



Gemeinde Wattenheim

Bebauungsplan „Lochberg“

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

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
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

Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Wattenheim

durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
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
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern, November 2020

Inhalt

A.	Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	5
B.	Aufstellungsbeschluss	5
C.	Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13 b BauGB	5
D.	Grundlagen	6
1	Zugrundeliegende Unterlagen	6
2	Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs	6
3	Bestandssituation	7
4	Verkehrliche Anbindung, sowie Ver- und Entsorgung des Plangebiets	8
E.	Vorgaben Übergeordneter Planung	8
1	Regionaler Raumordnungsplan	8
2	Flächennutzungsplanung	9
F.	Fachplanerische Vorgaben	10
1	Schutzgebiete und -objekte	10
2	Sonstiges	11
G.	Landespflegerische Beurteilung der Planung	11
1	Hinweise zur Anwendung des § 13b BauGB	11
2	Gegenüberstellung Planung – Bestand	12
3	Bestandssituation und Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Umwelt	13
3.1	Schutzgebiete und -objekte	13
3.2	Schutzgut Fläche	13
3.3	Schutzgut Boden	13
3.4	Schutzgut Wasser	13
3.5	Schutzgut Luft / Klima	14
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung	14
3.7	Schutzgut Arten und Biotope	14
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
3.9	Schutzgut Mensch	15
4	Landespflegerische Zielvorstellungen	16
H.	Darlegung zum städtebaulichen Konzept	16
1	Städtebauliche Zielvorgaben	16
2	Erläuterung der Planung	17
I.	Begründung der Festsetzungen	17

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	17
1.1	Art der baulichen Nutzung	17
1.2	Maß der baulichen Nutzung	18
1.3	Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen	18
1.4	Flächen für Nebenanlagen.....	18
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
1.6	Verkehrsflächen.....	19
1.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	19
1.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
2.1	Äußere Gestaltung.....	20
2.2	Einfriedungen	21
2.3	Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO.....	21
2.4	Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
3	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter.....	21
J.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	21
1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	21
1.1	Nutzung	21
1.2	Altlasten.....	22
1.3	Radonvorsorge	22
2	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	22
3	Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	22
4	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	23
K.	Planverwirklichung.....	23

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 „Lochberg“ 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 „Lochberg“ 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 VERFAHRENSVORSCHRIFT DES § 13 B 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 1.000 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 Natura2000-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.

D. GRUNDLAGEN

1 Zugrundeliegende Unterlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim
- Entwurfszeichnung und Bauvorhaben der Bauherren, Stand: 05.01.2019
- Begehung am 30.10.2018 durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB Kaiserslautern
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS, Stand Dezember 2018
- Abfrage LANIS RLP¹
- Abfrage Geoportal Boden RLP²
- Abfrage Geoportal Wasser RLP³
- Abfrage GDKE RLP⁴

2 Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lochberg“ befindet sich in der Gemeinde Wattenheim; die Gemeinde gehört zur Verbandsgemeinde Leiningerland im Landkreis Bad Dürkheim.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Wattenheim und wird über die Straße „Am Lochberg“ erschlossen. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 1655/8 und 1656 teilweise und hat eine Gesamtgröße von etwa 1.490 m².

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

¹ LANIS RLP - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, abgerufen 10/2018

² Geoportal Boden RLP des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP) unter http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 10/2018

³ Geoportal Wasser RLP – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 10/2018

⁴ GDKE RLP – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz unter http://denkmallisten.gdke-rlp.de/Bad_Duerkheim.pdf, abgerufen 10/2018



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Siedlungsgefüge (Quelle: LANIS RLP 2018)

3 Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als Teilbereich einer intensiv genutzten Wiesenfläche dar. Im südlichen Bereich finden sich waldähnliche Strukturen mit mehreren größeren Eichen, Jungaufwuchs von Fichte, Ahorn und Hainbuche sowie u.a. Hasel und Weißdorn. Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße „Am Lochberg“, durch die das Gebiet erschlossen wird. Östlich grenzt bestehende Wohnbebauung mit dazugehöriger Gartenfläche an.

