

Bebauungsplan

"An der Wattenheimer Straße"

Gemeinde Hettenleidelheim und Wattenheim
Kreis Bad Dürkheim

Begründung zum Bebauungsplan



Entwurf

2. Offenlage

Mai 2010

Gemeinderatsbeschluss vom 04.06.2009

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Hettenleidelheim war, übereinstimmt.

Hettenleidelheim,

den _____

Dr. Joachim Blum
- Bürgermeister -

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Wattenheim war, übereinstimmt.

Wattenheim,

den _____

Ernst-Albert Kraft
- Bürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: +49 6361.919-0
Telefax: +49 6361.919-100

Rockenhausen,

im Mai 2010

GLIEDERUNG

1.	Allgemeines	4
1.1	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2.	Ausgangslage	6
2.1	Bestandssituation	6
2.2	Planerische Grundlagen	8
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	10
3.1	Allgemeines	10
3.2	Planungsanlass	10
3.3	Herleitung der einzelnen Festsetzungen	11
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3.3	Bauweise	13
3.3.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	14
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	14
3.3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
3.3.8	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	15
3.3.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
3.3.10	Landespflegerische Festsetzungen	16
3.4	Flächenbilanz	16
4.	Zusammenfassung	18

1. Allgemeines

1.1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Plangebietsfläche befindet sich am Ortsausgang Richtung Autobahn direkt an der K 35 und wird durch diese Kreisstraße entsprechend erschlossen. Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Kfz-Betrieb und Tankstelle sowie weiteren Gewerbebetrieben entlang der Westend-Straße. Da der Bereich der Westend-Straße ebenfalls als Mischgebietsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, soll auch das Plangebiet als Mischgebietsfläche bzw. Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ausgewiesen werden, damit sich das Gebiet an die umgebende Bebauung anpasst. Über die K 35 aus der Ortslage aber auch von Süden von der Gemeinde Wattenheim und der Autobahn ist der Bereich optimal zu erreichen. Insbesondere wird durch diese Lage die Gemeinde Hettenleidelheim durch Zulieferverkehr nicht mehr belastet.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,5 ha (ca. 1,4 ha auf Hettenleidelheimer Gemarkung und ca. 0,1 ha auf Wattenheimer Gemarkung) und umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Hettenleidelheim "An der Wattenheimer Straße":

568/5 (K 35 teilweise), 567/5 (Weg, teilweise), 569/9 (teilweise), 566/3 (teilweise), 569/8 (teilweise), 569/6 (teilweise), 577, 576, 575 (teilweise), 574 (teilweise), 573 (teilweise), 572 (teilweise), 571 (teilweise), 570/1 (teilweise), 570 (teilweise), 556 (teilweise), 557 (teilweise), 558 (teilweise), 559 (teilweise), 560 (teilweise), 561 (teilweise).

Auf dem Flurstück Nr. 576 befindet sich noch eine kleine Gasstation der Gemeinde Hettenleidelheim (Übergabepunkt der Gashochdruckleitung der Saar Ferngas Transport GmbH, Saarbrücken).

Ein kleiner Teil des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Gemarkung Wattenheim (Auf dem Galgen) mit folgenden Flurstücksnummern:

738/2, 740/3, 740/2, 739/3 (teilweise), 738/1 (teilweise), 554/1 (teilweise), 739/2 (teilweise), 673/33 (K 35, teilweise).

Der Bebauungsplan wird für den jeweiligen Teilbereich durch die entsprechende Gemeinde aufgestellt. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Teilbereiche dargestellt. Jede Gemeinde stellt einen Bebauungsplan für sein Teilgebiet auf. Es wird jedoch nur ein Planwerk für beiden Gemeindegebiete aufgestellt. Alle Festsetzungen werden somit nur für das jeweilige Gemeindegebiet festgesetzt. Für das Gemeindegebiet Wattenheim werden nur Verkehrsflächen festgesetzt.

