

BEBAUUNGSPLAN
'NACHTGÄRTEN - ÄNDERUNGSPLAN I'
Ortsgemeinde Dirmstein

BEGRÜNDUNG

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 06.05.2015



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

<u>INHALT:</u>	Seite
1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung	2
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss	3
3. Beschreibung des Geltungsbereiches	3
4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	4
4.1 Übergeordnete Planungen	4
4.2 Schutzgebiete	5
4.3 Informationen zum Baugrund und zu Altlasten / Altablagerungen.....	5
5. Standortalternativen	6
6. Erschließung	6
6.1 Versorgung	6
6.2 Entsorgung	7
6.3 Verkehr.....	8
7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung	9
7.3 Bauweise	11
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke	11
7.5 Anzahl der Wohnungen.....	12
7.6 Grünflächen.....	12
7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
7.7.1 Bewirtschaftung von Oberflächenwasser.....	12
7.7.2 Flächen für Ersatzmaßnahmen.....	13
7.8 Sonstige Anpflanzungen.....	13
7.9 Immissionsschutz	13
7.9.1 Landesstraße L 453	13
7.9.2 Sondergebiet.....	15
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
8.1 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
9. Umweltprüfung.....	16
9.1 Vorgaben des Umweltberichtes.....	16
9.2 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen.....	16
10. Umsetzung der Planung	18
10.1 Eigentumsverhältnisse.....	18
10.2 Bodenordnung	18
10.3 Kosten, Finanzierung.....	19
10.4 Flächenbilanz / Statistik	19

Anlagen:

1. SAKOSTACAU GMBH (2008): *Geotechnische Untersuchung des Untergrundes im Bereich des geplanten Lebensmittelverbrauchermarktes in 67246 Dirmstein, Heuchelheimer Straße*. Stuttgart, 15.12.2008.
2. MÖBUS, RICHARD (2015): *Möbus, Richard (2014): Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Planungsfläche Ortsgemeinde Dirmstein Bebauungsplan Nachtgärten - Änderungsplan I G U T A C H T E N 2 1 6 9bG / 1 4 vom 24.02.2015*

1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes 'Nachtgärten – Änderungsplan I' wurde erforderlich, um den geänderten städtebaulichen Zielen der Ortsgemeinde Dirmstein für ein Teilgebiet am östlichen Rand der Ortslage (südlich der L453) Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen des seit 25.03.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Nachtgärten', dessen Inhalte bisher nicht umgesetzt wurden, entsprechen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde (dazu s.u.).

Die aktuelle Planung soll nun vor allem dazu dienen, den Bedarf der Ortsgemeinde Dirmstein an benötigtem **Wohnbauland** zu decken. Abgesehen von Baulücken, die nur in wenigen Fällen für die Bebauung zur Verfügung stehen, kann die Ortsgemeinde derzeit keine weiteren Bauflächen bereit stellen.

Gleichzeitig sieht sich die Ortsgemeinde, angesichts der relativ guten Anbindung bei gleichzeitig hoher Wohnlagenqualität, immer noch einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime aus Reihen ihrer Bürger ausgesetzt, die durch (grundsätzlich anzustrebende) Nachverdichtungen bzw. Umnutzungen im Innenbereich mangels geeigneter und dafür verfügbarer Möglichkeiten nicht gedeckt werden kann.

Gemäß der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan war seinerzeit noch von einer "erheblichen Nachfrage" nach Grundstücken für "Kleingewerbebetriebe, insbesondere Handwerksbetrieben und Dienstleistungsanbietern", ausgegangen worden. Dieser Bedarf ist inzwischen aber nicht mehr gegeben, weshalb statt der rechtskräftigen Festsetzung des Mischgebietes nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Weiterhin soll am Nordrand des Geltungsbereiches, angrenzend an die Landesstraße, ein **Einzelhandelsstandort für einen Lebensmittel-Vollsortimenter** integriert werden, der im Bebauungsplan bisher nicht vorgesehen war.

Schließlich soll über den Bebauungsplan eine **neue Verkehrsanbindung von der Gerolsheimer Straße (K 24) an die L 453 (Heuchelheimer Straße)** planungsrechtlich gesichert werden, die im rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls nicht geplant worden war.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan im Wesentlichen als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen, sodass die grundsätzliche Standortfrage für eine bauliche Entwicklung bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt wurde.

Außerdem ist das Plangebiet eben bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 'Nachtgärten' überplant; die Planung stellt somit lediglich die Änderung der städtebaulichen Ziele der Ortsgemeinde dar.

Durch die Realisierung der Planung kann die Ortslage in diesem Bereich zwischen der Tennishalle im Süden und der Bebauung der Heuchelheimer Straße abgerundet und eine ästhetisch wie biologisch wirksame neue östliche Randzone definiert werden.

Da die Tennishalle im Süden und das westlich angrenzende landwirtschaftliche Anwesen (ehemalige Niedermühle) seit langem bestehen und derzeit keine Änderungs-Absichten existieren, wird dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes herausgenommen. Außerdem bleibt auch der Bereich westlich der neuen Planstraße und nördlich der Gerolsheimer Straße aus dem Geltungsbereich ausgespart, da der Wohnbauflächenbedarf in absehbarer Zeit voraussichtlich bereits über die nun überplante Fläche gedeckt werden kann. Diese Fläche im Nordwesten soll – soweit sie nicht ohnehin bereits bebaut ist, weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Die in Kap. 1 genannten städtebaulichen Absichten müssen somit über die vollständige Änderung des o.g. Bebauungsplanes in diesem Teilbereich planungsrechtlich gesichert werden.

Der Rat der Ortsgemeinde Dirmstein hat daher am 25.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Nachtgärten - Änderungsplan Γ' beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Ursprungs-Bebauungsplan vollständig; dessen zeichnerische und textliche Festsetzungen werden durch die vorliegende Bebauungsplanung ungültig.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird nördlich durch die Landesstraße L 453 (Heuchelheimer Straße) begrenzt. Im Süden grenzen das landwirtschaftliche Gehöft Barth (ehemalige Niedermühle) sowie die Tennishalle an. Nach Westen hin wird der Geltungsbereich im Süden von der K 24 (Gerolsheimer Straße) und weiter nördlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Osten bildet die landwirtschaftlich genutzte Fläche jenseits des Floßbachs und östlich einer für die geplante Renaturierung vorgesehenen Fläche die Grenze des Geltungsbereiches.

Nachfolgend werden weitere Parameter stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-

Zuordnung: Landkreis Bad Dürkheim, Verbandsgemeinde Grünstadt-Land, Gemarkung Dirmstein.

Größe: ca. 3,67 ha (Geltungsbereich A; Größe der Geltungsbereiche B, C und D s.u.).

Höhe: ca. 100-104 m ü. NN.

Aktuelle

Raumnutzung: Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung; im Süden ein gehölzständiger Tennisplatz; im Südwesten eine Lagerfläche.

