt werden. Die sonstigen Versorgungsleitungen für Schmutzwasser, Trinkwasser, Elektrizität, Gasversorgung können ebenfalls in der Leiningener Straße angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser soll zunächst auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und dann in die im Plangebiet verlaufende Regenwasserleitungen eingeleitet werden. Im Süden wird ein größerer Grünbereich (öffentliche Grünfläche) geschaffen, in dem in einem zentralen Rückhaltebecken das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet zurückgehalten und danach gedrosselt über einen Regenwasserkanal nach Süden bis zum Gewässer "Rothbach" (Einleitstelle) eingeleitet wird. Details zu dieser technischen Umsetzung sind in der weiteren Planung noch abzustimmen.

Der nördliche bebaute Bereich des ehemaligen Aussiedlerhofes ist über die Leiningener Straße bereits erschlossen.

Im Bebauungsplan werden für die innere Erschließung im Wesentlichen 6,0 m breite Verkehrsflächen festgesetzt, die ein Begegnungsverkehr PKW/LKW ermöglichen. Die Stichstraße (Planstraße E) wird mit nur 4,0 m Breite festgesetzt, die für die Erschließung von nur zwei Grundstücken ausreicht. Eine Befahrung durch z. B. Müllfahrzeuge ist hier nicht erforderlich.

Fußläufige Anbindungen sind über öffentliche Grünflächen und landwirtschaftliche Wege möglich. Im nördlichen Bereich zur Leiningener Straße ist eine fußläufige Anbindung zur Ortsmitte möglich. Im mittleren östlichen Bereich ist ebenfalls ein Fußweg möglich, der einen direkten Zugang zur offenen Landschaft ermöglicht und somit für die Spaziergänger in östlicher Richtung genutzt werden kann. Diese Wege können bei Notsituationen als Notwege genutzt werden, sollte die Anbindung zur Leiningener Straße blockiert sein.

Der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes erfolgt über die Leiningener Straße und weiter über das bestehende Ortsnetz der Gemeinde. Die dadurch entstehenden Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz wurden im Vorfeld durch ein Gutachten (im Anhang zum Umweltbericht) untersucht, in dem auch die bestehenden Verkehrsströme durch Verkehrszählungen betrachtet wurden. Im Ergebnis konnte keine wesentliche Verschlechterung des innerörtlichen Verkehrs durch das geplante Neubaugebiet ermittelt werden.



## **5. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Umweltbelange**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage der Gemeinde Wattenheim am östlichen Ortsrand, der durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Die Fläche selbst ist überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich ist im Bereich des Mischgebietes Mi 1 und Mi 2 eine bereits durch ehemalige landwirtschaftliche Gebäude und Hofflächen versiegelte Fläche. Der südliche landwirtschaftliche Weg ist in geringen Teilen mit Sträuchern und Gehölzen bestanden. Insgesamt kann jedoch der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch das Baugebiet vorbereitet wird, als nicht erheblich eingestuft werden. Der größte Teil der Kompensationsmaßnahmen soll innerhalb des Plangebietes erfolgen. Das Defizit, das im Umweltbericht detailliert ermittelt ist, wird im Bereich des Gemeindeforestes im Langental (ca. 8,5 km westlich der Ortslage) auf Ökokontoflächen der Gemeinde erfolgen.

Details zu den Umweltbelangen sind im Umweltbericht dargestellt.

### **5.2 Lärmimmissionen**

Aufgrund der Lage, angrenzend an einen landwirtschaftlichen Betrieb, sind Konflikte hinsichtlich Lärms zu befürchten. Zudem wird der Betrieb eine Siloanlage errichten, eine Baugenehmigung wurde bereits erteilt. Aus diesem Grund wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnis im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wird. Eine Bebauung im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebes ist jedoch unter Berücksichtigung der im Lärmgutachten ermittelten Abstände und Grundrissoptimierungen auch für Wohnnutzung möglich.

Die bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude des Aussiedlerhofes, die inzwischen als Gaststätte und Pension genutzt werden und die nun als Mischgebiet festgesetzt sind, sind relativ nah am noch bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Gemäß einer weiteren schalltechnischen Untersuchung wird hier eine 40 m lange und 3 m hohe Lärmschutzwand und Grundrissoptimierungen festgesetzt. Dabei wurde das Baufenster so festgelegt, dass ein genügend großer Abstand zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung eingehalten wird. Da sich Teile des bestehenden Gebäudes außerhalb der Baugrenze befinden und somit näher zum Betrieb stehen, ist, unter Beachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme seitens des landwirtschaftlichen Betriebes, Rücksicht auf die benachbarte Nutzung zu nehmen. Allerdings sind aus Immissionsschutzgründen bauliche Veränderungen nicht mehr möglich. Dies ist aber bereits aktuell, ohne diesen Bebauungsplan zu beachten.

