



## Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan

---

> Im Briebe! <

---

mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB

■ Begründung

Stadtverwaltung Grünstadt - Bauamt

Fassung 03/2014, 10/2014, 02/2016

## **Inhaltsverzeichnis: Teil 1 Begründung**

1. Rechtsgrundlagen
2. Bisheriger Verlauf des Aufstellungsverfahrens
3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
4. Anlass der Planung– Planungserfordernis
5. Ziele der Planung
6. Planungsrechtliche Vorgaben
7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet
8. Städtebauliche Konzeption
9. Erforderliche Festsetzungen – Abwägung
10. Technische Ver- und Entsorgung
11. Umweltauswirkungen der Planung
12. Maßnahmen und Kosten

## **Anlage: Teil 2 Umweltbericht**

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des EAG Bau vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S.1748),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.158),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991 I S.58, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509),
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181)

## 2. Bisheriger Verlauf des Aufstellungsverfahrens

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt in öffentlicher Sitzung vom 30.01.1996 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.1996 öffentlich bekannt gemacht.

Nachdem die Planung zweitweise nicht weiter betrieben wurde, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 31.08.2010 die Wiederaufnahme des Verfahrens beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 11.06.2014 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung bis zum 18.07.2014 gebeten. Von 5 Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen zur Planung vorgetragen, über die der Stadtrat in der öffentlichen Sitzung vom 14.10.2014 beraten und beschlossen hat. Die Planung wurde aufgrund der Beschlussfassung geringfügig geändert.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs durchgeführt. Hierzu lag der Bebauungsplanentwurf, nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.05.2014, in der Zeit vom 26.05.2014 bis zum 27.06.2014 im Rathaus öffentlich aus. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde von 1 Bürger Anregungen zur Planung vorgetragen, über die der Stadtrat in der öffentlichen Sitzung vom 14.10.2014 beraten und beschlossen hat. Die Planung wurde aufgrund der Beschlussfassung geringfügig geändert.

Die öffentliche Auslegung wurde am 16.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 26.10.2015 bis zum 27.11.2015 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden von keine Anregungen von Bürgern zur Planung vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.10.2015 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung bis zum 27.11.2015 gebeten. Von 7 Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen zur Planung vorgetragen, über die der Stadtrat in der öffentlichen Sitzung vom 23.02.2016 beraten und beschlossen hat. Die Planung wurde aufgrund der Beschlussfassung geringfügig redaktionell ergänzt.

Die Bebauungsplanung wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 23.02.2016 als Satzung beschlossen.

### **3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Für das bislang dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnende Plangebiet >Im Briebel< soll erstmalig ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben i.S.v. § 29 BauGB bestimmt sich damit künftig nach den Vorgaben des Bebauungsplanes und soweit diese nicht die Voraussetzungen des § 30 (1) BauGB erfüllen, ergänzend nach § 35 BauGB.

Das vom Bebauungsplan >Im Briebel< erfasste Plangebiet liegt im Bereich der Gemarkung des Stadtteiles Asselheim, zwischen dem Eisbach im Süden, der Weinstraße (L 516) im Osten, den bestehenden Wohngebieten >Vordere Setz< und >Auf der Setz< im Norden und der alten Ortslage im Westen. Das überplante Gebiet hat eine Tiefe zwischen 70 m und 110 m und erstreckt sich in Ost-West-Richtung über eine Länge von 450 m entlang des Eisbaches. Während die östliche Hälfte des Gebiets durch Wiesenbrachen und Feuchtgrünland mit Gehölzinseln geprägt ist, wird die westliche Hälfte heute durch Nutzgärten, Obstgärten und Gartenbrachen bestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes > Im Briebel< wird wie folgt umgrenzt:

#### Im Norden:

Entlang der Nordgrenze der Grundstücke Flst. Nrn. 575/2, 574, 573/2, 572/2, den Feldweg Flst. Nr. 510/6 in der nördlichen Verlängerung der Ostgrenze von Flst. Nr. 572/2 überquerend. Entlang der Nordgrenze des Feldweges Flst. Nr. 510/6 in östlicher Richtung, sowie der Nordgrenze des Fußweges Flst. Nr. 510 folgend bis zum Schnittpunkt mit der Flst. Nr. 605/2.

#### Im Osten:

Entlang der Westgrenze der B 271 (Flst. Nr. 605/2) in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Flst. Nr. 120 (Eisbach).

Im Süden:

Entlang der Nordgrenze des Eisbaches, Flst. Nr. 120 in westlicher Richtung bis zur Flst. Nr. 575/1.

Im Westen:

Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen von Flst. Nr. 575/1 und Flst. Nr. 575/2.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke mit folgenden Flst. Nrn.:

576/4; 574; 573/2; 572/2; 571/2; 570/2; 568/2; 567/2; 566/2; 565/2; 564/2; 563/2; 561/2; 560/2; 559/1; 557/2; 556/2; 554/6; 554/5; 553/2; 552; 549; 550/2 und 550/3 (Fahrweg); 510/6 (Fahrweg teilweise); 510/7 (Fahrweg); 559/1 (Fahrweg, teilweise);

Der Gesamtumfang des Plangebietes beträgt rd. 3,74 ha.

#### **4. Anlass der Planung – Planungserfordernis**

Nach der Sitzungsvorlage zur Stadtratssitzung vom 30.01.1996 wurde seinerzeit als Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes „der Wunsch aus der Bevölkerung heraus nach Kleingartengelände“ angegeben. Weiter wird ausgeführt „die bereits vorhandene Gartennutzung und insbesondere die vorhandenen baulichen Anlagen in Form von Holzhütten, Gartenhäuschen, Zäunen, Mauern etc. werden von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim als Unterer Bauaufsichtsbehörde bemängelt und deren Beseitigung gefordert. Deshalb kam von Seiten der Gartennutzer die Bitte an die Verwaltung, das Gelände in Form von Kleingartengelände zu überplanen.“

Der Ortsbeirat hatte diesem Anliegen in seiner Sitzung am 16.11.1995 ebenfalls zugestimmt.

Dabei sollte nur der westliche Teilbereich des Plangebietes zwischen den Parzellen Flst. Nrn. 572/1 und 572/2 und der Wegparzelle Flst. Nr. 559, d.h. bis auf der Höhe des östlichen Siedlungsrandes des Baugebietes „Auf der Setz“, als Kleingartenfläche und der östliche Bereich als „Ausgleichsfläche bzw. Biotopschutzfläche“ festgesetzt werden.

Im später fortgeschriebenen Flächennutzungsplan in der Fassung der IV. Änderung aus dem Jahr 2002, aus dem die Bebauungspläne zu entwickeln sind, wurde diese Aufteilung des Plangebietes dann auch so übernommen.