Nachfolgende Abbildungen wurden während einer Begehung am 30.10.2018 durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH Kaiserslautern aufgenommen:



Blick auf den östlichen Teil des Plangebietes mit angrenzender Wohnbebauung



Blick auf das Plangebiet



Blick auf den westlichen Teil des Plangebietes mit angrenzenden Wald- und Wiesenflächen



Blick vom Plangebiet nach Westen



Intensiv genutzte Wiesenfläche im Plangebiet

4 Verkehrliche Anbindung, sowie Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Straße ‚Am Lochberg‘ und wird über diese erschlossen.

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

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

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.



Regionaler Raumordnungsplan: <http://www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de/>

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche dargestellt und grenzt an ein Vorranggebiet der Wasserwirtschaft für Grundwasserschutz (G), sowie an einen regionalen Grünzug (Z) an. Im Osten des Grundstücks befindet sich die Siedlungsfläche Wattenheims. Im Süden grenzen sonstige Waldflächen und Gehölze (N) an den Geltungsbereich an.

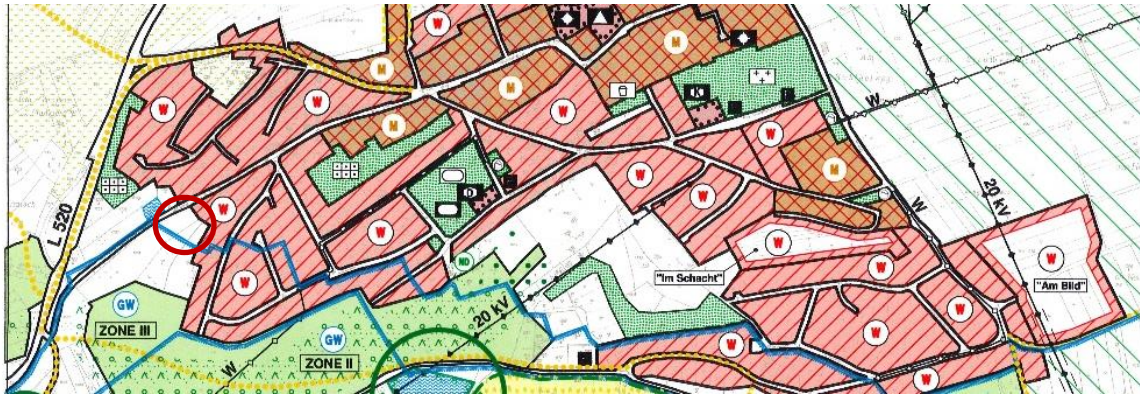
Da es sich um ein einzelnes Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.020 m² handelt, ist das Vorhaben wenig raumbedeutsam, wodurch die Ziele der übergeordneten Planung nicht beeinträchtigt werden.

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 landwirtschaftliche Fläche dar. Diese entspricht demnach nicht der angestrebten Darstellung als Wohnbaufläche für ein allgemeines Wohngebiet. Durch die Ausweisung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet wird die Darstellung im Flächennutzungsplan zu der aktuellen Nutzung nach §13b BauGB berichtigt.



Lage des Plangebiets (rot gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan (Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde 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 Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH, VSG) sowie
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

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

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

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare 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)

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

Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten 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). Die Nutzungseinschränkungen des Schutzgebietes sind zu beachten. (Quelle: Geoportal Wasser RLP)

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind nicht zu erwarten.

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. LANDESPFLEGERISCHE 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 der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13 b BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

2 Gegenüberstellung Planung – Bestand

Das Plangebiet stellt sich derzeit als größtenteils unversiegelte Fläche mit einer Gesamtgröße von etwa 1.490 m² dar. Lediglich im Nordosten des Plangebietes findet sich ein etwa 6 m² großer versiegelter Bereich (= **Versiegelung im Bestand**).