Die **räumlichen Geltungsbereiche** des Bebauungsplanes umfassen folgende Grundstücke der Gemarkung Dirmstein (Flur 0):

- **Geltungsbereich A (Baugebiet):**

Flur 0, Flurstücke 238/41 (K 24 Gerolsheimer Straße) teilweise, 374 (teilw.), 631/14 (L 453 / Heuchelheimer Straße) teilweise, 693/7 teilweise, 694 (teilw.), 694/1, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 4591/2 teilweise, 5119 teilweise, 5122 (Floßbach), 5123.

- **Geltungsbereich B (Flächen für Ersatzmaßnahmen):**

Flur 0, Flurstück 5163/3 (Größe ca. 6.986 qm).

- **Geltungsbereich C (Flächen für Ersatzmaßnahmen):**

Flur 0, Flurstück 5165/3 (Größe ca. 3.708 qm).

- **Geltungsbereich D (Flächen für Ersatzmaßnahmen):**

Flur 0, Flurstück 5244 (Größe ca. 3.740 qm).

Die genauen Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete Planungen

* **Landesplanung:**

– Raumstrukturgliederung der Landesplanung

Die Verbandsgemeinde Grünstadt-Land wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) bereits den Verdichtungsräumen zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Die VG Grünstadt-Land liegt in einem Raum, in dem mehr als 8 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten erreichbar sind, der somit eine hohe Zentrenerreichbarkeit und –auswahl` aufweist. Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u.a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

* **Regionalplanung:** (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar):

- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Verbandsgemeinde Grünstadt-Land zu den verdichteten Räumen gezählt

- Besondere Funktion Wohnen (Wohngemeinde, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen soll)

- Besondere Funktion Fremdenverkehr (Gemeinde mit Voraussetzungen für eine ökologische und sozialverträgliche Intensivierung des Fremdenverkehrs, in der die erholungswirksamen landschaftlichen Eigenarten zu erhalten und zu pflegen und ggf. zu erschließen sind, und in der die Erholungsinfrastruktur bedarfsgerecht auszubauen ist).

- Besondere Funktion Landwirtschaft (Gemeinde, die von besonders günstigen landwirtschaftlichen Betriebs- und Produktionsstrukturen geprägt ist und / oder in der die Landwirtschaft zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur und der gewachsenen Kulturlandschaft beitragen soll; Ziel ist die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe).

- Östlich, südlich und nördlich der Ortslage folgt ein Regionaler Grünzug.
(Landschaftsräumlich zusammenhängende und multifunktionale Regionale Grünzüge sollen in den verdichtet besiedelten Gebieten Freihalteräume zur Erhaltung der nachhaltigen, umwelt- und sozialverträglichen Entwicklung und Gestaltung des Freiraums bilden und ökologische Ausgleichsfunktion besitzen. In den Regionalen Grünzügen soll grundsätzlich nicht gesiedelt werden. Es dürfen nur Vorhaben zugelassen werden, die die Funktionen des Regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigen oder unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse unabdingbar notwendig sind).

- Am östlichen Rand des Geltungsbereiches bildet der Floßbach (Landgraben) einen linearen Bestandteil eines Vorranggebietes für den Arten- und Biotopschutz.

* **Flächennutzungsplanung:** Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet zwischen der bebauten Ortslage im Westen und dem Floßbach (Landgraben) im Osten im Wesentlichen als gemischte Baufläche dar. Am Floßbach ist eine Ortsrandeingrünung, in Verbindung mit einer Renaturierung des Gewässers dargestellt (dem wird durch einen 10m breiten, der naturnahen Oberflächenwasserbewirtschaftung dienenden und ökologisch aufzuwertenden Streifen im Bebauungsplan Rechnung getragen). Außerdem war im FNP auch bereits die nun durch die Bebauungsplanung gesicherte Verbindung der K 24 mit der L 453, allerdings in Form einer eigenständigen Straße östlich des Floßbaches und somit außerhalb des Plangebietes, eingezeichnet.

* **Fachplanungen:** Es sind keine sonstigen planungsrelevanten Fachplanungen bekannt. Für die Anbindung der Planstraße an die L 453 ist eine Straßen-Fachplanung zu erstellen, die mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer (LBM) abzustimmen ist.

4.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete wasser-, denkmal- oder naturschutzrechtlicher Art.

4.3 Informationen zum Baugrund und zu Altlasten / Altablagerungen

• Baugrund / Böden

Für den Bereich des im Norden geplanten Lebensmittelmarktes war bereits im Jahr 2009 ein Bodengutachten erstellt worden (s. Anlage¹). Dessen Aussagen sind im Zuge der Realisierung des Vorhabens an dieser Stelle zu beachten; sie können aber infolge der relativ homogenen Geländestrukturen auch bereits erste Hinweise über die Untergrund-Eigenschaften des übrigen Plangebietes liefern, welche allerdings einzelfallbezogen zu prüfen und zu konkretisieren sind.

- Vermutet wird in dem Gutachten, dass der Floßbach östlich des Plangebietes die Vorflut des Grundwassers bildet. Zur Zeit der Geländearbeiten hatte der Wasserspiegel des Baches ca. 1,50m unter der GOK gelegen, bei Hochwassersituationen sei aber mit einem deutlich höheren Wasserstand zu rechnen (SAKOSTACAU 2008, S. 9).
- Im Bereich der geplanten Maßnahmen zur Oberflächenwasserrückhaltung wurde eine fundierte Aufschlussbohrung bis 10m Tiefe unter GOK empfohlen (SAKOSTACAU 2008, S. 9 und S. 17).
- Für eine Gründung (des Lebensmittelmarktgebäudes im Norden) mittels Streifen- oder Plattenfundamenten wurde ein Teilbodenaustausch der weichen bis steifen Auelehme und Lössablagerungen, die keine ausreichende Tragfähigkeit und Setzungsempfindlichkeit besitzen, empfohlen (SAKOSTACAU 2008, S. 12-14).

Für die einzelnen Bauvorhaben können daher spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, um bspw. verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung und zum Teilbodenersatz, zur Grabensicherung, zur Rohrgründung, zur Grabenverfüllung und zur Wasserhaltung sowie zum Bau von Straßen und Parkplätzen zu erhalten. Generell sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

Da im Plangebiet relativ hohe Grundwasserstände gegeben sind, wird, – zur Verdeutlichung für (mglw. ortsunkundige) künftige Bauherren und Architekten - in den Hinweisen im Bebauungsplantext darauf hingewiesen, dass die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund wird generell die Herstellung von wasserdichten Kellern empfohlen.

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschgefährdeten Zonen; die Region wurde diesbezüglich aber auch noch nicht kartiert [Quelle: http://mapserver.lgb-rlp.de/php_rutschung/index.phtml].

• Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

¹ SAKOSTACAU GMBH (2008): *Geotechnische Untersuchung des Untergrundes im Bereich des geplanten Lebensmittelverbrauchermarktes in 67246 Dirmstein, Heuchelheimer Straße*. Stuttgart, 15.12.2008.