Die Planung wurde seinerzeit jedoch dann zunächst zurückgestellt, da zunächst der Rückbau der entlang des Eisbaches verlaufenden Freileitung abgewartet werden sollte. Seither ruhte das Planverfahren weitgehend, ohne dass sich die Ausgangssituation grundlegend geändert hätte.

So hat sich sowohl die gartenbauliche Nutzung bzw. die Nutzung als Freizeit- und Wochenendgelände in dem Gebiet weiter fortgesetzt, wie auch die hiermit verbundene Bautätigkeit. Zudem werden einzelne Grundstücke auch als Lager-

fläche für landwirtschaftliche Geräte genutzt. Darüber hinaus besteht hin und wieder der Wunsch nach Pferdehaltung.

Die Freizeitnutzung hat wiederholt zu Konflikten mit den Ansprüchen nach Wohnruhe des benachbarten Wohngebiets „Auf der Setz“ geführt, woraufhin erneut die Untere Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung eingeschaltet wurde.

Diese hat eine Ortskontrolle durchgeführt und der Stadt mit Schreiben vom 23.06.2010, Az. 24-01099/10, mitgeteilt, dass insgesamt 11 Grundstücke mit teilweise massiver Bebauung festgestellt wurden.

Da sich das Gebiet derzeit noch im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet und diese Anlagen mangels Privilegierung dort grundsätzlich nicht zulässig seien, ist die Behörde gezwungen, eine Beseitigung aller unzulässigen Baulichkeiten anzuordnen.

Bevor jedoch die Bauaufsichtsbehörde einschreiten will, wird der Stadt die Möglichkeit eingeräumt, mittels des begonnenen Bebauungsplans eigene am vorhandenen Bestand ausgerichtete Beurteilungsmaßstäbe festzulegen, die bei den zu ergreifenden bauaufsichtlichen Maßnahmen zu berücksichtigen wären. D.h. die Bauaufsichtsbehörde will vermeiden, dass erst gegen bauliche Nutzungen vorgegangen wird, die dann mittels Bebauungsplan wieder zugelassen werden sollen bzw. könnten.

Nach Auffassung des Plangebers ist das Plangebiet damit heute einer Vielzahl von teilweise untereinander konkurrierenden Nutzungsansprüchen unterworfen, die einer steuernden und koordinierenden Bauleitplanung bedürfen, um den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Gebiet zu bestimmen.

Konkret muss die Planung hierbei u.a. folgende Fragen beantworten

In welchem Umfang, d.h. auf welchen Grundstücken soll die private Gartennutzung zugelassen werden und in welchem Umfang dürfen hierzu bauliche Anlagen errichtet werden. Da der Begriff „Kleingarten“ im Bundeskleingartengesetz definiert ist und hierunter Pachtgärten mit einer Größe von max. 400 qm Fläche, die in einer Kleingartenanlage mit entsprechenden gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind, zu verstehen sind, handelt es sich im vorliegenden Fall um lediglich um private Gartenfläche. Zur zweckentsprechenden Nutzung sind hierzu – wie im Bereich des klassischen Kleingartens - lediglich eine einfache Gartenlaube i.S.v. § 3 (2) BKleinG, eine Einfriedung sowie ein wassergebundener Stellplatz erforderlich.

Wie und wo erfolgt die verkehrliche Erschließung? Wie kann der für die Gartennutzung notwendige ruhende Verkehr in dem Gebiet möglichst störungsfrei angeordnet werden.

Wie können Störungen der Nachbarschaft durch Freizeitnutzungen gemindert bzw. auf ein vertretbares Maß eingegrenzt werden.

In welchem Umfang soll die landwirtschaftliche Nutzung und (Hobby)Pferdehaltung in dem Gebiet zugelassen werden und welche gestalterischen Mindestanforderungen sind zu stellen?

Wie sind die Belange des Hochwasserschutzes mit den übrigen Interessen zu koordinieren?

Welcher Teilbereich soll der Freizeitnutzung vorbehalten werden und wo soll den Ansprüchen des Naturraumes Vorrang eingeräumt werden?

## **5. Ziele der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden

- zur Gewährleistung einer dauerhaften geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches,
- zur Festschreiben der vorhandenen Nutzungsverteilung im Gebiet und damit
- zur Sicherung der bestehenden Gartennutzung und des hierfür erforderlichen Inventars an baulichen Anlagen,
- zur Begrenzung des Umfangs der Garten- und Freizeitnutzung auf ein bestandsverträgliches Maß,
- zur Bestimmung von eindeutigen Zulässigkeitsregeln für baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- und Freizeitnutzung,
- zur Eingrenzung der baulichen Entwicklung in dem Bereich und zur Begrenzung der Versiegelung von Grund und Boden,
- zur Regelung von Art und Umfang des Zufahrtverkehrs,
- zum Schutz des wertvollen noch naturnahen Bachauenbereiches
- zum Erhalt der hohen klimatischen Bedeutung des Plangebiets.

## **6. Planungsrechtliche Vorgaben**

### **Regionaler Raumordnungsplan**

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar vom 15.12.2014 ist das Plangebiet als Vorranggebiet für die Landwirtschaft und Regionaler Grünzug ausgewiesen, der Eisbach mit seinen Uferbereichen ist nachrichtlich als Flächen des landesweiten Biotopverbundes dargestellt.

### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 5. Änderung, ist die westliche Hälfte des Plangebiets, von dem mittig verlaufenden Weg bis zum Siedlungsrand als *öffentliche Grünfläche/Kleingartenanlage/geplant* dargestellt.

Entlang des Eisbachs ist in diesem Abschnitt ein 15 m tiefer Streifen als *Fläche für SPE-Maßnahmen* gem. § 5 (2) 10 BauGB ausgewiesen, um dort einen Bereich für mögliche Renaturierungsmaßnahmen zu sichern.

Der östliche Teilbereich ist als geplanter/vorgeschlagener geschützter Landschaftsbestandteil und bestehendes Biotop dargestellt.

Auch im Flächennutzungsplan findet sich ebenfalls noch die Trasse der 110-kV-Freileitung der Pfalzwerke, die mittlerweile zurückgebaut und verlegt wurde

Im Norden schließt sich mit dem bestehenden Wohngebiet „Vordere Setz/Auf der Setz“ *Wohnbaufläche/Bestand* an, während die alte Ortslage im Westen und die gemischt genutzte Bebauung der Kappelstraße bis zur Reinhardsmühle bzw. dem mittigen Feldweg, die im Süden angrenzt, als *Mischbaufläche/Bestand* dargestellt sind. Die weitere Bebauung an der Kappelstraße, die ab dem mittig im Plangebiet liegenden Feldweg folgt, ist wiederum als *Wohnbaufläche/Bestand* ausgewiesen. Am östlichen Rand verläuft die Landesstraße L 516, die im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet ist.

