

GEMEINDE HETTENLEIDELHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚HENNENHECKE‘

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2	ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG	1
3	DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
4	EINORDNUNG DES PLANGEBIETES	3
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG	4
5.1	GRUNDSÄTZLICHES	4
5.2	NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR	5
5.3	SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN	7
5.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG	8
5.5	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	9
5.6	FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	11
5.7	UMWELT UND NATURSCHUTZ	12
6	VERFAHREN	15
7	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	16

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Hettenleidelheim hat in die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Hennenhecke‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 0,64 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG

Als Folgenutzung zum ehemals gewerblichen Blum-Gelände beabsichtigt ein Investor eine wohnbauliche Nutzung zu entwickeln. Vorgesehen ist die Errichtung von mehreren Reihenhäusern sowie Doppelhäusern, jeweils mit zugeordneten Stellflächen für PKW.

Das Vorhaben trägt in der Wertung durch die Gemeinde zur Deckung der vorhandenen hohen Nachfrage nach Wohnraum bei. Das von Investorenmseite vorgeschlagene Konzept wurde unter

Berücksichtigung fachlicher Vorgaben, insbesondere zur Entwässerung sowie gemeindlicher Planungsvorstellungen entwickelt. Auf dieser allseits abgestimmten Grundlage soll schließlich der geplante Wohnungsbau ermöglicht werden.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig werden so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einzelvorhaben geschaffen.

3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2015 (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Hettenleidelheim (heute Leiningerland) stellt für den Bereich des Plangebietes ausschließlich Mischbauflächen im Bestand dar.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim (heute Leiningerland)

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Leiningerland
(Stand: März 2005)

Der vorliegende Bebauungsplan weist nahezu auf der gesamten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet aus. Zusätzlich wird neben der Baugebietsfläche auch die zur Erschließung erforderliche Privatstraße festgesetzt. Der Bebauungsplan weicht somit für den Geltungsbereich von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Die Planung erfüllt die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB und wird daher nach dessen Regeln aufgestellt. Aufgrund der Verfahrenswahl können die Abweichungen durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) beseitigt werden.

Die aus dem Bebauungsplan resultierende Darstellung von Wohnbauflächen ordnet sich dabei städtebaulich verträglich in die Umgebung ein, die in großen Teilen von Wohnen geprägt ist.

4 EINORDNUNG DES PLANGEBIETES

Lage im Ortsgefüge und Topografie



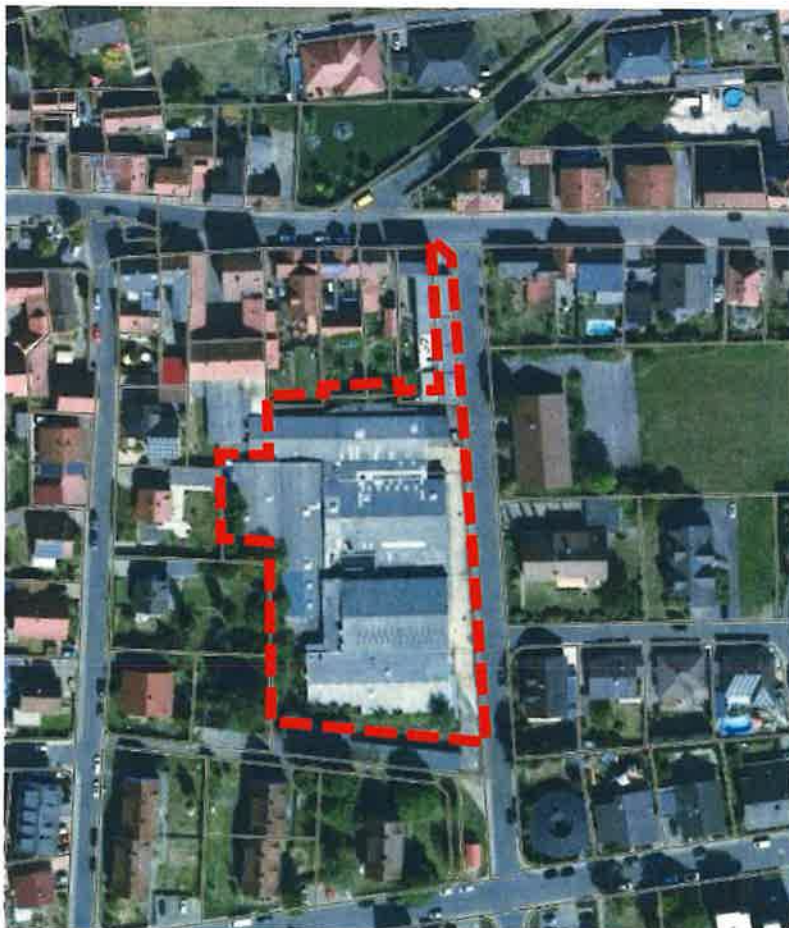
Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Gemeinde Hettelenleidelheim. Der Geltungsbereich wird in alle Himmelsrichtungen hauptsächlich von wohnbaulichen Nutzungen und einzelnen kleingewerblichen Nutzungen umschlossen. Im Osten tangiert die Straße ‚Hennenhecke‘. Der Ortskern sowie die überörtlichen Straßen sind vom Gebiet aus gut zu erreichen.

Das Plangebiet weist keine wesentlichen Höhenunterschiede auf. Lediglich eine geringe Neigung nach Norden und Westen ist zu verzeichnen.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang, Quelle: Lanis, http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/ (Stand: September 2021)

Planungsrechtliche und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet war gemäß dem Luftbild stark bebaut und nahezu vollkommen versiegelt. Mittlerweile sind die Gebäude des ehemaligen Betriebs abgerissen. Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Ein Bebauungsplan existiert für das Gebiet nicht.



Eine wesentliche Bedeutung für Natur- und Umwelt ist daher auf dem Planungsareal nicht gegeben. Aus der nebenstehenden Luftaufnahme lässt sich die Lage des Plangebietes und die ehemalige Nutzung entnehmen.

Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereiches, Quelle: Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php/ (Stand: September 2021)

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG

5.1 GRUNDSÄTZLICHES

Ein Investor plant die Umsetzung einer wohnbaulichen Nutzung auf dem ehemaligen Blum-Gelände. Vorgesehen ist die Errichtung von mehreren Gebäuden in Form von kurzen Reihenhauzeilen und Doppelhäusern mit jeweils zugeordneten oberirdischen Stellplätzen und Garagen. Ein Spielplatz ist im Westen der geplanten Bebauung beabsichtigt.

Der Projektträger hat das Konzept der Gemeinde bereits vorgestellt und eine freiwillige frühzeitige Beteiligung wurde durchgeführt. Im Nachgang wurde die Planung dahingehend überarbeitet, dass mit den jetzt vorgesehenen Doppelhäusern die geplante Dichte im Plangebiet reduziert wurde. Zudem wurde die private Erschließungsstraße erweitert, um jedem Eigentümer die Zufahrt zu seinem Grundstück und das Abstellen der Fahrzeuge dort zu ermöglichen. Die Gemeinde stellt zur Umsetzung des Vorhabens einen Bebauungsplan auf, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen sichern soll:

Die nachstehende Abbildung zeigt die vorliegende Investorenplanung. Diese stellt den Orientierungsrahmen für den vorliegenden projektbezogenen Bebauungsplan dar.



Lageplan, ohne Maßstab, Quelle:
Objekt Maison GAL 18 GmbH & Co
KG,
Stand: November 2023

5.2 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausgenommen und als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt. Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke werden ganz ausgeschlossen. Ausgenommen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gilt Gleiches für die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung des Wohngebietes. Hier sollen vordringlich Flächen für Wohnen vorgehalten und die ausgeschlossenen Nutzungen größtenteils im Ortskern verwirklicht werden. Diese werden als publikumsintensiv eingestuft und finden ohnehin in dem relativ kleinen Geltungsbereich aus Platzgründen keinen bevorzugten Ansiedlungsstandort.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB im gesamten Plangebiet durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Grundflächenzahl

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist bekannt, dass im Rahmen der Festsetzungen Hausgruppen, also klassische Reihenhäuser mit einer Realteilung der Grundstücke, sowie Doppelhäuser ebenfalls in dieser Form umgesetzt werden sollen. In diesem Fall ist für jedes Wohngebäude das zugehörige Baugrundstück als Grundlage für die Ermittlung der Grundflächenzahl heranzuziehen.

Die Baunutzungsverordnung sieht grundsätzlich für Allgemeine Wohngebiete einen Orientierungswert von 0,4 vor und zudem eine generelle Überschreitungsmöglichkeit von weiteren 50 % für die Unterbringungen von Stellplätze, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen. Von diesen üblichen Werten wird im vorliegenden Bebauungsplan nur geringfügig abgewichen. Insbesondere hervorzuheben ist, dass hierbei die Gesamtversiegelung nicht höher ausfällt als mit den Regelwerten.

Für Doppelhäuser und Reihenhaus-Randgrundstücke wird entsprechend der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für Reihenhaus-Mittelgrundstücke wird hingegen eine Grundflächenzahl von 0,45 vorgesehen. Da sich in der Praxis gezeigt hat, dass bei dieser Gebäudetypologie die Grundflächenzahl von 0,4 bezogen auf ein einzelnes Mittelhaus-Grundstück nicht eingehalten werden kann.

Darüber hinaus sollen auf den Grundstücken auch die Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht werden, um auch bei kleineren Grundstücken eine übliche Ausstattung mit Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen sicherzustellen.

Für Reihenhaus-Mittelgrundstücke ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl aufgrund der vorgenannten Thematik bis max. 0,7 zulässig. Um gleichzeitig sicherzustellen, dass die Erhöhung der Grundflächenzahl für die Mittelhäuser auf 0,45 und der zulässigen Überschreitung auf 0,7 zu keiner Erhöhung der maximal zulässigen Gesamtversiegelung gegenüber den Standardwerten führt, wurde bei den Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO ebenfalls eine Unterscheidung zwischen Mittel- und Randhausgrundstücken vorgenommen. Für die Mittelhausgrundstücke darf die Grundflächenzahl von 0,45 durch Stellplätze, Wege, Zufahrten und bauliche Nebenanlagen (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Für die Reihenhaus-Randgrundstücke und die Doppelhausgrundstücke hingegen ist die

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 vorgesehen.

Der Vorteil der Erhöhung für die Reihenhaus-Mittelgrundstücke besteht darin, dass auch auf den kleineren Grundstücken im mittleren Bereich die gleiche Gebäudegröße inkl. Balkone und Terrassen errichtet werden kann, wie auf den größeren Grundstücken in Randlage.

Gemäß § 21a BauNVO ist es möglich, Flächenanteile, die außerhalb des Baugrundstückes als Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) festgesetzt sind, der Grundstücksfläche hinzuzurechnen. Zur Klarstellung für die Berechnung der Grundflächenzahl wird daher festgesetzt, dass der Baugrundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsspielplätzen sowie weitere Anteile an Gemeinschaftsgrundstücken (Müllaufstellflächen) anteilig hinzuzurechnen sind.

Diese Festsetzungen entsprechen einer üblichen und verträglichen Verdichtung für allgemeine Wohngebiete in einer innerörtlichen Lage. Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt auch um die Bodeninanspruchnahme in diesem Bereich zu begrenzen. Es wurde insbesondere auch darauf geachtet, dass für die gesamte Fläche eine Versiegelung von ca. 60 % nicht überschritten wird. Damit zeigt sich, dass keine unverhältnismäßige Versiegelung auf dem Gesamtareal vorgesehen ist.

