

Der landespflegerische Planungsbeitrag
ist Bestandteil der Begründung.

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AM FRIEDHOF“ DER GEMEINDE WATTENHEIM, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, KREIS BAD DÜRKHEIM

1. EINLEITUNG

1.1 Darstellung des Vorhabens / Ausgangssituation

Die Gemeinde Wattenheim beabsichtigt in der 2. Änderung die nördlich der bereits bestehenden Hofgebäude vorgesehene „Fläche für die Landwirtschaft“ als Dorfgebiet auszuweisen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der „Nackter Straße“ aus. Die vorhandenen Flächen werden zur Zeit intensiv ackerbaulich genutzt.

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung des landespflegerischen Planungsbeitrages

Ein Bebauungsplan stellt im wesentlichen keinen Eingriff gem. LPflG Rheinland-Pfalz dar. Er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung (inkl. Ausgleich bzw. Ersatz) zu schaffen. Gemäß §4 (1) LPflG Rheinland-Pfalz stellen Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen dar, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

In der Planung muß dargestellt werden, wie weit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Im Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz ist in § 1 formuliert, daß Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen , zu pflegen und zu entwickeln sind, daß

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzbarkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt , Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind (siehe analog dazu auch § 1 BauGB).

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden.

1.2 Schutzstatus

Für den Geltungsbereich der Änderung zum Bebauungsplan besteht zur Zeit kein besonderer Schutzstatus.

2. VERÄNDERUNGEN IM NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD DURCH DIE VORGESEHENE NUTZUNG

Boden

Die geplante Maßnahme ist mit einem Verbrauch und einer Veränderung der Nutzung von Grundflächen verbunden. Grundfläche ist nicht vermehrbar und steht nur begrenzt zur Verfügung. Mit Grund und Boden ist daher schonend umzugehen (siehe analog § 1 Abs. 5 BauGB).

Bei vorliegender Planung ist mit dem Verbrauch von Grundfläche teilweise auch ein Verlust des Bodens verbunden. Die gravierendsten Auswirkungen haben die Bebauung bzw. Versiegelung.

Durch die Bebauung wird der gewachsene Boden beseitigt und/oder der natürliche Profilaufbau und das Bodengefüge zerstört. Die Beeinträchtigungen erstrecken sich dabei bis in tiefere Bodenhorizonte (Baugrubenaushub, Leitungsgräben).

Bei den übrigen Versiegelungen (Wegedecken, Pflasterungen) sind in der Regel nur die oberen Bodenhorizonte betroffen (Oberbodenabtrag). Hierdurch wird der Stoffaustausch mit der Atmosphäre unterbrochen (Verdunstung, Versickerung von Niederschlagswasser, Sauerstoffaustausch) und das Bodenleben somit in diesen Bereichen zerstört. Filter- und Pufferwirkung des Bodens gegen Schadstoffeinträge gehen verloren.

Auch in den unversiegelten Bereichen ist mit einer Veränderung des natürlichen Bodengefüges zu rechnen, da während der Baumaßnahmen der Boden sehr oft großflächig abgeschoben oder aber befahren (Verdichtung) wird. Außerdem kommt es durch die Bearbeitung und den Eintrag fremder Bodenbestandteile oder sogar von Schadstoffen zu einer veränderten Bodenzusammensetzung. Insgesamt wird durch solche Einwirkungen die Leistungsfähigkeit des Bodens bzw. das Bodenertragspotential gemindert.

Wasserhaushalt

Bebauung und Versiegelung führen zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluß, da das Niederschlagswasser auf diesen Flächen nicht versickern kann. Damit ist gleichzeitig eine verminderte Grundwasserneubildung verbunden.