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 bezieht sich dabei auf den Beschluss des Stadtrates vom 30.06.1996, wonach für das Gelände ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll und der die Bezeichnung >Kleingartenanlage im Briebel mit Änderung II zum Bebauungsplan Auf der Setz< trägt. Ziel des Bebauungsplanes war ausweislich der Sitzungsvorlage die Sicherung der bestehenden gärtnerischen Nutzung in diesem Gebiet, die bereits seinerzeit nicht mit dem im Bundeskleingartengesetz definierten „Kleingarten“ in Einklang stand. Ein „Kleingarten“ im Sinne des Bundeskleingartengesetzes ist ein Garten mit einer Größe von max. 400 qm Fläche, der mit anderen Einzelgärten in einer Kleingartenanlage mit entsprechenden gemeinschaftlichen Einrichtungen (Wege, Spielfläche, Vereinshaus) zusammengefasst ist. Im vorliegenden Fall handelt(e) es sich dagegen um lediglich um private Gartenfläche, da gemeinschaftlich nutzbare Anlagen weder vorhanden noch geplant waren und auch heute nicht geplant sind. D.h. eine am Ziel der Flächennutzungsplans orientierte Auslegung seiner Darstellung für diesen Bereich muss zu dem Ergebnis kommen, dass eine Bestandssicherung der vorgefundenen privaten Gartennutzung beabsichtigt war und keine Änderung/Ausweitung dieser Nutzung vorbereitet werden sollte. D.h. ein diesem Ziel verpflichteter Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

### **Umweltbericht**

Gem. § 2 (4) BauGB muss für Bebauungspläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung (vgl. Anlage).

Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde das Ingenieurbüro MODUS CONSULT, Speyer, beauftragt. Der Umweltbericht mit Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde in der Fassung vom September 2013 vorgelegt (vgl. hierzu Abschnitt 11 und Teil 2 dieser Begründung).

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Abwägung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 BauGB und § 1a BauGB ist auf der Grundlage der im Umweltbericht niedergelegten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB erfolgt.

#### **Denkmalschutz**

Der außerhalb des Plangebiets direkt südlich des Eisbachs liegende Gebäudekomplex der Reinhardsmühle auf Flst. Nr. 587 ist nach der Denkmaltopographie für den Landkreis Bad Dürkheim als Kulturdenkmal gelistet.

#### **Schutzgebiete/geschützte Biotope**

Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des Naturparks „Pfälzerwald“. Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

### **7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet**

#### **Lage, Größe**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtgebiets, am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage des Stadtteils Asselheim. Hier hat sich entlang des Eisbachs, der die Gemarkung des Stadtteils von West nach Ost durchzieht, ein weitgehend noch unbebauter Bereich zwischen der alten Ortslage im Süden und den neueren Wohngebieten „Auf der Setz“ und der „Auwegsiedlung“ im Norden erhalten, der von der Rückseite der bebauten Grundstücke Langgasse 64 und 66 im Westen bis an den Straßendamm der Landesstraße 516 im Osten heranreicht. Der in der nördlichen Eisbachniederung liegende Bereich hat eine Länge von rd. 450 m und eine Tiefe zu 100 m.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von rd. 3,74 ha.

#### **Erschließung**

Das Plangebiet grenzt direkt an den Siedlungsbereich an, liegt jedoch selbst bereits im Außenbereich und ist dabei weitgehend über Wirtschaftswege erschlossen, die es jedoch an die Langgasse im Westen, die Kappelstraße im Süden und die Straße Auf der Setz im Norden anschließen. Nur die Nordwestecke des Plangebiets grenzt auf eine Länge von rd. 60 m direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Hier verläuft ein mit 4 m bis 5 m schmaler Fahrweg, der im Westen zwischen den Häusern Langgasse Nrn. 66 und 68 an die Langgasse anbindet und in nördliche Richtung abknickt und in die Straße Auf der Setz einmündet. In Verlängerung dieses Fahrweges verläuft entlang der Nordseite der Grundstücke im Plangebiet von Ost nach West ein ganz bzw. teilweise befestigter Wirtschaftsweg, der über zwei Wirtschaftswege in nördliche Richtung weiter verbindet.

In südliche Richtung besteht über einen teilbefestigten rd. 4 m breiten Wirtschaftsweg eine Anbindung an die Kappelstraße. Dieser Weg teilt das Plangebiet etwa mittig und überquert in südliche Richtung mit einer schmalen/nicht befahrbaren Brücke den Eisbach, um dann auf der Höhe der Reinhardsmühle in die Kappelstraße einzumünden. Nach Norden verbindet der Weg am Rand des Baugebiets „Auf der Setz“ weiter in die freie Flur.

Ein weiterer Wirtschaftsweg verläuft als Bach begleitender Weg von West nach Ost entlang der südlichen Grenze der Grundstücke im Plangebiet. Der weitgehend in Form eines Grünweges geführte Weg mündet im Westen zwischen den Gebäuden Langgasse 58 und 64 in die Langgasse ein und reicht im Osten bis an den Böschungsfuß der Landesstraße heran.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet sind mit einer Ausnahme in privatem Eigentum. Ein Grundstück steht wie auch die Straßen- und Wirtschaftsweggrundstücke im Eigentum der Stadt. Die überwiegende Zahl der Grundstücke hat mit einer Länge von bis zu 100 m und Breiten von zumeist nicht über 20 m einen schmalen, langgestreckten Zuschnitt. Sie haben i.d.R. eine Nord-Süd-Ausrichtung, d.h. die Schmalseiten sind zum Bachlauf bzw. zum nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg ausgerichtet.

### **Höhenverhältnisse**

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 140 m – 150 müNN. Das Gelände fällt dabei aufgrund der Lage in der Eisbachniederung über die gesamte Länge von Nord (Wirtschaftsweg) nach Süd in Richtung des Eisbachs ab.

### **Bebauung/Nutzung**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bebauungszusammenhanges und weist bislang keine planmäßige Besiedlung auf.

Es wird durch den Wirtschaftsweg, der entlang des östlichen Randes des Wohngebiets „Auf der Setz“ und dann mittig durch das Plangebiet verläuft und nach Süden an die Kappelstraße anbindet, in zwei Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung geteilt.