Dass, mit der Grundflächenzahl von 0,45, der Orientierungswert der Baunutzungsordnung geringfügig hochgesetzt wird, ist gemäß der einschlägigen Rechtsgrundlage möglich. Im vorliegenden Fall ist insbesondere auf die Zielsetzung der Gemeinde abzustellen, die auf einer innerörtlichen Gewerbebrache Wohnraum schaffen möchte. Die hier geplante leichte Verdichtung trägt zu einem schonenden Umgang mit der Fläche wobei gleichzeitig der anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen Rechnung getragen wird.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen werden unter Würdigung der geplanten Nutzungen, der wirtschaftlichen Anforderungen der hier erwünschten Bauformen und der Vermeidung von Spannungen mit den umgebenden Nutzungen festgelegt.

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei (II) begrenzt. Ein weiteres Geschoss, das kein Vollgeschoss sein darf, ist im Dachraum, aufgrund der landesrechtlichen Regelungen ohnehin möglich. Diese Vorgaben sind städtebaulich vertretbar, da sie Spannungen innerhalb des gesamten Plangebietes und der Umgebung verhindern. Gleichzeitig wird eine ausreichende Schaffung von Wohnraum und wirtschaftliche Nutzung der Baukörper angenommen.

Gemäß der Anzahl der Vollgeschosse und der angestrebten Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken wird für Gebäude mit einem Satteldach eine maximale Traufhöhe von 6,80 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt, was eine optimale Ausnutzung der Gebäude ermöglicht. Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Höhe enthalten die Textfestsetzungen eine zugehörige Messvorschrift. Um sicherzustellen, dass die geplanten Gebäude eine bestimmte Höhe im Gelände nicht überschreiten, wird zusätzlich zu den festgesetzten Höhen die Höhenlage des unteren Bezugspunktes nach oben hin als Höhe über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Es handelt sich hierbei um die maximal zulässige Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFB EG). Da hier eine maximal zulässige Höchstgrenze festgesetzt wurde, ist eine Unterschreitung dieser Höhenlage generell möglich und aus städtebaulichen Gründen unschädlich. Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus vor, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ausnahmsweise um 0,25 Meter überschritten werden darf, sofern dies aus bautechnischen

Gründen erforderlich ist. Mit dieser geringfügigen, vertretbaren Ausnahmeregelung soll eine gewisse Flexibilität geschaffen werden, falls im Rahmen der Umsetzung diesbezügliche Unwegsamkeiten auftreten sollten.

Für die gemäß zeichnerischer Festsetzung möglichen Garagen, zu denen auch Carports (= offene Garage oder überdachter Stellplatz) zählen, im Bereich der Baufenster, gilt als unterer Bezugspunkt ebenfalls die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFB EG) in den Baufenstern. Hierbei ist für die jeweilige Garage immer der Bezugspunkt des Baufensters anzunehmen, dem die Garage zugeordnet sein wird. Analog zu dem unteren Bezugspunkt für die Gebäude darf auch dieser ausnahmsweise um 0,25 Meter überschritten werden. Unterschreitungen sind ohnehin möglich. Es ist davon auszugehen, dass die Höhenlage sich an der Höhenlage der Gebäude und der Straße orientiert.

Für die gemäß zeichnerischer Festsetzung möglichen Garagen, zu denen auch Carports als offene Garagen oder überdachte Stellplätze zählen, im nördlichen Bereich wurde explizit eine Höhenlage festgesetzt. Die vorgenannten Überschreitungs- und Unterschreitungsmöglichkeiten gelten hier ebenfalls.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise, hier konkretisiert als Doppelhäuser und Hausgruppen, festgesetzt, damit klassische Reihenhäuser und Doppelhäuser möglich sind. Diese leicht verdichteten Bauformen sind am vorliegenden Standort verträglich und entsprechen der Nachfragesituation. Damit sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Bauordnung zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten, was aufgrund der kleinen Baufenster ohnehin nicht möglich ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Grundlage für diese Festsetzung ist das abgestimmte Bauungskonzept des Investors. Die Lage der Baugrenzen wird auf Wunsch der Ortsgemeinde so gewählt, dass vier bzw. fünf Baufenster in zwei Reihen angeboten werden. Damit soll sichergestellt werden, dass es in jeder Baureihe vier bzw. fünf voneinander getrennte Baukörper errichtet werden können. Diese Unterbrechung der Gebäudestrukturen ist ein wesentliches Ziel der Gemeinde.

5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Flächen für Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

Zeichnerisch festgesetzt sind Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsflächen für das Aufstellen von Abfallbehältern.

Generell sind Stellplätze und Garagen, zu denen auch Carports als offene Garagen oder überdachte Stellplätze zählen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den explizit dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Damit soll im Bereich der Neuplanung eine unstrukturierte Ansiedlung von Stellplätzen und Garagen vermieden werden.

Aus diesem Grund wird auch explizit eine Gemeinschaftsfläche für das Aufstellen von Abfallbehältern zeichnerisch fixiert. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, auf der die Abfallbehälter der südwestlich gelegenen Grundstücke am Abholtag aufgestellt werden können.

Darüber hinaus wird in der Planzeichnung eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ festgesetzt. Dieser Spielplatz ist aus landesrechtlichen Gründen nicht zwingend erforderlich, da hier keine Gebäude mit mehr als drei Wohnungen geplant sind. Dennoch ist vorgesehen, dass ein solcher errichtet werden soll.

Der Spielplatz soll allen Bewohnern im Plangebiet dienen und wird daher als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Diese Flächen können gemäß den Festsetzungen anteilig auch auf die Grundstücksflächen der Baugrundstücke angerechnet werden. Dies gilt auch für die Gemeinschaftsflächen für das Aufstellen von Abfallbehältern ab Abholtag in Bezug auf die vier Grundstücke, für diese Fläche erforderlich ist.

Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Durch eine entsprechende Festsetzung mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnung pro Wohngebäude möchte man eine an diesem Standort ungewollte weitere Verdichtung verhindern. Die angestrebte Wohnqualität soll gesichert werden. Eine Wohneinheit ist für die vorgesehenen Haustypen und -größen angemessen.

