

## ORTSGEMEINDE LINDENBERG (PFALZ)



### BEBAUUNGSPLAN „LAMBRECHTER STRASSE - SÜD“

#### BEGRÜNDUNG

*Projekt 965 / Stand: April 2019*

# **BEGRÜNDUNG**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1	Lage des Plangebietes, Beschreibung des Vorhabens .....	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung .....	5
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	6
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
<b>3</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>8</b>
4.1	<b>Naturräumliche Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.....</b>	<b>8</b>
4.1.1	Topographie .....	8
4.1.2	Untergrundverhältnisse .....	8
4.1.3	Grundwassersituation.....	8
4.1.4	Klima.....	8
4.1.5	Klimaschutz und regenerative Energien .....	9
4.2	<b>Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung.....</b>	<b>9</b>
4.2.1	Emissionen aus dem Plangebiet .....	11
4.2.2	Altlasten .....	11
4.2.3	Archäologie und kulturelles Erbe.....	11
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>12</b>
5.1	<b>Rahmenvorstellungen.....</b>	<b>12</b>
5.1.1	Geplante Bebauung .....	12
5.1.2	Verkehrliche Erschließung .....	12
5.1.3	Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	13
5.1.4	Immissionen und Emissionen .....	13
	Voraussichtliche Störungen durch das Plangebiet .....	13
5.1.5	Untersuchung potenzieller Immissionen im Plangebiet.....	14
5.2	<b>Umweltverträglichkeit.....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Erforderlichkeit der Planinhalte.....</b>	<b>16</b>
6.1	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>16</b>
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	16
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
6.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	19
6.1.4	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten.....	19

6.1.5	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind.....	19
6.1.6	Weitere Flächenfestsetzungen .....	19
6.1.7	Private Freiflächen .....	20
6.1.8	Privater Pflanzstreifen .....	20
6.1.9	Ausgleichsmaßnahmen .....	20
<b>7</b>	<b>Gestalterische Regelungen .....</b>	<b>21</b>
7.1	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	21
7.2	Stellplätze .....	21
<b>8</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>22</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b>	Lage des Plangebietes. (Quelle Bild: LANIS).....	4
<b>Abbildung 2:</b>	Ausschnitt aus dem gemeinsamen Regionalen Raumordnungsplan Rhein - Neckar 2014 ...	6
<b>Abbildung 3:</b>	Darstellung des Plangebietes im wirksamen FNP der VG Lambrecht .....	7

# 1 Allgemeines

## 1.1 Lage des Plangebietes, Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Gemeinde Lindenberg am südwestlichen Ende der Lambrechter Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,85 ha. Er schließt unmittelbar südwestlich an die vorhandene Wohnbebauung in der Lambrechter Straße an und markiert den Abschluss der bebauten Ortslage. Die Straße endet hier in einer Wendeanlage. Die Weiterfahrt ist mit Ausnahme des Radverkehrs für den öffentlichen Verkehr nicht möglich (Schranke).

Nördlich der vorhandenen Bebauung in der Lambrechter Straße schließen sich ausgedehnte Waldflächen an. Nach Südwesten, Süden und Südosten markieren gehölzbestandene Flächen die Grenzen des Plangebiets zum Talbereich des Hochspeyerbachs mit der Bahnstrecke Kaiserslautern – Neustadt /Wstr. und der B 37 im Südwesten und der Kreisstraße 16 im Südosten.

Auf der Fläche des Plangebiets befinden sich bereits ein Wohnhaus sowie ein Fliesenfachgeschäft mit Wohnung, Ausstellungsraum, Frei- und Lagerflächen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke: 881/25, 881/19, 881/ 21, 881/20, 881/26 (Trafostation, Teilen von 844/8 sowie einen Teilbereich der Lambrechter Straße.



**Abbildung 1:** Lage des Plangebietes. (Quelle Bild: LANIS)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1: 500.

Innerhalb des Plangebietes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen sowie das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen (hier: Fliesenfachhandel mit Ausstellungsfläche und Lagerhalle) geschaffen werden.

## 1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Für den südlichen Teil des vorstehend bezeichneten und ursprünglich unbebauten Plangebiets wurde im Jahr 2005 / 2006 eine Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 erlassen. Die Satzung wurde am 5. Mai 2006 rechtskräftig. Gegenstand der Abrundungssatzung war die Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung von zwei – drei Einfamilienhäusern um damit die bauliche Entwicklung in der Lambrechter Straße zum Abschluss zu bringen.

Auf der gegenüberliegenden (nördlichen Seite) der Lambrechter Straße besteht für das Grundstück 844/9 und den südlichen Teil von 844/8 Baurecht durch eine Abrundungssatzung vom 7. Mai 1999. Für die bezeichneten Grundstücke gelten damit die allgemeinen Vorschriften des § 34 BauGB.

In der von der Abrundungssatzung vom 5. Mai 2006 erfassten Fläche wurden zwischenzeitlich auf den Flurstücken 881/19 und 881/25 ein Wohnhaus sowie ein weiteres Gebäude, in dem ein Fliesenfachgeschäft mit Wohnung, Büro und Ausstellungsräumen untergebracht ist, errichtet. Auf dem Grundstück des Fliesenfachgeschäftes wurden darüber hinaus eine kleinere Gerätehalle sowie Ausstellungs- und Abstellflächen im Freibereich hergestellt. Die beschriebenen gewerblichen Nutzungen sind nach den geltenden Bestimmungen der vorliegenden Abrundungssatzung planungsrechtlich nicht zulässig, da insbesondere „sonstige nicht störenden Handwerksbetriebe<sup>1</sup>“, die ansonsten ausnahmsweise zugelassen werden könnten, als „nicht zulässig“ bezeichnet wurden.

Darüber befindet sich die zwischenzeitlich errichtete kleinere Lagerhalle (Grundfläche. Ca. 100 qm) zum Teil außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für den südwestlichen Teil der Lambrechter Straße soll die bebaute Ortslage der Gemeinde in diesem Bereich nun städtebaulich und planungsrechtlich arrondiert werden. Damit verbunden ist der Wunsch der Ortsgemeinde Lindenberg, eine im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeiten angestrebte städtebauliche Entwicklung zu verfolgen, die eine Mischung von Wohnen und „das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen“, ermöglicht. Insbesondere soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine planungsrechtlich einheitliche Regelung zulässiger Nutzungen erreicht werden, da die beiden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagerten Abrundungssatzungen hierzu unterschiedliche städtebaulich nicht begründete Regelungen treffen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind neben den Belangen gesunder Wohnverhältnisse, des Umweltschutzes, auch die der Wirtschaft (Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen) zu beachten.