- **Potenziell überschwemmungsgefährdete Bereiche / Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich A liegt am Rand eines Entwässerungsgrabens. Es sind aber von der Planung weder Vorbehalts- oder gar Vorranggebiete für den Hochwasserschutz noch Überschwemmungsgebiete betroffen, die nächsten Überschwemmungsgebiets-Bereiche folgen ca. 60m südöstlich entlang des dichten Bach- bzw. Grabennetzes von Eckbach, Lerchengraben, Bittinggraben etc.. Die Geltungsbereiche B, C und D sind dagegen überwiegend im Überschwemmungsgebiet nach § 88 LWG gelegen.

5. Standortalternativen

Im Vorfeld wurden von der Ortsgemeinde bzw. von potenziellen Vorhabenträgern mögliche Alternativstandorte untersucht, wobei ohnehin nur Flächen in Betracht kamen, die für die geplante Nutzung sinnvoll und verfügbar sind. Dies gilt insbesondere für den Einzelhandelsstandort (dazu s. gesondertes Einzelhandelsgutachten vom Juni 2011). Hinsichtlich der Wohnbaunutzung entfällt die Untersuchung von alternativen Standorten, da bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Wohnnutzungen einschließt.

So sollte das Plangebiet vor allem mit geringem Aufwand erschließbar sein und eine möglichst zentrale Lage zur möglichst guten Anbindung an die Infrastruktur aufweisen (Verkehr / ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, medizinische und soziale Versorgung etc.).

Schließlich ist auch die bereits im FNP dargestellte Neu-Anbindung der K 24 an die L 453 nur über das (ursprüngliche) Bebauungsplangebiet möglich; die nun festgelegte Trasse minimiert deren Länge und damit sowohl den wirtschaftlichen Aufwand als auch die Intensität des ökologischen Eingriffs.

6. Erschließung

6.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet.

- **Elektrizität**

Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Versorgungsträger ist die Elektrizitäts-Genossenschaft Dirmstein eG.

- **Gasversorgung**

Das Baugebiet kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes mit Erdgas versorgt werden. Versorgungsträger ist die Pfalzgas GmbH (Frankenthal)

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung von Telekommunikationsanlagen o.ä. herzustellen.

6.2 Entsorgung

• Oberflächenwasserbewirtschaftung

(*Exkurs*: Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, wie die Problematik gelöst werden soll und z.B. durch die Bereitstellung entsprechender Flächen oder die Festlegung von Leitungsrechten die hierfür notwendigen Voraussetzungen schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.

Da jedoch § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz in Rheinland-Pfalz entsprechende Regelungsmöglichkeiten ausdrücklich an den Träger der Abwasserbeseitigung verweist, **fehlt es der Ortsgemeinde im vorliegenden Fall an der Legitimation, Festsetzungen über die Verwertung oder Versickerung von Niederschlagswasser unmittelbar mit Satzungscharakter in einen Bebauungsplan aufzunehmen**, da ein solches Satzungsrecht hier nur der Verbandsgemeinde zusteht.

Es ist vorgesehen, dass die Entwässerung des Baugebietes im **modifizierten Trennsystem** erfolgen soll.

Dabei wird das anfallende Schmutzwasser an die vorhandene Kanalisation angeschlossen.

Das über die Sammlung und Wiederverwertung auf den privaten Grundstücken (s.u.) hinausgehende sowie das von den Straßenflächen abfließende Oberflächenwasser soll hingegen über Kanäle in die östlich des Baugebietes liegende Versickerungsanlagen unmittelbar am Vorfluter geleitet werden.

Für entsprechende Maßnahmen der gezielten Versickerung und der evtl. Einleitung von Überläufen in das Fließgewässer sind eigenständige **wasserrechtliche Genehmigungsverfahren** erforderlich. Dazu ist im Vorfeld der Erschließung des Baugebietes eine Entwässerungs-Fachplanung zu erarbeiten und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Neustadt) - abzustimmen.

Im Rahmen dieser Fachplanung sollte auch geprüft und mit der Behörde abgestimmt werden, inwieweit die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf dem 10m breiten Randstreifen mit Gewässerstruktur aufwertenden bzw. renaturierenden Maßnahmen am Landgraben (Floßbach) kombiniert werden können.

• Schmutzwasserentsorgung

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage Heßheim (Abwasserzweckverband 'Mittleres Eckbachtal') zugeführt.

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Dürkheim. Die Gebietserschließung ist so dimensioniert, dass die bebaubaren Grundstücke direkt von Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens angefahren werden können. Der Ausbau der Stickerschließung am Südrand entspricht dem Regelwerk für die Befahrbarkeit mit 3-achsigen Müllfahrzeugen.

6.3 Verkehr

• Straßen / Anbindung

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die bis an das Baugebiet herangeführten, qualifizierten Straßen K 24 und L 453.

Die Anbindung der Verlängerung der Gerolsheimer Straße an die Landesstraße wurden – über den Maßstab der Bebauungsplanung hinaus – im Rahmen einer parallel ausgearbeiteten Vorplanung mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM, Speyer) - vorabgestimmt. Vor der Realisierung ist das Einvernehmen zur Ausführungsplanung einzuholen.

Zur fußläufigen Anbindung im Norden ist auf der Südseite der Heuchelheimer Straße ein Gehweg von der Planstraße bis zur Ortslage herzustellen. Dabei soll zur Verdeutlichung der Verkehrsführung im Bereich der Tankstelle die Kennzeichnung des Fußweges eine Verbesserung der Verkehrssicherheit bewirken.

Die innere Erschließung ist durch die Herstellung der die beiden übergeordneten Straßen neu verbindenden Hauptachse sowie durch die sonstigen Planstraßen sicherzustellen.

Gemäß den unterschiedlichen Funktionen der Straßenabschnitte werden, in Orientierung an den entsprechenden Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), verschiedene Breiten der Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Dabei wird die Stichstraße am Südrand als Wendeanlage so dimensioniert, dass 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß den einschlägigen Vorgaben nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) wenden können.

Die zur L 453 hin mit dem geplanten Sondergebiet zu beachtende 20m breite Bauverbotszone nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) ist im Plan nachrichtlich eingezeichnet. Diese Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG auch für Werbeanlagen. Für die Genehmigung von Werbeanlagen in einem Bereich von 20m bis 40m parallel zur L 453 bedarf es der Genehmigung und der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer (LBM).

Die für die Einmündung der westlichen Haupterschließungsstraße in die Landesstraße, als auch für die Einmündung der Gerolsheimer Straße von Westen her in die Planstraße erforderlichen Sichtdreiecke gemäß RAS-K sind im Plan eingezeichnet; in den Textfestsetzungen wird definiert, dass diese von jeglicher sichtbehindernder Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen jeweils von Oberkante der angrenzenden Straße - freizuhalten sind.