Der westlich des Weges und damit noch innerhalb der Siedlungsgrenzen liegende Bereich weist das typische Nutzungsspektrum einer dörflichen Ortsrandlage auf (kleinteilige Gartennutzung, die Nutzgärten, Obstgärten aber auch Ziergärten umfasst, Freizeitnutzung der Gärten wie z.B. Grillen, Holzlagerplätze, Abstellplatz für landwirtschaftliches Gerät, Pferdehaltung, Gartenbrache). Dies betrifft etwa 10 -11 Gartenparzellen bzw. 15 Flurstücke. Alle heute vorhanden baulichen Anlagen dienen diesem Nutzungszwecken und umfassen neben den Grundstückseinfriedungen in Form von offenen Zäunen, kleinere Lauben, Gartenhäuschen und Geräteschuppen (i.d.R. 20 – 40 qm Fläche), befestigte Freisitze, fest abgestellter Wohnwagen u.V.m. Dieser Teilbereich ist weitgehend von bebauten Gebieten umgeben.

So schließen im Norden die offene Wohnbebauung des Baugebiets „Auf der Setz“, im Westen die Hofstellen und Weingüter der alten Ortslage und im Süden die rückwärtigen Gärten der Wohngrundstücke und teilweise auch Gewerbegrundstücke an der Kappelstraße an.

Der östlich des zentralen Wirtschaftswegs liegende Bereich weist dagegen keine Gartennutzung bzw. entsprechende bauliche Anlagen auf, sondern wird durch naturnahe verbuschte Grünlandbrachen, brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland, Weiden und Auengebüsche und Schilfflächen geprägt. An diesen Bereich schließen sich in nördliche Richtung Weinbergsflächen an, die östliche Grenze bildet der Straßendamm der L 516 und im Süden grenzen ebenfalls die Gärten der Wohngrund- und teilweise auch Gewerbegrundstücke an der Kappelstraße an.

### **Immissionen/Umweltverhältnisse**

Der östliche Teil des Plangebiets liegt im Einwirkungsbereich der mit 7000 – 7.600 Kfz/Tag (MODUS-CONSULT 2006) recht stark befahrenen Weinstraße (L 516).

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets verläuft der Eisbach als Gewässer 3. Ordnung. Längs- und Querprofil sind stark verändert, d.h. in einem baulich geprägten naturfernen Zustand. Die südliche Uferzonen im Bereich der rückwärtigen Gartengrundstücke sind überwiegend baulich befestigt. Die Böschung auf der Nordseite des Bachlaufs liegt dagegen teilweise noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der Beschreibung und Bewertung des Naturraumes und der sonstigen Umweltgüter wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

### **Leitungen**

Innerhalb des bachbegleitenden Wirtschaftsweges entlang der Südgrenze des Plangebietes verläuft ein öffentlicher Kanal DN 900 der in Richtung des Pumpwerks im Bereich des alten Gemeindeklärwerks entwässert. Ein weiterer Kanal durchquert im Bereich des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 572/2 das Plangebiet und verbindet hierbei das nördlich liegende Wohngebiet mit dem Sammler im Bereich des südlichen Wirtschaftsweges.

Die 110 kV-Freileitung, die das Plangebiet überquert hat, ist mittlerweile zurückgebaut. Im westlichen Abschnitt des bachbegleitenden Wirtschaftsweges liegt zudem ein Erdkabel.

## **8. Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet hat aufgrund seiner naturräumlichen Gegebenheiten und der günstigen Lage am Ortsrand bzw. fußläufigen Entfernung zu den Wohngebieten eine sehr hohe Eignung für die örtliche Naherholung. Die direkte Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten bedingt andererseits ein erhöhtes Konfliktpotenzial zwischen Freizeitnutzung und Wohnnutzung.

Mit der vorliegenden Planung soll daher ein möglichst verträgliches Nebeneinander beider Nutzungen gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die weitere ungeordnete Ausweitung von Gebäuden, Zaunanlagen, Stellplätzen und Lagerflächen zum Schutz des wertvollen Naturraumes begrenzt werden.

Ausgehend vom vorgefundenen Bestand teilt die Planung das Gebiet in zwei Bereiche unterschiedlicher Nutzung. Im Bereich westlich des zentralen Weges wird die bestehende Gartennutzung festgeschrieben und in ihrem Bestand gesichert. Damit wird dokumentiert, dass die ausgeübte gärtnerische Betätigung als eher ruhige Form der Freizeitnutzung auch künftig den Schwerpunkt der Nutzung des Gebietsteils bilden soll. Hierzu wird im Plan die Zahl und der Umfang von Gartenlauben vorgegeben, wobei eine Orientierung an den Maßgaben des Bundeskleingartengesetzes erfolgt, in die langjährige Erkenntnisse der Praxis eingeflossen sind.

Damit erhalten die Gartennutzer die Gewähr, dass ein für die übliche Kleingartennutzung erforderliches Gebäude zulässig bleibt bzw. Bestandsschutz erhält andererseits wird eine Verfestigung der Bebauung hin zu größeren Einheiten bzw. Freizeitwohnen o.ä. ausgeschlossen.

Die Bauaufsichtsbehörde erhält eindeutige Vorgaben und kann künftig gegen ungenehmigte und unzulässige Bauvorhaben in dem Gebiet vorgehen.

Außerdem wird ein Erschließungskonzept für das Gebiet in der Form vorgegeben, dass der nördliche Wirtschaftsweg künftig allein die verkehrliche Erschließung der Gartengrundstücke sicherstellt, während der bachbegleitende Weg als Grünweg lediglich eine untergeordnete Bedeutung hat und als Fußweg bzw. die Pflege des Gewässerbetts bzw. der Randstreifen sichert.

Um den möglichen Zufahrtsverkehr zu begrenzen und damit auch den Umfang der Freizeitnutzung einzugrenzen, ist je Gartengrundstück nur ein Stellplatz zulässig, der zudem direkt an den Wirtschaftsweg anzubinden ist, um überlange Grundstückszufahrten auszuschließen.

In der östlichen Hälfte des Plangebiets wird dagegen die vorgefundene Landwirtschaftliche Nutzung sowie der Bestand an Gehölzen festgeschrieben, um diesen noch naturnahen Bereich für die extensive Naherholung der Allgemeinheit zu sichern und gleichzeitig ein weiteres Vordringen der Gartennutzung auszuschließen.

## **9. Erforderliche Festsetzungen - Abwägung**

Für den im westlichen Bereich des Bebauungsplans vorhandene Gartennutzung einschließlich baulicher Anlagen (Holzhütten, Behelfsbauten/ Gartenhäuschen, Zäune, Mauern, etc.) werden folgende Festsetzung getroffen:

### **Zweckbestimmung Eigentümergeärten**

Die in privatem Eigentum stehenden Gartenparzellen werden als private Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ festgesetzt.