Aufgrund der Nähe zur BAB A 6 und der Kreisstraße K 32 wurde auch der Verkehrslärm untersucht. Wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Gutachten ist im Anhang beigefügt.



### 5.3 Innerörtliche Verkehrsbelastung

Durch das Baugebiet entsteht Ziel- und Quellverkehr, der sich auf die gesamte Ortslage auswirkt. Um die möglichen Auswirkungen zu ermitteln, wurde im Sommer 2013 eine Verkehrszählung durchgeführt, um die bestehende Belastung vor Ort zu ermitteln. Danach erfolgte anhand zweier Varianten eine Verteilung der zusätzlichen Verkehrsströme auf die bestehenden Ortsstraßen. Dabei konnte keine wesentliche Verkehrserhöhung festgestellt werden, die sich negativ, insbesondere auf die Straßenbelastung und den Verkehrslärm, auswirken wird. Das Gutachten ist den Entwurfsunterlagen beigelegt.

Der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr, der durch das Neubaugebiet entsteht, wurde gemäß einem Berechnungsverfahren der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen von 2006 ermittelt. Dabei wurde bei 37 Grundstücken von 56 Wohneinheiten ausgegangen, da erfahrungsgemäß nicht jedes Gebäude die maximale Anzahl an möglichen Wohneinheiten ausnutzt. Es wurde deshalb eine durchschnittliche Ausnutzung der Wohneinheiten angenommen. Unter Berücksichtigung von Besucher und gewerblichem Verkehr ist hiernach pro Tag mit 231 Kfz-Fahrten zu rechnen. Dies entspricht einer Verkehrsmenge von 13 Kfz-Fahrten/h. Zu Spitzenzeiten morgens und abends (Berufs- und Schülerverkehr) kann sich die Verkehrsmenge auf bis zu 26 Kfz-Fahrten für jeweils 1 Stunde morgens und abends erhöhen. Das entspricht einem durchschnittlichen Lärmpegel (bei 5,0 m Abstand von der Straßenachse) von maximal 45,4 dB(A) tagsüber und 35,2 dB(A) nachts. Diese Werte liegen weit unter dem Richtwert der DIN 18005.

### 5.4 Baulückenkataster

Zum Stand Oktober 2018 verfügt die Gemeinde Wattenheim über ca. 40 Baulücken mit ca. 22 000 m<sup>2</sup> (laut Raum+-Monitor). Davon sind allerdings lediglich 22 Baulücken unbebaut und könnten einer Bebauung zugeführt werden, allerdings handelt es sich hierbei um Privatflächen, auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat. Dabei handelt es sich jedoch größtenteils um Flächen, die unattraktiv und deshalb schon seit langer Zeit unbebaut sind. Bei den übrigen Baulücken handelt es sich um Flächen, die entweder ohne Baurecht sind oder um öffentliche Grünflächen bzw. Parkplätze, die derzeit nicht bebaut werden können. Somit hat die Gemeinde derzeit keine einzige Baufläche im Innenbereich, die sie für eine Bebauung anbieten könnte. Im Anhang zum Umweltbericht befindet sich ein aktualisierter Lageplan mit den bestehenden Baulücken.

Um die Innenentwicklung zu verstärken, wurden drei Leerstandslisten installiert, die leerstehende Wohnungen und Häuser aufspüren sollen und durch Ansprache der Eigentümer, diese dem Immobilienmarkt zuführen zu können. Zudem soll er Eigentümer von freien Bauparzellen/Baulücken innerhalb der Ortslage an Baugrundsuchende vermitteln. Die Gemeinde nimmt an dem Wettbewerb "Unser Dorf hat Zukunft" teil und schreibt ein Dorferneuerungskonzept fort. Zugleich wird derzeit auch ein vereinfachtes Sanierungskonzept aufgestellt. Bei all diesen Konzepten wird die Innenentwicklung ebenfalls bearbeitet und gefördert.

Die Gemeinde prüft derzeit die noch vorhandenen ungenutzten, größeren Innenbereichsflächen sowie Nachverdichtungspotentiale, um auch hier weiteres Bauland im Innenbereich zu schaffen.