---

<sup>1</sup> Die in der Abrundungssatzung gewählte Formulierung der nicht zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO: „nicht störende Handwerksbetriebe“ ist insofern unrichtig, da „nicht störende Handwerksbetriebe“ im allgemeinen Wohngebiet nicht „ausnahmsweise“, sondern gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 grundsätzlich zulässig sind. Die „ausnahmsweise“ Zulässigkeit bezieht sich gem. § 4 Abs. 3 , Nr. 2 auf „nicht störende Gewerbebetriebe“.

## 2 Rechtliche Rahmenbedingungen

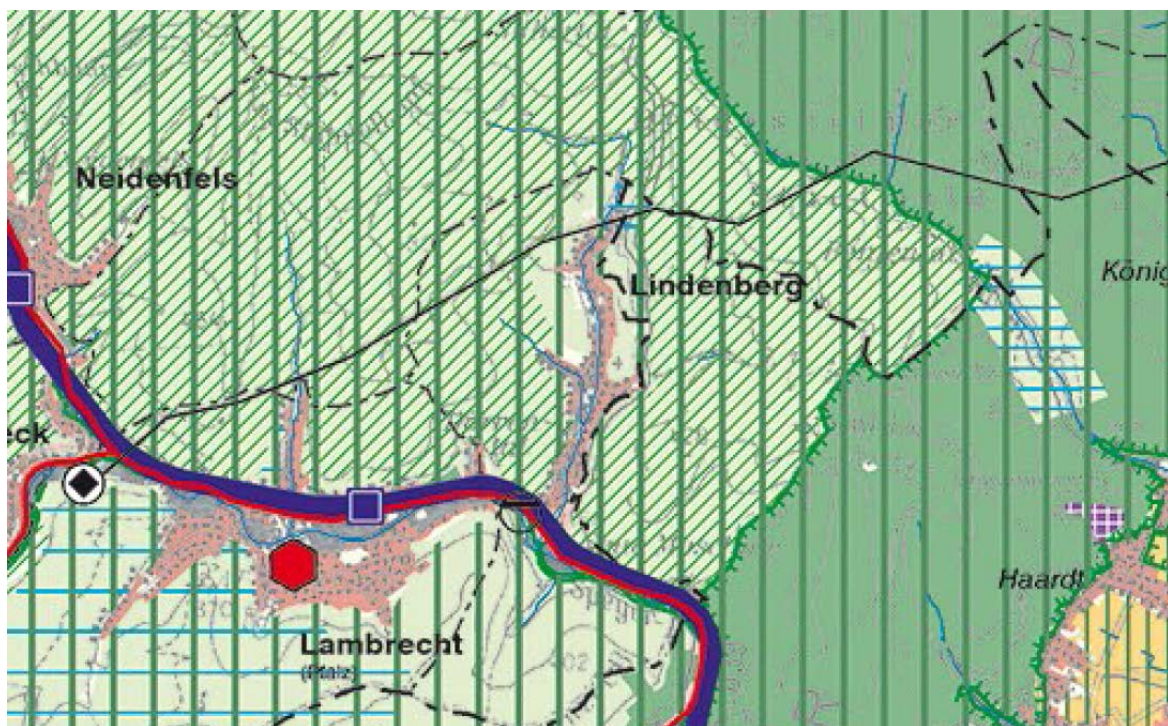
### 2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Lambrechter Straße - Süd“ liegt im Bereich des einheitlichen Regionalplanes Rhein – Neckar, Stand 2014.

Die Fläche wird dort als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Insofern stehen dem Vorhaben keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

Weitere Ziele der Raumordnung, stehen der beabsichtigten Gebietsentwicklung demzufolge nicht entgegen.