Da wesentliches Merkmal des Kleingartens i.S.d. Bundeskleingartengesetzes die gärtnerische Nutzung fremden Landes ist, wird damit der Tatsache Rechnung getragen, dass in diesem Gebiet die Gartenparzellen in der Hand verschiedener privater Eigentümer sind.

Mit der Festsetzung erhält die bislang im Außenbereich ausgeübte gärtnerische Nutzung eine planungsrechtliche Grundlage und wird in ihrem Bestand gesichert.

Der Standort ist aus städtebaulichen Gründen für eine solche Nutzung geeignet, da es sich um eine innerhalb des Siedlungszusammenhanges liegende Fläche handelt, auf der bereits eine entsprechende Nutzung stattfindet und die fußläufig von den angrenzenden Baugebieten aus zu erreichen ist. Zudem bilden gärtnerisch genutzte Grundstücke in dörflichen Gebieten eine ortübliche Übergangszone zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich.

Mit der Festsetzung erhält der gärtnerisch genutzte Bereich zum Schutz des angrenzenden Naturraumes aber auch der angrenzenden Wohngebiete eine räumliche Begrenzung. Sonstige Freizeitnutzung muss sich damit der gärtnerischen Nutzung unterordnen bzw. darf den ortsüblichen Rahmen der Freizeitgestaltung im Gartenbereich nicht überschreiten. Eine gewerbliche Nutzung der Flächen ist damit gänzlich ausgeschlossen.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gibt für Lärmbelastungen in Kleingartenanlagen einen einheitlichen Orientierungswert für den Tages- und den Nachtzeitraum von 55 dB(A) vor, während in benachbarten Wohngebiete im Nachtzeitraum 40 dB(A) nicht überschritten werden dürfen, so dass an der Nahtstelle ein besonderes Maß an Rücksichtnahme eingefordert werden kann.

Konkrete Regelungen zum verhaltensbezogenem Lärmschutz enthält das Landesimmissionsschutzrecht Rheinland-Pfalz und für Maschineneinsatz im Gartenbereich die Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung, so dass ausgehend vom planungsrechtlichen Schutzanspruch der angrenzenden Wohngebiete Einschränkungen im Einzelfall für störende Freizeitaktivitäten im Bereich der Gartengrundstücke angeordnet werden können.

Da einige Grundstücke im Bereich der geplanten privaten Grünfläche für Eigentümergärten heute noch landwirtschaftlich genutzt werden (kl. Acker, Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten für die Außenbewirtschaftung) und diese Nutzung auch nicht in Frage gestellt werden soll, da sie mit der gärtnerischen Nutzung vereinbar ist und einen ortsüblichen Charakter hat, ist die landwirtschaftliche Nutzung von der Festsetzung als Grünfläche nicht unmittelbar betroffen und kann auch weiterhin betrieben werden.

#### **Vorgaben für bauliche Anlagen im Bereich der Eigentümergärten**

Analog zu § 3 (2) Bundeskleingartengesetz ist je Eigentümergarten eine freistehende Gartenlaube in einfacher Ausführung mit einer Grundfläche von max. 24 qm, einschließlich überdachtetem Freisitz zulässig. Die Laube darf nur ein ebenerdiges Geschoss haben, eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Die maximale Höhe ist auf 3,5 m begrenzt. Auf diese Weise soll sichergestellt werden,

dass die Lauben nicht für Zwecke des Freizeitwohnens genutzt werden können, was nicht nur zu einer Verfestigung der baulichen Anlagen und einer Zunahme von Konflikten führt, sondern langfristig auch das Erfordernis von zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen auslösen kann (Straßenanbindung, Entwässerung, Parken, Versorgung).

Die Nutzung der Gartenlaube ist auf die Unterbringung von Gartengeräten und einen vorübergehenden stundenweisen Aufenthalt beschränkt.

Die Größe der Eigentümergeärten auf mindestens 600 qm festgelegt, um die Anzahl der Gartenparzellen bzw. die Nutzungsdichte und Intensität auf ein nachbarschaftsverträgliches Maß zu begrenzen. Gleichzeitig wird die Zahl der Lauben und damit der Bebauung insgesamt eingegrenzt, um den durch Grün- und Freiflächen geprägten Eindruck des noch naturnahen Gebietes zu erhalten und die klimatischen Funktionen als Frischluftentstehungsgebiet und Frischluftbahn nicht unverträglich einzuschränken.

Zudem wird somit jeder Laube eine hinreichend große Gartenfläche zugeordnet, so dass auch innerhalb der einzelnen Eigentümergeärten ein angemessenes Verhältnis von Bebauung und Freifläche gewahrt bleibt und der „grüne“ Anteil jederzeit überwiegt, um einer schleichenden Verdichtung entgegenzuwirken.

#### **Überbaubare Fläche**

Im Bereich der Eigentümergeärten ist mittels Baugrenzen eine grundstücksübergreifende überbaubare Fläche vorgegeben, die einen Mindestabstand der Lauben von 15 m zum Eisbach vorgibt. Damit soll vermieden werden, dass die Lauben bei Hochwasser ein Abflusshindernis darstellen können, bzw. selbst Schaden nehmen.

#### **Stellplätze**

Da die gärtnerische Nutzung das direkte Anfahren des Grundstücks mit dem privaten Pkw erfordern kann, ist in der Planzeichnung im Bereich der Eigentümergeärten eine Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB in einer Stellplatztiefe ausgewiesen. Hierbei ist je Gartengrundstück nur ein Stellplatz zugelassen, da dies für die planerische Zweckbestimmung ausreicht und dabei die Störungen der angrenzenden Wohnnutzung durch Verkehrslärm begrenzt werden sollen. Durch die Begrenzung der Anzahl der Stellplätze und die Vorgabe, dass nur wasserdurchlässige Befestigungen verwendet werden dürfen, soll der Anteil der versiegelten Grundstücksfläche möglichst klein gehalten und dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem nicht vermehrbaren Naturgut „Grund und Boden“ Rechnung getragen werden.

#### **Verkehrsflächen**

Der obere ganz bzw. teilweise befestigte Weg, der das Plangebiet entlang der nördlichen Grenze mit der Langgasse im Westen verbindet und in den die von Norden kommende Straße auf der Setz und der hiervon nach Süden in Richtung Kappelstraße abzweigende Weg einmünden, stellt das Grundgerüst der Erschließung des Gelände dar.

Er wird im vorderen Teil, bis zur Straßeneinmündung Auf der Setz als öffentliche Verkehrsfläche/Fahrweg und im Weiteren als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Wirtschaftsweg dargestellt. Über diesen Weg kann ein Großteil aller Grundstücke im Plangebiet erreicht werden.