2. Ausgangslage

2.1 Bestandssituation

A) Städtebauliche Situation

Die Plangebietsfläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Hettenleidelheim. Dieser Bereich ist charakterisiert durch Gewerbebetriebe (Tankstelle, Autohaus, Lebensmitteldiscounter, Handwerksbetriebe) sowie öffentliche Gemeinbedarfsflächen (Freibad, Feuerwehrgerätehaus). An diese Nutzungen schließt sich im Norden und Osten eine Wohnbebauung an.

Im nördlichen Bereich soll das neue Feuerwehrgerätehaus entstehen. Südlich angrenzend soll ein Einzelhandelsdiscounter errichtet werden. Feuerwehr und Einzelhandelsgeschäfte sind bereits in Hettenleidelheim vorhanden und sollen in dem Plangebiet umgesiedelt werden.

Gemäß einer Stellungnahme des LBM Speyer wurde gefordert, zur Anbindung des Plangebietes, die Kreisstraße mit einer Linksabbiegespur zu versehen, um eine geordnete und sichere Zufahrt zu beiden Betrieben zu gewährleisten.

Höhenmäßig werden sich beide Gebäude an die umgebende Bebauung orientieren. Auch hinsichtlich der sonstigen Gestaltung soll sich die Bebauung an der benachbarten Baustruktur anpassen. Die im Norden angrenzende Bebauung ist charakterisiert durch unterschiedliche, an der Nutzung orientierter Bauformen, sodass keine besonderen gestalterischen Anforderungen an die Bebauung gestellt werden müssen.

Die Gemeinde beabsichtigt, eine größtmögliche Flexibilität für die Bebauung zuzulassen und die geplanten Nutzungen in Hettenleidelheim zu ermöglichen und die Versorgung zu sichern. Gemäß der angrenzenden bestehenden Bebauung wird für den südlichen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt, um auch sonstige gewerbliche Nutzung und Wohnbebauung ermöglichen zu können.

Da der Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteldiscounter) bereits in der Gemeinde Hettenleidelheim seit vielen Jahren ortsansässig sind, sind keine negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Gemeinde zu befürchten. Vielmehr wird durch die Aussiedlung dessen Existenz in der Gemeinde nachhaltig gesichert. Somit wird auch die Versorgung in der Gemeinde langfristig sicher gestellt.

Standortalternativen

Alternative Flächen innerhalb der Gemarkung Hettenleidelheim kommen für beide Vorhaben nicht in Betracht.

Mögliche Bereiche, wie das Gewerbegebiet im Norden der Ortslage, liegen zu peripher und sind für die Fußgänger nur schlecht zu erreichen. Vor allem für die westlichen Bereiche von Hettenleidelheim wäre es nicht zumutbar, diese lange Wegstrecke per Fuß zu machen. Sie wären auf Kfz angewiesen, um die Geschäfte zu erreichen. Auch für die Feuerwehr muss die Nähe zu Wattenheim gewährleistet sein, da beide Gemeinden von hieraus gut erreicht werden müssen.

Im westlichen Bereich der Ortslage Hettenleidelheim befinden sich keine weiteren Flächen, die für diese Umsiedlung zur Verfügung stehen. Deshalb stellt der jetzt ausgewiesene Bereich die optimalste Lösung für die Aussiedlung des Lebensmitteldiscounters und der Feuerwehr dar. Der nordöstliche Bereich von Hettenleidelheim wird bereits über einen anderen Lebensmitteldiscounter ausreichend versorgt, der aber wiederum für den westlichen Bereich von Hettenleidelheim zu weit entfernt liegt. Somit wäre die Versorgung der Gemeinde mit Waren des täglichen Bedarfs nicht mehr gesichert.

B) Erschließung

Die gesamte Plangebietsfläche grenzt an die K 35 (Wattenheimer Straße). Diese verfügt bis zum bestehenden Autohaus und dem angrenzenden Wohnhaus bereits über alle erforderlichen Anschlüsse für Gas, Strom, Wasser und Abwasser. Die Leitungen sind entsprechend zu erweitern und sind ausreichend groß dimensioniert, um die Versorgung zu gewährleisten.

