

## GEMEINDE EBERTSHEIM

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICH DER BERGSTRASSE“

## BEGRÜNDUNG

## Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich
4. Bestandsituation / Vorhabenbeschreibung
5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
6. Bodenordnung
7. Verfahren

Bebauungsplan  
Ausgefertigt

*Finth*



### 1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Östlich der Bergstraße“ soll der Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten Fläche am Ortsrand des Ortsbezirks Rodenbach dienen.

Aufgrund der Lage der Fläche angrenzend zu einem in der Denkmaltopographie des Kreises Bad Dürkheim als bauliche Gesamtanlage aufgeführten ehemaligen Hofgut, sind bei einer erneuten Bebauung Denkmalschutzbelange und -vorgaben zu berücksichtigen, welche im Zuge des Bauleitplanverfahrens integriert werden sollen. Hierdurch soll eine städtebaulich wie auch denkmalrechtlich verträgliche Neubebauung der Fläche gewährleistet werden.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Nachwirkung der vormals bestehenden Bebauung sowie der Wiedernutzbarmachung der Flächen und ehemaligen baulichen Massen kann das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Gemeinde Ebertsheim am 15.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der Bergstraße“.

## 2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

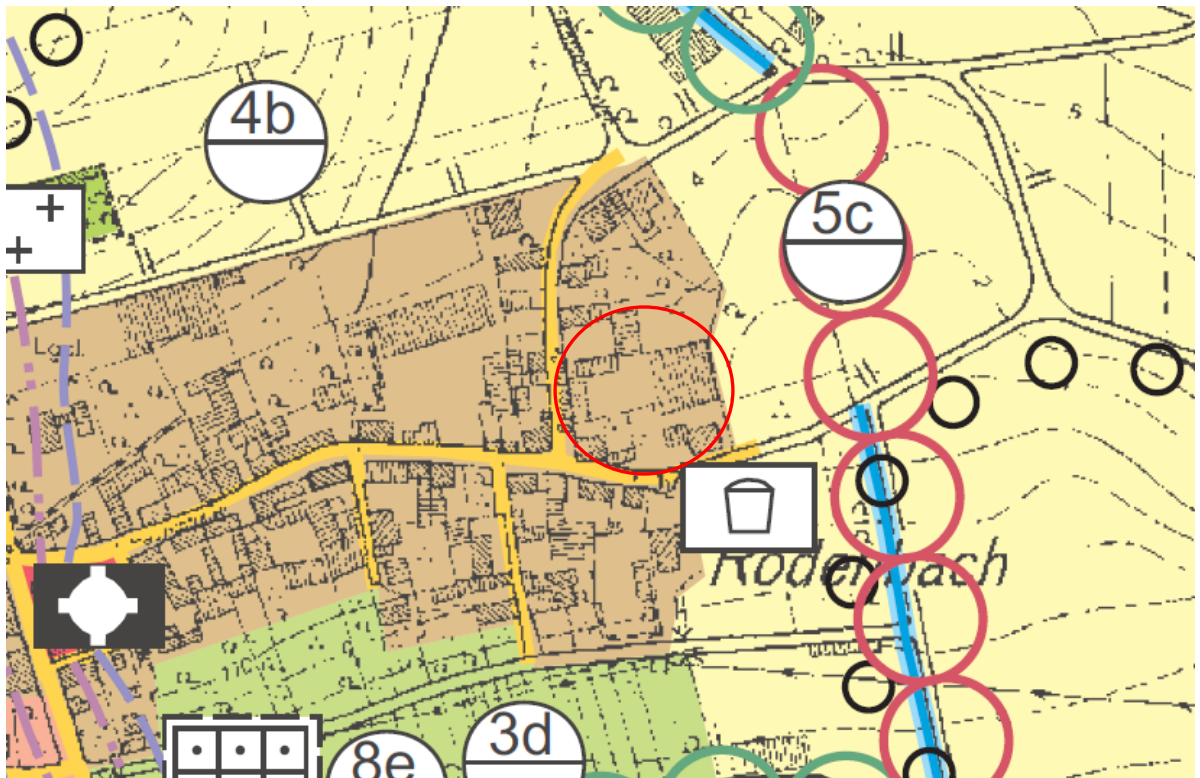


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der Bergstraße“ gemischte Bauflächen vor.