Flora und Fauna

Mit dem Verlust des Oberbodens durch Bebauung, Versiegelung und mit den zu erwartenden Bodenveränderungen und Baumaßnahmen geht auch die Zerstörung der daran gebundenen Fauna und Flora einher. Darüber hinaus stehen die versiegelten und bebauten Flächen langfristig als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Im Plangebiet sind von der Bebauung und Versiegelung ausschließlich ackerbaulich genutzte Flächen betroffen.

Kleinklima

Bebauung und Versiegelung können kleinklimatische Veränderungen hervorrufen. Nicht beschattete Gebäude- und Versiegelungsflächen heizen sich durch ungehinderte Sonneneinstrahlung auf und können so zur Erhöhung der Umgebungstemperatur beitragen. Die in den bebauten und versiegelten Bereichen nicht mehr vorhandene Bodenwasserverdunstung kann lokal zu einer Verringerung der natürlichen Luftfeuchte führen.

Landschaftsbild

Die Baukörper werden hier in Zuordnung zur bereits bestehenden und geplanten Bebauung das Landschaftsbild nur unwesentlich beeinträchtigen.

3. LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

3.1 Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Die Bebauung und Versiegelung der Grundstücksflächen und Erschließungsstraßen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Falls die Bodenverhältnisse es zulassen, sollte das anfallende gering belastete Oberflächenwasser u.a. von Dachflächen, Terrassen auf den Grundstücken verrieseln. Andererseits sollten Stellplätze und Fußwege möglichst mit einem wasserdurchlässigen Belag, Rasengittersteinen oder mit breitfugigem Pflaster ausgeführt werden. Hierdurch wird eine gewisse Durchsickerbarkeit der Flächen für Niederschlagswasser erhalten.

Bei der Inangriffnahme der Bauarbeiten soll auf ein großflächiges Abschieben des Oberbodens verzichtet werden, um die damit einhergehenden Beeinträchtigungen im Bodengefüge so gering wie möglich zu halten.

Die Verwendung von Kletterpflanzen und eine extensive Dachbegrünung eröffnen die Möglichkeit, Beeinträchtigungen von kleinklimatischen Zusammenhängen zu vermindern und innerhalb eines Biotopverbundsystems eine Trittsteinfunktion insbesondere für Vögel einzunehmen.

Bei der Auswahl von geeigneten Fassadenbegrünungen sind die Sonneneinstrahlung (Exposition) und die Oberflächenbeschaffenheit der Wand (Griffigkeit) für die Wachstumsleistung maßgebend:

- Südwände mit blattabwerfenden, sommergrünem Bewuchs (sommerlicher Schattenwurf und hohe Einstrahlungsgewinne im Restjahr),
- Westwände und Nordwände mit immergrünem Bewuchs (Wetterschutz, Wärmeposter),
- Ostwände je nach örtlicher Situation (immergrün in ungeschützter Lage oder sommergrün für Wärme- und Einstrahlungsgewinne).

3.2 Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Aufgrund der geringen Flächengröße ist lediglich die Anlage von Hausgärten als Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes möglich. Diese sollten nur mit standortgerechten und heimischen Pflanzen gestaltet werden.

Die folgende Artenliste gibt eine Auswahl für die Verwendung von Gehölzen innerhalb der Gärten:

Bäume:

Quercus robur	-	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus -	-	Frühe Traubenkirsche
Prunus avium -	-	Vogelkirsche
Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Sträucher:

Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Corylus avellana	-	Hasel
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera periclymenum	-	Wald-Geißblatt

3.3 Zulässigkeit des Eingriffs

Aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades und des begrenzten Flächenangebotes im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird es nicht möglich sein, die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen. Wenn Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar sind und die Belange der Landespflege vorgehen ist der Eingriff gemäß §5 (2) Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz unzulässig.

3.4 Ersatzmaßnahmen für verbleibende Beeinträchtigungen im Plangebiet

Ist ein Eingriff nicht ausgleichbar und gehen die Belange der Landespflege nicht vor, so soll die zuständige Behörde den Verursacher verpflichten, Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen der Landschaft an anderer Stelle zu gewährleisten (§5 (3) LPflG Rheinland-Pfalz).