Bei einem Ortstermin hatte sich herausgestellt, dass die Voraussetzungen für eine Verlegung des OD-Schildes, mit dem Ziel des Verzichts auf diese anbaufreie Zone, hier nicht gegeben sind oder mittelfristig geschaffen werden können. Die Anbindung des Lebensmittelmarktes muss somit über die Planstraße westlich des Marktes erfolgen, eine direkte Zufahrt von der L 453 aus ist nicht zulässig. Dies wird auch planungsrechtlich im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Landesstraße sowie im nördlichen Einmündungsbereich gesichert.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

• WA - Allgemeines Wohngebiet

Abgesehen vom Sondergebiet (dazu s.u.) wird der sonstige Bereich als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland zu decken.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise, im Einvernehmen mit der Gemeinde, zugelassen werden. Dies ist vor allem darin begründet, dass an anderen Stellen in oder am Rande der Ortslage derartige

Nutzungen aus verkehrstechnischen und topografischen Gründen deutlich sinnvoller installiert werden können als im Planbereich, zumal diese Nutzungen in der Regel mehr Fahrzeugverkehr nach sich ziehen. In besonderen und vorhabenbezogen gut begründeten Einzelfällen ist es aber denkbar, dass derartige Nutzungen in untergeordnetem Maße hier doch angesiedelt werden könnten – dies hält sich der Gemeinderat mit dieser Festsetzung offen.

Durch diese Einschränkung bleibt aber dennoch die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt, da durch die allgemeine Zulässigkeit der Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ein Unterschied zu einem reinen Wohngebiet gewahrt ist und die Festsetzungen andererseits hinreichende Abgrenzungen zu den in einem Mischgebiet oder einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen sichern.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO "ausnahmsweise" zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) werden - im Sinne der BauNVO - auch ausdrücklich nur als Ausnahme zugelassen. Damit möchte der Planungsträger einzelfallbezogene Entscheidungen (auf Grundlage differenzierterer und daher im Hinblick auf die städtebauliche Angemessenheit besser zu beurteilender Fachplanungen) treffen können und seine Steuerungsmöglichkeiten wahren.

Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) hingegen werden ausgeschlossen, um das Wohnen und die übrigen in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen in den Vordergrund zu stellen. Diese Nutzungen, die in der Regel stärkeren Verkehr und sonstige Emissionen hervorrufen und ein höheres Konfliktpotenzial gegenüber der bestehenden und der neu geplanten Wohnbebauung aufweisen, sollen damit grundsätzlich ausgeschlossen werden.

- **SO – Sondergebiet Einzelhandel**

Es wird für das Teilgebiet am Nordrand ein **Sondergebiet 'Einzelhandel'** (Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig darin sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 800qm sowie die dafür erforderlichen infrastrukturellen Anlagen.

Von der ursprünglich vorgesehenen Festsetzung einer Verkaufsfläche von 1.260qm und der daraus resultierenden Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel wurde nach dem Vorentwurf – vor allem zur Sicherung der Vereinbarkeit der Nutzungen mit dem Einzelhandel der Umgebung abgesehen. Die gewählte VK-Beschränkung sichert den Eigenbedarf und wäre auch in einem Mischgebiet zulässig; von der Festsetzung eines MI wird aber abgesehen, da lediglich die Einzelhandels-Nutzung städtebaulich erwünscht und nicht die einem MI zulässige Spektrum an Nutzungen, welche u.a. bereits aus schalltechnischer Sicht problematisch wären.

Ziel ist auf jeden Fall die Standortsicherung für (nach heutigen Erfordernissen von Angebot, Zuschnitt und Größe) konkurrenzfähigen Einkaufsmarkt und dadurch eine Vermeidung der Verschlechterung der Einkaufs-Situation innerhalb der Ortsgemeinde. Die Planung dient somit der Sicherung und der Ergänzung der zur Grundversorgung wichtigen sinnvollen Stufung der Sortimente.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt:

- **Grundflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund-(GRZ). Zur optimalen Ausnutzung dieser innerörtlichen Fläche zu Wohnzwecken und damit zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächenverbrauches wird der gemäß § 17 BauNVO mögliche GRZ-Höchstwert für ein WA von 0,4 festgesetzt.

Trotz der daraus resultierenden höheren Versiegelbarkeit im Geltungsbereich dient dies indirekt durchaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da bei einer angemessenen Verdichtung der Wohnbauflächenbedarf teilweise an dieser bereits weitgehend erschlossenen und auf drei Seiten weitgehend bereits von umgebender Bebauung geprägten Fläche befriedigt werden kann und

dadurch das Erfordernis für bauliche Entwicklungen in sonstigen Ortsrandbereichen gemindert wird.

Außerdem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für die Bauherren möglichst wenig eingeschränkt werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird vor dem Hintergrund der Festsetzung von höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen verzichtet.

- **Zulässige Grundfläche**

Zur Begrenzung der überbaubaren Fläche im Sondergebiet wird die zulässige Grundfläche auf 2.400 qm festgesetzt.

- **Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen**

Aufgrund des hohen Bedarfs an Kfz.-Stellflächen für den vorgesehenen Verbrauchermarkt können die überbaubaren Flächen unter Einbeziehung der Nebenflächen gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,9 überschritten werden. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein geltende Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wird dabei überschritten.

Der zukünftige Marktbetreiber benötigt zur Umsetzung des Marktkonzepts eine ausreichende, über den Regelbedarf hinausgehende Zahl an Stellplätzen. Eine Vergrößerung der Sondergebietsfläche kann nicht umgesetzt werden, da bei einer Verschiebung nach Süden die 6-zeilige Wohnbebauung und dem abschließenden 6-Familien-Haus nicht nachfragegerecht realisiert werden kann.

Andererseits muss vom Investor des Marktes der östliche 10m breite Streifen zur Wasserbewirtschaftung bereitgestellt werden. Die Überschreitung hilft darüber hinaus einen weiteren Flächenverbrauch zu vermeiden. Im direkten Anschluss an den Außenbereich und in Anbetracht der festgesetzten Begrünung mit Straßenbäumen und dem Gebot für wasserdurchlässige Kfz.-Stellplätze ist der hohe Versiegelungsgrad gemindert und hilft zusätzliche Inanspruchnahme von Bauland zu reduzieren.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Im Hinblick auf den sensiblen Ortsrandbereich ist die Festsetzung eines Höchstmaßes Firsthöhe Voraussetzung, um die landschaftsgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten. Die Bemessungen sichern andererseits auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen.

Außerdem werden Traufhöhen festgesetzt, um eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen.

Dabei hat der Gemeinderat für das Allgemeine Wohngebiet I mit einer Traufhöhe von 6,50m ab Bezugspunkt ein Traufhöhen-Maß gewählt, das auch die in letzter Zeit zunehmend stärker nachgefragten Gebäudetypen mit 2 Geschossen und mehr oder weniger flachem Zeltdach (bekannt u.a. als 'Toskana-Haus' o.ä.) ermöglichen soll, da dieser Gebäudetyp ästhetisch mit der vorhandenen sowie mit der ansonsten künftig hier möglichen Gebäudestruktur vereinbar erscheint.