Der im vorderen Teil teilweise befestigte und im Weiteren überwiegend als Wiesenweg ausgebildete Weg, der direkt entlang der nördlichen Oberkante der Böschung des Eisbachs verläuft, wird als öffentliche Grünfläche/Grünweg mit Uferböschungen festgesetzt, da seine Hauptfunktion die Gewässerunterhaltung ist und daher eine weitergehende bauliche Befestigung weder notwendig noch sinnvoll ist.

### **Fläche für die Landwirtschaft**

Im östlichen Bereich soll ebenfalls die vorgefundene Nutzung mittels der Planung festgeschrieben und damit vor einem schleichenden Vordringen von außenbereichsfremden Nutzungen aber auch vor verschiedenen im Außenbereich grundsätzlich zulässigen baulichen Nutzungen geschützt werden. Gleichzeitig soll damit der Wert der Fläche für das lokale Klima, die Naherholung und das Landschaftsbild gesichert werden.

Der Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18 BauGB festgesetzt und dabei die Bandbreite der landwirtschaftlichen Nutzung auf Wiesen- und Weidewirtschaft begrenzt.

Damit soll gewährleistet werden, dass nur landwirtschaftliche Nutzung hier stattfinden kann und in diesem Rahmen die feuchten Wiesen nicht zu Ackerflächen o.ä. umgebrochen werden können, wodurch ein erhöhtes Erosionsrisiko durch Bodenabtrag bei Hochwasser entsteht. Zudem ist die Nutzung als Wiesen- und Weidefläche mit dem Erhalt des bestehenden Auengehölz gut in Einklang zu bringen.

Der Bereich im direkten rückwärtigen Anschluss an die beiden Hofanlagen Langgasse 64 und Langgasse 66 sollte nach der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes ebenfalls in einer Grundstückstiefe als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden, um den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben im Rahmen des § 35 BauGB, die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten und landwirtschaftsfremde/gewerbliche Nutzung oder Freizeitnutzung auszuschließen.

Nach der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom betreffenden Eigentümer vorgetragenen Anregung, das Grundstück für Freizeit Zwecke einzufrieden zu dürfen bzw. mit einem Wohngebäude zu bebauen, wurde in der Sitzung des Stadtrates am 14.10.2014 beschlossen, die beiden Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Dies wurde gem. Sitzungsvorlage wie folgt begründet:

*Die beiden Grundstücke Flst. Nrn. 575/1 und 575/2 schließen sich direkt östlich an die beiden Hofanlagen Langgasse Nr. 64 und Langgasse Nr. 66 an. Das südliche Grundstück Flst. Nr. 575/1 ist zu einem untergeordneten Teil mit einem zum Anwesen Langgasse Nr. 64 gehörenden Nebengebäude überbaut, während das nördliche Grundstück keine Gebäude aufweist.*

*Im Übrigen werden die Grundstücke als Grünland genutzt und sind bauplanungsrechtlich weit überwiegend dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Dies wurde bereits im Rahmen eines Verwaltungsrechtstreits im Jahr 2009 über die Zulässigkeit einer Toranlage in der südwestliche Ecke des Flst. Nr. 575/1 durch das Verwaltungsgericht in Neustadt/W, die Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Dürkheim und das Schreiben der Anwälte der Klägerin bestätigt.*

*Lediglich ein durch das vortretende Nebengebäude geprägter Grundstückstreifen kann nach dem Bebauungszusammenhang i. S. v. § 34 BauGB zugerechnet werden, der jedoch nur noch Nebengebäude/Nebenanlagen zulässt.*

*Mit der Zuordnung zum Außenbereich gem. § 35 BauGB sind auf den betreffenden Grundstücken nach der heutigen Rechtslage weder ein Metallgitterzaun (Doppelstabmatte) in der Höhe von 2,0 m, noch Wohngebäude zulässig, wenn nicht eine Privilegierung gem. § 35 (1) 1-6 BauGB nachgewiesen werden kann, was im vorliegenden Fall auch nicht vorgetragen wurde. D.h. ohne den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wären die von der Antragstellerin beabsichtigten Bauvorhaben auf diesen Grundstücken derzeit nicht zulassungsfähig.*

*Die beiden betreffenden Grundstücke Flst. Nrn. 575/1 und 575/2 liegen jedoch künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes >Im Briebel<, so dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes beurteilt.*

*Hauptzielsetzung des Bebauungsplanes ist die Bestimmung eines verbindlichen planungsrechtlichen Rahmens für die derzeit ausgeübten Freizeitnutzungen in dem Bereich, der die naturräumlichen Gegebenheiten ebenso berücksichtigt, wie die Erfordernisse der umliegenden Wohnnutzung. Einer weiteren baulichen Entwicklung oder Zersiedlung des Außenbereichs bzw. des bachbegleitenden Auenbereiches soll damit im Rahmen der Planung ausdrücklich nicht Vorschub geleistet werden. Hinzu kommt, dass die beiden Grundstücke nur über einen schmalen Wohnweg erreichbar sind, der für eine zusätzliche Verkehrsbelastung nicht ausgelegt ist und auch nicht weiter ausgebaut werden kann, so dass die Erschließung der Grundstücke für ein Wohnbauvorhaben nicht gesichert ist und mittels der vorliegenden Bauleitplanung auch nicht verändert werden soll/kann.*

*Dementsprechend sind nach der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfs ein 2,0 m hoher Metallzaun bzw. ein zusätzliches Wohngebäude ebenfalls nicht zulässig.*

*Nach Auffassung der Verwaltung sollte der Planentwurf auch nicht geändert werden, um Zaun und Wohngebäude zuzulassen, da damit nicht nur die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplans verlassen wird, sondern zudem ein Vorbild geschaffen wird für die westlich angrenzenden und durchaus vergleichbaren Gartengrundstücke, wo dann ebenfalls der Wunsch nach einer Anschlussbebauung geweckt werden könnte.*

*Da aufgrund der Rechtslage auf den beiden Grundstücken Flst. Nrn. 575/1 und 575/2 nach §§ 34 -35 BauGB kein Regelungsbedürfnis gegeben ist, sollte dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder ausgeschlossen werden, so dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben wieder allein nach den Planersatzvorschriften den § 34/§35 BauGB beurteilt.*

## 10. Technische Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt zu den Gartenparzellen ist vorhanden und erfolgt über die Langgasse und die Plan-Nr. 520/6, welche als Feldweg im westlichen Teil befestigt ausgebaut ist. Weitere Erschließungen, auch in Form von Ver- und Entsorgungen, werden nicht durchgeführt.