Das anfallende Oberflächenwasser kann nicht an den bestehenden Regenwasserkanal in der Wattenheimer Straße angeschlossen werden, sodass dieses auf eine angrenzende Fläche im Nordwesten bewirtschaftet werden muss. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche und Fläche für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers festgesetzt. Hier soll das anfallende Oberflächenwasser in Mulden über die belebte Bodenzone versickert werden. Diese sind so zu dimensionieren, dass nur in seltenen Fällen ein Notüberlauf in den westlich vorbeiführenden Graben erfolgt.

C) Landespflegerische Situation

Wie bereits erläutert, befindet sich das Plangebiet innerhalb einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche. Die Fläche wird teilweise saisonbedingt im Winter als Verkaufsfläche für Christbäume genutzt, im Sommer erfolgt eine Selbstvermarktung landwirtschaftlicher Produkte eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebes. Auf den restlichen Flächen befinden sich dort intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Die Fläche ist somit intensiv genutzt. Direkt an der Gasstation, die auch bei der Realisierung des Plangebietes erhalten werden muss, befindet sich eine Birke. Ansonsten existiert keine schützenswerte Vegetation auf der Fläche.

Die Inanspruchnahme der Fläche ist somit landespflegerisch unproblematisch. Die entsprechenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, werden im Fachbeitrag Naturschutz und im Umweltbericht detailliert dargestellt.

Natura 2000

Durch das Plangebiet ist weder ein Vogelschutzgebiet noch ein FFH-Gebiet betroffen.

2.2 Planerische Grundlagen

Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom Dezember 2008 sind für Hettenleidelheim und für die Plangebietsfläche keine Ziele oder sonstigen raumbedeutsamen Vorranggebiete ausgewiesen, die sich restriktiv auf die Planung auswirken würden.

Regionaler Raumordnungsplan Rhein-Pfalz (aus dem Jahr 2004)

Im Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Pfalz sind für das Plangebiet ebenfalls nur Freiflächen eingetragen und keine sonstigen Ziele im Plan dargestellt. Da sich beide Betriebe bereits innerhalb der Ortsgemeinde Hettenleidelheim befinden, sind somit keine raumbedeutsamen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu befürchten.

Flächennutzungsplan 2015

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim (FNP 2015) ist der Bereich als landwirtschaftliche Freifläche dargestellt. Der Bereich befindet sich innerhalb der Abgrenzung zum Naturpark Pfälzer Wald. Des Weiteren ist im Flächennutzungsplan die Gashochdruckleitung parallel zur Kreisstraße dargestellt. Östlich, teilweise außerhalb der Plangebietsfläche, ist noch ein Bereich dargestellt, der dem Denkmalschutz unterliegt. Von Nordwest nach Südost verläuft eine Richtfunkstrecke mit einem beidseitigen 50 m breiten Schutzabstand, wobei die eigentliche Trasse sich ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches befindet und aufgrund der Höhenlage des Plangebietes mit keinen Beeinträchtigungen für die Richtfunkstrecke durch das Bauvorhaben zu befürchten ist. Im Flächennutzungsplan ist nördlich angrenzend zur Plangebietsfläche ein Mischgebiet eingetragen. Östlich der Kreisstraße ist der Bereich als Wohngebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert.

Naturpark Pfälzer Wald

Das Plangebiet befindet sich am äußersten nördlichen Rand des Naturparks Pfälzer Wald. Diesbezüglich sind besondere Anforderungen zum Schutz des Landschaftsbildes zu beachten.

Denkmalschutzgebiet

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, vermutet auf der Plangebietsfläche Grabstellen aus der frühen bis späten vorrömischen Eisenzeit, die durch Funde belegt sind. Die genaue Ausdehnung ist jedoch nicht bekannt. Aus diesem Grund wurde bereits, auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans, der Bereich durch eine Magnetometer-Prospektion am 21.10.2008 voruntersucht und es liegt die Vermutung nahe, dass sich die Grabstellen auf der gesamten Fläche befinden und nicht, wie zunächst vermutet, nur weiter westlich außerhalb des Plangebietes. Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe wird deshalb gefordert, dass die Fläche entsprechend untersucht wird, bevor die Generaldirektion Kulturelles Erbe einer Bebauung zustimmen kann. Die Kosten für die Untersuchung sollen von den Erschließungsträgern entsprechend übernommen werden. Es wird mit einer Grabungszeit von neun bis zwölf Monaten gerechnet. Die Untersuchungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag festgelegt, der zwischen Investoren und Gemeinde abgeschlossen werden muss.