Da in der Regel für die Ersatzmaßnahmen eine Fläche zur Verfügung gestellt werden muß, wird für die Ausgleichbilanzierung ein Bewertungsrahmen angewendet, der aus dem von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz herausgegebenen Arbeitspapier: „Beitrag zum §17 Landespflegegesetz, 'Landschaftsplanung in der Bauleitplanung'“, übernommen wurde. Dieser Bewertungsrahmen ist in diesem Beitrag als Auszug wiedergegeben.

Bewertungsrahmen

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen Rasengitterflächen übererdete Tiefgarage	0,2
4. intensiv bewirtschaftete Ackerflächen/Rebflächen	0,3
5. Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6. Gartenflächen Private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5
10. Öffentliche Grünfläche Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; (gemäß § 9 (1), Ziffern 20 und 25 Baugesetzbuch)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4

13. Extensive Grünlandnutzung	0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,9
16. Brachflächen/Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18. Laub-Mischwald Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölze/Hecken/stufige Wald- ränder	0,7
21. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
22. unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereilich genutzte Teiche Freizeitgewässer	0,4

Den zu bewertenden Flächen wird ein Wertfaktor (0,0 - 1,0) zugeordnet, der mit der Flächengröße multipliziert wird. Für den vorhandenen Zustand der Flächen und für den voraussichtlichen Zustand der Flächen nach der Verwirklichung der Vorhaben werden unterschiedliche Wertfaktoren zugeordnet. Die Differenz der ermittelten Gesamtwerte stellt die Aufwertung bzw. Abwertung der Flächen dar.

Grundsätzlich sind diese Ersatzmaßnahmen vom Verursacher des Eingriffs durchzuführen. Da der Verursacher, in diesem Fall jeder einzelne Bauherr in der Regel nicht in der Lage ist, Ersatzmaßnahmen auf dazu geeigneten Flächen durchzuführen, stellt die Gemeinde die erforderlichen Flächen zur Verfügung und führt entsprechende Ersatzmaßnahmen durch.

3.4.1 Bilanzierung / Berechnung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ umfaßt eine Fläche von 1.960 m². Von der geplanten Maßnahme betroffen wird eine intensiv genutzte Ackerfläche die mit einem Wertfaktor von 0,3 belegt wird.

Es wird davon ausgegangen, daß der vorhandene Wirtschaftsweg als Erschließungsweg nach Norden fortgesetzt wird. Somit können nach Abzug der Erschließungsfläche 400 m² innerhalb des Dorfgebietes (1528 m²) bei einer üblichen Grundflächenzahl von 0,4 40 % der Grundstücksflächen bebaut und versiegelt werden. Aufgrund § 19 (4) BauNVO ist eine 50%ige Überschreitung der Grundflächenzahl möglich. Da erfahrungsgemäß die Anlage relativ großer Grundstücke erfolgt, wird bei dieser Ausweisung die zulässige Überschreitung nicht zugrunde gelegt. Der nicht überbaubare Bereich (917 m²) wird voraussichtlich für die Anlage von Hausgärten genutzt. Die Neuanlage von Hausgärten wird mit 0,3 bewertet.

Bilanz

Ist-Zustand:

Acker:	1.960 m ² x 0,3	=	588
<hr/>			
	1.960 m ²		588 Gesamtwert

Geplanter Zustand:

Hausgärten (Neuanlage)	917 m ² x 0,3 =	=	275
Bebauung	643 m ² x 0,0 =	=	0,0
Erschließungsweg	400 m ² x 0,0 =	=	0,0
<hr/>			
	1.960 m ²	=	275 Gesamtwert

