



Gemeinde Wattenheim

Bebauungsplan „Keckenhütte Erweiterungsplan III – Am Steinbruch“

im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Inhalt

A. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	1
B. Aufstellungsbeschluss	1
C. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13b BauGB	1
D. Grundlagen	2
1. Zugrundeliegende Unterlagen	2
2. Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs	3
3. Bestandssituation	3
4. Verkehrliche Anbindung, sowie Ver- und Entsorgung des Plangebiets	4
E. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1. Regionaler Raumordnungsplan	5
2. Flächennutzungsplanung	5
F. Fachplanerische Vorgaben	6
1. Schutzgebiete und -objekte	6
2. Sonstiges	8
G. Landespflegerische Beurteilung der Planung	8
1. Hinweise zur Anwendung des § 13b BauGB	8
2. Gegenüberstellung Planung – Bestand	9
3. Bestandssituation und Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Umwelt	10
4. Landespflegerische Zielvorstellungen und daraus resultierende Maßnahmen	13
H. Darlegung zum städtebaulichen Konzept	14
1. Städtebauliche Zielvorgaben	14
2. Erläuterung der Planung	15
I. Begründung der Festsetzungen	15
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	18
J. Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	18
2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	19
3. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	19
4. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	19
K. Planbverwirklichung	20

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans „Keckenhütte Erweiterungsplanung III – Am Steinbruch“ in seinem räumlichen Geltungsbereich ergibt sich aus der Planungsabsicht eines Bauwilligen, an der vorliegenden Stelle ein Einfamilienhaus zu errichten. Die Gemeinde unterstützt dieses Projekt, da es der Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde dient.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat Wattenheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Keckenhütte Erweiterungsplanung III – Am Steinbruch“ am 14.06.2018 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern.

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13B BAUGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 b BauGB als Bebauungsplan von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 b Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 10.000 m².
- b. Bei der zukünftigen Nutzung handelt es sich um eine Wohnnutzung.
- c. Der Geltungsbereich grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.
- d. Das Vorhaben bedarf keiner Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- e. Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach §1 Abs.6 Nr.7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- f. Bei der Planung dürfen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sein.

Die oben aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen an die Durchführung des Planaufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB werden als erfüllt angesehen:

- a. Die maximal mögliche Versiegelung liegt bei dem Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von etwa 480 m² weit unter dem in § 13b Nr.1 BauGB aufgeführten Schwellenwert.
- b. Für den Bebauungsplan wurde nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die in den Textfestsetzungen vorgegebene Art der baulichen Nutzung wird eine Wohnnutzung ermöglicht, um somit den Anforderungen des § 13b BauGB gerecht zu werden.
- c. Das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

- d. Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht keine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- e. Für den Bereich des Plangebietes besteht keine Ausweisung von Natura-2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) kann demnach ausgeschlossen werden.
- f. Für das Plangebiet sind keine zu beachtenden Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ersichtlich.

Nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen (ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen).

D. GRUNDLAGEN

1. Zugrundeliegende Unterlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim,
- Entwurfszeichnung und Bauvorhaben der Bauherren, Stand: 03.10.2018,
- Begehung am 06.06.2019 durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH Kaiserslautern,
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS, Stand Juni 2019,
- Abfrage des LANIS RLP¹,
- Abfrage des Geoportals Wasser RLP²,

¹ LANIS RLP – Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 04/2019.

² Geoportal Wasser RLP des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz unter <http://www.gda-was-ser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588&force-PreventCache=14143139175>, abgerufen 04/2019.

- Abfrage des Geoportals Boden RLP³,
- Abfrage der Denkmalliste des Landkreises Bad Dürkheim⁴

2. Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Keckenhütte Erweiterungsplanung III – Am Steinbruch“ befindet sich in der Gemeinde Wattenheim; die Gemeinde gehört zur Verbandsgemeinde Leiningerland im Landkreis Bad Dürkheim.

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich von Wattenheim und wird über die Straße „Am Steinbruch“ erschlossen. Das Gebiet umfasst das Flurstück 1565/11 und hat eine Gesamtgröße von etwa 480 m².

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage ist dem nachfolgend abgedruckten Lageplan zu entnehmen.