3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet. Es soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

3.2 Planungsanlass

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

- Schaffung einer Mischgebietsfläche zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes aus der Gemeinde Hettenleidelheim (Lebensmitteldiscounter)
- Ersatzfläche für einen neuen Standort für das Feuerwehrgerätehaus, da das bestehende baufällig geworden ist
- Entlastung des Ortskerns durch Verlagerung des Gewerbebetriebes
- Entlastung des Ortskerns durch Verlagerung des Zulieferverkehrs für den Lebensmitteldiscounter
- Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Produkten des täglichen Bedarfs
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Gemeinde Hettenleidelheim und Wattenheim durch die Feuerwehr.

Die Gemeinde Hettenleidelheim möchte im südwestlichen Bereich der Ortslage ein Mischgebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" ausweisen, um in diesem Bereich Möglichkeiten für die Umsiedlung eines Lebensmitteldiscountermarktes sowie des Feuerwehrgerätehauses zu ermöglichen. Der Betrieb befindet sich derzeit innerhalb der Gemeinde, verfügt jedoch an seinem derzeitigen Standort über keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Das vom Plangebiet etwa 100 m weiter nördlich befindliche Feuerwehrgerätehaus ist baufällig geworden, sodass ein neues errichtet werden muss.

Im Fall des Lebensmitteldiscounters ist das Parkplatzangebot sehr eingeschränkt. Es kommt oft zu Konflikten mit benachbarten Nutzungen (Autohaus, Schwimmbad). Des Weiteren werden benachbarte Wohnnutzungen durch Be- und Entladevorgänge sowie durch den Kundenverkehr des Marktes mit Lärmemissionen belastet.

Aus diesem Grund möchte die Gemeinde am Ortsrand Umsiedlungsmöglichkeiten schaffen, die verkehrstechnisch sehr gut angebunden ist. Damit können die erforderlichen Erweiterungen und Parkplatzmöglichkeiten geschaffen und Wohngebiete entlastet werden.

3.3 Herleitung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1:

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Bereich des Mischgebietes richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 800 m² etc.)
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO, wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, werden nicht zugelassen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die allgemein zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen möchte die Gemeinde Hettenleidelheim ein Gebiet entwickeln, welches sich an die bestehende städtebauliche Struktur im Norden einfügt. Es sollen für zwei Gewerbebetriebe aus der Ortslage von Hettenleidelheim Flächen für die Standortverlegung geschaffen werden, um deren Erhalt in der Gemeinde Hettenleidelheim nachhaltig zu sichern. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen und Gartenbaubetrieben wird aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen, da zum einen sich bereits eine Tankstelle an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindet und Vergnügungsstätten in der dörflichen Struktur der Gemeinde nicht entsprechen.

Gartenbaubetriebe sind an dem Standort aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen, da deren Flächenanspruch im Plangebietsbereich nicht sinnvoll möglich sind.

Mit den im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen wird es erreicht, dass diese sich städtebaulich gut in das Umfeld des Plangebietes einzufügen. Damit besteht auch die Möglichkeit, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und eine Eingrünung des Ortsrandes zu ermöglichen.

Zu I.1.2:

In dem nördlichen Bereich wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt. Zulässig sind alle Nutzungen, die mit der Funktion eines Feuerwehrgerätehauses zusammenhängen. Hier möchte die Gemeinde die insgesamt notwendige Neuerrichtung des Feuerwehrgerätehauses zulassen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.3:

Die Grundflächenzahl im Mischgebiet wird auf 0,9, in der Gemeinbedarfsfläche auf 0,8 festgesetzt. Damit wird es ermöglicht, die geplanten Nutzungen entsprechend zu realisieren. Dabei wird berücksichtigt, dass für die geplanten Nutzungen eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen/Parkplätzen anzulegen sind, die somit über das Maß der BauNVO hinausgehen. Eine Überschreitung der GRZ der BauNVO der Mischgebietsflächen wird jedoch nur für entsprechende Stellplätze zugelassen.