Die für die Wohnnutzung vorgesehene Plangebietsfläche stellt eine Teilfläche der gesamten im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche dar. Die Festsetzung dieser Teilfläche mit Nutzungen, die alle innerhalb einer gemischten Baufläche vorgesehen sind, beeinträchtigt im vorliegenden Falle nicht die allgemeine Zweckbestimmung der gemischten Baufläche insgesamt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Nordosten des Ortsbezirks Rodenbach am Rande der bebauten Ortslage. Er umfasst eine Fläche von etwa 0,14 ha. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die Bergstraße und die bebaute Ortslage an. Auch im Norden und Süden schließen bestehende Bebauungen an, östlich befinden sich Brachflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 20/2.

Die genaue Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 2: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 4. Bestandsituation / Vorhabenbeschreibung

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brachfläche bzw. Baulücke dar.

Das Flurstück war ehemals mit einem Vorderhaus und im hinteren Grundstücksteil mit einer größeren Scheune bebaut. Die Gebäude wurden im Jahr 2013 auf der Grundlage einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde abgerissen, wirken jedoch städtebaulich noch nach.

Zusammen mit dem benachbarten Anwesen Bergstraße 6 handelt es sich um ein ehemaliges Hofgut aus dem 19. Jahrhundert, welches im „nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Bad Dürkheim“ sowie in der Denkmaltopographie des Kreises Bad Dürkheim als bauliche Gesamtanlage aufgeführt ist. Es handelt sich damit als Bauwerksensemble um ein geschütztes Kulturdenkmal. Vor dem Abbruch der baulichen Anlagen im Plangebiet stellten diese zusammen mit den angrenzend noch vorhandenen Gebäuden einen Vierseithof dar.

Das überplante Grundstück ist damit Bestandteil der denkmalrechtlich geschützten baulichen Gesamtanlage.



Abbildung 3: Nachbargebäude mit Toranlage und verputzter Sandsteinwand

Insofern soll die Neubebauung in der Form vorgenommen werden, dass das Ensemble nicht beeinträchtigt und der ehemalige Drei- bzw. Viereithofcharakter durch die zu errichtenden baulichen Anlagen im vorderen Grundstücksbereich teilweise wiederhergestellt bzw. unterstützt wird. Ebenso soll die städtebauliche Gesamtsicht des ehemals einheitlichen Hofes vom Straßenraum aus wieder in den Grundzügen hergestellt werden.

Aufgrund der Zufahrt an der nördlichen Grenze des Grundstücks von der Bergstraße aus rückt die Neubebauung etwas von der Grenze ab, bildet jedoch mit der Stellung des Vorderhauses inkl. Garage im Zusammenspiel mit dem Nachbargrundstück wieder eine Hofsituation aus. Dies wird in der Planzeichnung des Rechtsplans mit Festsetzung einer Baulinie in Richtung Norden fixiert. Zusätzlich ist diese nördliche Gebäudewand als Sandsteinwand oder mit sandsteinartiger Verkleidung herzustellen, was die Gestaltung der historischen Mauern im Plangebiet sowie auf dem benachbarten Anwesen auch bezüglich der Materialität aufnimmt. Für Öffnungen und Fenster in dieser Wand sind aus diesem Grund ebenso ausschließlich stehende Formate zulässig.

Mit dem Garagengebäude im mittleren Grundstücksbereich wird die Flucht des rückwärtigen Quergebäudes aufgenommen und die Hofsituation hierdurch weiter verstärkt. Dieses Garagengebäude ist zudem zur Bergstraße hin traufständig mit einem Pult- oder Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 35° zu errichten, um auch die Gestalt des rückwärtigen Quergebäudes aufzunehmen.

Das Gebäude sowie die zugehörigen Garagen im hinteren Grundstücksbereich bilden hingegen eine eigenständige, hiervon abgekoppelte Struktur. Die Gebäude sind mit einem Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 2° bzw. Pult- oder Satteldach zulässig. Das Vorderhaus soll eingeschossig, das Hinterhaus zweigeschossig errichtet werden.

Die entlang des westlichen Teils der Südgrenze des Plangebiets verlaufende bestehende historische Sandsteinwand (im vorderen Bereich verputzt) wird aus denkmalpflegerischen Vorgaben heraus zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt und sollte aus denkmalfachlicher Sicht, wenn diese verputzt wird, mit einem berappten Putz versehen werden.