Die vorhandene Parzellierung soll nicht geändert werden, bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Kosten für die Erschließung des Kleingartengeländes fallen nicht an.

## 11. Umweltauswirkungen der Planung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht dazulegen.

Der Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes >Im Briebel< wurde durch das Büro Modus Consult Speyer, GmbH, durchgeführt und im Umweltbericht in der Fassung vom September 2013 zusammengefasst, der als Anlage 1 Bestandteil der Begründung ist, so dass an dieser Stelle hierauf verwiesen wird.

Im Zusammenhang mit der Umweltprüfung wurden auch die Anforderungen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz für die Abwägung i.S.v. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 1 (6) 7 und (7) BauGB aufbereitet (vgl. hierzu S. 23 ff. des Umweltberichtes). Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs (hier Plangeber) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ganz zu unterlassen, während unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen sind.

Dabei orientiert sich die Berücksichtigung der Eingriffsregelung im Rahmen der planerischen Abwägung zunächst an folgenden Überlegungen;

Mit dem Bebauungsplan >Im Briebel< wird ein bereits lange bestehendes Gartengelände überplant, auf dem sich bereits heute etliche Geräteschuppen, Zaunanlagen, Unterstände bzw. sonstige Befestigungen etc. befinden, die im Bestandsplan zum Umweltbericht dokumentiert sind. Gem. § 1a (3) S. 6 BauGB entfällt die Ausgleichsverpflichtung für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, so dass die geplanten Kompensationsmaßnahmen nur für solche Eingriffe erforderlich sind, die durch den Bebauungsplan neu zugelassen werden.

Deren Umfang sowie die zur Kompensation der neu zugelassenen Eingriffe erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan bestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt. Da folglich die „nachträglich legalisierten“ baulichen Einrichtungen außer Betracht bleiben können, ist der im Bebauungsplan vorgegebene grundstücksbezogene Ausgleich hinsichtlich Art und Umfang nach Auffassung des Plangebers als ausreichend anzusehen. Über den Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen entscheidet der Plangeber gem. § 1a (3) BauGB im Rahmen der planerischen Gesamtabwägung gem. § 1 (7) BauGB.

Dabei ist die Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht primär die Zulassung weiterer Bauvorhaben auf den Gartengrundstücken, sondern die dauerhafte Begrenzung der vorgefundenen baulichen Entwicklung im bisherigen Außenbereich hinsichtlich Art und Umfang. Dies erfolgt durch eine Kombination von verschiedenen Festsetzungen, wonach je Grundstück nur noch eine Gartenlaube zulässig ist, diese in ihrer absoluten Größe auch wieder begrenzt wird und zudem die Mindestgröße der jeweiligen Gartenparzellen festgesetzt wird, so dass ausgeschlossen werden kann, dass auf einem Grundstück mehrere Gebäude oder durch Grundstücksteilung mehrere Gebäude errichtet werden können. Soweit heute bereits mehrere oder die festgelegte Größe überschreitende Geräteschuppen o.ä. vorhanden sind, kann die Bauaufsicht künftig auch einen Rückbau anordnen. Vergleichbares gilt für Stellplätze. Das vorgefundene Grundstücksmuster von schmalen langen Gartengrundstücken (nicht kleiner als 600 qm) und die Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung lässt dabei kaum noch Spielraum für weitere bauliche Einrichtungen. Zusammenfassend geht der Plangeber daher davon aus, dass das im Bebauungsplan gefundene Verhältnis von Eingriff und Ausgleich angemessen und sachgerecht ist.

Die im FNP vorgegebene Ausweisung eines Gewässerrandstreifens auf den privaten Gartengrundstücken mit dem Ziel der Renaturierung kann zunächst nicht in die Bebauungsplanung >Im Briebel< übernommen werden, da eine solche Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB einen bodenrechtlichen Bezug, d.h. städtebauliche Gründe und eine hinreichend konkrete (Landschafts)Planung erfordert. Es liegt weder eine konkrete Renaturierungsplanung vor, noch kann die Maßnahme als Ausgleichsmaßnahme für die planbedingten Eingriffe festgesetzt werden. Die Bachrenaturierung steht dabei als Ausgleichsmaßnahme in keinem angemessenen Verhältnis zu dem mit wenigen Gartenlauben und wasserdurchlässigen Stellplätzen verbundenen Eingriff, so dass eine entsprechende Zuordnung und Finanzierung rechtlich nicht im aktuellen Bebauungsplan festsetzbar wäre.

Allerdings schließt die vorliegende Bebauungsplanung die Umsetzung einer entsprechenden Renaturierung in Zukunft nicht aus. D.h. wenn die Fragen des Flächenerwerbs, der hinreichenden Finanzierung auch die notwendigen wasserrechtlichen Fachplanungen und Genehmigungen geklärt sind, kann die Maßnahme im Rahmen des Bebauungsplanes >Im Briebel< durchgeführt werden, der hierfür schon einen Streifen von 15 m Tiefe entlang des Bachlaufs von Gebäuden frei halten will. Hinzu kommt die Regelung nach § 13 LWG RIP über die Genehmigungsbedürftigkeit von baulichen Anlagen im 10 m Uferbereich von Gewässern 3. Ordnung, so dass der Bereich vor einer weiteren Verfestigung der Bebauungsansätze geschützt ist.

Nach der Bewertung und Bilanzierung des Umweltberichtes werden mittels der anstehenden Planung lediglich im westlich des zentralen Weges liegenden Teilbereich relevante Veränderungen zugelassen. Dabei wird berücksichtigt, dass dieser Bereich traditionell gärtnerisch genutzt wird, so dass lediglich die Errichtung der Lauben bzw. die Anlage der Stellplätze eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen, die der Ausgleichsverpflichtung unterliegt, da diese keine planungsrechtliche Grundlage haben. Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bei der Ermittlung der Eingriffsauswirkungen konnten folgende im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Flächengröße der Überbauung wird auf max. 24m<sup>2</sup> je Gartenlaube begrenzt,
- die Firsthöhe der Gartenlauben ist auf max. 3,5 m über OK Fußboden begrenzt,
- zur Verringerung der Versiegelungsrate: je Baugrundstück ist nur ein Stellplatz – mit wasserdurchlässigen Oberbelägen befestigt – zulässig,
- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes im östlichen Teilbereich,
- erforderliche Gehölzrodungen finden zum Schutz von Vogelbruten außerhalb der Vogelbrutzeit, welche von 01.03.-30.09 reicht, daher dürfen Gehölzrodungen nur von Oktober bis Februar durchgeführt werden.
- Ausführung der Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von min. 15cm

Die mögliche Errichtung aller Gartenlauben und Anlage der zugehörigen Stellplätze führt zu einem Verlust an maximal 810 qm naturnaher Fläche, die versiegelt werden kann. Gemindert wird diese Beeinträchtigung durch die Vorgabe von wasserdurchlässigen Oberbelägen um 280 qm, da hierbei die Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten werden können. Damit verbleibt eine Fläche von 530 qm, bei der ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen zugelassen wird, für die ein Ausgleich erforderlich wird.