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Siedlungsgefüge (Quelle: LANIS RLP 04/2019)

3. Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als unversiegelte Grünlandfläche dar. Im nördlichen / nordwestlichen Randbereich finden sich zudem Gehölze, dahinter schließt eine größere zusammenhängende Waldfläche an.

Östlich grenzt bestehende Wohnbebauung mit dazugehöriger Gartenfläche an; südwestlich grenzt eine Wegeparzelle an das Plangebiet. Das Plangebiet wird durch die Straße „Am Steinbruch“ erschlossen.

Nachfolgende Abbildungen wurden während einer Begehung am 06.06.2019 durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB Kaiserslautern aufgenommen:

³ Geoportal Boden RLP des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP) unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 04/2019.

⁴ GDKE RLP – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz unter http://denkmallisten.gdke-rlp.de/Bad_Duerkheim.pdf, abgerufen 04/2019.



Blick auf das Plangebiet (Grünlandfläche mit Gehölzen im Randbereich) mit Wendehammer der Straße „Am Steinbruch“ im Vordergrund (Quelle BBP 06/2019)



Blick vom Wendehammer auf die südwestlich an das Plangebiet angrenzende Wegeparzelle (Quelle BBP 06/2019)

4. Verkehrliche Anbindung, sowie Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Straße „Am Steinbruch“ und wird über diese erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze gesichert werden. Die hierfür anfallenden Kosten richten sich nach den bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

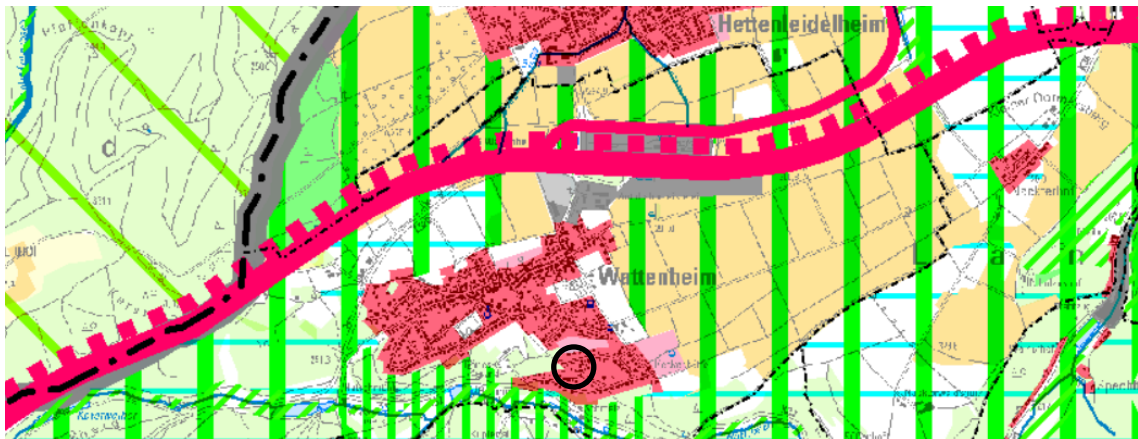
1. Regionaler Raumordnungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten. Für den Geltungsbereich und die Festsetzungen des Bebauungsplans relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz vom 14.10.2008 und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar der Metropolregion Rhein-Neckar vom 27.03.2013.

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Teil der Siedlungsfläche von Wattenheim dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).

Im Osten des Grundstücks befindet sich die Siedlungsfläche Wattenheims. Im Westen grenzen sonstige Waldflächen und Gehölze (N) an den Geltungsbereich an.

Da es sich um ein einzelnes Grundstück mit einer Fläche von ca. 480m² handelt, ist das Vorhaben wenig raumbedeutsam, wodurch die Ziele der übergeordneten Planung nicht beeinträchtigt werden.