Entlang der Bergstraße verlief vormals eine verputzte Sandsteinmauer. Um die historische Straßenansicht im Zuge der Bebauung teilweise städtebaulich wiederherzustellen, wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung dargestellte westliche Einfriedungswand in der Form herzustellen ist, dass die Einfriedungskrone die dahinter liegende Garage von der Bergstraße aus gesehen verdecken muss. Da das direkt hinter der Einfriedungswand anschließende Garagengebäude mit einem Flachdach versehen ist, ist eine Verdeckung unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs entlang der Bergstraße mit einer Wandhöhe von mindestens 2,90 m zu

bewerkstelligen. Daher wird eine Wandhöhe von mindestens 2,90 m und maximal 3,00 m, parallel zum anstehenden Straßenniveau festgesetzt. Um die grundsätzliche Geschlossenheit der Wandfläche zu wahren, wird festgesetzt, dass Öffnungen in der Wand nur als stehende Formate und in sehr untergeordnetem Maße ab einer Höhe von 2,00 m und lediglich bis zu einer Größe von je 0,75 m<sup>2</sup> zulässig sind. Hiermit orientiert man sich an den im erhaltenen Abschnitt der Einfriedungsmauer an der Bergstraße vorhandenen, nicht verglasten Öffnungen. Durch diese Festsetzung können beispielsweise auch Öffnungen ohne Fenster für Belichtungszwecke im Gartenbereich hergestellt werden. Die Einfriedungswand ist zudem als Sandsteinwand oder mit sandsteinartiger Verkleidung herzustellen, um die Gestaltung der historischen Mauern im Plangebiet sowie auf dem benachbarten Anwesen im Sinne des Denkmalschutzes aufzunehmen.

Um den optischen Eindruck eines Dreiseithofs durch die Nordwand der vorderen Neubebauung im Zuge der Einfriedung des Plangrundstücks nicht zu konterkarieren, wird festgesetzt, dass in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich Einfriedungen nur als transparente, maximal 1,20 m hohe offene Einfriedung, z.B. als Draht-/ Maschendrahtzaun, zulässig sind und optional mit heimischen, standortgerechten Pflanzen begrünt werden dürfen.

#### Topographie:

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt entlang der Flurstücksgrenze zur Bergstraße von Nord nach Süd relativ gleichmäßig um insgesamt ca. 80 cm. Entlang der Nordgrenze kann das Gelände als weitestgehend eben bezeichnet werden. In Richtung Süden bzw. Südosten fällt das Gelände von dort aus leicht im mittleren und östlichen Bereich um ca. 10 bzw. 40 cm.

## **5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung**

Für die vorliegende Zielstellung bietet die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Vorteile dahingehend, dass bei den Festsetzungen nicht auf den abschließenden Katalog des § 9 BauGB zurückgegriffen werden muss, wie dies bei klassischen Bebauungsplänen der Fall ist, sondern die Festsetzungen frei festgelegt werden können.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, besteht die Möglichkeit, von der Festsetzung einer Gebietskategorie gem. BauNVO abzusehen. Dies ist so vorgesehen. Hierdurch kann eine sehr zielgerichtete Festlegung der zulässigen Nutzungen erfolgen. Als Art der baulichen Nutzung wird zum einen die derzeit konkret vorgesehene Nutzung, d.h. die Errichtung von Wohngebäuden als zulässig festgesetzt. Um bei zukünftigen, derzeit noch nicht abzusehenden Nutzungsänderungsabsichten eine gewisse Flexibilität zu wahren, werden zum andern ebenso die Wohnnutzung nicht beeinträchtigende Nutzungen, wie diese beispielsweise auch in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig wären, als zulässig festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die geplanten Baulichkeiten/Nutzungen im Geltungsbereich dargestellt. Es sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und welche sämtlichen planungs- sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht widersprechen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst über die Grundflächenzahl (GRZ 0,6) sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse (I in den Teilgebieten A<sub>1</sub> und A<sub>2</sub>, II in Teilgebiet B) eingegrenzt. Zudem werden Staffelgeschosse ausgeschlossen, um auch weitere, gegenüber den Außenwänden der Gebäude zurückversetzte Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, auszuschließen. Um gebietsuntypische Gebäudehöhen auszuschließen sowie den Ansprüchen des Denkmalschutzes gerecht zu werden, wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,25 m in den Teilgebieten A<sub>2</sub> und B festgesetzt. Um ein Übertreten der westlichen, in Sandsteinoptik herzustellenden, Einfriedungswand zu verhindern, ist die Gebäudehöhe innerhalb Teilgebiet A<sub>1</sub> nur bis maximal 2,45 m zulässig. Die Festsetzungen orientieren sich an der benachbarten Bebauung, sodass sich die entstehenden äußeren Kubaturen in die Umgebung einfügen. Um die Gestaltungsfreiheit nicht weiter einzuschränken, wird auf die Festsetzung von Traufhöhen verzichtet. Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann so eine zu starke Verdichtung eingedämmt werden. Zu den getroffenen Höhenfestsetzungen wird zur klaren Anwendbarkeit der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen definiert und im Plan dargestellt. Hierzu wird die nordwestliche Ecke des Geltungsbereichs an der Bergstraße festgelegt. Gemessen wird hierbei an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus.