Die Planung sieht wie folgt aus:



Ausschnitt aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Lochberg“ (Quelle: BBP 04/2019)

Flächenbilanz „Planung“

Planung	Fläche [m ²]	Versiegelungsgrad [%]	Versiegelung [m ²]
Allgemeines Wohngebiet (WA)	973	60⁵	584
davon:			
• <i>Baufeld</i>	366		
• <i>Flächen für Nebenanlagen (NG)</i>	27		
• <i>Maßnahme M1</i>	---		
• <i>Maßnahme M2</i>	146		
Verkehrsflächen (straßenbegleitender Gehweg)	49	100	49

⁵ GRZ 0,4 zuzüglich Überschreitung um 50 % (gemäß §19 (4) BauNVO)

Planung	Fläche [m ²]	Versiegelungsgrad [%]	Versiegelung [m ²]
Maßnahme M3	468	---	---
gesamt	1.490		633

Die **Neuversiegelung** (Versiegelung in der Planung minus Versiegelung im Bestand) beläuft sich demnach auf **627 m²**.

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 Grünland- bzw. Gehölzfläche 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 Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt. Innerhalb des Plangebietes findet sich lehmiger Sand als Bodenart mit mittlerem Ertragspotential und Nitratrückhaltevermögen. (Quelle: Geoportal Boden RLP)

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO sowie die Ausweisung der Verkehrsflächen führen zu einer **Neuversiegelung** von Boden in Höhe von **627 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 mittelmäßig einzustufen.

Der „**Rothbach**“, ein Gewässer III. Ordnung, stellt das nächstgelegene, über 350 m entfernte Oberflächengewässer dar. Auswirkungen des Planvorhabens auf das Gewässer sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines **Trinkwasserschutzgebietes der Zone III**. Um Auswirkungen zu vermeiden, sind die Nutzungseinschränkungen des Schutzgebietes zu beachten. (Quelle: Geoportal Wasser RLP)

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 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).

Das Plangebiet ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes, das jedoch aufgrund seiner Topographie nicht siedlungsklimatisch wirksam ist. Frischluftproduzierende Gehölze sind nur untergeordnet, im südlichen Randbereich des Plangebietes vorhanden. Größere zusammenhängende Waldflächen finden sich im Umfeld des Plangebiets.

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 jedoch nicht zu erwarten.

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Die Gemeinde Wattenheim liegt im **Landschaftsraum** Eisenberger Becken (227.6) in der Haupteinheit Rheinhesisches Tafel- und Hügelland (227) innerhalb der Großlandschaft Nördliches Oberrhein-Tiefland (22/23) (Quelle: LANIS RLP).

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Wattenheim. Innerhalb des Gebietes finden sich nur im südlichen Bereich strukturierende und gliedernde Elemente (Gehölzstrukturen), so dass dem Plangebiet lediglich eine geringe Bedeutung hinsichtlich Eigenart, Schönheit und Vielfalt zugeschrieben werden kann.

Größere Bedeutung besitzt das Umfeld des Plangebietes mit dem Wechsel aus Offenland und größeren, zusammenhängenden Waldflächen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

3.7 Schutzgut Arten und Biotope

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).

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist vorwiegend mit ubiquitären, an Störung angepassten sowie wald- / waldrandbewohnenden Arten zu rechnen. Innerhalb des Plangebietes finden sich nur im südlichen Bereich Gehölzstrukturen, die als Brutstätte dienen können. Die Planung sieht den Erhalt dieser Gehölze vor. Erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen sind somit nicht zu erwarten. Zudem ist keine Art in ihrem Vorkommen essentiell auf das Gebiet angewiesen. Das Biotoppotential der Umgebung (offene Landschaft, Gewässerbiotope sowie große, zusammenhängende Waldgebiete) stellt eine bedeutsame Lebensraumalternative dar.

