

Begründung zum

Bebauungsplan

"Auf der Pfingstweide - 7. Änderung"

Ortsgemeinde Wattenheim

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Wattenheim, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück F1StNr. 1719/2 in der Gemarkung Wattenheim.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von rund 730 qm.

2. Bestehende Bauleitplanung

Das Plangebiet wird von dem Bebauungsplan "Auf der Pfingstweide" umgeben, der seit dem 17.10.1967 rechtskräftig ist. Im Entwurf dieses Bebauungsplanes war das Grundstück noch Teil des Geltungsbereichs. Aus welchen Gründen es später ausgeklammert wurde, ist heute nicht mehr nachvollziehbar. Städtebauliche Gründe sind hierfür heute nicht erkennbar.

Durch die Bebauungsplanänderung wird das Grundstück F1StNr. 1719/2 nunmehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf der Pfingstweide" einbezogen.

3. Erfordernis der Planänderung

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wattenheim hat in seiner Sitzung am 23.02.2007 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Pfingstweide - 7. Änderung" gefasst.

Die Änderungen wurden erforderlich, um das Grundstück bebauen zu können.

4. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen

Die städtebauliche Konzeption (Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise, sonstige planungsrechtliche Festsetzungen) wurde an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Auf der Pfingstweide" angepasst. Da dieser ausser der Art der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit in Abhängigkeit von der Hang- bzw. Tallage, der Festsetzung von Mindestgrößen der Baugrundstücke und der Einhaltung von Sichtdreiecken keine weiteren Festsetzungen enthält, wurden für das einzelne Grundstück der Bebauungsplanänderung ebenfalls nur Festsetzungen in geringem Umfang getroffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Geregelt wurde die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet entsprechen dem umliegenden Bestand, die GRZ entsprechend den baulichen Möglichkeiten in Abhängigkeit von der 20 m Bauverbotszone entlang der Landesstrasse L 520, die GFZ unter Berücksichtigung der Hanglage des Grundstückes und der dementsprechenden Vorgabe aus dem umgrenzenden Bebauungsplan bei derartigen Grundstücken nur eine eingeschossige Bebauung zuzulassen.

Bauweise

Entsprechend den baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück wurde nur eine Einzelhausbebauung zugelassen. Dies entspricht den Festsetzungen des umgrenzenden Bebauungsplanes mit der Festlegung einer Mindestgröße von Baugrundstücken von 560 qm.

Freizuhaltende Flächen

Die erforderlichen Sichtfelder, die an der Einmündung der Grundstückszufahrt zur L 520 erforderlich sind, sind textlich festgesetzt. Eine zeichnerische Festsetzung ist nicht möglich, da die Lage der Zufahrt erst bei der Beantragung der Baugenehmigung bekannt ist.

Die Festsetzung eines 20 m Freihaltestreifens entlang der L 520 entspricht den Vorgaben des § 22 Abs. 1 Landesstrassengesetz.

Lärmschutz

Von der Landesstrasse L 520 gehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Abgasen aus.

Nach Angabe des Landesbetriebes Mobilität, Speyer beträgt die Verkehrsbelastung auf der L 520 zwischen Wattenheim und Carlsberg südlich des Abzweiges der K 32 nach Altleiningen 3.900 KfZ / 24h (LKW Anteil ca. 8 %). Auf der K 32 beträgt die Verkehrsbelastung 1.000 KfZ / 24h (LKW Anteil ca. 5 %). Insgesamt kann somit für die Beurteilung der zu erwartenden Immissionsbelastung ein DTV Wert von max. 5.000 KfZ

angenommen werden. Bis zu 5.000 KfZ / 24 h wird im allgemeinen von einer geringen Verkehrsbelastung gesprochen. Es wird des weiteren von einer Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h ausgegangen. Entsprechend einschlägiger Anhaltswerte und -tabellen kann anhand dieser Parameter der Immissions - Mittelungspegel (in 25 m Entfernung gemessen) bei 63 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts angenommen werden.

Die 16. BImSchV gibt einen Immissionsgrenzwert für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts vor.

Auch in einer Entfernung von 25 m kann daher nicht von einer Einhaltung der Grenzwerte ausgegangen werden. Das Wohnobjekt wird max. bis zu 20 m an die Lärmquelle heranrücken. Es wird angenommen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV deutlich überschritten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht realisierbar.

Grundsätzlich wären im Rahmen der Erarbeitung der Bebauungsplanänderung deutlichere Aussagen zur Lärmbelastung und damit verbundene Festsetzungen zur Lärmvermeidung im Bebauungsplan erforderlich. Im Bebauungsplan wären bei Bezug auf die DIN 4109 die zugeordneten Lärmpegelbereiche und das daraus resultierende erforderliche Schalldämmmaß anzugeben. Dies ist allerdings nur durch ein schalltechnisches Gutachten zu leisten. Üblicherweise wird dann im Bebauungsplan festgesetzt, dass wenn im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis erbracht werden kann, dass geringere Lärmpegelbereiche an Fassaden vorliegen, als im Bebauungsplanverfahren angenommen wurde, die Vorgaben für die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile reduzierbar sind.