Im Bereich WA II soll ein Wohngebäude mit 6 Wohnungen ermöglicht werden. Die entsprechend erhöhten Trauf- und Firsthöhen (7,0m bzw. 12,0m) gliedern sich an den in etwa gleich hohen benachbarten, historischen Gebäudebestand an.

Die für die Höhen-Festsetzungen im Sondergebiet gewählten Maße stellen die Mindestmaße für die Verwirklichung des Einzelhandelsmarktes nach zeitgemäßen Maßstäben dar; wobei die Traufhöhe von 6,50m identisch mit der für das WA-Gebiet festgesetzten ist und die maximale Firsthöhe mit 9,0m sogar noch 50cm unter dem Höchstmaß für die Wohnbebauung bleibt. Mit diesen Maßen können auch unmaßstäbliche Kubaturen entlang der viel befahrenen L 453 und somit ortsbild-ästhetisch nachteilige Außenwirkungen sowohl in den öffentlichen Raum als auch in die WA-Nachbar-Bebauung wirksam vermieden werden. Für das vorgesehene Gebäude im Umfeld des ehemaligen Mühlenanwesens werden die Trauf- und Firsthöhen erhöht, um dem erhöhten

Raumbedarf Rechnung zu tragen. Das Gebäude wird sich dennoch dem historischen Baubestand unterordnen.

Bei der Festlegung der First- und Traufhöhen wird - aufgrund der topografischen Verhältnisse, der möglichen Entfernung der Baukörper von einem höhenmäßig eindeutig bestimmten Punkt sowie infolge des Fehlens einer Straßenplanung - als Bezugspunkt die mittlere Höhe des natürlichen Geländes im Bereich der Grundfläche des Gebäudes definiert.

7.3 Bauweise

Es werden für das Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser – und somit die offene Bauweise, auch um Durchlüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten - zugelassen um dem unterschiedlichen Nachfrage-Bedarf verschiedener Nutzergruppen gerecht zu werden, ohne jedoch eine zu hohe Verdichtung - mit einer dann zu erwartenden Verkehrs- bzw. Fahrzeugdichte - zu forcieren, die v.a. durch Hausgruppen entstehen könnte.

Für den Baukörper des Verbrauchermarktes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach – wie bei der offenen Bauweise – nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 50m zulässig, wobei allerdings eine Seite eine Länge von maximal 58m aufweisen darf. Dies dient der Realisierung des bereits konkret vorgesehenen Gebäudetyps für den Einzelhandelsmarkt.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Um die Art der Grundstücksteilung nicht festzuschreiben, werden jeweils 'durchgezogene' Baufenster mit (zwar vorgeschlagener, letztlich aber) offener Grundstücksteilung eingezeichnet. Auch die Anordnung der Baugrenzen in den Baufeldern bzw. die gewählten Abstände zu den benachbarten Nutzungen belassen die größtmöglichen Spielräume für die Bauherren.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO im Wohngebiet ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, zum Schutz des (halb-öffentlichen Raumes vor unerwünschten Erscheinungen im Grenzbereich nicht aber in den Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungs-Straße / -Weg.

Auch im Sondergebiet ist die Herstellung solcher Anlagen außerhalb der Baufenster zulässig; hier wird aber aus den gleichen Gründen ein Mindestabstand von 3,0m zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgeschrieben, um diese stärker frequentierten Räume vor mglw. die Straßenflucht störenden Anlagen zu bewahren.

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken und angesichts der ausreichend bemessenen Grundstücksgrößen sind im Allgemeinen Wohngebiet auch **Garagen sowie Carports bzw. überdachte Stellplätze** unter den in den textlichen Festsetzungen definierten Bedingungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Breite der gesamten Garagenanlage wird aber auf 6,50m beschränkt, um allzu breite, die ansonsten üblichen Gebäude-Proportionen sprengende Anlagen auszuschließen. Der festgesetzte Abstand der Garage zur Erschließungsstraße (Zufahrt) muss mindestens 5,0 m betragen, um einer dem Orts- und Straßenbild abträglichen Platzierung im straßennahen Bereich vorzubeugen und um ausreichenden Spielraum für ein Fahrzeug vor der Garage zur Verfügung zu stellen. Zur Verminderung übermäßiger Versiegelungen bzw. Bodenbefestigungen sowie zur Verbesserung des Nachbarschutzes wird aber auch ein Höchstabstand der Garage zur Erschließungsstraße von 10 Metern festgesetzt. Der Höchstabstand von 10m gilt nicht für Doppelhäuser, da insbesondere bei Grundstücken, die von Norden oder Süden erschlossen werden, auch eine Ost-West-Ausrichtung der Parzellen zu erwarten ist. Dabei werden die

Garagen der von der Erschließungsstraße abgerückten Grundstücke zwangsläufig einen größeren Abstand zur Erschließungsstraße benötigen.

Außerdem sind Festsetzungen einer **Mindestgrundstücksgröße** erfolgt: Diese beträgt für Einzelhaus-Grundstücke 380 m² und für Doppelhaus-Grundstücke 190 m² (je Doppelhaushälften-Grundstück). Diese Begrenzung des Untermaßes von Baugrundstücken dient der Vermeidung von unangemessenen Grundstücksteilungen bzw. Verdichtungen (u.a. auch mit der Folge eines übermäßigen, der gewünschten Gebietsstruktur nicht angepassten Fahrzeug-Verkehrs) und somit insgesamt zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse.

7.5 Anzahl der Wohnungen

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (d.h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte) im WA I dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz.-Verkehr.

Im Bereich des größeren Wohnhauses im WA II wird die Anzahl der Wohnungen auf 6 Wohnungen begrenzt. Das Grundstück bietet genügend Raum für die erforderlichen Stellplätze und sonstige Infrastrukturanlagen.

7.6 Grünflächen

Die nördlich der L 453 (Heuchelheimer Straße) vorhandene Grünfläche kann aufgrund der inzwischen eröffneten Verfügbarkeit von kleinen Teilflächen der Parzellen 693/7 und 694 unverändert erhalten bleiben.

7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

7.7.1 Bewirtschaftung von Oberflächenwasser

Die nach gemäß § 9 (1) Nr. 20 i. V. m. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzten Flächen sind für die Bewirtschaftung von anfallendem Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen und der privaten Grundstücksflächen entsprechend der noch einzuholenden wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Oberflächenwasser vorgesehen. Vor allem am östlichen Rand erfüllen diese Flächen jedoch auch die Aufgabe, einen naturnahen Ortsrand zu bilden und der Zielvorgabe des regionalplanerisch ausgewiesenen Vorranggebietes für den Arten- und Biotopschutzes zu entsprechen, weshalb gleichzeitig die naturnahe Ausgestaltung dieser Flächen bzw. der darauf herzustellenden Entwässerungsanlagen festgesetzt wird. Im Rahmen einer Vorabstimmung bezüglich der Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Neustadt) wurde die Einbeziehung der östlich des ursprünglichen Geltungsbereichs gelegene Bachparzelle (Floßbach), als auch des folgenden bachbegleitenden Grundstücks vereinbart, um im Rahmen einer durchzuführenden Renaturierung auch den erforderlichen wasserwirtschaftlichen Ausgleich bereitstellen zu können.