Um jedoch Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind unbedingt erforderlich werdende Rodungen 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 RLP). Über Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt. Auch sonstige bedeutsame Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

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 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.
- Die westliche Grenze des Plangebietes liegt ca. 35 m südöstlich der registrierten **Altablagerung** 332 07 047- 0202 / 000- 00 Ablagerungsstelle Wattenheim, Lochberg, einer ehemals bis 1985 betriebenen Bauschutt- / Erdaushubdeponie.

Beeinflussungen von dort sind nicht zu erwarten, dem Bebauungsplanentwurf wird von Seiten der oberen Bodenschutzbehörde zugestimmt.

- **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 in der Gemeinde Wattenheim mit einem niedrigen bis mäßigen Radonpotential (bis 40 kBq/m³) zu rechnen.

„Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist. Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist“ (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 Abstimmung mit dem Forstamt Bad Dürkheim, Revier Jerusalemsberg, wurde deshalb beschlossen, aus haftungsrechtlichen Gründen zwischen der Gemeinde als Waldeigentümerin und dem jeweiligen Eigentümer / dessen Rechtsnachfolgern einen privatrechtlichen Haftungsausschlussvertrag abzuschließen.)

4 Landespflegerische Zielvorstellungen

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 / zur Erhöhung des Wohlbefindens folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Eingrünung zur freien Landschaft
- Begrünung des Baugrundstückes
- Erhalt der Böschungsfäche
- Landschaftspflegerische bzw. -gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Zulässigkeit von Dachbegrünung
- Verbot von Kies-, Stein- und Schotter-Vorgärten
- 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 unbedingt erforderliche Rodungen ausschließlich im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel der Bebauungsplanung „Lochberg“ ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen wohnbaulichen Erweiterung 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),
- Funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung,
- Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen bzw. Reduzierung unvermeidbarer Eingriffen auf das notwendige Minimum (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 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 Lochberg“ im Norden erschlossen und erstreckt sich etwa 30 m nach Westen. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich ein kleines Waldstück mit einer öffentlichen Fußwegeverbindung, die sich durch die Waldflächen im Westen und Süden Wattenheim erstreckt.

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 den geschilderten städtebaulichen Zielvorgaben, dem gültigen Flächennutzungsplan der Alt-Verbandsgemeinde Hettenleidelheim und entsprechend dem angrenzenden Bebauungsplan „An der Pfingstweide“, setzt der Bebauungsplan „Lochberg“ 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 Geschosflächenzahl (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 Geschosflächenzahl 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.

Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bzw. zur bereits bestehenden Wohnbebauung im Osten zu erreichen, aber auch um unmaßstäbliche Gebäudehöhen im Plangebiet zu vermeiden wird im Bebauungsplan grundsätzlich die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen in Form der Gebäudehöhe - jeweils als Höchstmaß - festgesetzt.

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.

Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um die abzuleitenden Niederschlagswassermengen zu minimieren.

1.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Für das Baugebiet wird die Festsetzung der offenen Bauweise vorgegeben. Die Dachformen (Satteldach, Walmdach und Zeltdach), sowie die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung von 22-35° entsprechen der umgebenden Baustruktur und dem angestrebten Orts- und Landschaftsbild.

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 der Parzellierung des Grundstücks.

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

1.4 Flächen für Nebenanlagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein unkontrolliertes "Zubauen" und "Zuparken" des Grundstücks zu verhindern. Dadurch soll eine der Lage des Plangebietes am Ortsrand entsprechende, angemessene Durchgrünung der Garten- und Vorgartenzonen gewährleistet werden. Die vorgesehene Grundstücksgröße ermöglicht die Errichtung von Gartenhäusern und Nebenanlagen, ohne dass nachbarschaftliche Interessen durch zu nahes Heranrücken an die Grenzen beeinträchtigt

werden. Im Bereich der Gebäudevorzonen soll auf die Ansammlung von Baukörpern verzichtet werden, um so ein einheitliches Erscheinungsbild mit klar ablesbaren Raumkanten zu gewährleisten.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Teilbereichen des Bebauungsplanes erfolgt über textliche Festsetzung eine Begrenzung der max. zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf max. 2 Wohneinheiten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich durch erhöhten Stellplatzbedarf negativ auswirken.