Solarpflicht

Die Gemeinde setzt die Installation von Solaranlagen auf den Dächern im gesamten Plangebiet fest, um damit den Belangen des globalen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Gemäß der Klimaschutznovelle ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ein wesentliches Ziel in der Bauleitplanung. In diesem Zusammenhang wurde auch die Rechtsgrundlage geschaffen, eine Solardachpflicht im Bebauungsplan festzusetzen.

Gemäß der Festsetzung sind bei der Errichtung von Gebäuden auf 50 % der nutzbaren Dachflächen Element zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu installieren. Es handelt sich hierbei um die Solarmindestfläche. Die Festsetzung ist auf die nutzbare Dachfläche beschränkt, so dass nicht 50 % der gesamten Dachfläche gemeint sind, sondern nur von demjenigen Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Die Gemeinde fördert mit dieser Regelung die Nutzung von regenerativen Energien und leistet somit einen wesentlichen Aspekt zur Verlangsamung des Klimawandels.

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG

Neben grundsätzlichen Entscheidungen wie Lage der Baufenster und zulässige Bauhöhen werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz formuliert.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen.

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zu Dachformen, Abgrabungen und der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich des Ausschluss von Steingärten.

Als Dachform sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zulässig. Diese Dachform ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungskonzeptes vorgesehen und fügt sich grundsätzlich in die umgebende Bestandsbebauung ein. Für Garagen und Technikgebäude hingegen sind Flachdächer bzw. Dachneigungen bis maximal 5° vorgeschrieben, um hier eine Dachbegrünung zu er-

möglichen. Diese Begründung ist wesentlicher Bestandteil für den Umgang mit dem Niederschlagswasser und daher zwingend erforderlich. Anlagen für die Solarenergienutzung sind dachparallel anzubringen.

Des Weiteren werden Abgrabungen zwischen Straße und Gebäude dahingehend beschränkt, dass diese lediglich bis auf Straßenniveau zulässig sind, um überhohe Gebäudeansichten zu verhindern und um eine attraktive Freiraumgestaltung innerhalb des Gebietes zu gewährleisten, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Insbesondere ist die Anlage von Steingärten, auch aus ökologischen Gründen nicht gestattet. Es ist hervorzuheben, dass der Bebauungsplan den Ausschluss von Steingärten explizit vorgibt.

Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück wird auf zwei festgesetzt. Dies entspricht der heute gängigen Anzahl an Autos pro Haushalt in ländlichen Regionen. Die Gemeinde möchte mit dieser integrierten Stellplatzsatzung insbesondere ein Zuparken der Erschließungsstraßen verhindern. Die Unterbringung der Stellplätze auf den Grundstücken ist der Gemeinde im vorliegenden Gebiet wichtig, um geordnete Zufahrts- und Parkungsverhältnisse zu erhalten. Die beschlossenen Vorgaben zu Stellplätzen gelten damit für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans.

5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt sehr günstig zu örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Westlich besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 47 und im Süden befindet sich der Autobahnanschluss an die Autobahn A 6.

Für Fußgänger und Radfahrer ist der Ortskern gut über die bestehenden Straßen zu erreichen.

Die äußere Verkehrsanbindung des geplanten Wohngebietes soll von Osten über die Straße ‚Hennenhecke‘ erfolgen. Die inneren Erschließungsanlagen werden durch den Investor hergestellt und verbleiben im Privateigentum. Über die private Verkehrsfläche sind alle Grundstücke, die unmittelbar daran anschließen, erschlossen. Mit den zwei Anbindungen an die Straße ‚Hennenhecke‘ ist eine gute Erreichbarkeit aller Gebäude gewährleistet. Zudem kann so die Durchfahrt des Müllfahrzeugs ermöglicht werden. Ausgehend von der Privatstraße ist ein privater Fußweg für den Zugang zum geplanten Spielplatz vorgesehen.

Technische Erschließung

Entwässerung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären. Zu diesem Zweck wurde ein Entwässerungskonzept¹ erstellt. Demnach ist ein Anschluss des Schmutzwassers aus dem Plangebiet voraussichtlich an den Schmutzwasserkanal und den Mischwasserkanal in den angrenzenden Straßen möglich. Hierzu sind u.a. innerhalb des Plangebietes neue Kanäle zu verlegen.

¹ Vgl.: Obermeyer Infrastruktur: Entwässerungskonzept Entwässerung des Baugebietes „An der Hennenhecke“ in Hettelheim, Kaiserslautern, 23. November 2022.

Weitergehend wurde der Umgang mit dem Oberflächenwasser untersucht und nachfolgend dargestellt. Zunächst wurde ein Versickerungsgutachten erstellt, um Informationen über die Bodenverhältnisse zu erhalten. Demnach ist der vorhandene Boden nicht für die Versickerung von Niederschlägen geeignet.

„Gemäß den unter [6]. beschriebenen Grundlagen und Prioritäten zur Oberflächenentwässerung werden hier zur Regenwasserbewirtschaftung mehrere Verfahren dezentral angewandt. Ziel ist es, durch Verdunstung, Versickerung und Rückhalt im geplanten Baugebiet, den anfallenden Oberflächenabfluss weitestgehend zu minimieren.“²

Konkret soll daher auf den Flachdächern der Garagen und von Technikgebäuden eine Dachbegrünung vorgesehen werden. Durch diese Grünflächen kann der wasserwirtschaftliche Ausgleich bereits um 10 m³ reduziert werden. Das Niederschlagswasser von Steildächern soll über Fallrohre in Mulden-Rigolen-Elemente auf den Grundstücken geleitet werden. Dieses Mulden-Rigolen-System ist für den Rückhalt und die Versickerung des Regenwassers im Plangebiet vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt hierfür einen Korridor als Gemeinschaftsfläche für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zeichnerisch fest. Innerhalb dieser Fläche soll die Errichtung des Mulden-Rigolen-Systems gemäß den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes erfolgen. Die Maßnahme der Versickerung und Rückhaltung selbst wird durch eine Regelung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch vorgegeben. Durch einen bereichsweisen Bodenaustausch kann eine Verbesserung der Versickerung innerhalb dieser Anlage erreicht werden. Im nördlichen Bereich ist das Mulden-Rigolen-System mit einer Drossel und einem Notüberlauf versehen, so dass ggf. geringe Mengen in den Regenwasserkanal und dann in den Mischwasserkanal geleitet werden können. Die Entwässerung der Stellplätze entlang der Straße ‚Hennenhecke‘ erfolgt über offene, oberirdische Ableitungen, bis zur Zufahrt in das Baugebiet. Dort ist die Einleitung in die Regenwasserkanalisation vorgesehen. Die Entwässerung der Stellplätze im nördlichen Bereich des Plangebiets wird über Straßenabläufe mit Anschluss an den Regenwasserkanal abgewickelt.³