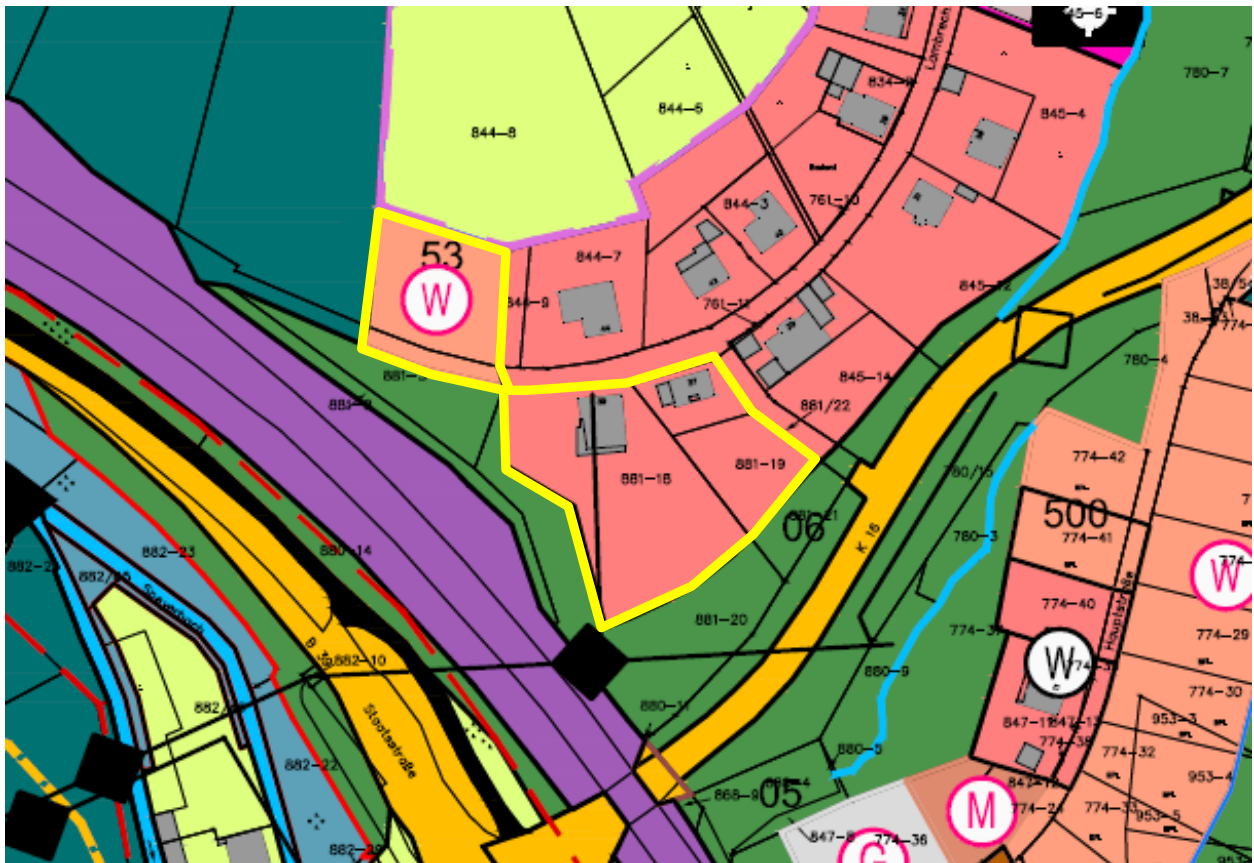


**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem gemeinsamen Regionalen Raumordnungsplan Rhein - Neckar 2014

## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Lambrecht, ist die Fläche des Plangebietes überwiegend als „Wohnbaufläche“ bzw. als „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt. Im Süden und Westen schließen Grün- und Waldflächen an.



**Abbildung 3:** Darstellung des Plangebietes im wirksamen FNP der VG Lambrecht

Da der Bebauungsplan die Festsetzung eines „allgemeinen Wohngebietes“ vorsieht, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bezeichnet werden. Auch Darstellungen des Landschaftsplanes stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

## 3 Verfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine städtebauliche Arrondierung im Südwesten Lindenergs erreicht werden. Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht in Form von Abrundungssatzungen (vgl. Kap. 1.2). Durch den Bebauungsplan soll eine planungsrechtlich einheitliche Regelung der zulässigen Nutzungen in diesem Bereich erreicht werden.

Um die mit der Bebauung und Nutzung der Grundstücke verbundenen potenziellen Konflikte zu erfassen und zu lösen, beschloss die Ortsgemeinde Lindenberg/Pfalz für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Vorhaben ist als eine Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. Diese Situation ist gegeben, da das Gebiet unmittelbar an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und weniger als 10.000 m<sup>2</sup> umfasst. Das Verfahren wird im Sinne vom § 13a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen. Demgegenüber ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird abgesehen.

## **4 Bestandsaufnahme**

### **4.1 Naturräumliche Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung**

#### **4.1.1 Topographie**

Das Plangebiet stellt sich als eine von Nord nach Süd geneigte Fläche dar. Der höchste Punkt liegt bei ca. 195 m ü. NN. , der tiefste Punkt im Süden befindet sich auf einer Höhe von ca. 175 m ü. NN.

#### **4.1.2 Untergrundverhältnisse**

Nach der Einordnung der Bodengroßlandschaften befinden sich die Flächen des Bebauungsplanes im Bereich des Buntsandsteins (mittlerer Buntsandstein). Die vorherrschende Bodenart ist Sand.<sup>2</sup>

Aus der bereits vorhandenen Bebauung ergeben sich keine Anhaltspunkte, die darauf schließen lassen, dass die Bebauung des Gebietes nicht oder nur unter besonderen Aufwendungen möglich wäre.

#### **4.1.3 Grundwassersituation**

Lindenberg liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 650-700 mm pro Jahr<sup>3</sup>. Der auf dem Planbereich anfallende, nicht versickernde und verdunstende Teil des Niederschlagswassers fließt letztlich nach Süden in Richtung des „Schlangental“- und Speyerbaches ab.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse, der anstehenden Bodenart und der Vegetation wird nicht davon ausgegangen, dass der Grundwasserspiegel durch geplante Bauvorhaben beeinflusst wird.

#### **4.1.4 Klima**

Klimatisch betrachtet liegt Lindenberg innerhalb des klimatischen Großbezirks „Haardtgebirge“ in einer Übergangszone zwischen atlantischem und kontinentalem Klima, die mit mittleren jährlichen Lufttemperaturen von 7,5 - 10°C zu den wärmeren Gegenden von Rheinland-Pfalz<sup>4</sup> zählt.

---

<sup>2</sup> LGB Rheinland-Pfalz [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=4](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=4), Stand 09.06.2016

<sup>3</sup> Geoportal Rhld. Pf. (Stand: 03.2017)

Lokalklimatisch ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund seiner geringen Ausdehnung nur sehr eingeschränkt von Bedeutung. Großräumig bedeutsame Kaltluftaustauschbahnen sind nicht vorhanden.<sup>5</sup>

#### **4.1.5 Klimaschutz und regenerative Energien**

Gemäß §1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs sind Kommunen dazu verpflichtet im Rahmen der Bebauungsplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie den Klimaschutz und den Schutz der Umwelt zu fördern. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach Absatz 6, Nr. 7 f insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Aufgrund der Exposition des Plangebiets nach Süden besteht für die Bebauung sowohl passiv als auch aktiv eine potentiell hohe Nutzbarkeit solarer Energie.

Hinsichtlich der Nutzbarkeit von Geothermie ist aufgrund der allgemeinen Beschaffenheit des Untergrundes großräumig von einer potentiellen Eignung für oberflächennahe Geothermieanlagen auszugehen.<sup>6</sup>

Eine energetisch optimierte Bauweise sowie die Nutzung Erneuerbarer Energien zur Gebäudeversorgung (Strom und Wärme) werden in den Regelwerken der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWG) vorgeschrieben.

#### **4.2 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung**

Das Plangebiet südlich der Lambrechter Straße ist bereits mit einem Wohnhaus sowie einem Wohngebäude, das ein Fliesenfachgeschäft nebst Büro- und Ausstellungsraum umfasst, sowie einer kleinen Lagerhalle bebaut. Das nördlich der Lambrechter Straße liegende Teilgrundstück 844/8 ist derzeit unbebaut und stellt sich als Grünland mit Tendenzen einer Verbuschung dar.