1.6 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Geltungsbereichs wird im Norden des Geltungsbereichs ein straßenbegleitender Gehweg bis zur westlichen Grundstücksgrenze ausgewiesen, der nach der Fertigstellung durch die Bauherren in öffentliche Hand übereignet wird. Da der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1020 m² für ein Wohngebäude umfasst, wird nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen als bisher gerechnet.

1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Vermeidung und 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 sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien natürliche Versickerungsflächen erhalten und die thermische Belastung, die durch das schnelle Aufheizen versiegelter und verdichteter Flächen entsteht, minimiert werden.

Die Maßnahme M2 – Eingrünung des Baugrundstückes dient ebenfalls der Aufwertung des Ortsbildes sowie der Eingrünung zur freien Landschaft hin. Auch die im Bereich des Plangebietes vorhandene Tier- und vor allem Vogelwelt profitiert von der Anpflanzung heimischer Gehölze.

Auch die Maßnahme M3 – Erhalt der Böschungsfäche dient dazu, ein ansprechendes Ortsbild zu schaffen bzw. durch den Erhalt der dort vorhandenen Gehölze zu bewahren. In Verbindung mit den Maßnahmen M1 und M2 sowie der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes entsteht so ein strukturreicher Verbund aus verschiedenen Biotoptypen, von dem u.a. die Tier- und vor allem Vogelwelt profitiert.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da die Gestaltung des Baukörpers und der Umgang mit dem Grundstück Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild haben, kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu. Daher wird die Gemeinde nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBO) in die Lage versetzt in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zuläs-

sig, 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.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebietes zu machen. Dementsprechend ist der Geltungsbereich der Satzung identisch mit dem des Bebauungsplans.

Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen 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 Baugebietes sind. Insbesondere wird dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

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. 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 A 3 eine entsprechende textliche Festsetzung.

2.1 Äußere Gestaltung

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 Bevölkerung.

Die Zulässigkeit von geneigten Dächern in Form von Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern mit einer Dachneigung von 22-35° harmonisiert hierbei mit den in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Dachformen.

Stark glänzende oder blendende Materialien oder Beschichtungen wie z.B. glasierte Ziegel sind unzulässig, um negative Auswirkungen auf die bestehende Bebauung zu vermeiden.

Begrünte Dächer sind zulässig, da sie neben klimatischen Vorteilen für die Gebäude selbst insbesondere in positiver Weise zu deren Erscheinungsbild beitragen und sich positiv auf die am Gebäude anfallenden Niederschlagswassermengen auswirken.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingeengt wird. Die Vorschriften zur Dachgestaltung erlauben eine sinnvolle Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen und behindern auch nicht die Errichtung anderer technischer Anlagen zur Wärmegewinnung oder zum Wärmeschutz.

2.2 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den maximalen Höhen von Einfriedungen sollen erreichen, dass die Baugrundstücke zwar vom öffentlichen Raum her ausreichend abgeschirmt werden können, jedoch ohne unmaßstäbliche Einfriedungen zuzulassen.

2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO

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. 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.

2.4 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 Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet zum Teil in einem Bereich, in dem niedriges bis mäßiges Radonpotenzial (<40 kBq/m³) und zum Teil lokal hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³) ermittelt wurde.

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 zum überwiegenden Teil 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).

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 die vorgesehenen Rodungsarbeiten innerhalb des gesetzlichen Zeitraums durchzuführen sind.

K. PLANVERWIRKLICHUNG

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich lediglich um ein in Privatbesitz befindliches Baugrundstück und somit um eine geringfügige Bauländerweiterung 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.