Es wird jedoch eine städtebauliche Integration in die benachbarte Bebauung erreicht, die bereits ähnliche Strukturen aufweist.

Mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 11 m wird ein flexibler Umgang mit den dort geplanten Gebäuden ermöglicht und gleichzeitig eine Beschränkung der Gebäudehöhen erreicht, die über den Bestand in der benachbarten Bebauung nicht wesentlich hinausgehen wird. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird im Einfahrtsbereich zur Plangebietsfläche im Bebauungsplan ein entsprechender Punkt definiert, sodass sich die geplanten Gebäude in die bestehende Topografie einordnen müssen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird ebenfalls auf zwei beschränkt, um eine Einordnung in die angrenzende Bebauung zu ermöglichen.

3.3.3 Bauweise

Zu I.2:

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die geplanten Baukörper dürfen dabei eine Länge von bis 50 m nicht überschreiten. Somit wird ebenfalls eine Eingliederung in die bestehende Bebauung erreicht.

3.3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und wurden so gewählt, um eine möglichst flexible Bebauung der Flächen für die geplanten Nutzungen zu ermöglichen. Dabei wurde auf die Eingrünung der Randbereiche geachtet und entsprechende Abstandsflächen festgelegt.

3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt, um eine möglichst flexible Bebauung der Flächen zu ermöglichen und um die geplanten Nutzungen hinsichtlich der Nutzung von regenerativen Energien optimieren zu können.

3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.5:

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit möchte die Gemeinde ebenfalls für die geplante Nutzungen einen flexiblen Umgang mit den erforderlichen Nebenanlagen ermöglichen. Damit fügt sich jedoch die geplante Bebauung gut in die bestehenden Strukturen im Norden ein.

3.3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.6:

Es werden entsprechende Verkehrsflächen durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dabei wird gemäß den Forderungen des LBM Speyer eine Linksabbiegespur durch den Bebauungsplan mit festgesetzt, um einen gefahrlosen Zugang zu den geplanten Nutzungen von der Kreisstraße zu ermöglichen. Aufgrund der Lage im Ortsrandbereich im Außenbereich wird eine Linksabbiegespur unter Berücksichtigung der in diesem Bereich einmündenden Feldwegen und des Geh- und Radweges ermöglicht. Damit wird der Verkehrsfluss auf der Kreisstraße weiterhin gewährleistet und das Gefährdungspotenzial durch zum Plangebiet einmündenden Verkehr minimiert. Es wird eine sichere Querungsmöglichkeit von Geh- und Radweg ermöglicht. Der Fußweg auf der Westseite der Kreisstraße wird zum Plangebiet erweitert.

Der im Bebauungsplan festgesetzte landwirtschaftliche Weg ermöglicht am westlichen Rand des Plangebietes die weitere landwirtschaftliche Nutzung der weiter westlich außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen landwirtschaftlichen Flächen durch entsprechende Wendemöglichkeiten.

Ein Teilbereich dieser Festsetzung befindet sich im Gemeindegebiet Wattenheim., für das diese Begründung ebenfalls gilt.

3.3.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zu I.7:

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Damit wird das durch die massive Versiegelung der innerhalb des Baugebietes anfallenden Oberflächenwasser schadlos abgeleitet und in diesen Flächen entsprechend über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht. Die dort für die Regenwasserbewirtschaftung erforderlichen Anlagen werden so dimensioniert, dass das Oberflächenwasser weitestgehend in den Flächen zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht werden kann, um den weiter westlich vorbeiführenden Graben nicht stärker zu belasten.