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Quelle: RIS 04/2019⁵)

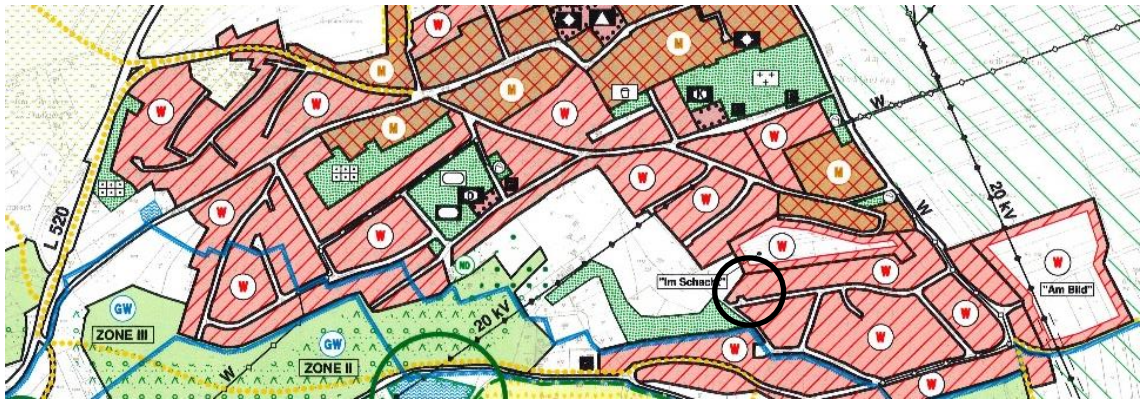
2. Flächennutzungsplanung

Die Verbandsgemeinde Leiningerland ist am 01.01.2018 durch Zusammenschluss der beiden Verbandsgemeinden Grünstadt-Land und Hettenleidelheim entstanden.

In diesem Zusammenhang ist in § 204 Abs. 2 BauGB geregelt: „werden Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert [...] gelten [...] bestehende Flächennutzungspläne fort“. Vor diesem Hintergrund ist im vorliegenden Fall der gültige FNP der ehemaligen Verbandsgemeinde Hettenleidelheim maßgeblich.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Leiningerland (übernommen von der ehemaligen Verbandsgemeinde Hettenleidelheim) stellt als maßgebliche übergeordnete Planung den Geltungsbereich des Bebauungsplans als bestehende Wohnbaufläche dar (siehe nachfolgende Abbildung). Somit wird der vorliegende Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

⁵ RIS – Rauminformationssystem des Ministeriums des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz unter <http://www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de/>, abgerufen 04/2019.



Lage des Plangebiets (schwarz gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Leiningerland (Quelle: Auszug aus dem FNP der VG Leiningerland Teilplan 9, rechtsgültig seit April 2005, Stand November 2018)

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN

Der Gemeinde Wattenheim sind derzeit weder Altlastenverdachtspunkte, noch sonstige Restriktionen oder Zielvorstellungen von Fachplanungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen, bzw. die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, bekannt.

1. Schutzgebiete und -objekte

1.1 Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind keine

- Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiete, FFH-Lebensraumtypen, Vogelschutzgebiete (VSG)) sowie
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind demnach nicht zu erwarten.

1.2 Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind keine

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete (LSG) nach § 26 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete und -objekte sowie deren Schutzzwecke sind demnach nicht zu erwarten.

Allerdings befindet sich das Plangebiet **innerhalb** des Naturparks „Pfälzerwald – Entwicklungszone“ (07-NTP-073-000) und ist somit Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen. (Quelle: LANIS RLP)

§ 4 der Landesverordnung über den „Naturpark Pfälzerwald“ als deutscher Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 22. Januar 2007 besagt folgendes:

(1) *Schutzzweck für den gesamten "Naturpark Pfälzerwald" ist*

1. *die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Pfälzerwaldes mit seinen ausgedehnten, unzerschnittenen, störungsarmen Räumen, Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bachtälern, seinen Felsregionen, dem Wasgau, der Gebirgskette der Haardt mit dem vorgelagerten Hügelland und den Weinbergslagen, mit seiner Biotop- und Artenvielfalt und seinem naturnahen Charakter sowie seinen Bestandteilen traditioneller Kulturlandschaften,*
2. *die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seines Reichtums an Pflanzen- und Tierarten als wesentliche Voraussetzung hierfür,*
3. *die Sicherung und Entwicklung dieser Mittelgebirgslandschaft für die Erholung größerer Bevölkerungsteile, für das landschaftsbezogene Naturerleben, für die Förderung des Naturverständnisses und für einen landschaftsgerechten Fremdenverkehr,*
4. *die Erhaltung der Naturgüter und des Landschaftscharakters durch Förderung von Landnutzungen, die beides schonen und dauerhaft sichern,*
5. *der Erhalt und die Pflege dieser Landschaft als Bestandteil des Weltnetzes der Biosphärenreservate im Programm der UNESCO "Der Mensch und die Biosphäre" (MAB-Programm), insbesondere zur Erprobung und Anwendung nachhaltiger Entwicklungen,*
6. *die Förderung der nachhaltigen Regionalentwicklung und der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit und*
7. *die Umsetzung der internationalen Leitlinien für das Weltnetz der Biosphärenreservate.*

(4) *Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO zu ermöglichen.*

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind nicht zu erwarten.