## 5.5 Auswirkung auf die Landwirtschaft

Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb erzeugt Lärmemissionen, die sich auf die heranrückende Wohnbebauung negativ auswirken könnte. Zudem wurde im Bereich der festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen der Antrag zur Errichtung von Getreidesilos positiv beschieden. Diese Situation wurde gutachterlich geprüft und Maßnahmen festgelegt, die zum einen die Wohnnutzung unter Optimierung des Grundrisses der Gebäude und der Nutzungsgliederung des Baugebietes ohne wesentliche Einschränkung ermöglicht und zum anderen die bestehende landwirtschaftliche Nutzung durch die heranrückende Bebauung nicht einschränkt. Im Mischgebiet Mi 1 und Mi 2 mit den ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden, die zwischenzeitlich als Gaststätte und Pension genutzt werden und somit eine neue Nutzungsregelung durch Ausweisung eines Mischgebietes erfährt, wird zu deren Schutz aufgrund des nahegelegenen, noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes eine Lärmschutzwand sowie Grundrissoptimierungen festgesetzt. Eine Verträglichkeit beider bestehender Nutzungen konnte in den vergangenen Jahren bestätigt werden. Jedoch machen die gesetzlichen Bestimmungen zum Immissionsschutz diese Maßnahme erforderlich.

Durch das Baugebiet werden landwirtschaftliche Nutzflächen einer Bebauung zugeführt und somit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Im Flächennutzungsplan, aus dem sich der Bebauungsplan entwickelt, fand die Abwägung mit den Belangen der Landwirtschaft statt. Bei den Parzellen handelt es sich um kleinere Einheiten, sodass negative Auswirkungen hinsichtlich des Flächenentzuges nicht zu erwarten sind. Da ein kleiner Teil der beanspruchten Flächen sich in einem "Vorranggebiet Landwirtschaft" des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar befand, wurde ein Zielabweichungsverfahren beantragt, das im Ergebnis eine Abweichung von diesem Ziel zulässt.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können temporär Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung durch Lärm oder Staub entstehen. Es wird deshalb empfohlen, die Grundstücke zu den Außengebieten einzugrünen, um die Beeinträchtigung zu minimieren. Diese sind jedoch auf dem Land in einer landwirtschaftlich geprägten Gemeinde zu dulden, sofern sie nicht zu Gesundheitsschäden führen. Zudem treten sie auch nur temporär auf.

## 5.6 Hochwasser, urbane Sturzfluten

Aufgrund der Lage des Baugebietes auf einem Bergrücken ist mit Hochwasser oder urbanen Sturzfluten bei größeren Regenereignissen nicht zu rechnen.

## 5.7 Bodenschutz

Wie in Kapitel 5.4 dargestellt, muss die Gemeinde Wattenheim im Außenbereich Bauland entwickeln, da im Innenbereich die hohe Nachfrage nach Bauland zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nicht befriedigt werden kann. Um den Eingriff in den Boden zu minimieren, wurde eine bedarfsgerechte Ausweisung und mithilfe der Festsetzungen zur GRZ und der Erschließung/Parzellengröße eine Optimierung hinsichtlich des Flächenverbrauches vorgenommen. Alternativen wurden im Vorfeld der Planung auch in Waldflächen gesucht, diese Alternativen jedoch zugunsten des Klimaschutzes und der Erholungsfunktion des Waldes verworfen. Dies wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend gewürdigt.



## 5.8 Hangrutschgefährdung

Durch das Geologische Landesamt wurde vorsorglich, aufgrund der natürlichen geologischen Begebenheiten, auf eine mögliche Hangrutschgefährdung hingewiesen. Aus diesem Grund wurde das Gelände auf möglichen Hangrutsch untersucht und wird auch in den nächsten Jahren vorsorglich weiter beobachtet. Dazu wurde im September 2017 eine Erkundung der Schichtenfolge insbesondere im tieferen Untergrund (unterhalb der mittels Kleinrammbohrungen erreichten Endteufen) im Untersuchungsgebiet von der AS Geo-Umwelt-Technik GmbH, Sembach, im Auftrag der Umweltgeotechnik GmbH mit zwei gewerblichen Kernbohrungen BK abgeteuft. Eine der Kernbohrungen wurde für Inklinometer-Messungen ausgebaut, um die Hangstabilität in den nächsten Jahren beobachten zu können. Aufgrund der vergleichsweise schwach geneigten Topographie des Baufeldes in Kombinationen mit den gewonnenen Erkenntnissen über die Untergrundverhältnisse sind nennenswerte Destabilisierungsprozesse durch ortsbildangepasste Wohnbebauungen (vergleichsweise überschaubare Zusatzbeanspruchungen der Untergrundverhältnisse) nicht zu erwarten. Details können der Stellungnahme zum Gutachten "Ergänzende geotechnische Erkundung" der Umweltgeotechnik GmbH (UGG), 66620 Nonweiler-Otzenhausen entnommen werden.