3.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II.:

Sämtliche Festsetzungen zu Dachform, Kniestöcke, Dachneigung, Dachaufbau, Dacheinschnitten, Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen, Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen und zu den Einfriedungen dienen dazu, eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen, um das geplante Baugebiet in die angrenzende städtebauliche Struktur gestalterisch sinnvoll einzugliedern. Dabei soll auch der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden, was insbesondere durch die Lage innerhalb des Naturparks Pfälzer Wald erforderlich ist. Die Begrenzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen auf 11 m bezogen auf den Bezugspunkt im Einfahrtsbereich gewährleistet eine sinnvolle Integration der geplanten Gebäude in die bestehende Topografie und angrenzende Bebauung, gleichzeitig aber einen flexiblen Umgang mit den geplanten Gebäuden in Bezug auf die geplanten Nutzungen.

3.3.10 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III.:

In den Landespflegerischen Festsetzungen gilt es, eine Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes zu erreichen. Dabei wurden sowohl Festsetzungen innerhalb des Plangebietes (Begrünung der geplanten Parkplätze, Eingrünung der Randbereiche) als auch auf der Fläche für die Ver- und Entsorgung des Oberflächenwassers berücksichtigt. Damit wird erreicht, dass eine Eingrünung des Plangebietes zur Verbesserung des Überganges in die Landschaft ermöglicht wird, was insbesondere durch die Lage innerhalb des Naturparks Pfälzer Wald erforderlich ist. Damit wird eine Eingrünung des nordwestlichen Ortsrandbereiches von Hettenleidelheim verbessert.

Da die innerhalb des Geltungsbereiches festgelegten Kompensationsmaßnahmen nicht ganz ausreichen, um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, wird am nordöstlichen Ortsrand von Hettenleidelheim östlich der Fotovoltaikanlage eine derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche extensiviert, um somit das bestehende Defizit an Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

3.4 Flächenbilanz

Für das Plangebiet der Gemeinde Hettenleidelheim gelten insgesamt folgende Flächengrößen:

Art der Flächen	Flächengröße [m ²]	Anteil [%]
Geltungsbereich	14 022	100
Nettobaufläche (Mischgebiet, Gemeinbedarfsfläche) und private Grünflächen	7 768	55,4
Öffentliche Grünfläche/Fläche für Regenwasserbewirtschaftung	3 554	25,4
Verkehrsflächen	2 290	16,3
Flächen für Ver- und Entsorgung (Gashochdruckstation)	125	0,9

Für das Plangebiet der Gemeinde Wattenheim gelten insgesamt folgende Flächen-
größen:

Art der Flächen	Flächengröße [m²]	Anteil [%]
Geltungsbereich	905	100
Verkehrsflächen	905	100

4. Zusammenfassung

Die Gemeinden Hettenleidelheim und Wattenheim möchten im Südwesten der Gemeinde Hettenleidelheim ein Bebauungsplan aufstellen, um einen ortsansässigen Gewerbebetrieb (Lebensmitteldiscounter) die notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Des Weiteren soll Baurecht für ein neues Feuerwehrgerätehaus geschaffen werden. Der Betrieb kann sich an seinem derzeitigen Standort innerhalb der Gemeinde nicht mehr erweitern, sodass seine Existenz derzeit gefährdet ist. Um die Versorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs langfristig zu sichern, soll die Mischgebietsfläche ausgewiesen werden, um eine Neuansiedlung für beide Betriebe zu ermöglichen. Die Lage ist für die Gemeinde Hettenleidelheim als optimal zu bezeichnen, da die Bevölkerung aus dem westlichen Bereich von Hettenleidelheim die Fläche fußläufig sehr gut erreichen kann, die Anlieferung der Flächen jedoch über überregionale Straßen möglich ist, ohne die Ortslage durchqueren zu müssen.

Die Kosten für die Realisierung der beiden Vorhaben sowie der Erkundungen der vermuteten Bodendenkmäler wird von den privaten Erschließungsträgern übernommen. Es fallen für die Gemeinde keine Erschließungskosten an.

Die Gemeinde Wattenheim unterstützt diesen Bebauungsplan und setzt im Gemarkungsbereich der Gemeinde Wattenheim öffentliche Verkehrsflächen fest, um die Erschließung und Anbindung des Plangebietes mit einer Linksabbiegespur an die K 34 in einem Teilgebiet der Gemeinde zu sichern.

Aufgestellt:

**igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Mai 2010

.....
Dipl.-Ing. H. Jopp