1.3 Gesetzlich geschützte Biotop sowie schutzwürdige Biotopkomplexe

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind keine

- gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG sowie
- Schutzwürdige Biotop

ausgewiesen. (Quelle: LANIS RLP)

1.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind keine

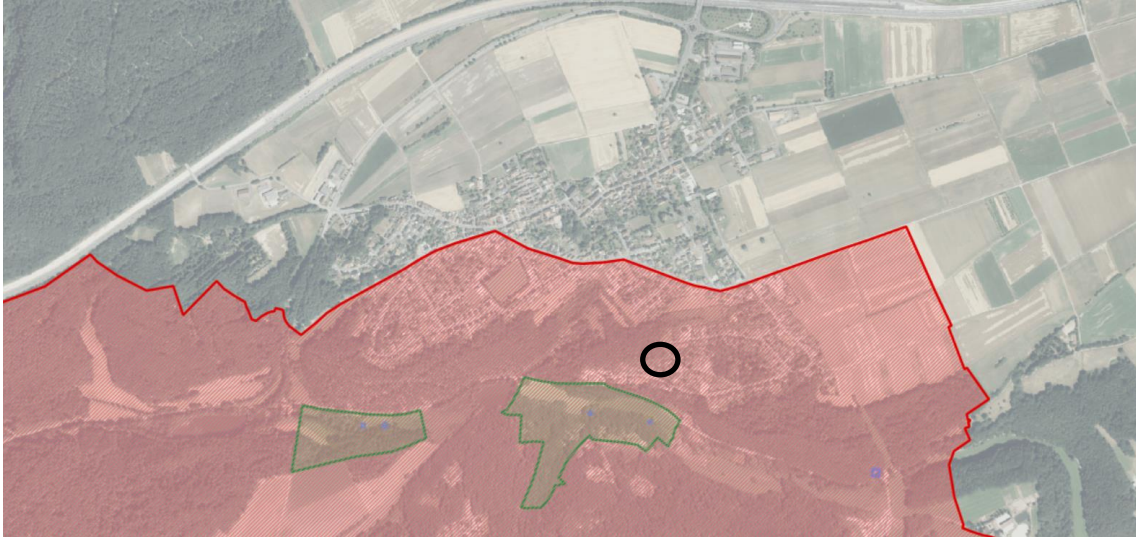
- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdete Bereiche (HQExtrem),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind demnach nicht zu erwarten.

Allerdings liegt das Plangebiet **innerhalb** des Trinkwasserschutzgebietes (TWSG) mit Rechtsverordnung (RVO) „Rothbachtal, Wattenheim“ der Zone III (Nr. 404305371) (siehe nachfolgende Abbildung). Die Nutzungseinschränkungen des Schutzgebietes sind zu beachten. (Quelle: Geoportal Wasser RLP)

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind nicht zu erwarten.



Lage des Plangebiets (schwarz gekennzeichnet) im Trinkwasserschutzgebiet (Quelle: Geoportal Wasser RLP 0472019)

2. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G. LANDESPFLERISCHE BEURTEILUNG DER PLANUNG

1. Hinweise zur Anwendung des § 13b BauGB

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“ (§ 13 b Satz 1 BauGB).

Die Anwendung des § 13 b BauGB ermöglicht es somit, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration

Flächenbilanz „Planung“

Nutzungen	Bruttofläche [m ²]	Versiegelungsgrad [%]	Versiegelung [m ²]
Allgemeines Wohngebiet	481	60	289
<i>(davon Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</i>	31	--	--
▪ mit Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4		40	193
▪ Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO		20	97
gesamt	481	x 0,6	289

3. Bestandssituation und Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Umwelt

3.1 Schutzgebiete und -objekte

Siehe Ausführungen unter Kap. F Punkt 1.