Diese Flächen werden als Wasserflächen gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 festgesetzt.

Auf Anregung durch den NABU Eisenberg werden Einrichtungen zur Vermeidung von Mülleintrag vom Verbrauchermarkt in die östlichen Gewässerbereiche (Verwehungen) festgesetzt.

Zur Minderung der Flächenversiegelung und auch des Oberflächenwasserabflusses sollen die Stellflächen im Bereich des Verbrauchermarktes mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

7.7.2 Flächen für Ersatzmaßnahmen

Da der vollständige umwelt- bzw. naturschutzfachliche Ausgleich nicht im Geltungsbereich des Eingriffsgebietes gewährleistet werden kann, sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich.

Die dazu über drei weitere Geltungsbereiche des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen sind aus den Vorgaben des Umweltberichtes abgeleitet, der ein selbstständiger Teil der vorliegenden Begründung ist; es wird daher an dieser Stelle auf dessen Aussagen verwiesen (s. auch Kap. 9).

7.8 Sonstige Anpflanzungen

Baumpflanzungen im Bereich des Sondergebietes sollen zur außenwirksamen Begrünung der weitgehend versiegelten Freiflächen des Einzelhandelsmarktes beitragen und damit vor allem die zu erwartende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mindern. Außerdem besitzen diese Pflanzungen nachweislich eine geschwindigkeitsreduzierende und somit eine verkehrsberuhigende Wirkung.

Hierzu sind Pflanzscheiben von mindestens 1,5 x 1,5 m herzustellen und mit je einem heimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste zu bepflanzen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).

Auf die Festsetzung von weiteren Pflanzgeboten im Bereich der Wohnbauflächen wird verzichtet um den Grundstückseigentümern auf den geringen Flächenanteilen, die für Pflanzungen zur Verfügung stehen, weitgehende Freiheiten bei der Gestaltung einzuräumen. Der kleinteiligen Pflanzflächen besitzen vor allem für störungsempfindliche Arten keine wertvollen Lebensräume, so dass der Ausgleich für die entstehenden Eingriffe sinnvollen in zusammenhängenden Flächen im Außenbereich erbracht werden sollte. Erfahrungsgemäß werden Pflanzgebote im privaten Gartenbereich auch kaum von den Eigentümern akzeptiert, sofern diese überhaupt hiervon Kenntnis erlangen. Eine wirksame Kontrolle über den Vollzug der Festsetzungen ist darüber hinaus nicht vorhanden.

7.9 Immissionsschutz

7.9.1 Landesstraße L 453

Der Planungsträger hat beim Thema der Lärmbelastung der bestehenden Bebauung großen Wert auf eine intensive Aufarbeitung gelegt, um auf eine möglichst einvernehmliche Konfliktbewältigung mit den mglw. von der Plan-Änderung betroffenen Grundstückseigentümern hinzuarbeiten.

So wurde der Sachverständige nach der Offenlage beauftragt, die von den Anliegern nördlich der Landesstraße herangetragenen Aspekte nochmals zu prüfen und ggf. auf Grundlage des relevanten Regelwerks in die Untersuchung einzustellen und bei der Beurteilung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Gutachter wurde dabei aufgefordert, sowohl den neu betrieblich verursachten Fahrzeugverkehr als auch den der zukünftigen Kreisstraße zu prüfen und in den Untersuchungsumfang einzustellen. Dabei sollten auch die Gebäude der Lokalbahnstraße Nrn. 18, 18a und 20 berücksichtigt werden.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurde von dann den Einwendern außerdem die Beurteilung der vorhandenen Bebauung an der Lokalbahnstraße als Wohngebiet angeregt. Dieser Auffassung widerspricht jedoch ein in der Nachbarschaft mit einem Abstand zwischen 60m und 140m zu der hier betroffenen Häuserzeile befindliches Speditionsunternehmen. Hinzu kommen im Süden die direkt auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße gelegene Tankstelle sowie weitere, dort befindliche betrieblich geprägte Anwesen.

Obleich die Häuserzeile somit aus rechtlicher Sicht der Gemeinde entsprechend der Gebietsfestsetzung des Bebauungsplans "Nördlich der Heuchelheimer Straße" im Sinne der 16. BImSchV mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes bewertet werden dürfte, hatte sich die Gemeinde zum Zwecke eines noch besseren Lärmschutzes für die betroffenen Anwohner dazu entschieden, die Häuserzeile aus schalltechnischer Sicht tatsächlich wie ein Wohngebiet einzustufen. Auf dieser Grundlage wurde nochmals eine weitere Neuberechnung der Lärmimmissionen durchgeführt.

Zur Sicherstellung der vollständigen Berücksichtigung der betroffenen Anlieger und aller Gegebenheiten wurde dem Sachverständigen dabei aufgetragen, die Parameter nochmals zu prüfen und auch den Knoten Landesstraße/Kreisstraße entsprechend zu berücksichtigen.

Nach den zwischenzeitlich vom Sachverständigen vorgelegten Ergebnissen werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Wohngebiet an der Wohnbebauung nördlich der Landesstraße eingehalten, wenn der bestehende Wall auf eine Höhe von 2,6 m über der Fahrbahn erhöht wird. Für die Berechnung wurden die Höhen der Oberkanten der Fenster im Erdgeschoss und im Dachgeschoss (soweit vorhanden) durch eine zusätzliche technische Vermessung aufgenommen und den Berechnungen zugrunde gelegt.

Der beauftragte Fachgutachter hat dabei – wiederum zugunsten des Schutzes der betroffenen Anwohner - angenommen, dass die Umbaumaßnahmen an der Landesstraße L 453 aufgrund ihres Umfangs dazu führen, dass die (strengeren) Maßstäbe der 16. BImSchV anwendbar sind, und es nicht bei einer Prüfung und Bewertung des Umbaus anhand der DIN 18005 belassen.

Der vorhandene Wall muss demnach um ca. 0,5 m bis 1,2 m erhöht werden, um die entsprechenden Werte einzuhalten. Dies kann teilweise durch zusätzlichen Bodenauftrag und in anderen Abschnitten bspw. durch einen Gabionenkorb o.ä. von ca. 1,0 m Höhe erreicht werden.

Diese Erhöhung bewirkt zunächst eine Einschränkung der Sichtverhältnisse der angrenzenden Grundstücke nach Süden hin, wenngleich nur um die genannten Maße. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits jetzt aufgrund von Pflanzungen auf dem Wall, aber auch wegen der hier heckenartigen Pflanzungen zur Einfriedung der Ausblick bei dem weit überwiegenden Anteil der Grundstücke ohnehin bereits eingeschränkt wird, sodass die Erhöhung um ein Element für den aktiven Schallschutz positive Schutzwirkungen des Schallschutzes für die Anwohner hat, hingegen aber keine erheblichen oder gar unvermeidbaren Beeinträchtigungen hinsichtlich der Faktoren Blickbeziehungen / Ausblicke und Verschattung.