Die baurechtliche Situation des Plangebietes erlaubt für den Bereich südlich der Lambrechter Straße derzeit nur die Errichtung von 2 – 3 Einfamilienhäusern in einer Bebauungstiefe von ca. 19 m südlich der Lambrechter Straße<sup>7</sup>. Nördlich der Lambrechter Straße sind Bauvorhaben gem. Abrundungssatzung vom 7. Mai 1999 zulässig, sofern sie die Vorgaben des § 34 BauGB erfüllen. Insofern wären hier auch ausnahmsweise „das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig.

Nach Osten / Nordosten schließt sich entlang der Lambrechter Straße überwiegend von Wohnnutzung geprägte Bebauung in Ein- und Zweifamilienhäusern an. Vereinzelt sind kleingewerbliche Nutzungen vorhanden.

Durch den südlichen Teil des Plangebiets verläuft eine 20 kV Freileitung. Eine weitere von Nord nach Süd verlaufende Freileitung wurde zwischenzeitlich abgebaut. Entsprechende Schutzabstände (jeweils 10 m rechts und links der Freileitung) sind zu beachten. An der westlichen Grenze befindet sich eine Trafostation.

---

<sup>4</sup> Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz, Langjähriges Mittel der mittleren Tagesmitteltemperatur im meteorologischen Jahr (1981-2010), <http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8833#kwisform>, Stand: 09.06.2016

<sup>5</sup> Vgl. Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) 2015, [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/), Stand:08.06.2016

<sup>6</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: <http://www.lgb-rlp.de/erdwaermekollektoren.html>, Stand:08.06.2016

<sup>7</sup> Abrundungssatzung: Lambrechter Straße – Süd, ausgefertigt: 10. April 2006

Aufgrund der Exposition des Plangebiets zur Bahnlinie „Neustadt / Wstr. – Kaiserslautern“ sowie zur Bundesstraße B 39 und zur Kreisstraße K 16 wirken Emissionen aus Verkehrslärm auf das Plangebiet ein. Darüber hinaus können Emissionen eines Gewerbebetriebes (ehem. Fa. Knoeckel - Schmidt, südl. der Bahnlinie) auf das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Die beschriebenen auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurden im Jahre 1999 gutachterlich untersucht<sup>8</sup>. Im Ergebnis war festzuhalten, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für „allgemeine Wohngebiete“ (55 dB(A) Tagwert und 40 dB(A) Nachtwert) überschritten werden. Die Herstellung aktiver Schallschutzmaßnahmen wurde aufgrund der durch die Topografie bedingten geringen Effektivität nicht weiter verfolgt. Daher wurde das Plangebiet dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet und passive Schallschutzmaßnahmen gefordert.

Aufgrund des damals zu Grunde gelegten Prognosezeitraums (2010) und inzwischen veränderter Berechnungsmethoden zur Ermittlung des Schienenlärms war die Beurteilung der Immissionsituation zu aktualisieren<sup>9</sup>.

Im Ergebnis zeigt sich auch in der Aktualisierung der Immissionsprognose, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags / nachts an den **geplanten Baugrenzen** im gesamten Plangebiet am Tag um bis zu 13 dB(A) und in der Nacht um bis zu maximal 26 dB(A) überschritten werden.

Im Bebauungsplan wird daher die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

*“Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau’ Teil 1: ‘Mindestanforderungen’ und Teil 2 ‘Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen’ vom Januar 2018. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten und ihrer tageszeitlichen Nutzung genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt sich hier aus der energetischen Summe des Verkehrslärms unter Addition eines Zuschlags von 3 dB(A).*

*An den in der Nacht zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen wird außerdem empfohlen, schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.*

*Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben.”<sup>10</sup>*

---

<sup>8</sup> Büro IBK, Freinsheim, 1999

<sup>9</sup> Bebauungsplan ‘Lambrechter Straße Süd’, Fachbeitrag Schall, aufgestellt durch: Modus Consult, Bruchsal, August 2018

<sup>10</sup> S.o.

#### **4.2.1 Emissionen aus dem Plangebiet**

Zum Betrieb des Fliesenfachgeschäfts wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>11</sup> vorgenommen, die die Beurteilung der Zulässigkeit des Betriebes aufgrund der TA Lärm in der vorhandenen, überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Umgebung zur Aufgabe hatte.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Nutzung des Fliesenfachgeschäfts inkl. der erforderlichen Andienung und der auf dem Gelände stattfindenden Betriebsabläufe die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm erfüllt und die bestehende Nutzung mit der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung verträglich ist.

#### **4.2.2 Altlasten**

Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt<sup>12</sup>.

#### **4.2.3 Archäologie und kulturelles Erbe**

Für den Planbereich liegen zum derzeitigen Planungsstand keine Erkenntnisse über archäologische Fundstellen oder geschützte Kulturdenkmale vor. In der Denkmalliste des Landkreises Bad Dürkheim die Ortsgemeinde Lindenberg im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld keine Kulturdenkmale aufgeführt.

Da jedoch nur ein geringer Teil tatsächlich im Boden vorhandener prähistorischer Denkmale bekannt ist, gibt die Direktion Landesarchäologie i. d. R. eine Reihe von Hinweisen, die im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten sind. Diese werden dem Bebauungsplan zur Information der Bauherren / Bauträger beigegeben.

---

<sup>11</sup> Berechnung der Geräuschemissionen durch die Nutzung des Fliesenfachgeschäfts, Lambrechter Str. 39 in 67473 Lindenberg - . Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro f. Bauphysik, CH. Malo, Bad Dürkheim. (15.08.2016)

<sup>12</sup> Vgl. Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz im Beteiligungsverfahren gem. §§ 3.(2) / 4 (2) BauGB zur Abrundungssatzung (Juni / Juli 2005)

## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Rahmenvorstellungen

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Grundstücks (südl. Teilbereich des Fl.St. 844/8) bereits bebaut und genutzt. Innerhalb des rund 0,85 ha umfassenden Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für kleingewerbliche, das Wohnen nicht störende Nutzungen wie z. B. der Betrieb des Fliesenfachhandels sowie weitere Wohnbaumöglichkeiten geschaffen werden.