Da es sich bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes nur um die bauliche Nutzung eines einzelnen Grundstückes handelt, wurde der Nachweis der Lärmpegelbereiche und damit des erforderlichen Schalldämmmaßes der Aussenbauteile von Aufenthaltsräumen auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verlagert. Damit ist zudem gewährleistet, dass die tatsächlichen baulichen Planungen (Lage auf dem Grundstück - inkl. Höhenlage, Höhe der baulichen Anlage, Grundrissgestaltung, etc.) berücksichtigt werden.

Den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist mit den grundsätzlichen Festsetzungen der Berücksichtigung der Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", verbunden mit den Festsetzungen zur Grundrissorientierung, in diesem Einzelfall ausreichend Rechnung getragen.

Umweltschutz (Naturschutz und Landschaftspflege)

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht damit kein Ausgleichs- oder Ersatzbedarf.

Die Bestandsaufnahme des Grundstückes (sh. Anlage 1) zeigt, dass mit dem Walnussbaum (*Juglans regia*) eine schutzwürdige Pflanzung vorhanden ist. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich insbesondere auch aus der Bedeutung des Hochstammes für das Orts- und Landschaftsbild. Die Erhaltung des Hochstammes wurde dementsprechend textlich und zeichnerisch festgesetzt. Die übrige Bepflanzung (Heister und Sträucher) ist nicht als erhaltenswert einzustufen.

Bauordnungsrecht

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen wurden lediglich zur Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück getroffen, um sicherzustellen, dass ausreichend Stellplätze auf dem

Grundstück selbst hergestellt werden und somit die Landestrasse nicht zu Parkzwecken genutzt wird.

Hinweise

Die Forderungen der Strassenverkehrsbehörde (LBM Speyer) wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Erteilung der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Textliche oder zeichnerische Festsetzungen sind nur in Bezug auf den 20 m Freihaltestreifen und die Lärmschutzmassnahmen umsetzbar. Der Forderung, dass der Verkehrsraum nicht durch parkende Fahrzeuge in Anspruch genommen werden darf, wurde entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten insoweit umgesetzt, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden müssen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Kostenschätzung und Finanzierung

Das Grundstück ist über die Grünfläche F1StNr. 1721/40 an die Landesstrasse L 520 anzuschliessen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Landesbetriebes Mobilität, Speyer. Die Zufahrt wurde seitens des LBM mit Schreiben vom 2.11.2006 genehmigt. Die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers des Grundstückes F1StNr. 1719/2. Es entstehen keine Kosten für die Gemeinde.

6.2 Altlasten

Über Altlasten in diesem Planungsgebiet ist der Verwaltung nichts bekannt.

6.3 Bodenordnung

Es sind bodenordnende Massnahmen zur Sicherung der Erschliessung erforderlich.

6.4 Umweltauswirkungen

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes entstehen keine negativen Umweltauswirkungen.

Ausgefertigt:

Wattenheim den,.....

.....
(Ortsbürgermeister)

Anlage zur Begründung:

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Vorbemerkung

Die Bebauungsplan-Änderung wurde im Rahmen des sogenannten vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Absatz 2 BauGB wird von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit von der Bebauungsplanänderung in Kenntnis gesetzt. Mit Frist bis vom 24.11.2008 bis zum 12.12.2008 konnten Anregungen vorgebracht werden.

Es sind keine Anregungen eingegangen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten öffentlichen Planungsträger wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 5.11.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es sind keine Bedenken eingegangen.

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.
Neustadt / Wattenheim, den 31.01.2009

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wattenheim hat am 23.02.2007 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Pflingstweide" beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.11.2008 öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit / Träger öffentlicher Belange

§ 13 BauGB

Der Gemeinderat Wattenheim hat am 31.10.2008 den Bebauungsplanentwurf angenommen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit von der o.a. Änderung in Kenntnis gesetzt. Mit Frist vom 24.11.2008 bis zum 12.12.2008 konnten Anregungen vorgebracht werden.

Die von der Planung berührten öffentlichen Planungsträger wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 5.11.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wattenheim, den

.....

(Ortsbürgermeister)

Satzungsbeschluss + Inkrafttreten § 10 BauGB

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes (Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen sowie textliche Festsetzungen) in der Fassung vom 28.03.2008 sowie die Begründung in der Fassung vom 28.03.2008 wurde am als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Wattenheim, den

.....

(Ortsbürgermeister)

Bebauungsplan "Auf der Pflingstweide - 7. Änderung"

Ausgefertigt:

Wattenheim, den

.....

(Ortsbürgermeister)