3.2 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet stellt sich als unversiegelte Grünlandfläche mit Gehölzstreifen im nördlichen / nordwestlichen Randbereich dar. Ein Teil dieser Fläche geht durch Bebauung verloren. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind allein schon aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

3.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb einer **Bodengroßlandschaft** mit hohem Anteil an Sand-, Schluff- und Tonsteinen, häufig im Wechsel mit Löss. Es haben sich podsolige und pseudovergleyte Braunerden aus Sandstein gebildet.

Es handelt sich um Standorte mit geringem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt. (Quelle: Geoportal Boden RLP)

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO führt zu einer Neuversiegelung (Versiegelung in der Planung minus Versiegelung im Bestand) in Höhe von etwa 290 m², was den Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Puffer-sowie Speicher- und Filterfunktion) zur Folge hat und grundsätzlich als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden zu werten ist.

3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegt die **Grundwasserlandschaft** „Buntsandstein“. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist sowie die bei 121 mm/a liegende Grundwasserneubildungsrate als ungünstig einzustufen.

Der „**Rothbach**“, ein Gewässer III. Ordnung, stellt das nächstgelegene, über 200 m entfernte Oberflächengewässer dar. Auswirkungen des Planvorhabens auf das Gewässer sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb **der Zone III** eines **Trinkwasserschutzgebietes** (siehe Ausführungen unter Kapitel F Punkt 1.4). (Quelle: Geoportal Wasser RLP)

Um Auswirkungen zu vermeiden, sind die Nutzungseinschränkungen des Schutzgebietes zu beachten.

Die Neuversiegelung führt zum Verlust natürlicher Versickerungsflächen sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die nur mittelmäßige Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung der Fläche weiter herabgesetzt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Bebauung eines einzelnen Grundstückes sind jedoch nicht zu erwarten.

3.5 Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet befindet sich **nicht** innerhalb eines klimatischen Wirkraumes (geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten) (Quelle: LANIS RLP).

Die unversiegelte Grünlandfläche innerhalb des Plangebiets fungiert als Kaltluftproduzent, die durch ihre Topographie auch siedlungsklimatisch wirksam werden könnte, der aufgrund der geringen Größe jedoch keine Relevanz zukommt.

Eine deutlich größere Relevanz hinsichtlich der Frischluftzufuhr kommt der an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche (inkl. der Gehölze im Randbereich des Plangebietes) zu.

Die Neuversiegelung vormals offener Bodenflächen führt zu einer schnelleren Erwärmung im Sommer und somit einer thermischen Belastung im Bereich des Plangebietes. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima sind aufgrund der geringen Größe und untergeordneten Relevanz des Plangebietes hinsichtlich Frisch- und Kaltluftproduktion jedoch nicht zu erwarten.

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet liegt im **Landschaftsraum** Leininger Sporn (170.03) in der Haupteinheit Pfälzerwald (170) innerhalb der Großlandschaft Haardtgebirge (17) (Quelle: LANIS RLP).

Das Plangebiet stellt sich als unversiegelte Grünlandfläche mit Gehölzen im nördlichen / nordwestlichen Randbereich dar. Südlich sowie östlich grenzt bereits vorhandene Wohnbebauung an. Im Norden / Nordwesten wird das Plangebiet begrenzt von Waldflächen. Die geplante Bebauung stellt eine Abrundung des Ortsrandes in diesem Bereich dar. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion kann dem Plangebiet keine Bedeutung zugeschrieben werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die angrenzende Wegeparzelle von Spaziergängern genutzt wird. Erhebliche Auswirkungen durch die Bebauung eines einzelnen Grundstückes auf das Schutzgut Erholung sind nicht zu erwarten. Um jedoch eine gewisse Abschirmung zu erreichen, wird im südwestlichen Randbereich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

3.7 Schutzgut Arten und Biotope

Gesetzlich geschützte und schutzwürdige Biotope sind für den Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen. Flächen des landesweiten Biotopverbunds sind im Plangebiet und seiner Umgebung ebenfalls nicht zu finden. (Quelle: LANIS RLP)

Die Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Angrenzend finden sich „Übrige Wälder und Forsten“, für die eine biotoptypenverträgliche Nutzung vorgesehen ist. (Quelle: VBS⁶)

Als heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) würde sich ein relativ basenarmer (a) Perlgras-Buchenwald (BC) einstellen (Quelle: Geoportal RLP⁷).