Hinsichtlich des Regenwasserkanals wird zwischen einem öffentlichen und einem privaten Bereich unterschieden. Der private Regenwasserkanal verläuft auf dem Grundstück und endet im Norden mit einem Übergabeschacht. Für den Abschluss des privaten Kanals an den öffentlichen Bereich wurden mit den Verbandsgemeindewerken Leiningerland unterschiedliche Varianten besprochen. Konkret in Frage kommen die Varianten 2 und 3. Bei der Variante 2 würde an einen bestehenden Kanal im Kreuzungsbereich der Tiefenthaler Straße zum Ebertsheimerweg angeschlossen werden. Dieser Kanal mündet in einen Wegseitengraben und schließlich in einem breitem Rückstaugraben, der ausreichend dimensioniert ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen. Insbesondere bietet der Graben einen zusätzlichen Rückhalteraum. Bei der Variante 3 würde die Anbindung an einen nordwestlich des Plangebietes befindlichen Regenwasserkanal erfolgen. Dieser führt in ein bestehendes Regenüberlaufbecken. Aufgrund der Entfernung ist diese Variante jedoch mit einem umfangreichen Eingriff in den Straßenraum verbunden.⁴

Für die Ebene des Bebauungsplanes ist festzuhalten, dass gemäß dem Entwässerungskonzept grundsätzlich Möglichkeiten vorhanden sind das Oberflächenwasser schadlos abzuleiten. Insbesondere werden die Dachbegrünungen im Bebauungsplan zwingend festgesetzt, um diese Flächen

² Obermeyer Infrastruktur: Entwässerungskonzept..., S. 10.

³ Vgl.: Obermeyer Infrastruktur: Entwässerungskonzept..., S.10.

⁴ Vgl.: Obermeyer Infrastruktur: Entwässerungskonzept..., S.12.

als zusätzlich Versickerungsflächen sicherzustellen. Welche Variante für den Übergang von privaten in den öffentlichen Bereich zum Tragen kommen wird, kann dem Bebauungsplan nachgeordnet auf der Umsetzungsebene entschieden werden.

Neben dem Umgang mit dem anfallenden Wasser im Plangebiet wurde auch noch eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt. *„Gemäß dem DWA-Merkblatt M 102-4 soll der Wasserhaushalt im bebauten Zustand dem des unbebauten Referenzzustands möglichst nahekommen. Die Abweichung vom bebauten Zustand zum Referenzzustand darf gemäß [8] nicht mehr als 10 % sein. Hierfür sollen geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise Gründächer oder Versickerungsmulden den lokalen Wasserhaushalt verbessern.“*⁵

Durch die geplante Bebauung ist zunächst von einer Reduzierung hinsichtlich der Verdunstung und der Grundwasserneubildung, sowie einer Erhöhung des Abflusses auszugehen. Durch die geplanten Maßnahmen, wie Gründächer und das Mulden-Rigolen-System kann die Wasserbilanz verbessert werden und damit wieder an den Referenzzustand angenähert werden. Im Ergebnis führen die Maßnahmen dazu, dass der Abfluss gegenüber dem Referenzzustand unverändert bleibt. Die Verdunstung wird um ca. 10 % verringert jedoch die Grundwasserneubildung um ca. 10 % erhöht.⁶

*„Fazit: Der lokale Wasserhaushalt im Plangebiet kann durch die oben genannten Maßnahmen verbessert und dem des unbebauten Referenzzustandes weitestgehend (10%) angeglichen werden. Gegenüber dem bisherigen Bauzustand mit Vollversiegelung erfolgt eine maßgebliche Entseelung und Verbesserung der Wasserbilanz.“*⁷

Technische Erschließung

Hinsichtlich der sonstigen technischen Erschließung ist ebenfalls davon auszugehen, dass die einschlägigen Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen bereits vorhanden sind, da das Plangebiet vollständig erschlossen ist. Die technischen Bedingungen sind in der nachgeordneten Erschließungsplanung zu prüfen.

5.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Durchgrünung des Plangebietes und die Einbindung in die Umgebung. Mit der Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken soll eine durchgehende Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

Konkret vorgesehen werden sollen Anpflanzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sowie Bäume in unmittelbarer Zuordnung zu den Stellplätzen. Darüber hinaus ist für die flachen Dächer von Garagen/Carports und Technikgebäuden eine Dachbegrünung vorgegeben. Diese ist gemäß dem Entwässerungskonzept wesentlich für den Umgang mit dem Niederschlagswasser.

Hinter den Anpflanzungsvorgaben verbergen sich einerseits gestalterische Vorgaben, andererseits wird damit ein wesentlicher Beitrag für Natur- und Umwelt geleistet. Insbesondere wird damit negativen Auswirkungen für das Kleinklima und den Boden entgegengewirkt. Bei der Pflanzenauswahl sollte aufgrund der innerörtlichen Lage und Nähe zu Gebäuden und Stellplätzen auf Bäume erster Ordnung verzichtet werden. Hinsichtlich des Klimawandels sollten nach Möglichkeit auch klimaresistente Arten zum Einsatz kommen.

⁵ Obermeyer Infrastruktur: Entwässerungskonzept..., S. 12.

⁶ Vgl.: Obermeyer Infrastruktur: Entwässerungskonzept..., S. 14ff.