Wertverlust: 588 - 275 = 313

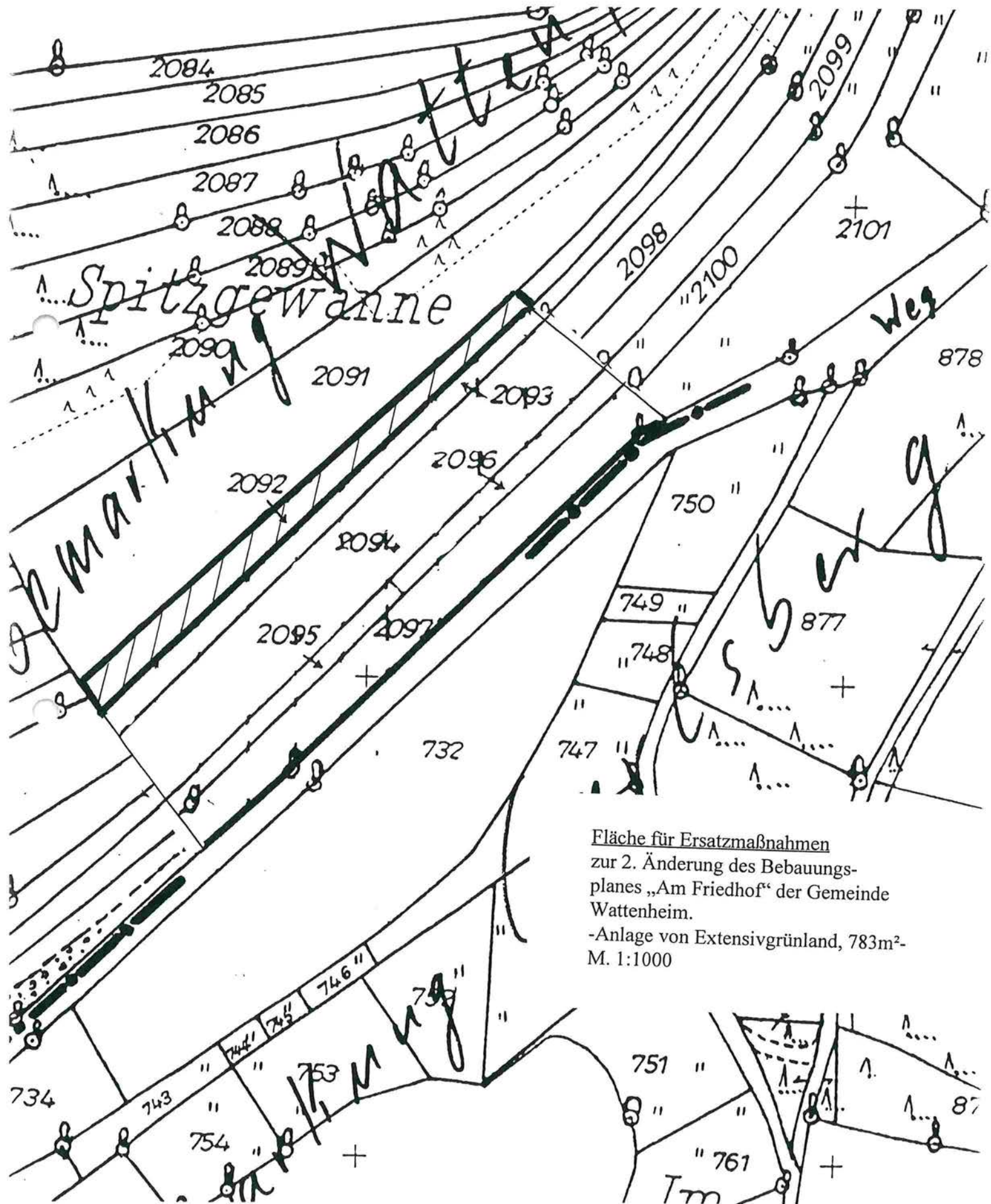
Um einen Ausgleich bzw. Ersatz für den ermittelten Wertverlust zu erzielen, ist es notwendig, andere Flächen in ihrem Bestand aufzuwerten. Zur Kompensation des Eingriffs im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ soll eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit einem Wertfaktor von 0,3 in eine extensiv genutzte Grünlandfläche umgewandelt werden. Bei einer entsprechenden Pflege und einer gewissen Entwicklungsdauer kann einer solchen Fläche ein Wertfaktor von 0,7 zugeordnet werden.