Durch das Planungsbüro BBP wurde am 06.06.2019 eine Bestandsaufnahme durchgeführt, bei der im nördlichen / nordwestlichen Randbereich vorwiegend Nadelgehölze (v.a. Kiefer) kartiert wurden. Außerdem fanden sich vereinzelt Ahorn, Kirsche und Robinie sowie einige Sträucher (Hasel, Weißdorn, Schlehe). Brombeere dominiert vor allem im südwestlichen Randbereich.

Weiterhin ist festzustellen, dass die vorhandene Grünlandfläche **nicht** die Kriterien einer nach § 15 LNatSchG geschützten Fläche erfüllt. Die gesamte Fläche wird dominiert von Arten wie Fingerkraut, Klee und aufkommender Brombeere.

Aufgrund der Lage des Plangebietes (unmittelbar an Waldflächen / bestehende Wohnbebauung grenzend) ist vorwiegend mit ubiquitären, an Störung angepassten sowie wald- / waldrandbewohnenden Arten zu rechnen. Auch innerhalb des Plangebietes finden sich Gehölzstrukturen, die als Lebens- und Nahrungsraum dienen können. Mit dem Planvorhaben werden aller Voraussicht auch Rodungen vorhandener Gehölze notwendig. Erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen sind dadurch jedoch nicht zu erwarten. Keine Art ist in ihrem Vorkommen essentiell auf das Gebiet angewiesen. Das Biotoppotential der Umgebung stellt eine bedeutsame Lebensraumalternative dar.

Um jedoch Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind erforderliche Rodungsarbeiten auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum (Oktober bis Februar) zu beschränken.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten sind im Plangebiet nicht vorhanden (Quelle: GDKE RLP⁸). Über Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt. Auch sonstige bedeutsame Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten.

Sollten dennoch während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine Melde- und Haftungspflicht gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.9 Schutzgut Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das

⁶ VBS – Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz unter <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, abgerufen 04/2019.

⁷ Geoportal RLP unter http://www.geoportal.rlp.de/mapbender/php/mod_showMetadata.php?languageCode=de&resource=layer&layout=tabs&id=41710, abgerufen 04/2019.

⁸ GDKE RLP – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz unter http://denkmallisten.gdke-rlp.de/Bad_Duerkheim.pdf, abgerufen 04/2019

Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

- Nennenswerte **Lärmeinwirkungen** sind im Planungsgebiet derzeit nicht gegeben und durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.
- Erkenntnisse über **Altablagerungen / Altlasten** oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen nicht vor.
- **Radon** ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde vom Landesamt für Geologie und Bergbau für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (Stand 2013) erstellt.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP) ist im Bereich des Plangebietes mit einem lokal hohen Radonpotential (bis 40 kBq/m³) - zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden - zu rechnen.

„Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. (Anmerkung: der Begriff „lokal“ bedeutet hierbei, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotential meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung.)“ (Quelle: Geoportal Boden RLP).

- Erhebliche Vorbelastungen durch Lichtverschmutzung oder auch thermische Belastung bestehen für das Plangebiet und dessen Umfeld nicht und sind auch durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.
- Aufgrund der direkten Waldrandlage besteht eine potentielle Gefährdung durch umstürzende Bäume.

(Hinweis: In Rheinland-Pfalz gibt es keinen gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zu Wald, so dass konkrete Abstände nicht gefordert werden können. Gleichwohl sind bei Baugebieten, die an Wald angrenzen, die Belange des Waldeigentümers und die Sicherheit der Bevölkerung im künftigen Baugebiet in die Abwägung einzustellen. Es wird daher empfohlen, eine vertragliche Regelung über den Haftungsausschluss, d.h. einen privatrechtlichen Haftungsausschlussvertrag zwischen den Waldeigentümern (hier: privat) / deren Rechtsnachfolgern und dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 1565/11 der Flur 0 in der Gemarkung Wattenheim / dessen Rechtsnachfolgern abzuschließen.)