⁷ Obermeyer Infrastruktur: Entwässerungskonzept..., S. 16.

5.7 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Artenschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde eine Betrachtung des Geländes gefordert, um eine fachliche Aussage zur Lebensraumeignung und dem potenziellen Vorkommen der Mauereidechse zu erhalten.

Dementsprechend wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung⁸ vorgenommen. Hierzu wurde die Fläche im Rahmen von zwei querschnittsorientierenden Begehungen untersucht. Hervorzuheben ist, dass die Gebäude auf dem Plangebiet bereits vor längerem abgerissen wurden und somit nur der aktuelle Zustand nach dem Abriss beurteilt werden kann.

Fledermäuse und Vögel nutzen gemäß den gutachterlichen Ausführungen das Gebiet lediglich als fakultatives Jagd- bzw. Nahrungshabitat. *„Bei den Vogelarten, die das Gebiet mit seiner Biotopausstattung als Bruthabitat nutzen oder potenziell nutzen können, handelt es sich um frei an Gehölzen, in Staudenbeständen oder am Boden brütende Arten. Diese sind an einen jährlichen Brutplatzwechsel angepasst und somit in der Lage, auf andere Bruthabitate auszuweichen. [...] Bei einer Beseitigung der Gehölze und Krautbestände in der Winterperiode (Oktober bis Februar), ggf. mit nachfolgender wiederkehrender Vegetationsstörung bis Baubeginn, kann eine direkte Schädigung der Vogelarten des Gebietes im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) wie auch des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigungsverbot) ausgeschlossen werden.“*⁹

Die Bedingungen für die Zauneidechse sind nur eingeschränkt gegeben. Für die Mauereidechse weist das Gebiet eine ausreichende Habitateignung auf. Während der Begehungen wurden jedoch keine Nachweise auf ein Vorkommen der Mauereidechse oder sonstige Reptilien erbracht. Auch für sonstige Artengruppen ist die Habitatqualität nur sehr eingeschränkt gegeben. Eine Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.¹⁰

Abschließend ist folgendes festzuhalten: *„Aufgrund des Fehlens entsprechender Nachweise, der geringen Größe, der eingeschränkten Habitatausstattung, insbesondere nach dem Gebäudeabriss, sowie der innerörtlichen Lage mit erhöhtem Störpotenzial dient das Vorhabensgebiet streng bzw. europarechtlich geschützten Arten nicht als Reproduktionsstätte oder als wesentliches Nahrungshabitat. Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar. Die Rodung der Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (1. 10. - 28./29. 2.) erfolgen.“*¹¹

Bodenschutz

Um sicherzustellen, dass innerhalb des Geltungsbereiches gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, wurde eine Bodenuntersuchung¹² vorgenommen.

⁸ Vgl.: Viriditas: Ortsgemeinde Hettenleidelheim Bebauungsplan ‚Hennenhecke‘ Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Weiler, 17. Januar 2023.

⁹ Viriditas: ... Bebauungsplan ‚Hennenhecke‘ Artenschutz ..., S. 5.

¹⁰ Vgl.: Viriditas: ... Bebauungsplan ‚Hennenhecke‘ Artenschutz..., Weiler, 17. Januar 2023.

¹¹ Viriditas: ... Bebauungsplan ‚Hennenhecke‘ Artenschutz..., S. 7.

¹² Vgl.: BUGConsultGmbH: Orientierende Untersuchung Ehem. Betriebsgelände Firma Gebr. Blum GmbH Hennenhecke 9 67310 Hettenleidelheim, 67292 Kirchheimbolanden, 01. Juli 2022.

Gemäß einem Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ist das maßgebliche Grundstück im Bodenschutzkataster nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Jedoch kann aufgrund der gewerblichen Vornutzung auf der Fläche eine Kontamination von Boden oder Grundwasser nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Gemäß einschlägiger Fachgrundlagen besteht für Betriebe, in denen Metalle verarbeitet und lackiert werden, sowie Elektrizitätsverteilungs- und -schalteneinrichtungen produziert werden, ein mäßiges bis sehr hohes Gefährdungspotential.

Seitens des Gutachters wurde daher zunächst eine Historische Erkundung und Verdachtsflächenermittlung durchgeführt. Hierbei wurde eine weiterer Untersuchungsbedarf festgestellt, so dass in einer orientierenden Untersuchung geprüft wurde, ob es durch die frühere Nutzung auf dem Gelände zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist.¹³

Im Rahmen der Historischen Erkundung wurde das gesamte Flurstück 1734/4 zugrunde gelegt, und in verschiedene Verdachtsflächen unterteilt. Diese sind im Gutachten in Anlage 1 zu erkennen. Der Gutachter schreibt hierzu:

„Basierend auf den bisherigen Erkenntnissen kann der Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung nach unserem Ermessen für die Verdachtsflächen 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13 und 14 ausgeräumt werden. Im Bereich der Verdachtsflächen 1 und 9 wurden keine Untersuchungen durchgeführt, da sich darauf ein Bauwerk (BF9) und ein Haufwerk Recyclingmaterial (BF1) befinden. Im Bereich der Verdachtsflächen VF7 und VF15 waren die untersuchten Eluate für den Prüfwert Aluminium auffällig.“¹⁴

Dass keine Untersuchung für die als Verdachtsflächen 1 und 9 bezeichneten Bereiche durchgeführt wurde, ist für den vorliegenden Bebauungsplan unkritisch, da diese Flächen auch nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

In der weitergehenden orientierenden Untersuchung wurden die Flächen VF7 und VF15 eingehender untersucht, um festzustellen, ob die gemessenen Aluminiumgehalte reproduzierbar sind und ob eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser vorliegt. Hierzu wurden weitere Bodenproben entnommen und untersucht und schließlich eine Sickerwasserprobe durchgeführt.¹⁵

Aufgrund der durchgeführten Analysen kommt der Gutachter schließlich zu folgender Gefährdungsabschätzung:

„Maßgeblich für die Gefährdungsabschätzung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist zum aktuellen Zeitpunkt die Sickerwasserprognose. Diese ergibt keine Hinweise auf eine mögliche Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung durch Aluminium im Grundwasser. Der mobilisierbare Anteil ist insgesamt recht gering, wodurch gemäß unserem Modell bereits nach ca. 20 Jahren von der Quelle keine Emission mehr zu erwarten ist. Maßgeblich ist vor Allem die Situation am Ort der Beurteilung. Hier ergibt die Prognose Aluminiumkonzentration von maximal < 20 µg/l, also deutlich unterhalb des Prüfwertes von 200 µg/l. Die Ergebnisse lassen unseres Erachtens keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser erwarten.“¹⁶

¹³ Vgl.: BUGConsultGmbH: Orientierende Untersuchung..., S. 3.