Für den Ausgleich bzw. Ersatz des Wertverlustes im Plangebiet von 275 wäre bei diesem Beispiel eine Flächengröße von 783 m² erforderlich.

Ist-Zustand:	783 m ² x 0,3	=	235
Aufgewerteter Zustand:	783 m ² x 0,7	=	548
<hr/>			
Wertgewinn:	548 - 235	=	313

3.5 Durchführung von Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des errechneten Defizits von 313 stellt die Gemeinde Wattenheim eine insgesamt 9.920 m² große Fläche südlich von Wattenheim zu Verfügung. Diese Fläche befindet sich im Übergangsbereich zwischen der naturräumlichen Untereinheit „Stumpfwald“, den am weitesten nach Norden vorspringenden Teil der „Haardt“ und des „Eisenberger Beckens“. Eine Teilfläche von 4.544 m² ist bereits als Ersatzfläche im Rahmen des Bebauungsplanes „Erweiterung III Keckenhütte“ ausgewiesen.



Fläche für Ersatzmaßnahmen
zur 2. Änderung des Bebauungs-
planes „Am Friedhof“ der Gemeinde
Wattenheim.
-Anlage von Extensivgrünland, 783m²-
M. 1:1000


Als Ersatzmaßnahme soll die Ackerfläche -wie auch für den Bebauungsplan „Erweiterung III Keckenhütte“- in eine extensiv genutzte Grünlandfläche umgewandelt werden. Folgende Pflegemaßnahmen sind vorgesehen:

- * keine Düngung
- * keine Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln
- * 1 x ige Mahd pro Jahr mit Abfahren des Mähgutes

Die Gemeinde Wattenheim wird die beschriebene Ersatzmaßnahme auf einem Teilbereich des Flurstücks 2092 in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde des Landkreises Bad Dürkheim durchführen.

Bearbeitet:
Osnabrück, den 18.04.1994

DR. HARTMUT SCHOLZ
LANDESPFLEGE UND GRÜNORDNUNG


.....
(Volker Graumann, Dipl.-Ing. Landespflege)

Der Landespflegerische Planungsbeitrag hat als Bestandteil der Entwurfsbegründung in der Zeit vom 14.11.1994 bis 13.12.1994 öffentlich ausgelegen.

Wattenheim, den 19.12.1994




.....
Ortsbürgermeister

Der Landespflegerische Planungsbeitrag hat als Bestandteil der Begründung dem Satzungsbeschluß vom 16.12.1994 zugrunde gelegen.