Die Gemeinde hat sich bei der Abwägung zwischen den widerstreitenden Belangen des Lärmschutzes und dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes und den privaten Belangen der genannten Faktoren - insbesondere aufgrund der Vielzahl der betroffenen Anwohner - dazu entschieden, einem angemessenen und wirksamen Lärmschutz (den die Gemeinde zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch gewährleisten muss) den Vorrang zu geben. Die ggf. entstehende weitere Beeinträchtigung der über den Wall hinweg bestehenden Aussicht auf die südliche Ortslage Dirmsteins ist demgegenüber aufgrund der geringen Erhöhung, aber auch aufgrund der oben genannten Situation des bestehenden Lärmschutzwalls, als eher geringfügig zu werten und muss zugunsten des Lärmschutzes und dem Erhalt des Wohnfriedens zurücktreten.

Dies gilt umso mehr, als bislang keine Bemühungen zur Reduzierung des vorhandenen, die Fernsicht mindernden Bewuchses an und auf dem Lärmschutzwall erkennbar wurden.

Die Verminderung der Sichtverhältnisse auf Straßenverkehr und Einkaufsmarkt helfen darüber hinaus erfahrungsgemäß, die Wahrnehmung dieser Störquellen zu reduzieren und somit zum sog. „psychologischen Lärmschutz“ (geringeres subjektives Störeffinden, wenn die Quelle einer Lärmimmission nicht gesehen wird) beizutragen.

Diese Erhöhung des Walls, bzw. der Wall- Wand-Kombination auf 2,6m über Fahrbahnniveau ist im Zusammenhang mit den Umbaumaßnahmen an der L 453 auszuführen. Die Herstellungsverpflichtung soll im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

7.9.2 Sondergebiet

Nach den Vorgaben des Schalltechnischen Gutachtens sind folgende Maßnahmen im Sondergebiet umzusetzen:

Aktive Schutzmaßnahmen

- Die Fahrflächen im Sondergebiet sind in asphaltgebundener Bauweise mit Feindecke herzustellen.
- An der Grenze zum Wohngebiet (Teilbereich, s. Plandarstellung) ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5m zu errichten.

Passive Schutzmaßnahmen

- An der Grenze zum Sondergebiet (Teilbereich, s. Plandarstellung) sind Fenster von Aufenthaltsräumen nur in feststehender Bauweise zulässig.

Das Schallgutachten (Büro Möbus vom 13.05.2014) wurde zur qualifizierten Beurteilung der Einwirkungen des Verkehrslärms auf die umgebende Bebauung durch die Einbeziehung der nördlich der Landesstraße gelegenen Gebäude erweitert und liegt nun nach der Fortschreibung vom 17.10.2014 in der endgültigen Fassung vom 24.02.2015 den Festsetzungen zugrunde. Dabei konnte auch auf aktuellere Verkehrszahlen vom Landesbetrieb Mobilität abgestellt werden.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

• Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen nicht für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem soll damit indirekt die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Baugebietes gefördert werden.

• Werbeanlagen

Für das Wohngebiet werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des ländlichen Ortsbildes in der exponierten Lage notwendig erscheinen. So sollen Werbeanlagen auch nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder und mit der jeweiligen gewerblichen Nutzung nicht verbundener Hersteller, um den zunehmenden 'Wildwuchs' von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden (häufig an Ortseinfahrten) zu mindern, die zunehmend von Privatleuten zur Verfügung gestellt werden und das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

Auch (aufgrund der Anordnung oder der Größe) stark außenwirksame Werbeanlagen werden - ebenso wie die Verkehrssicherheit gefährdende Anlagen - grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche 'großstädtischen' bzw. 'industriell' anmutenden Elemente den immer noch dörflich geprägten Charakter Dirmsteins nicht beeinträchtigen.

Für das Sondergebiet hingegen beschränken sich die diesbezüglichen Vorgaben auf die in jüngster Zeit zunehmenden Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern, die hier ausgeschlossen werden, da sie ohne Zweifel die Verkehrssicherheit gefährden und eine in dieser Umgebung unangemessen starke Außenwirkung zur Folge haben. Weitere Restriktionen erfolgen nicht, um dem geplanten Verbrauchermarkt angemessene Möglichkeit des Werbens zu wahren.

9. Umweltprüfung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht (UB) gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Er ist mit der Offenlage des Bauleitplan-Entwurfes vorzulegen.

9.1 Vorgaben des Umweltberichtes

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen werden im Umweltbericht (UB) erläutert und begründet.

Die im Umweltbericht getroffenen Aussagen sind Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Im UB wird dargelegt, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Die im vorliegenden Falle relativ umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung des Eingriffes werden in Kapitel 5.1 des UB erläutert und begründet.

Es finden sich im UB außerdem Erläuterungen und Begründungen zu den im Rechtsplan festgesetzten

- **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

Außerdem werden im UB die Kompensationsmaßnahmen auf den externen Flächen für Ersatzmaßnahmen erläutert, die notwendig wurden, weil ein Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB innerhalb des Plangebietes (Geltungsbereich A) nicht erreicht werden kann.

Die Flächen für Ersatzmaßnahmen bilden **drei weitere Geltungsbereiche** des Bebauungsplanes (s. auch Kap. 3) und werden jeweils als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die Gewässer sollen oberhalb des Mittelwasserabflusspegels aufgeweitet werden, so dass eine Vielzahl von wechselfeuchten Zonen (Retentionsräume) entsteht. Der anfallende Boden wird dabei flächig in den Randbereichen aufgetragen und trägt nach entsprechender Ansaat zur Ausmagerung der Standorte bei. Durch die Anlage von Gehölzgruppen wird zusätzlicher Lebensraum für viele Tiergruppen geschaffen. Die Sicherstellung von Pflegemaßnahmen dient neben der Entwicklung der Pflanzungen vor allem der Aushagerung der Wiesenstandorte.

9.2 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind "*in Planungen und Verwaltungsverfahren (...) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. (...) Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen*".

Im Umweltbericht werden (in Kap. 4.3) konkrete Zielvorstellungen formuliert, die im Falle einer Nicht-Überplanung des Gebietes (Beibehaltung des Status quo) **ausschließlich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege** angestrebt werden sollten.

Diese sind (unter anderem) aus den allgemeinen und flächenbezogenen Zielaussagen des Landschaftsplanes abgeleitet und stellen eine idealisierte Entwicklung dar, die eine Verbesserung des vor dem Eingriff vorgefundenen Plangebietes aus ökologischer Sicht zur Folge hätte. Somit bilden nicht diese Zielvorstellungen den Maßstab zur Eingriffsbewertung, sondern lediglich der Status quo des Plangebietes.