Die Gemeinde Lindenberg verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, eine geordnete und verträgliche städtebauliche Entwicklung unter dem Grundsatz der Gleichbehandlung von Bauvorhaben zu ermöglichen. Dazu sollen die Regelungen der bisher geltenden Abrundungssatzung „Lambrechter Straße „Süd“, die insbesondere den Ausschluss „sonstiger nicht störender Handwerksbetriebe“ vorsah, geändert werden. Dies erscheint u. a. auch deshalb gerechtfertigt, da die für das bis dato unbebaute Teilgrundstück 844/8 geltende Abrundungssatzung (Mai 1999) keine Nutzungen ausschließt, die in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

#### 5.1.1 Geplante Bebauung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegenden Teil – Flurstücks 844/8 bereits bebaut. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die Errichtung von weiteren Gebäuden in offener Bauweise ermöglicht werden. In Wohngebäuden sollen max. 2 Wohneinheiten zulässig sein. Die vorhandene gewerbliche Nutzung soll weiterhin planungsrechtlich zulassungsfähig sein.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen Erscheinungsformen der bestehenden Baustrukturen in der Lambrechter Straße auf und gewährleisten damit eine orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung in die Ortslage.

Im südlichen Teil werden die vorhandenen Gehölzstrukturen planungsrechtlich gesichert um eine Einbindung des Siedlungskörpers in die Landschaft zu gewährleisten. Der Erhalt und die Entwicklung der randlichen Gehölzstrukturen tragen darüber hinaus zur ökologischen Aufwertung bei.

Die Verträglichkeit der vorhandenen gewerblichen Nutzungen mit den schützenswerten Belangen der angrenzenden Wohnnutzungen – insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes – wurde gutachterlich beurteilt und nachgewiesen<sup>13</sup>.

#### 5.1.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Lambrechter Straße (Gemeindestraße), die hier in einem Wendehammer mit Schranke endet. Eine Weiterfahrt in Richtung des Lambrechter Ortsteils „Dörrental“ ist nur für Radfahrer und Sonderfahrzeuge (z. B. Müllabfuhr, Feuerwehr, etc.) möglich.

---

<sup>13</sup> Berechnung der Geräuschemissionen durch die Nutzung des Fliesenfachgeschäfts, Lambrechter Str. 39 in 67473 Lindenberg - . Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro f. Bauphysik, CH. Malo, Bad Dürkheim. (15.08.2016)

Unmittelbar östlich des Plangebiets besteht eine Fußwegeverbindung zwischen der Lambrechter Straße und der Kreisstraße K 16.

Für den ruhenden Verkehr (Parkplätze für Besucher / Kunden) sind im öffentlichen Straßenraum nur sehr eingeschränkt vorhanden, können aber auf den jeweiligen Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

### **5.1.3 Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet ist hinsichtlich der

- Wasserversorgung
- Schmutzwasserableitung
- Elektrizität
- Medien
- Wärmeversorgung

bereits an die an die vorhandenen Leitungen angeschlossen.

Die Behandlung des unverschmutzten Oberflächenwassers kann durch Rückhaltung in Zisternen und evtl. nachfolgend dezentrale Versickerung auf den Privatgrundstücken erfolgen. Diese sind dazu ausreichend bemessen.

Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept<sup>14</sup> erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Das Entwässerungskonzept sieht für den südlichen Teil des Geltungsbereiches (Grundstück des Fliesenfachgeschäftes) vor, dass die verhältnismäßig kleine anfallende Wassermenge (ca. 300 qm aus zusätzlicher Neuversiegelung) breitflächig der unmittelbar südlich liegenden ca. 3.000 m<sup>2</sup>großen privaten Grünfläche zugeführt wird und dort schadlos versickert bzw. verdunstet.

Für den nördlichen Bereich ist eine Rückhaltung des Oberflächenwassers mittels Doppelkammerzisterne geplant. Der Drosselabfluss in den bestehenden Regenwasserkanal darf hierbei nicht höher sein als der derzeitige Basisabfluss. Daher werden im Bebauungsplan unter „Hinweise“ die in Abhängigkeit der zusätzlich möglichen Grundstücksversiegelung erforderlichen Retentionsvolumen aufgeführt.

### **5.1.4 Immissionen und Emissionen**

#### **Voraussichtliche Störungen durch das Plangebiet**

Durch das Plangebiet und die hier durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen sind keine unverträglichen Störungen auf benachbarte Wohnnutzungen zu erwarten.

---

<sup>14</sup> Entwässerungstechnische Voruntersuchung, Bebauungsplan „Lambrechter Straße Süd“, aufgestellt durch WSW & Partner, Kaiserslautern, September 2018

Durch den Bebauungsplan werden lediglich 1 – 2 zusätzliche Bauvorhaben mit jeweils max. 2 Wohneinheiten ermöglicht. Das dadurch potentiell entstehende Verkehrsaufkommen kann über die vorhandene Lambrechter Straße abgewickelt werden.

### 5.1.5 Untersuchung potenzieller Immissionen im Plangebiet

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus Straßenverkehrs- und Schienenlärm sowie von Gewerbebetrieben wurde im Jahr 1999 gutachterlich untersucht<sup>15</sup>. Da sich sowohl Berechnungsmethoden (Bahnverkehrslärm) als auch Rahmenbedingungen (veränderte Fahrzeugtypen, Verkehrsmengen und – Zusammensetzungen, ggf. geänderte Produktionsbedingungen von Betrieben an der 39) geändert haben, wurde die Immissionssituation gutachterlich neu beurteilt<sup>16</sup> und die daraus resultierenden erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt.

## 5.2 Umweltverträglichkeit

Zu den südlich der Lambrechter Straße gelegenen Bereichen des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse<sup>17</sup> insbesondere zum Vorkommen von Reptilien, Vögeln und Insekten und eine Betrachtung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens vorgenommen.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange kommt die Analyse zu dem Ergebnis, dass bei zeitnahe Umsetzung der formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Geringe Umweltauswirkungen ergeben sich hauptsächlich auf die Schutzgüter Boden, Klima und Landschaftsbild sowie Pflanzen und Tiere. Durch neu versiegelte bzw. versiegelbare Bodenflächen entsteht ein Verlust von Bodenfunktionen im Umfang von ca. 0,2 ha<sup>18</sup>.