Wattenheim, den 19.12.1994



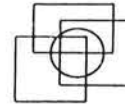

.....
Ortsbürgermeister

**Bebauungsplan
Ausgefertigt**



Wattenheim, den 02. JAN. 1995
Ortsbürgermeister





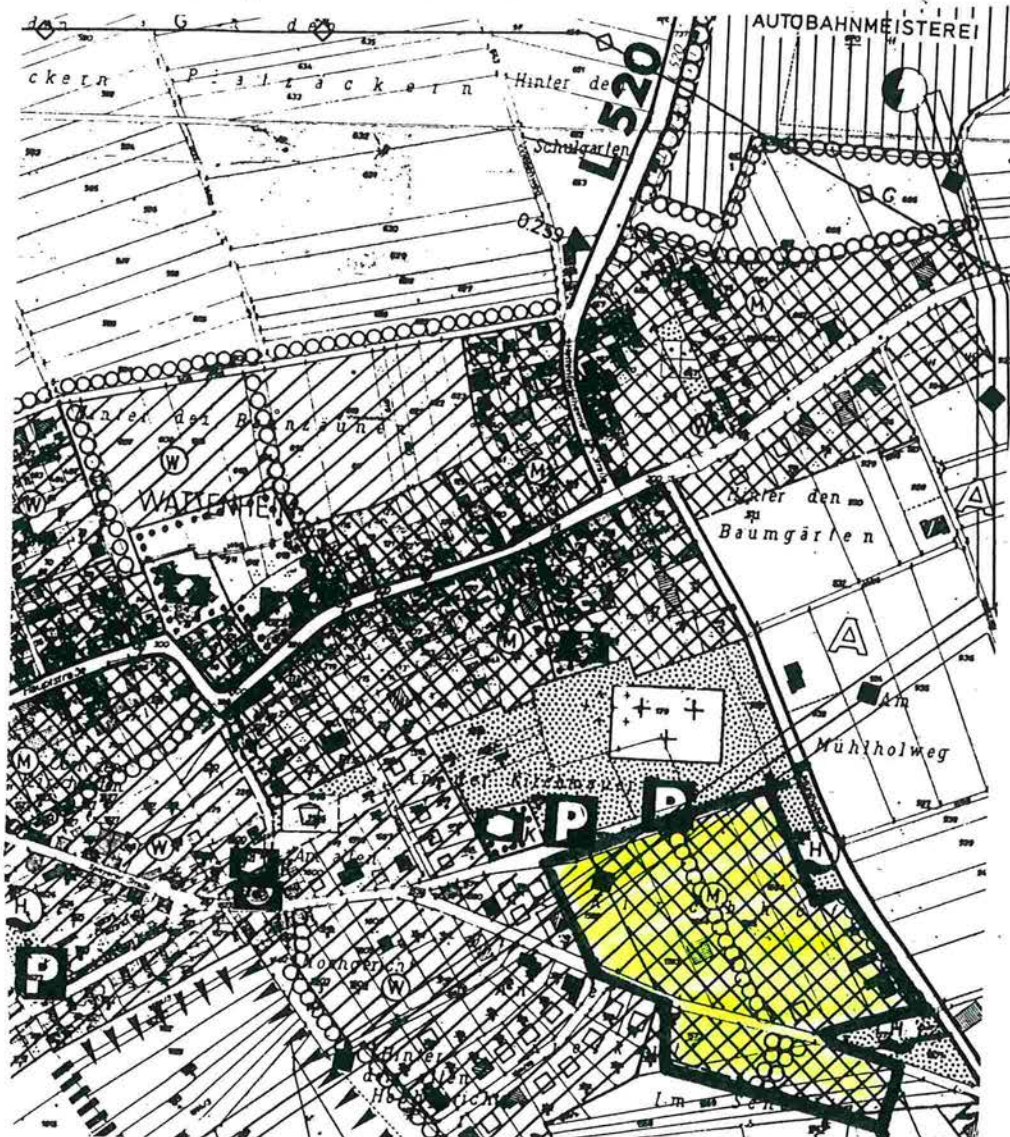
Der landespflegerische Planungsbeitrag
ist Bestandteil der Begründung

B E G R Ü N D U N G

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES " A M F R I E D H O F "
DER GEMEINDE WATTENHEIM, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM,
LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

ANLASS UND SITUATION DER BAULEITPLANUNG:

Der außerordentliche Mangel an Bauland sowie die Tatsache, daß dringend Wohnraum unter der neuen Förderungsinitiative des Bundes geschaffen werden muß, ist erster Anlaß.



Der zweite Anlaß ist daraus abgeleitet, die offene Bauweise auf zweigeschossig als obere Grenze zuzulassen und damit auch die Geschoßflächenzahl zu erhöhen. Das Katasteramt hat die Erweiterung der überbaubaren Flächen an drei Stellen schon angezeigt, die am Schluß dieser Begründung gekennzeichnet sind. Hinzu tritt schließlich die Streichung eines Halbsatzes bei den gestiegenen Stellplatzforderungen.