Folgende Vorschläge des Umweltberichtes werden als Festsetzung zur Minderung/ zum Ausgleich von Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt:

- Der in der Planzeichnung gekennzeichnete „zu erhaltende Gehölzbestand“ ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Im Bereich der Stellplätze ist pro realisierten Stellplatz ein Baum (mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum) zu pflanzen. Die Maßnahme ist bis spätestens in der Pflanzperiode nach Anlage des Stellplatzes umzusetzen.

- Auf jedem Grundstück ist pro realisierte Gartenlaube ein Baum (mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum) zu pflanzen. Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode nach Bau der Gartenlaube umzusetzen.
- Der Anteil befestigter Flächen im Bereich „Eigentümergeärten“ ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Befestigung von Wegen, Lagerflächen und Freisitzen mit wasserundurchlässigem Material außerhalb der Grundfläche der Gartenlaube ist nicht zulässig.

#### Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen:

- Die für einen Stellplatz oder eine Gartenlaube anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen bzw. anzupflanzende Sträucher sind in der Qualität 2X v, 60-100cm zu pflanzen.
- Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die FLL- Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 1, ist zu beachten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und sind bei Abgang zu ersetzen.
- Das Anpflanzen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) als reihige Anpflanzung zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
- Für Ansaaten werden die Verwendung von artenreichem Staatsgut aus regionaler Herkunft und eine extensive Pflege empfohlen

#### Sonstige Maßnahmen zum Schutz von Natur & Umwelt:

- Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nicht vom 01.03. bis zum 30.09) durchzuführen.
- Zaunanlagen sind mit einer Bodenfreiheit von ca. 15cm auszuführen, um eine Barrierefreiheit für Kleintiere (z.B. Igel) zu gewährleisten.
- Dachflächen, Regenfallrohre und –rinnen aus umbeschichteten Metallen wie Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind unzulässig.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberbelägen wie Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, o.ä. zu befestigen.
- für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf- Hochdrucklampen, LED-Lampen) zu verwenden.

#### Boden- und Gewässerschutz

- Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

## 12. Maßnahmen und Kosten

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes löst keine baulichen Maßnahmen aus, die durch die Stadt durchzuführen und/oder zu finanzieren sind.

Grünstadt, den 20.05.2016

  
(Klaus Wagner)  
Bürgermeister



## Zusammenfassende Erklärung

Das vom Bebauungsplan >Im Briebel< erfasste Plangebiet liegt im Bereich der Gemarkung des Stadtteiles Asselheim, zwischen dem Eisbach im Süden, der Weinstraße (L 516) im Osten, den bestehenden Wohngebieten >Vordere Setz< und >Auf der Setz< im Norden und der alten Ortslage im Westen. Das überplante Gebiet hat eine Tiefe zwischen 70 m und 110 m und erstreckt sich in Ost-West-Richtung über eine Länge von 450 m entlang des Eisbaches. Während die östliche Hälfte des Gebiets durch Wiesenbrachen und Feuchtgrünland mit Gehölzinseln geprägt ist, wird die westliche Hälfte heute durch Nutzgärten, Obstgärten und Gartenbrachen bestimmt.

Für das bislang dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnende Plangebiet >Im Briebel< soll nun erstmalig ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt werden. Zur Einbeziehung der Belange des Umweltschutzes in die Planung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und hierzu ein Umweltbericht erstellt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben i.S.v. § 29 BauGB bestimmt sich damit künftig nach den Vorgaben des Bebauungsplanes und soweit diese nicht die Voraussetzungen des § 30 (1) BauGB erfüllen, ergänzend nach § 35 BauGB.

Seit Beginn der Planung im Jahr 1996 hat sich im Westteil des Gebiets sowohl die gartenbauliche Nutzung bzw. die Nutzung als Freizeit- und Wochenendgelände weiter fortgesetzt, wie auch die hiermit verbundene Bautätigkeit (Gartenlauben, Schuppen Gerätekäuschen, Zäune, Einfriedungen)

Zudem werden einzelne Grundstücke auch als Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräte genutzt. Die Freizeitnutzung hat in der Vergangenheit wiederholt zu Konflikten mit den Ansprüchen nach Wohnruhe des benachbarten Wohngebiets „Auf der Setz“ geführt, woraufhin die Untere Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung eingeschaltet wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen daher nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden zur dauerhaften Begrenzung des Umfangs der Garten- und Freizeitnutzung auf ein bestands- und umgebungsverträgliches Maß, zur Eingrenzung der baulichen Entwicklung in dem Bereich und zur Begrenzung der Versiegelung von Grund und Boden und generell zum Schutz des wertvollen und tlw. noch naturnahen Bachauenbereiches.

Dies erfolgt durch eine Kombination von verschiedenen Planfestsetzungen, wonach je privatem Gartengrundstück nur noch eine Gartenlaube zulässig ist, diese in ihrer absoluten Größe auch wieder begrenzt wird und zudem die Mindestgröße der jeweiligen Gartenparzellen festgesetzt wird, so dass ausgeschlossen werden kann, dass auf einem Grundstück mehrere Gebäude oder durch Grundstücksteilung mehrere Gebäude errichtet werden können. Soweit heute bereits mehrere oder die festgelegte Größe überschreitende Geräteschuppen o.ä. vorhanden sind, kann die Bauaufsicht künftig auch einen Rückbau anordnen. Vergleichbares gilt für Stellplätze, wobei je Gartengrundstück ein wasserdurchlässig befestigter Stellplatz zulässig ist.

Die gesamte Bebauung muss einen Abstand von 15 m zu Eisbach einhalten, womit neben der künftig möglichen Gewässerrenaturierung auch den Forderungen des Hochwasserschutzes entsprochen wird.

Die Zufahrt zu den Gartengrundstücken erfolgt - wie bisher auch - über den nördlich verlaufenden Fahrweg, der in die Langgasse einmündet.

Im östlichen Teilbereich des Plangebiets wird dagegen der vorgefundene Bestand an Weide- und Gehölzstrukturen festgeschrieben, um östlich des zentralen Weges einer weiteren (schleichenden) Ausdehnung der Freizeitgärten mit den hiermit zwangsläufig verbundenen baulichen Anlagen eine klare Grenze zu setzen.

**02/2016**