### Bauweise:

Die Bauweise wird als offene Bauweise vorgesehen. Unter Berücksichtigung des Umfelds sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die Bebauung passt sich mit dieser Bauweise der angrenzenden Bebauung an, sodass ein städtebaulich stimmiges Gesamtbild entsteht bzw. erhalten wird.

### Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ebenso sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die verbleibenden Flächen des Plangebiets von baulichen Anlagen freigehalten werden, um den angestrebten Gebietscharakter bzw. den denkmalpflegerisch gewünschten Gesamteindruck der ehemaligen Hofanlage nicht zu konterkarieren.

## 5.3 Gestalt

Da durch den Abriss eines Teils der Wirtschaftsgebäude in den zurückliegenden Jahren der geschlossene Hofcharakter im südlichen Teil des ehemaligen Gesamtanwesens verlorengegangen, soll aus denkmalfachlichen Gründen heraus im Zuge der Neubebauung der großzügige Charakter der geräumigen Hofanlage wieder anschaulich gemacht werden.

Um die Ausbildung einer denkmalfachlich erstrebenswerten Hofsituation im Zuge der Bebauung zu gewährleisten, werden zur Bergstraße sowie zum nördlich angrenzenden Anwesen hin Baulinien festgesetzt, um entsprechende Raumkanten im vorderen Grundstücksbereich auszubilden. Im rückwärtigen Teil des Plangebiets werden größere Gestaltungsfreiheiten zugelassen, da die Bebauung in diesem Bereich, bei Wahrung einer gewissen Zurückhaltung in Bezug auf die baulichen Dimensionen, keinen direkten Einfluss auf die denkmalfachlich angestrebte Hofausbildung nimmt.

Vorgaben zu zulässigen Dachformen, -neigungen und Materialien werden in der Form festgesetzt, dass zum einen eine ortsbildgerechte, bzw. zum anderen eine ausreichend zurückhaltende Gestaltung der Baukörper erreicht wird, die sich nicht negativ auf das angrenzende Baudenkmal auswirkt. Dem entsprechend sind im Teilgebiet A<sub>2</sub> nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° und einer Dachdeckung in Form von naturroten Biberschwanz-Ziegeln oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° und einer naturroten Blechdeckung in Schindelform zulässig. Die Bebauung innerhalb Teilgebiet A<sub>1</sub> soll sich hinter der Einfriedungswand zurücknehmen und ist mit einem Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 2° zu versehen. Im rückwärtig gelegenen Teilgebiet B sowie der mit „Ga 2“ bezeichnete Fläche für Garagen und Carports sind Flachdächer (Dachneigung maximal 2°) sowie Pult- und Satteldächer erlaubt.

Ergänzend wird für die mit „Ga 1“ bezeichnete Fläche für Garagen und Carports festgesetzt, dass Garagen und Carports hier zur Bergstraße hin traufständig mit einem Pult- oder Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 35° – orientiert am nördlich gelegenen Scheunengebäude – zu errichten sind, um mit dem Garagengebäude im mittleren Grundstücksbereich die Flucht und Gestalt des rückwärtigen Quergebäudes aufzunehmen und die Hofsituation hierdurch weiter zu verstärken. Die Dachdeckung ist aus denkmalfachlichen Anforderungen heraus in Form von naturroten Biberschwanz-Ziegeln vorzunehmen.