Auf dem Flurstück 881/25 wurde durch die Anlage von Lager- und Abstellflächen sowie die teilweise außerhalb des Baufensters errichtete Lagerhalle zwar gegen die Festsetzungen der Abrundungssatzung „Lambrechter Straße – Süd“ (2006) verstoßen. Demgegenüber haben sich jedoch durch die Anlage von Gabionen und Trockenmauern zur Geländeterrassierung zusätzliche Biotopstrukturen entwickelt, die insbesondere für Mauereidechsen wertvolle Lebensräume darstellen. Insofern ist unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten die „Nichtumsetzung“ der in der ursprünglichen Abrundungssatzung formulierten Ausgleichsmaßnahmen positiv zu beurteilen. Entgegen der bisher festgesetzten Entwicklung von Extensivgrünland hat sich infolge von natürlicher Sukzession ein Bestand aus Gebüsch und Gehölzen entwickelt, der die Lebensräume der Eidechsen optimal ergänzt. Zusätzlich ergeben sich wieder neue, durch vorausgegangene Rodungsmaßnahmen entfallene Lebensräume für die Avifauna.

---

<sup>15</sup> Büro IBK, Freinsheim, 1999

<sup>16</sup> Bebauungsplan 'Lambrechter Straße Süd', Fachbeitrag Schall, aufgestellt durch: Modus Consult, Bruchsal, August 2018

<sup>17</sup> Artenschutzrechtliche Potentialanalyse zum Bauantrag der Fa. Fliesenatelier Greiner, erstellt durch: Umweltplanung Konradt, Forstassessor Christian Konradt, Münchweiler Febr. 2017

<sup>18</sup> Bei der Bilanzierung der zu erwartenden Neuversiegelung bleibt das im Rahmen der rechtskräftigen Abrundungssatzung „Lambrechter Straße – Süd“ (2006) bebaute Grundstück 881/19 sowie die südlich anschließende Ausgleichsfläche unberücksichtigt.

Auf dem bisher unbebauten südlichen Teil des Flurstücks 844/8 kommt es bei einer Bebauung der Fläche zu Eingriffen durch Verlust von einzelnen Obstbäumen sowie aufgekommenen Pioniergehölzen wie z. B. Robinien und - topografiebedingt – erheblichen Geländemodellierungen sowie Flächenversiegelungen.

Da hier jedoch nur einzelne Bäume betroffen sein werden und gleichartige Strukturen in unmittelbarer Nachbarschaft dauerhaft zur Verfügung stehen, kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der einschlägigen naturschutzrechtlichen Vorgaben (z. B. keine Rodung von Gehölzen zwischen 1. März und 1. Oktober) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Die Gesamtkompensation von Eingriffen in die natürlichen Schutzgüter kann flächenmäßig innerhalb des Bebauungsplangebietes – insbesondere durch die Festsetzungen auf den Flurstücken 881/ 21, 881/20 sowie dem südwestlichen Teil des Flurstücks 881/25 erreicht werden.

## 6 Erforderlichkeit der Planinhalte

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Lambrechter Straße – Süd“ werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden „Tankstellen“ und „Anlagen für Verwaltungen“ aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes und deren verkehrserzeugenden Wirkungen ausgeschlossen.

#### Begründung

Der Bebauungsplan wird mit der primären Zielsetzung aufgestellt, den südwestlichen Abschluss der Ortslage Lindenberg im Bereich der Lambrechter Straße städtebaulich zu ordnen. Die Bebauung im Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung, aber auch vereinzelt kleinere, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe geprägt. Da die Lambrechter Straße als Sackgasse im Bereich des Bebauungsplanes endet, sollen zusätzliche erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugende Nutzungen wie z. B. Tankstellen nicht zugelassen werden.

Aufgrund ihrer potenziell zusätzlich verkehrserzeugenden Wirkung sollen auch „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ im Geltungsbereich des ohnehin weitestgehend bereits bebauten Plangebiets nicht zugelassen werden.

Ein Ausschluss bestimmter Nutzungen und der damit verbundene Eingriff in die privaten Möglichkeiten der Grundstücksnutzung erscheint dem Plangeber vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Abrundung des von Wohnnutzung dominierten Ortsrandes folgerichtig und maßvoll.

Bei dem innerhalb des Plangebietes vorhandenen Fliesenbetrieb handelt es sich nach Auffassung des Plangebers um einen wohngebietsverträglichen Betrieb. Nach allgemeiner Rechtsauffassung „gefährdet ein im allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässiges Vorhaben (§ 4 Abs. 2 BauNVO) den Gebietscharakter und ist nur dann gebietsunverträglich, wenn das Vorhaben - bezogen auf den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets - auf Grund seiner typischen Nutzungsweise störend wirkt. Ausgangspunkt und Gegenstand dieser typisierenden Betrachtungsweise ist das jeweils zur Genehmigung gestellte Vorhaben. Zu fragen ist, ob ein Vorhaben dieser Art generell geeignet ist, das Wohnen in einem allgemeinen Wohngebiet zu stören.

Gegenstand der Betrachtung sind die Auswirkungen, die typischerweise von einem Vorhaben der beabsichtigten Art, insbesondere nach seinem räumlichen Umfang und der Größe seines betrieblichen Einzugsbereichs, der Art und Weise der Betriebsvorgänge, dem vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr sowie der zeitlichen Dauer dieser Auswirkungen und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten, ausgehen (vgl. Urteile vom 21. März 2002 a.a.O. S. 159 f. und vom 21. Februar 1986 - BVerwG 4 C 31.83 - a.a.O.; Beschlüsse vom 2. Juli 1991 - BVerwG 4 B 1.91 - a.a.O. und vom 25. März 2004 - BVerwG 4 B 15.04 - BRS 67 Nr. 70).

Dabei ist nicht alleinig entscheidend, ob die mit der Nutzung verbundenen immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden. Die geschützte Wohnruhe ist nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlich relevanten Lärmsituation. Bei dem Kriterium der Gebietsverträglichkeit geht es um die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen, die den Wohngebietscharakter als solchen stören (vgl. Urteil vom 21. März 2002 a.a.O. S. 160).

Im Rahmen dieser Beurteilung der Gebietsverträglichkeit eines Vorhabens kommt es nicht auf die konkrete Bebauung in seiner Nachbarschaft an. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass im Geltungsbereich eines ausgewiesenen Baugebiets im Grunde auf jedem Baugrundstück die nach dem Katalog der Nutzungsarten der jeweiligen Baugebietsvorschrift (§§ 2 bis 9 BauNVO) zulässige Nutzung soll in Betracht kommen kann (vgl. Urteil vom 21. Februar 1986 a.a.O. S. 644).