Sollte sich bei der weiteren Beobachtung bei den Inklinometer-Messungen neue Erkenntnisse ergeben, werden die Eigentümer durch die Gemeinde informiert.

## 5.9 Auswirkung auf die Sozialstruktur

Die Gemeinde Wattenheim möchte das Baugebiet zur nachhaltigen Deckung des derzeitigen Bedarfes nutzen. Es sollen überwiegend junge Familien, insbesondere aus der Gemeinde, angesiedelt werden. Somit wird sich die Sozialstruktur nicht negativ verändern. In der Regel wird durch die Ansiedlung junger Familien die Gemeindestruktur verbessert und das Gemeindeleben gefördert.

## 5.10 Radonbelastung

Gemäß der Karten des Geologischen Landesamtes befindet sich das Baugebiet in einem Bereich mit einem lokal hohen Radonpotenzial ( $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ). Deshalb wird den Bauherren empfohlen, eigene Untersuchungen vorzunehmen, um sich über die tatsächliche Radonbelastung am Standort des geplanten Gebäudes zu informieren. Es wird jedoch empfohlen, die Gebäude mit Wohnnutzungen im Kellerbereich so zu errichten, dass ein Eindringen von Radon durch geeignete technische Maßnahmen verhindert wird. Entsprechende Informationen sind in den Textlichen Festsetzungen enthalten.



## 5.11 Klima

Klimaschutz ist eine vordringliche Aufgabe und im Städtebaurecht verankert. Die Gemeinde Wattenheim möchte ihren Beitrag zum Klimaschutz auch im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes leisten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie unterstützt und den Bauherren entsprechende Empfehlungen ausgesprochen. Die Exposition der Fläche lässt eine optimale Nutzung der Sonnenenergie bis in die Wintermonate zu. Dadurch kann auf fossile Energieträger verzichtet und die klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Erzeugung reduziert werden, was sich positiv auf das Klima auswirkt.

Die Festlegungen zur Begrünung in und am Baugebiet wirken sich positiv auf das Kleinklima aus, da die Verschattung der Flächen erhöht und die Verdunstungsmöglichkeiten auf der Fläche verbessert werden. Dadurch werden gesundheitsschädliche Temperaturspitzen im Sommer gemildert. Die Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers unterstützt dies ebenfalls. Zudem bietet die Gemeinde aufgrund ihres großen Waldbestandes auch Brennstoff aus nachwachsenden Rohstoffen an, was sich ebenfalls positiv auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz auswirkt.



## 6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Wattenheim möchte entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim am östlichen Ortsrand der Gemeinde, im Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung, ein weiteres Wohngebiet erschließen. Die Erschließung kann über die Leiningener Straße, über bereits bestehende landwirtschaftliche Wege und deren Anbindung erfolgen. Aufgrund der umliegenden Nutzungen ist mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung durch Immissionen zu rechnen, was gutachterlich nachgewiesen wurde. Es können ca. 37 Bauplätze entstehen, die sich überwiegend auf landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann als gering bezeichnet werden. Der gesamte Ausgleich kann nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen. Es werden deshalb weitere externe Flächen im Gemeindegebiet für Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Dies ist im Umweltbericht detailliert dargestellt. Konflikte durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bewältigt werden.

Der nördliche Bereich wird städtebaulich neu geordnet, um das derzeit im Außenbereich befindliche Restaurant und Pension planungsrechtlich zu sichern. Somit soll das Fremdenverkehrsangebot in der Gemeinde langfristig gesichert werden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aufgrund der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise aus der Offenlage (Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) wurden verschiedene Änderungen in den Planinhalten vorgenommen. Deshalb wird eine weitere Offenlage durchgeführt.



**Aufgestellt:**

**igr AG**  
**Luitpoldstraße 60a**  
**67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Mai 2019

---

Dipl.-Ing. H. Jopp