¹⁴ BUGConsultGmbH: Orientierende Untersuchung..., S. 9.

¹⁵ Vgl.: BUGConsultGmbH: Orientierende Untersuchung..., S. 10.

¹⁶ BUGConsultGmbH: Orientierende Untersuchung..., S. 15.

Abschließend ist daher festzuhalten, dass gemäß der Einschätzung des Bodengutachters keine wesentlichen Beeinträchtigungen im Boden vorhanden sind und daher gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Fläche vorherrschen.

Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁷ beauftragt, um festzustellen, ob die dem Wohnen zugeordneten Stellplätze wesentliche Auswirkungen auf die umliegenden bestehenden Wohnnutzungen haben werden.

Mit der geplanten Errichtung mehrerer Doppel- und Reihenhäuser ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen verbunden. Im Gutachten wurde mit einer größeren Anzahl von Häusern und damit mehr Stellplätzen ausgegangen. Insbesondere waren die Stellplatzflächen hauptsächlich im Norden und entlang der Straße ‚Hennenhecke‘ vorgesehen. Diese Verdichtung von Stellplätzen ist gemäß der aktuellen Vorhabenplanung nicht mehr vorgesehen, so dass das Gutachten als überschätzend angesehen werden kann.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Anlagenlärm aus dem Plangebiet

Es sind die aufgrund der Entwicklung des Plangebiets auftretenden Geräuscheinwirkungen durch die geplanten 56 oberirdischen Stellplätze auf die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets zu bewerten. Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Anlagenlärm wird die ‚Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)‘ vom August 1998 herangezogen.

Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte am Tag und in der Nacht werden eingehalten. Die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes wird nicht erforderlich.

Zunahme des Verkehrslärms

Durch die Entwicklung des Plangebiets kommt es auf der Anwohnerstraße ‚Hennenhecke‘, die das Plangebiet erschließt zu einer Zunahme der Verkehre und damit des Verkehrslärms. Über die Tiefenthaler Straße werden die bestehenden und geplanten Wohnbauflächen an die B 47 angebunden, die als Bundesstraße eine wichtige Bündelungsfunktion der Verkehre innehat.

Aufgrund der geringen Zahl zusätzlicher Fahrzeugbewegungen, der Lage des Plangebiets im Inneren der Ortsgemeinde Hettenleidelheim sowie den kurzen Anbindungen zu einer übergeordneten Gemeindestraße bzw. zu einer Bundesstraße mit jeweils einer Bündelungsfunktion der Verkehre wird die Zunahme des Verkehrslärms als erwartbar und hinnehmbar eingestuft. Zudem ist die Entwicklung einer brachliegenden Fläche erwartbar und somit sind die mit der Entwicklung der Fläche verbundenen Mehrverkehre auch hinnehmbar.“¹⁸

Abschließend ist damit festzuhalten, dass das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine wesentlichen Auswirkungen für die umliegende Bestandbebauung oder die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen nach sich ziehen wird.

Bilanzierung zum Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beinhalten eine Befreiung vom

¹⁷ Vgl.: GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan ‚Hennenhecke‘ Ortsgemeinde Hettenleidelheim, 66606 Sankt Wendel, 23. November 2021.

¹⁸ GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: Schalltechnisches Gutachten ..., S. 11f.

Ausgleichserfordernis. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Der Geltungsbereich stellt unbeplanten Innenbereich¹⁹ dar. Diese Fläche war nahezu vollständig versiegelt. Überschlägige Prüfungen lassen ursprünglich etwa maximal 10 % an unversiegelten Flächen annehmen. Damit wäre von einem Anteil von etwa 640 m² unversiegelter Fläche auszugehen. Aufgrund der extrem starken Vorversiegelung macht es an dieser Stelle Sinn den Anteil unversiegelter Flächen vor der Planung und nach der Planung gegenüber zu stellen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Versiegelungsrechte, die die bekannte Investorenplanung zugrunde legen, führen im Ergebnis zu einer deutlichen Entsiegelung auf dem Planungsareal. Zukünftig werden im Plangebiet rund 40 % (rund 2.500m²) unversiegelte Freifläche entstehen. Dies stellt eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand dar.

Damit und durch die Bepflanzungsfestsetzungen für die privaten Grundstücksflächen trägt die Planung zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung bei. Weitergehende Maßnahmen sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

6 VERFAHREN

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wurde. Insbesondere wird der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, wie die Einhaltung der Obergrenze der Grundfläche oder die Nichtbeeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, waren gegeben. Auch die Realisierung eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beachtlich wäre, war nicht zu erwarten. Ebenso bestanden keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten gewesen wären.

Im Zuge der Planung wurde aufgrund der komplexen Sachlage im innerörtlichen Bereich eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Weiteren wurden die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgenommen.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen der Behörden waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt worden bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Die zum Verfahren erstellten Fachuntersuchungen und Fachbeiträge lieferten dabei wichtige Erkenntnisse.

Seitens der Öffentlichkeit wurde die Installation von Photovoltaikanlagen sowie die Regenwassernutzung angeregt. Durch eine Verpflichtung zur Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wurde dieser Anregung Rechnung getragen. Die Nutzung von Regenwasser wurde als Empfehlung im Rahmen der Projektumsetzung in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise bezüglich der Entwässerung wurden durch ein entsprechendes Entwässerungskonzept abgearbeitet.