Bei dem vorhandenen Gewerbebetrieb handelt es sich um ein Fliesenfachgeschäft mit Ausstellungsatelier innerhalb des Gebäudes sowie Ausstellungs- und Lagerflächen im rückwärtigen und westlichen Grundstücksbereich. Die Kubatur des Gebäudes entspricht denen der Umgebung, bzw. unterschreitet diese. Die Lager- und Ausstellungsflächen sind überwiegend gärtnerisch angelegt und vom öffentlichen Straßenraum her kaum einsehbar.

Der Betrieb hat kein wesentliches Aufkommen an sogen. „Laufkundschaft“. Nach Aussage des Betriebsinhabers besuchen im Schnitt max. zwei Kunden pro Tag die Ausstellungsräume bzw. nehmen Informations- und Beratungsgespräche wahr. Die beiden Kundenparkplätze befinden sich auf dem Grundstück zwischen dem Gebäude und der Lambrechter Straße.

Produktionsvorgänge finden nicht statt. Montagearbeiten werden von den Mitarbeitern, die mit insgesamt vier Kleintransportern (Bussen) zu verschiedenen Baustellen unterwegs sind, durchgeführt. Der Betrieb verfügt über insgesamt vier Busse, von denen i.d.R. zwei von den Mitarbeitern nach Feierabend mit nach Hause genommen werden. Insgesamt fahren morgens vor 7.00h bis zu vier Mitarbeiter den Betrieb mit eigenen PKW an und verlassen diesen am späteren Nachmittag. Die Mitarbeiter PKW werden i.d.R. auf dem Grundstück des Betriebes abgestellt. Insofern übersteigt das Verkehrsaufkommen durch den Kunden- und Mitarbeiterverkehr nicht das Aufkommen an Fahrbewegungen, das durch eine reine Wohnnutzung hervorgerufen würde.

Die Warenanlieferung erfolgt per LKW, wobei aufgrund der beengten Straßenverhältnisse die Entladung größerer LKW (Sattelzüge) meist im Bereich der Kreuzung „Spelzenackerstraße / Lambrechter Straße“ erfolgt. Es werden je Lieferung max. zwei Paletten entladen und diese dann mittels Gabelstapler zum ca. 450 m entfernten Betrieb gefahren. Selten erfolgt eine direkte Andienung per LKW.

Insofern wird davon ausgegangen, dass der Betrieb sich sowohl hinsichtlich seiner baulichen Gestaltung und Kubatur, als auch in Bezug auf das damit erzeugte Verkehrsaufkommen und die mit dem Betrieb zusammenhängenden Auswirkungen in die Umgebung einfügt und den Gebietscharakter und die überwiegende Wohnnutzung nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude sowie der höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten bestimmt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl -GRZ- wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 0,4 festgesetzt.

#### **Begründung**

Die städtebauliche Zielvorstellung ist ein Baugebiet, das entsprechend seiner Lage am südwestlichen Ortsrand im Übergangsbereich zwischen der Ortslage und der freien Landschaft durch eine weniger verdichtete Bebauung charakterisiert sein soll.

#### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl im Plangebiet wird auf 0,8, festgesetzt.

#### **Begründung**

Durch die Festsetzung der GFZ auf 0,8 wird eine dem östlich anschließenden Gebietscharakter entsprechende Bebauungsmöglichkeit geschaffen und ein relativ weitgehender Gestaltungsspielraum für die Bauherren erreicht.

In Verbindung mit der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten (s. u.) wird dennoch eine dem Umfeld angemessene Bevölkerungsdichte sichergestellt und eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens vermieden.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Aufgrund der exponierten Lage des geplanten Baugebietes am südwestlichen Ortsrand und entschloss sich der Plangeber, im Sinne der Eingriffsminimierung und zur Sicherstellung der landschaftlichen Verträglichkeit die Höhenentwicklung der Baukörper zu regeln. Die Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan sowohl über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als auch durch verbindliche Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen.

#### **Begründung**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die insbesondere von Süden und Westen her gut einsehbare und daher gestalterisch anspruchsvolle Lage am Ortsrand macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen und landschaftlichen Integration des geplanten Baugebietes in den bestehenden Siedlungskörper orientieren sich die festgesetzten Gebäudehöhen an den Maßen, wie sie in der östlich anschließenden Bebauung der Lambrechter Straße vorhanden sind.

Aufgrund der stark bewegten Topografie werden für die Bereiche nördlich und südlich der Lambrechter Straße differenzierte Festsetzungen zu den Gebäudehöhen getroffen. Das natürliche Geländenniveau im

Bereich der zukünftig vorgesehenen Bebauung nördlich der Lambrechter Straße liegt ca. 3 m über dem Straßenniveau, weshalb die zulässigen Gebäudehöhen hier entsprechend höher liegen. Die Maßstäblichkeit der zukünftigen Bebauung wird durch die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse und die Anzahl der Wohneinheiten gewährleistet.

Durch die gewählten Höhenfestsetzungen und die Definition des eindeutigen Bezugspunktes (Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche) wird die Umsetzung einer maßstäblichen landschaftsbildverträglichen Bebauung gewährleistet.

### **6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben.

#### **Begründung**

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an der vorhandenen Baustruktur orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen Baufenster im Plan dargestellt und die jeweils zulässigen Hausformen festgesetzt.

Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück. Dabei wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen in einem Grundstücksteil konzentriert werden und dass somit in den verbleibenden Grundstücksteilen zusammenhängende Grünbereiche verbleiben, womit neben der Erhöhung der Wohnqualität durch private Gartenflächen auch ökologische Funktionen übernommen werden und die Einbindung in die Landschaft unterstützt wird.

### **6.1.4 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

#### **Begründung**

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll eine dem angestrebten Charakter des Baugebietes als hochwertiges und ruhiges Wohngebiet entsprechende und insbesondere an der zur Verfügung stehenden Verkehrsinfrastruktur orientierte Bewohnerdichte gewährleistet werden.

### **6.1.5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

Entlang der Kreisstraße 16 (K 16) wird entsprechend den Bestimmungen des Landesstraßengesetzes eine 15 m breite Fläche, gemessen ab Fahrbahnrand, festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

### **6.1.6 Weitere Flächenfestsetzungen**

Im südlichen und südwestlichen Randbereich werden „Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Privater Pflanzstreifen“ (PS) festgesetzt.