Auf den überbauten Grundstücken des Bebauungsplanes "Am Friedhof" entspricht das vorrangige Ziel des Rates der Gemeinde Wattenheim, erschlossenes Bauland gemäß § 1 (5) BauGB ausbauend durchzusetzen. Einmal wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen und des weiteren steht weiteres Bauland nur in einem ganz begrenzten Umfang in anderen Ortsteilen zur Verfügung.

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsgemeinde Wattenheim hat sich nach den Darlegungen der amtlichen Statistik des Landes Rheinland-Pfalz in den letzten Jahren schwankend gezeigt.

Nach einem steilen Anstieg hat sich mangels Bauland und Unterbringungsmöglichkeiten eine Stagnation ergeben. Erstaunlich dabei ist die Tatsache der Fortzüge, die allein im 2. Halbjahr 1992 mit insgesamt 48 gezählt wurden. Wohnräume konnten nicht bereitgestellt werden, zumal auch die Nachfrage von Aussiedlern sowie eine Auflösung der Mehrfamilienhaushalte zu verzeichnen war.

Hinsichtlich der Bauleitplanung werden durch diese beabsichtigte Änderung die städtebaulichen Grundzüge nicht wesentlich berührt, so daß die Herleitung dieser Änderung durchaus dem Flächennutzungsplan entspricht.

PLANUNGSABSICHT:

Die Gebietsstruktur in diesem Teil der Ortslage von Wattenheim zeigt bei dem Aufeinandertreffen aus dem Baugebiet "Am Friedhof" und dem benachbarten Bebauungsplan "Keckenhütte" eine auch optisch feststellbare Funktionsnahe.

So läßt sich durchaus erkennen, daß der gemischtwirtschaftliche Bereich der Anwohnerschaft nicht nur die Friedhofstraße, sondern auch den Teilbereich 'Nackter Straße' in Richtung auf den Wasserbehälter umfaßt.

Die Lösung für ein dichteres Bauen, nämlich sparsam mit Grund und Boden umzugehen, bedingt zwei Faktoren:

1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze zugelassen. Damit ist auch die Erhöhung der Geschoßflächenzahl von 0,5 auf 0,8 verbunden
2. Die bisherige Festsetzung, wonach Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig seien, soll aufgehoben werden, nur in Verbindung mit den Wohngebäuden aufgelockert. Diese besteht darin, daß die Baugrenze zur "Nackter Straße" hin auf 5 m herangedrückt wird und so noch ausreichender Abstand zur Verkehrsfläche bleibt. Es können auf diesen Flächen innerhalb der Baugrenze Garagen und außerhalb der Baugrenze Stellplätze angesetzt werden.

Insgesamt bedeutet diese Erhöhung der GFZ

- a) die Umwandlung des WA-, MD- und MI-Gebietes von einer eingeschossigen offenen Bauweise zu einer Bauweise II o,
- b) die Herausnahme der Festsetzung im Text unter Ziff. 4, wonach "Garagen und Stellplätze und andere Nebenanlagen nur auf einer Bauwichseite innerhalb des überbaubaren Bereichs errichtet werden dürfen". Abgesehen davon, daß der Begriff "Bauwich" nicht mehr opportun in der Baurechtsprechung ist, will die Gemeinde Wattenheim dafür die Abstandsflächen verstanden wissen, letzteres aber nicht an dieser Stelle weiter ausformen.

Es läßt sich demnach eine zweigeschossige Bebauung ermöglichen, die sich nach der gewählten Dachneigung richtet sowie auch den Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht. Jene Zusatzerschließung wird bekanntlich vom Bund gestützt und gefördert.