Um die gestalterischen Rahmenbedingungen des nördlich gelegenen Ensembles in den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude aufzunehmen, sind innerhalb Teilgebiet A<sub>1</sub> und A<sub>2</sub> sowie der mit „Ga 1“ bezeichneten Umgrenzung zum einen außen verbaute Türen, Tore und Fenster als Holztüren, Holztore bzw. Holzfenster herzustellen. Zum andern sind in der West- (Straßenfassade) sowie der Nordfassade (Hoffassade) Fenster mit einer Gliederung zu versehen und zweiflügelig, in zweiflügeliger Optik bzw. als Stulpfenster auszuführen.

Die westliche Einfriedungswand sowie die nördliche Gebäudewand innerhalb Teilgebiet A<sub>1</sub> und A<sub>2</sub> sind als Sandsteinwand oder mit sandsteinartiger Verkleidung herzustellen. Die Sandsteinoptik betont den Denkmalcharakter in der Materialität. Hierdurch wird die Gestaltung der historischen Mauern im Plangebiet sowie auf dem benachbarten Anwesen aufgenommen. Für Öffnungen und Fenster sind in Anlehnung an den historischen Bestand in diesen Wänden ausschließlich stehende Formate zulässig.

Darüber hinaus werden keine einschränkenden Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude getroffen, um die Gestaltungsfreiheit der privaten Bauherren nicht unverhältnismäßig einzuschränken und die Festsetzungen auf ein städtebaulich/gestalterisch und denkmalfachlich in diesem Bereich erforderliches Maß zu beschränken. Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise, Belichtung, Besonnung) und zur Höhenlage der baulichen Anlagen sollen eine helle und offene Gestaltung der Bebauung ermöglichen.

Aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten heraus sollen die privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen im vorderen Grundstücksbereich mit einem grauen Basalt-Pflaster hergestellt werden, wobei auch eine reine Einfassung der Flächen mit Basalt-Pflaster in Verbindung mit einem versickerungsoffenen Belag (beispielsweise mit grauen Splitt-Belag oder ähnlich) zulässig ist.

Auch in Bezug auf die Einfriedung des Plangebiets sind aus denkmalpflegerischer Sicht einige Vorgaben zu integrieren. So ist die bestehende Sandsteinmauer, die im vorderen Grundstücksteil entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft, in ihrem Bestand zu erhalten. Diese sollte aus denkmalfachlicher Sicht, wenn sie verputzt wird, mit einem berappten Putz versehen werden.

Zudem ist bei der Neubelebung des historischen Hofcharakters auch der das Straßenbild prägende Abschluss der Anlage durch ein straßenseitiges Gebäude oder eine Einfriedungswand wiederherzustellen. Aus diesem Grunde ist auch die westliche Einfriedungswand zur Straße hin durchgängig und in Sandsteinoptik herzustellen. Die für die westliche Einfriedung festgesetzte Mindesthöhe von 2,90 m orientiert sich hierbei am historisch überlieferten Bild.

#### 5.4 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um ehemalige Hofanlagen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zum Teil bis 2013 bebaut waren. Durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung ist davon auszugehen, dass die Flächen viel befahren wurden und auch einen hohen Nährstoffeintrag durch Dünger und Mist (Misthaufen) erfuhren. Es handelt sich somit um einen stark eutrophierten Standort, auf dem sich derzeit einjährige Pioniergesellschaften (insb. Kompasslattich-Gesellschaft, Brennessel-Zaunwinden-Gesellschaft) eingestellt haben, welche sich durch eine geringe Artenvielfalt auszeichnen. Für die Tierwelt sind diese Flächen insgesamt eher von untergeordneter Bedeutung, auch wenn davon auszugehen ist, dass diese von Insekten

genutzt werden. Die Flächen sind jedoch in diesem Zusammenhang nicht als selten oder besonders schützenswert zu beurteilen.