Die Festsetzungen auf diesen Flächen dienen der Vermeidung und dem Ausgleich von durch den Bebauungsplan vorbereiteten und bereits teilweise realisierten Eingriffen in Natur und Landschaft.

Aus naturschutzfachlichen Gründen erscheint es wesentlich sinnvoller, die bezeichneten Flächen in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten und weiterzuentwickeln, als die bisherige Festsetzung der Abrundungssatzung „Lambrechter Straße – Süd“ (2006) umzusetzen. In Verbindung mit den zwischenzeitlich vorgenommenen Baumaßnahmen insbesondere auf dem Fl.St. 881/25 haben sich durch Trockenmauern und Gabionen zur Geländemodellierung in Verbindung mit sandigen Freiflächen wertvolle Lebensräume für streng geschützte Mauereidechsen entwickelt, die durch die vorhandenen und weiter zu entwickelnden Gehölzstrukturen ideal ergänzt werden können.

#### **6.1.7 Private Freiflächen**

Zur Sicherstellung der Begrünung des Plangebietes, wird festgesetzt, dass die privaten nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen sind. Dem Bauungsplan sind Empfehlungslisten beigegeben, mit denen eine dem Natur- und Landschaftsraum entsprechende Pflanzenauswahl erreicht werden soll.

Aufgrund der unmittelbar anschließenden Waldrandsituation wird auf eine Festsetzung zum Anpflanzen zusätzlicher Bäume im Bereich privater Gartenflächen verzichtet.

#### **6.1.8 Privater Pflanzstreifen**

Zur Sicherstellung der landschaftlichen Einbindung des Grundstücks 881/25 und der Erhaltung und Anreicherung von Biotopstrukturen wird ein privater Pflanzstreifen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist der vorhandene Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern zu erhalten, abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

#### **6.1.9 Ausgleichsmaßnahmen**

Zusätzlich zu den Festsetzungen zur Entwicklung und Pflege der Ausgleichsfläche (AF) werden im Bauungsplan Maßnahmen zur Förderung von baum- und gebüschbrütenden europäischen Vogelarten festgesetzt (Aufhängen und Pflege unterschiedlicher Nistgelegenheiten).

Die Festsetzung dient der kurzfristigen Kompensation von Eingriffen, die durch das Fällen / Roden einzelner Bäume und Sträucher im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens auf dem Grundstück 881/25 entstanden sein können.

## **7 Gestalterische Regelungen**

In den Bebauungsplan sind einzelne, durch § 88 LBauO normierte Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen sowie zu Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen aufgenommen worden. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner exponierten und weithin einsehbaren Lage unmittelbar am Ortsrand eine hohe städtebauliche und landschaftliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in die Umgebung einfügt und an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden Siedlungskörpers orientiert.

Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

### **7.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

In die örtlichen Bauvorschriften wird eine Regelung zur Gestaltung der Vorgärten aufgenommen. Dementsprechend wird bestimmt, dass die Vorgärten, d. h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden dürfen. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind.

Neben den Festsetzungen zur Anzahl und Anordnung privater Stellplätze beinhaltet dieser Bebauungsplan v.a. Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen. Danach dürfen Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes eine maximale Höhe von 2,0 m und bei Böschungen eine Neigung von max. 1: 2 aufweisen. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m untereinander einhalten. Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder mindestens zu 70 % flächig zu begrünen.

Aufgrund der ausgeprägten Hangneigung des Plangebiets soll verhindert werden, dass übermannshohe, monoton gestaltete Stützmauern entstehen.

### **7.2 Stellplätze**

Aufgrund der im öffentlichen Straßenraum nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf den jeweiligen Privatgrundstücken nachzuweisen sind.

Für im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zulässige nicht störende gewerbliche Nutzungen wird festgesetzt, dass die erforderlichen Stellplätze für Kunden und Besucher auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Insbesondere im Bereich der Wendemöglichkeit am Ende der Lambrechter Straße wäre eine Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraumes nicht zu vertreten.

## 8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, den südwestlichen Abschluss der Gemeinde Lindenberg im Bereich der Lambrechter Straße planungsrechtlich und städtebaulich zu ordnen.

Nach Realisierung der noch in geringem Umfang möglichen zusätzlichen Bebauung ist mit einer marginalen Zunahme des Verkehrs auf der Lambrechter Straße zu rechnen. Insgesamt ist daher nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich in unzulässiger Weise nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet bzw. seiner Umgebung wohnenden Menschen auswirken wird.

Die Auswirkungen auf Landschaftsbild und Naturhaushalt ergeben sich hauptsächlich aus der Überbauung von bislang ungenutzten Freiflächen. Durch Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen wird sich wieder eine Begrünung einstellen, die das von Süden und Südwesten her exponierte Baugebiet in die Landschaft integriert.

Die Festsetzung von max. Gebäudehöhen, die nicht über die bereits bestehenden Höhen der vorhandenen Gebäude hinausgehen, unterstützen die Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Beeinträchtigung von Lebensräumen besonders geschützter Arten kann durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen hinsichtlich einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses aufgrund zusätzlicher Versiegelung wurden in einer entwässerungstechnischen Untersuchung ermittelt. Nach Abstimmung mit der SGD – Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) erfolgt die Behandlung des Oberflächenwassers so, dass der Bereich nördlich der Lambrechter Straße gedrosselt über eine Doppelkammerzisterne dem bestehenden Regenwasserkanal ableitet. Der erforderliche Rückhalt wird mittels eines 20-jährigen Ereignisses ermittelt. Der Drosselabfluss in den Regenwasserkanal ist damit nicht höher als der derzeitige Abfluss aus dem Gebiet.

Die beiden bebauten Grundstücke südlich der Lambrechter Straße werden bereits dem bestehenden Regenwasserkanal zugeführt. Daran ändert sich auch zukünftig nichts. Lediglich das anfallende Oberflächenwasser der neuen Halle (Gewerbebetrieb) sowie der Zufahrt (befestigte Fläche ca. 300 qm) soll breitflächig in die angrenzende südlich liegende private Grünfläche entwässern. Die verhältnismäßig anfallende kleine Wassermenge kann dort versickern und verdunsten.

## 9 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend bereits bebaut und befinden sich im privaten Eigentum. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes auf den bisher nicht bebauten Bereich nördlich der Lambrechter Straße sind bodenordnende Maßnahmen nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.