Gegenüber dem Ursprungsplan wurde zudem die Fläche für die Landwirtschaft auf Flurstück 1588/3 aufgehoben und - zur effizienten Nutzung der Flächen - dem überbaubaren Bereich zugeschlagen. Die neugewonnenen Flächen werden zur wirtschaftlichen Erschließung durch einen 4,0 m breiten Stichweg zugänglich.

Die Müllentsorgung für diesen Teilbereich erfolgt über die "Nackter Straße", an der zu diesem Zweck eine Mülltonnensammelstelle vorgesehen wird.

Weitere Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan betreffen den Verlauf von Baugrenzen, die parallel zur "Nackter Straße" sowie auf den Flurstücken 1583 und 1584 gering modifiziert wurden.

Gestalterisch ergeben sich keine Nachteile, weil hier die Naht von Kern und Wohnrandlage deutlich zum Ausdruck kommt und überdies von der Bevölkerung verstanden wird.

Die Änderung der BauNVO von 1990 hat ohne materiellrechtliche Veränderung für das Vorhaben der Gemeinde eine Vereinfachung gebracht. Die zulässige Höhe der Überschreitung der Obergrenze der baulichen Ausnutzung kann nicht allgemein angegeben werden. Sie liegt im Planungsermessen der Gemeinde Wattenheim. Sie richtet sich auch nach dem Planungsziel der konkreten Baukörperplanung wie hier, dem Wohnungsmangel durch eine erhöhte GFZ zu entsprechen.

Die hier angezeigte Überschreitung der bisherigen Obergrenze ist an Voraussetzungen gebunden, nämlich

- a) an dem Erfordernis besonderer städtebaulicher Gründe an der Funktionsnahtstelle zwischen den Baugebieten Friedhof und Kekenhütte,
- b) der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch die Unterbringung von weiteren Bewohnern in ausreichendem Wohnraum getroffen werden,
- c) eine Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt,
- d) die Befriedigung der Bedürfnisse des Lokalverkehrs inkl. der Garagen und Stellplätze für den ruhenden Verkehr und
- e) letztlich durch die Tatsache, daß diese Faktoren den sonstigen öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen.

Es liegen mehrere Ausbauabsichten in diesem Änderungsgebiet vor, so daß davon gesprochen werden kann, daß es sich um eine Bündelung von städtebaulichen Gründen handelt.

Die Abweichung von der bisherigen Regelfestsetzung wird von der Gemeinde in Kauf genommen. Das Erfordernis besagt nämlich, daß die Überschreitung und nunmehrige Erhöhung der Ausnutzungsziffern und Begrenzung der offenen Bauweise ohne jene Überschreitung gar nicht möglich ist. Öffentlich geförderte Maßnahmen waren der eigentliche Impetus in der Gemeinde. Flächensparendes Bauen ergibt sich daraus als reine Konsequenz.

SONSTIGE HINWEISE:

Die Situation für die technische Infrastruktur ändert sich nicht. Der Wasserbedarf liegt ebenso im Bereich der Bedienbarkeit des Bestandes wie die Kanalisation und die Leitungen der Kabel für ELT und TELEKOM.

Die durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Landespflegerischen Planungsbeitrag berechnet und bewertet. Der Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung und enthält die zur Kompensation notwendigen Maßnahmen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom 14.11.1994 bis 13.12.1994 öffentlich ausgelegen.



Wattenheim, den 19.12.1994

[Handwritten signature]

Ortsbürgermeister

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 16.12.1994 zugrunde gelegen.



Wattenheim, den 19.12.1994

[Handwritten signature]

Ortsbürgermeister

Diese Begründung ist Bestandteil des am 19.12.1994 angezeigten Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 28.12.1994

**Bebauungsplan
Ausgefertigt**



Wattenheim, den 02. JAN. 1995
Ortsbürgermeister

[Handwritten signature]

Im Auftrag

[Handwritten signature]
(Eichner)