Um ökologisch negative Auswirkungen der Planung, auch in Bezug auf das Landschaftsbild zu minimieren, wird zum Ortsrand bzw. Übergang in die freie Landschaft hin ein 3,00 m (Norden) bis 5,00 m (Nordosten/Osten) breiter Streifen für die Anlage einer Hecke entlang der Plangebietsgrenze auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Diese Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und müssen bei Verlust gleichartig ersetzt werden. Hierdurch ist eine langfristige Eingrünung des Plangebiets nach Osten hin sichergestellt. Durch die Eingrünung können zudem potenzielle Einwirkungen von den benachbarten bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen (z.B. Winddrift) reduziert werden. Die Eingrünung bringt neben optisch/gestalterischen auch kleinklimatische und ökologische Vorteile mit sich.

Die Pflanzliste zum Bebauungsplan enthält u.a. niedrigere, weniger stark wachsende Gehölze/Sträucher, durch welche auf den zur Verfügung stehenden Flächen die Anlage einer Hecke problemlos möglich ist. Hierbei können insbesondere auch Insektennährgehölze gepflanzt werden, die neben der vorgesehenen Eingrünungsfunktion ebenso der Fauna (insb. Insekten und Vögel) zugutekommen.

#### 5.5 Technische Infrastruktur

Eine technische Erschließung des Gebietes ist grundsätzlich durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen gegeben und weiterhin gewährleistet.

Gleiches gilt für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets. Um die historische Hofsituation nachzuempfinden, ist eine Zufahrt zum Plangebiet nur im Nordwesten zulässig. Entlang der übrigen Straßenbegrenzungslinie wird daher ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Schmutzwasserentsorgung kann grundsätzlich über den öffentlichen Kanal erfolgen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlags-/Oberflächenwasser soll durch die Anlage von breitflächigen Erdmulden versickert und/oder in Zisternen auf dem Grundstück dezentral gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

#### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr kann vollumfänglich innerhalb des Plangebiets untergebracht werden, ohne öffentliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Es wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind, um die verbleibenden Flächen des Plangebiets von baulichen Anlagen freizuhalten und den angestrebten Gebietscharakter nicht zu konterkarieren.

#### 5.6 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt, welches bereits mit der Oberen Wasserbehörde, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt, abgestimmt wurde.

Nachdem die in §55 WHG genannten Ziele – Versickerung/Verrieselung, direktes Einleiten in ein Gewässer, Einleiten in ein Gewässer über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser – im Plangebiet aufgrund der spezifischen Rahmenbedingungen nicht realisierbar sind, zielt das Oberflächenentwässerungskonzept auf eine unter Berücksichtigung der technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Vertretbarkeit größtmögliche Verdunstung der Oberflächenwässer innerhalb des Plangebiets, in Kombination mit der Versickerung von Teilmengen sowie dem Rückhalt und einer gedrosselten Einleitung in den Mischwasserkanal zur Sicherstellung der Verfügbarkeit der erforderlichen Volumen, ab. Hierdurch können unter diesen Umständen größt mögliche Anteile des anfallenden Niederschlagswassers dem lokalen

Wasserkreislauf durch flächige Verdunstung sowie Versickerung von Teilmengen über die belebte Bodenzone der Rückhaltemulden direkt wieder zugeführt werden.

Die für ein 20-jähriges Regenereignis dimensionierten Rückhaltemulden überschreiten deutlich das von den Verbandsgemeindewerken Leiningerland und der oberen Wasserbehörde im Rahmen ihrer Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geforderte Mindestspeichervolumen von 4 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (dieses würde 32,36 m<sup>3</sup> betragen). Durch die festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern können zudem weitere Verdunstungsmöglichkeiten über die Vegetation sowie auch Puffervolumen im Plangebiet geschaffen werden.

Der Überlauf in den Mischwasserkanal bzw. die gedrosselte Einleitung überschüssiger Wassermengen nach vorgenannter Verdunstung/Teilversickerung sowie Entnahme von Brauchwasser dient als „letzte Option“ nach verhältnismäßiger Ausschöpfung der übrigen Möglichkeiten zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts. Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis für den Abschlag ins Gewässer im Entlastungsfall (Wasserrecht S0622216, Erlaubnis vom 08.12.2006) deckt die Plangebietsfläche bereits mit ab und diese war hier eingerechnet. Ebenso war die Gesamtfläche im Rahmen der Vorgängerbebauung bereits für eine Einleitung von Niederschlagswasser veranlagt.