¹⁹ Hinweis: Für Flächen im unbeplanten Innenbereich bestehen grundsätzlich auch Versiegelungsrechte.

Zum Umgang mit den Stellungnahmen wird auf die ausführlichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat der Gemeinde Hettenleidelheim zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlagen.

7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Artenschutz

Gemäß den Ausführungen der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung sowie gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

Bestehende Leitungen

Die aus dem Leitungsplan der Pfalzgas GmbH Frankenthal ersichtlichen Gasversorgungsleitungen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches und stellen daher keinen Konflikt zur geplanten Bebauung dar.

Bodenschutz

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd empfiehlt aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstücks Erdarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund fachgutachterlich durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen. Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.

Geologiedatengesetz (GeoldG)

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass nach dem Geologiedatengesetz die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen ist. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Hinweise des Landesbetriebs Mobilität

Der Landesbetrieb Mobilität weist darauf hin, dass dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden darf.

Der Landesbetrieb Mobilität weist weiter darauf hin, dass die Kapazität der Rückhalteeinrichtungen, die im Rahmen der Projektumsetzung noch festzulegen sind, ausreichend groß ist. Dies gilt auch für die damit in Verbindung stehenden zuleitenden Gräben und Kanäle. Im Rahmen eines

eventuell erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion ist der Landesbetrieb zu beteiligen.

Löschwasserdargebot

Nach Aussage der Verbandsgemeindewerke Leiningerland ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs im Umkreis von 300 m eine Löschwasserentnahme laut DVGW Arbeitsblatt W 405 von min. 96 m³/h über 2 Stunden möglich.

Niederschlagswassernutzung

Die Nutzung von Niederschlagswasser wird grundsätzlich begrüßt.

Bei der Nutzung von in Zisternen gesammeltem Regenwasser für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt gilt, dass keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden dürfen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild ‚Kein Trinkwasser‘ zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986, die DIN 1988 sowie die DIN 2001 zu beachten. Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Vorhaben informiert werden. Des Weiteren ist seit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01. Januar 2003 eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde gegeben.

Radonprognose

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Straßenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt, eingesehen am 04. Januar 2021, ist in Rheinland keine Ausweisung von Radonschutzgebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich.

Damit gilt für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.“²⁰

Regenwassernutzung

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. Friends of the Earth Germany empfiehlt Rahmen der Umsetzung zu prüfen, ob eine Nutzung von Regenwasser möglich ist.

Trafostation

Der Kommunale Eisenberger Energiepartner (KEEP) weist darauf hin, dass die Trafostation Turnhalle umgebaut werden muss. Nach dem Umbau kann das NBG „Hennenhecke“ über die Station

²⁰

<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort ‚Welche Regelungen gibt es für Neubauten, entnommen am 04. Jan. 2021

versorgt werden. Um die Anforderungen an das Niederspannungsnetz durch erneuerbare Energien und Ladeinfrastruktur zu gewährleisten ist ein erheblich größerer Aufwand für die Erschließung erforderlich. Es ist ein Vertrag über die Erschließung mit der KEEP GmbH abzuschließen.

Wasserwirtschaft

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd empfiehlt eine Fassadenbegrünung zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts. Darüber hinaus weist die Behörde darauf hin, dass die Detailplanung der Niederschlagswasserbewirtschaftung im weiteren Planungsprozess für das spätere Erlaubnisverfahren mit dem zuständigen Referat abzustimmen ist.

Des Weiteren weist die Behörde auf eine mögliche Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystems bei Starkregenereignissen hin. Diesbezüglich wird auf die Zuständigkeit der Verbandsgemeinde Leiningerland sowie das DWA-Markblatt M 119 hingewiesen.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd teilt mit, dass Wasserschutzgebiete bzw. Heilquellenschutzgebiet im Plangebiet nicht bekannt sind. Darüber hinaus ist das Wasserdargebot im Bereich des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens ist ausreichend, um die Trinkwasserversorgung des geplanten Gebietes sicherzustellen.

Die Behörde weist im Weiteren darauf hin, dass Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis bedürfen, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist

Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung soll mit den zuständigen Erschließungsträgern koordiniert werden.


Gemäß den Vorgaben der Leitungsträger ist die genaue Lage von Versorgungsleitungen ggf. durch Handschachtungen festzustellen. Notwendige Schutzstreifen oder Mindestabstände sind bei der Planverwirklichung geeignet zu beachten. Arbeiten innerhalb der Schutzstreifen sind anzuzeigen und Schutzmaßnahmen abzustimmen. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im April 2025

 2106 04 Be FzB/hf

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hettenleidelheim hat in seiner Sitzung am 19. Oktober 2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 26. Mai 2022 durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Leiningerland.

3. **Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden:**

Die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 02. Juni 2022 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 08. Juli 2022.

4. **Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung bei der Verbandsgemeindeverwaltung in Grünstadt im Zeitraum vom 06. Juni 2022 bis zum 08. Juli 2022. Gleichzeitig waren die Unterlagen im Internet einsehbar.

Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 26. Mai 2022 durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Leiningerland.

5. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hettenleidelheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 19. Juli 2023 geprüft.

6. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 22. Juli 2024 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 30. August 2024.

7. **Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfs:**

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 12. Juli 2024 durch Veröffentlichung

im Amts- und Mitteilungsblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Leiningerland sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Leiningerland ortsüblich bekanntgemacht.

8. Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. Juli 2024 bis zum 23. August 2024 auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Leiningerland veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum der Verbandsgemeindeverwaltung in Grünstadt öffentlich ausgelegt.

9. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hettenleidelheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04. Juni 2025 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

10. Beschluss des Bebauungsplanes:


Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Hettenleidelheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 04. Juni 2025 als Satzung beschlossen.

11. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den separaten Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

12. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ~~20.06.2025~~ durch Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Leiningerland.


Ortsbürgermeister