- Die im Umweltbericht genannten konkreten Ziele, die sich überwiegend auf die derzeit im Geltungsbereich A flächenmäßig dominierende Ackernutzung und die Minderung der dadurch erfolgten Beeinträchtigungen beziehen (Extensivierung der Ackerbewirtschaftung; Anreicherung mit Struktur- und Vernetzungselementen; Reduzierung des Dünger- und Biozideinsatzes; Bekämpfung der Erosionsgefahr etc.) sind bei der Realisierung der Bebauungsplanung nicht mehr gültig.
- Manche Ziele, wie der Erhalt der Gehölzbestände an den südlichen Rändern des Geltungsbereiches A (nördlich der Tennishalle und nördlich der Scheune der ehemaligen Niedermühle) und die Anreicherung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern, können durch den Bebauungsplan hingegen zumindest teilweise ausdrücklich gesichert werden, wenngleich infolge der angestrebten sonstigen städtebaulichen Ziele nur in einem eingeschränktem Maß.
- Die grundsätzlich als Ziel anzustrebende Renaturierung des Floßbaches (Landgraben) östlich des Geltungsbereiches wird durch die planungsrechtliche Sicherung eines 10m breiten Gewässerrandstreifens (Festsetzung auch als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) offen gehalten. Ihre Realisierung ist im Rahmen eines eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für Maßnahmen der gezielten Versickerung und der evtl. Einleitung von Überläufen in das Fließgewässer – auf Grundlage einer Entwässerungs-Fachplanung - zu prüfen und mit der SGD Süd abzustimmen.
- Darüber hinaus werden aber Zielvorstellungen formuliert, deren Erfüllung durch die vorliegende Planung dauerhaft ausgeschlossen wird (so v.a. Schaffung von Ortsrandhabitaten in Form von Einzelbäumen und Gehölzgruppen; Vermeidung von Verdichtung und Versiegelung; Anreicherung des Landschaftsausschnittes mit klimatisch günstig wirkenden Gehölzstrukturen; Erhalt des Plangebietes als unbebaute Freifläche und somit als Kaltluftproduktions- und -sammelfläche etc.).

Beim Bebauungsplan 'Nachtgärten – Änderungsplan I' gingen aber diese Zielvorstellungen bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range nicht vor. Verschiedene Gründe waren ausschlaggebend für die höhere Bewertung anderer Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches, so v.a. die in § 1 Abs. 6 BauGB geforderte Berücksichtigung bzw. Höher-Gewichtung folgender Belange:

- 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
- 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
- 3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,*
- 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,*
- 5. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,*
- 6. der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen..“*

Die in § 1a des Baugesetzbuches aufgeführten Vorschriften zum Umweltschutz, u.a. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz), wurden in der Abwägung berücksichtigt und verbindlich in die Bauleitplanung integriert.

Im Plangebiet waren es vorwiegend die genannten städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- bzw. Umweltschutzes eingeräumt wurde. Für eine Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Dirmstein (die im Grundsatz jeder Gebietskörperschaft zugestanden werden muss) müssen daher Flächen beansprucht werden, auf denen ein aus Sicht des Natur- bzw. Umweltschutzes nachteilig zu bewertender Eingriff in den Naturhaushalt und / oder das Landschaftsbild erfolgt.

Wie aus dem Umweltbericht deutlich wird, bedeutet die Inanspruchnahme des Plangebietes als Baufläche zudem einen aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbaren Eingriff in einen aktuell ökologisch relativ wertarmen Bereich, der insbesondere aus tierökologischer Sicht einen äußerst geringen Wert besitzt. Durch die Bebauungsplanung kann sogar gegenüber dem Status quo ein zusätzlicher Pufferstreifen zu dem angrenzenden Floßbach (Landgraben) geschaffen werden. Das eigentliche Gewässer kann aufgewertet werden und eine Erweiterung des Gewässerbereichs trennt nun den Bach von der derzeit unmittelbar angrenzenden Ackernutzung.

Dadurch kann auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die neue Bebauung an dieser Ortseinfahrt, bzw. an diesem Ortsrand gemindert werden. Diese potenzielle Beeinträchtigung wird zudem dadurch minimiert, dass umfangreiche und wirksame Festsetzungen zur baulichen Nutzung (zu überbaubaren Flächen, zu First- und Traufhöhen; zur Begrenzung der Platzierung von Garagen und Nebenanlagen im 'halböffentlichen Raum' u.v.a.m.; s. Umweltbericht, Kap. 5.1) sowie Vorgaben gestalterische Art getroffen werden.

Aus dem in einem frühzeitigen Stadium der Bebauungsplanung eingeholten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage zum Umweltbericht) geht hervor, dass keine im Sinne des § 44 BNatSchG besonders geschützten oder streng geschützten Arten von der Überplanung des Gebietes nachteilig betroffen sein werden.

10. Umsetzung der Planung

10.1 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich – mit Ausnahme der einbezogenen Teile von Straßenparzellen (Gerolsheimer Straße am Südwestrand, Heuchelheimer Straße am Nordrand) - in Privateigentum.

10.2 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Bebauungsplan-Inhalte sowie zur Erzielung von nutzungsgerechten Grundstückszuschnitten sind innerhalb des Geltungsbereiches A bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Bodenordnung kann durch verschiedene, sich teilweise ergänzende Instrumente erfolgen, so z.B. Umlegung nach §§ 45ff BauGB, Bereitstellung von Ersatzland gemäß § 55 Abs. 5 BauGB, freiwillige Umlegung oder freihändiger Erwerb von Teilflächen durch den Planungsträger.

Im vorliegenden Fall soll die Bodenordnung voraussichtlich in Form eines privatrechtlichen Bodenordnungsverfahrens (freiwillige Umlegung) im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erfolgen.

10.3 Kosten, Finanzierung

Die anteilige Tragung der Kosten für die Realisierung der Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet mit Planstraßen, Grün- und Entwässerungsflächen sowie sonstigen Pflanzungen) sowie der neuen Verbindungsstraße mit der Einmündung in die L 453 (einschließlich der erforderlichen Umgestaltungsmaßnahmen auf der Landesstraße), einschließlich der Kosten für sämtliche Kompensationsmaßnahmen (einschließlich Grunderwerb, Herstellung und Pflege) sowie für Planungen, Gutachten etc. wird mittels eines Städtebaulichen Vertrages zwischen

- der Ortsgemeinde (als Planungsträger),
 - der Verbandsgemeinde (als Verwaltung sowie als Träger der Abwasserbeseitigung),
 - der als Betreiber für den Lebensmittelmarkt vorgesehenen Gesellschaft sowie
 - den privaten Grundstückseigentümern
- geregelt.

Die ggf. nicht in dem Städtebaulichen Vertrag erfassten und zugeordneten Kosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land sowie der Ortsgemeinde Dirmstein finanziert.

10.4 Flächenbilanz / Statistik

Das Kapitel 2.2 des Umweltberichtes enthält eine Flächenbilanz des Bebauungsplangebietes.

Anlagen:

s. Inhaltsverzeichnis.