4. Landespflegerische Zielvorstellungen und daraus resultierende Maßnahmen

Entsprechend § 13 a (2) Nr.4 BauGB gelten Eingriffe im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl sollten zur Minderung der Neuversiegelung und den damit verbundenen Auswirkungen (Verlust natürlicher Bodenfunktionen und Retentionsflächen, thermische

Belastung) sowie zur Aufwertung des Ortsbildes, zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zum Erhalt der menschlichen Gesundheit bzw. zur Erhöhung des Wohlbefindens folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Begrünung des Baugrundstückes mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern
- Landschaftspflegerische bzw. -gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Zulässigkeit von Dachbegrünung
- Verbot von Kies-, Stein- und Schotter-Gärten
- Rückhaltung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung) von unverschmutztem Niederschlagswasser
- Schutz des Oberbodens
- Radonvorsorge

Unabhängig von der Anwendung des § 13 b BauGB sind die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten. Aus diesem Grund sind erforderliche Rodungsarbeiten ausschließlich im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

Weiterhin wird empfohlen, aufgrund der Nähe zu Waldflächen, einen privatrechtlichen Haftungsausschlussvertrag zwischen den Waldeigentümern (hier: privat) / deren Rechtsnachfolgern und dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 1565/11 der Flur 0 in der Gemarkung Wattenheim / dessen Rechtsnachfolgern abzuschließen.

H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel der Bebauungsplanung „Keckenhütte - Erweiterungsplanung III - Am Steinbruch“ ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung der Ortslage.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),

- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen bzw. Reduzierung unvermeidbarer Eingriffe auf das notwendige Minimum (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
- Funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- Baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung

Das Plangebiet schließt an den westlichen Rand Wattenheims an die Bebauung an. Es wird über die gering frequentierte Straße „Am Steinbruch“ im Süden erschlossen. Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich ein kleines Waldstück und eine öffentliche Fußwegeverbindung im Westen.

I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielvorgaben und dem gültigen Flächennutzungsplan der Alt-Verbandsgemeinde Hettenleidelheim setzt der Bebauungsplan „Keckenhütte - Erweiterungsplanung III - Am Steinbruch“ ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erfolgt vor dem Hintergrund des Hauptziels der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Dabei wird bestimmt, dass

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind.
- Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind. Dies erfolgt, um in Anbetracht der Lage und Größe des Plangebietes das Allgemeine Wohngebiet vor „inneren“ Immissionsquellen und Störpotenzialen von vornherein zu schützen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie durch Angaben der maximalen Gebäudehöhe und der Vollgeschosse geregelt.

Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 bestimmt und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die Geschossflächenzahl wird im Hinblick auf die geplante Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen im gesamten Planungsgebiet mit 0,8 festgesetzt und bewegt sich somit ebenfalls im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, in Form der maximalen Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse, sollen einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Durch diese getroffenen Festsetzungen wird insgesamt lediglich die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt. Dem Bauherrn verbleibt somit ein großer Spielraum hinsichtlich der inneren Verteilung und Nutzung der einzelnen Geschosse. Dies entspricht den heutigen Ansprüchen nach Individualität anstelle Uniformität durch zu enge Bauvorschriften.

1.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Für das Baugebiet wird die Festsetzung der offenen Bauweise vorgegeben.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Die somit ausschließlich durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für eine Wohnnutzung dimensioniert und gewährleisten die notwendige Flexibilität bei einer künftigen Bebauung.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird dem Bauherrn freigestellt, da bei den zulässigen Dachformen sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude, städtebaulich akzeptable Alternative darstellen.

1.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minderung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen vor:

So zielt die Festsetzung M1 – Gestaltung des Baugrundstückes darauf ab, ein Mindestmaß an Durchgrünung und somit eine Aufwertung des Ortsbildes zu erreichen. Zudem soll durch das Verbot von Kies- und Steinvorgärten u.a. die thermische Belastung, die durch das schnelle Aufheizen versiegelter und verdichteter Flächen entsteht, minimiert werden. Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um die abzuleitenden Niederschlagswassermengen zu minimieren.

Die Maßnahme M2 – Eingrünung des Baugrundstückes dient ebenfalls der Aufwertung des Ortsbildes sowie der Abschirmung zur angrenzenden Wegeparzelle.

Auch die im Bereich des Plangebietes vorhandene Tier- und vor allem Vogelwelt profitiert von der Anpflanzung heimischer Gehölze.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Gemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgesterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar.

Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind:

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachform und -neigung ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Nutzer und die Bevölkerung allgemein.

Für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan ist bereits ein konkretes Vorhaben vorgesehen, an dessen Inhalte die hier getroffen Festsetzungen angelehnt sind. Trotzdem ist ein ausreichender gestalterischer Spielraum gewährleistet.

- Einfriedungen

Durch die Festsetzungen zu Einfriedungen soll erreicht werden, dass die Baugrundstücke zwar vom öffentlichen Raum her ausreichend abgeschirmt werden können, jedoch ohne unmaßstäbliche Einfriedungen zuzulassen.

- Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich in Rheinland-Pfalz nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen: Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Gemäß der Anlage sind für Einfamilienhäuser 1-2 Stellplätze erforderlich. Für Mehrfamilienhäuser sind 1-1,5 Stellplätze notwendig. Damit die Fahrzeuge nicht die öffentlichen Verkehrsflächen belasten, ist im Rahmen der Baugenehmigungen für das Vorhaben nachzuweisen, dass dieser obere Wert in der Gesamtheit eingehalten wird. Der Bebauungsplan enthält unter Punkt B 4 eine entsprechende textliche Festsetzung. Eine ausreichende Stellplatzanzahl ist damit sichergestellt. Die Regelung bzgl. des Nachweises von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit resultiert aus den Erfahrungswerten mit dem tatsächlichen Bedarf / Nachweis von Pkw in innerörtlichen Quartieren.

- Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Aufwertung des vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereichs sind Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche § 1 Abs.6 BauGB):

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden bislang insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzung

Bei der Planung ist darauf zu achten, dass das Plangebiet so ausgestaltet wird, dass gesunde Bedingungen herrschen. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die nachfolgend festgesetzten Nutzungseinschränkungen und -differenzierungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Gemeinde Wattenheim und dem Entwicklungsziel. So wird durch den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes eine Beeinträchtigung der angestrebten Wohnnutzung vermieden.

1.2 Altlasten

Weder bei der Gemeinde Wattenheim, noch bei der Verbandsgemeinde Leiningerland liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße umgehend zu informieren.

1.3 Radonvorsorge

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP) ist im Bereich des Plangebietes mit einem lokal hohen

Radonpotential (bis 40 kBq/m³) - zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden - zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Gelände des Bebauungsplans befindet sich in Privatbesitz. Flächendeckende Radonmessungen in der Bodenluft sind zum derzeitigen Zeitpunkt vor Aufgabe der bestehenden Nutzungen und Abbruch der bestehenden Baulichkeiten nicht möglich. Eine verbindliche Festsetzung ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 BauGB nicht möglich. Daher erfolgt lediglich ein Hinweis.

2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

3. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher.

Zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO wurde eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (u.a. Dach) integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

4. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die landespflegerische Bewertung des Bebauungsplanes hinsichtlich seiner Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommt zu folgendem Schluss:

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf Schutzgebiete / -objekte und deren Schutzfunktionen sind nicht zu erwarten.

Die wesentlichen Eingriffe ergeben sich durch die Neuversiegelung und die damit verbundenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (u.a. Verlust natürlicher Bodenfunktionen und Retentionsflächen, thermische Belastung) sowie den Verlust vorhandener Gehölze.

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch finden die getroffenen landespflegerischen Zielvorstellungen im Rahmen des Bebauungsplanes Berücksichtigung und es werden verschiedene landespflegerische Maßnahmen festgesetzt (u.a. Durch- und Eingrünung, Verbot von Kies- und Steingärten), die die entstehenden Eingriffe auf ein Mindestmaß reduzieren.

Unabhängig von der Anwendung des § 13 b BauGB sind die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten, so dass vorgesehene Rodungsarbeiten ausschließlich innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Zeitraums (Oktober bis Februar) durchzuführen sind.

K. PLANVERWIRKLICHUNG

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich lediglich um ein in Privatbesitz befindliches Baugrundstück und somit um eine geringfügige Baulanderweiterung in den Außenbereich. Somit sind zur Planverwirklichung keine Eingriffe in die bestehenden Grundbesitzstrukturen erforderlich.

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kostenübernahme dieser Bauleitplanung erfolgt in diesem Fall durch den Bauherrn.