Mit Blick auf die Wasserbilanz und das Schutzgut Wasser lässt sich auf der Grundlage der gewählten Konzeption eine unter den gegebenen Umständen größtmögliche Annäherung an den unbebauten Referenzzustand erreichen. Durch die Umsetzung des Konzeptes und Herstellung von begrünten Muldenbereichen wird sich das Rückhaltevolumen auf dem Grundstück gegenüber dem Ist-Zustand erhöhen. Derzeit fließt zumindest im vorderen Grundstücksbereich bei starken Regenereignissen das Oberflächenwasser aufgrund des Gefälles den Straßenverkehrsflächen und damit ungedrosselt und unverzögert der Mischwasserkanalisation zu. Auch in den übrigen Grundstücksbereichen ist auf der Grundlage der mangelnden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens von einer dem Gefälle folgenden Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in angrenzende Bereich zumindest bei starken Regenereignissen auszugehen. Gegenüber diesem Zustand findet daher eine Verbesserung des lokalen Wasserkreislaufs – auf das Grundstück bezogen – statt, da bis zu einem 20-jährigen Regenereignis sämtliches anfallendes Oberflächenwasser zunächst zurückgehalten werden kann und gegenüber dem Referenzzustand größere Anteile hiervon auf dem Grundstück verdunsten und versickern können. Erst erheblich zeitverzögert fallen ggf. überschüssige Wassermengen in der Kanalisation an, sodass dort Spitzenabflüsse, die u.U. eine Notentlastung mit Abschlag ins Gewässer provozieren würden, reduziert werden. Die Abflussbereitschaft der Flächen bei Starkregen wird somit gemindert. Bei geringfügigen Regenereignissen ist, wie im derzeitigen Zustand auch, von einer zu vernachlässigenden bzw. keiner Einleitung in die Kanalisation auszugehen. In diesen Fällen ist aus diesem Grunde von einem vollständigen Erhalt des lokalen Wasserhaushalts in Bezug auf das Plangebiet auszugehen.

Vor diesem Hintergrund stellt die dargestellte Vorgehensweise der Niederschlagswasserbewirtschaftung eine unter den gegebenen Rahmenbedingungen verhältnismäßige und zielführende Lösung unter weitest möglicher Berücksichtigung und Würdigung der wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen dar.

Die aus städtebaulicher Sicht gebotene Zielvorgabe, bezüglich der Wasserhaushaltsbilanz der Plangebietsflächen im geplanten bebauten Zustand dem zugrunde zu legenden Referenzzustand möglichst nahezukommen, wird durch die gewählte Konzeption erfüllt.

Angesichts der für die relativ begrenzte Fläche festgelegten, umfangreichen beschriebenen Maßnahmen kann die übergeordnete Zielsetzung aus wasserwirtschaftlicher Sicht, die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist, erfüllt werden. Neben den beschriebenen mengenmäßigen Aspekten ist aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung von zu vernachlässigenden stofflichen Einflüssen auf den Wasserhaushalt auszugehen. Die wirtschaftliche Vertretbarkeit für den Vorhabenträger ist mit den durch das Entwässerungskonzept bedingten umfangreichen Begrünungsmaßnahmen, insbesondere der Dachflächen, sowie den erheblichen Erdarbeiten zur Herstellung der Rückhalteräume bereits ausgereizt.

Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Festsetzungen zur Umsetzung dieses Konzeptes getroffen.

## **6. Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## **7. Verfahren**

Das Aufstellungsverfahren zu vorliegendem Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Das Plangebiet umfasst eine ehemals bebaute Fläche, die wieder nutzbar gemacht werden soll.

Im Zuge dessen wird von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung abgesehen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Relevante Umweltbelange werden allerdings im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB:

Die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche liegt unterhalb 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen. Im Rahmen der Natura 2000-Gebietskulisse benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind weder im Geltungsbereich, noch im unmittelbaren Umfeld vorhanden und werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §§ 13a BauGB aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann in diesem Verfahren nach § 13 BauGB abgesehen werden.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ebertsheim  
Frankenthal, im April 2022/S319/BG 220404**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportstättenplanung  
Architektur

**MBPLAN** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
**MATTHIAS BRAUN**

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 366 566  
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11  
67069 Ludwigshafen  
Fon 0621 - 65 79 266  
Fax 0621 - 65 79 267

[www.mbplan.de](http://www.mbplan.de)  
[info@mbplan.de](mailto:info@mbplan.de)