



# Birkweiler

## Bebauungsplan „Wohnen am Kanalweg“

### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf I April 2024



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner  
Sitz in Mannheim: Peter Riedel



**Erstellt durch**

---



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern, im April 2024



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB</b>	<b>4</b>
<b>B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSHISTORIE</b>	<b>4</b>
<b>C. ANWENDBARKEIT DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN NACH § 13B BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB</b>	<b>4</b>
<b>D. GRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
1. Planungsgrundlagen	5
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	6
3. Bestandssituation	7
<b>E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>8</b>
1. Regionaler Raumordnungsplan „Einheitlicher Regionalplan Rheinpfalz“	8
2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land	8
<b>F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>9</b>
1. Natur- und Artenschutz	9
2. Schalltechnische Untersuchung	13
3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
4. Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen	14
5. Altablagerungen / Altlasten	14
6. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	14
7. Kampfmittelbelastung	14
8. Sonstiges	15
<b>G. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT</b>	<b>15</b>
1. Städtebauliche Zielvorgaben	15
2. Erläuterung der Planung	15
<b>H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>16</b>
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Birkweiler	18
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	19
<b>I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>19</b>
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	19
2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	20
3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	20

4. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	20
5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....	20
6. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....	20
7. Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) .....	20
<b>J. PLANVERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>20</b>
<b>K. ANLAGEN .....</b>	<b>21</b>



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

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

Konkreter Planungsanlass für den hier vorliegenden Bebauungsplan „Wohnen am Kanalweg“ ist eine umfeldverträgliche Nachverdichtung und einen baulichen „Lückenschluss“ am Kanalweg zu ermöglichen. Der baulichen Bestandssituation sowie der verkehrlichen Situation Rechnung tragend soll vorrangig die Realisierung von Wohnbebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Umsetzung dieses Vorhabens erfolgt im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Stärkung der bestehenden Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort. Zudem stehen in diesem Zusammenhang die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, bezahlbaren Wohnraums sowie einer klimaangepassten und umweltfreundlichen Baulandentwicklung besonders im Vordergrund (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

## **B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSHISTORIE**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat Birkweiler gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.2022 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Wohnen am Kanalweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan sollte unter Anwendung des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (4 CN 3.22) vom 18.07.2023 hat sich die Ortsgemeinde Birkweiler dazu ausgesprochen das begonnene Bauleitplanverfahren nach § 215a BauGB zu beenden.

## **C. ANWENDBARKEIT DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN NACH § 13B BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB**

Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan „Wohnen am Kanalweg“ nach den Verfahrensvorschriften des § 13 b BauGB aufzustellen.

Hierzu sind folgende Anwendungsvoraussetzungen zu beachten:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13 b BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup> liegen.
- b) Bei der zukünftigen Nutzung muss es sich um eine Wohnnutzung handeln.
- c) Das Plangebiet muss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen.
- d) Das Vorhaben darf 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. 7 b 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 § 13 b BauGB werden als erfüllt angesehen:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Grundfläche beträgt maximal ca. 1.050 m<sup>2</sup>, selbst unter Berücksichtigung der in § 19



Abs. 4 S. 2 BauNVO geregelten Überschreitung der zulässigen Grundfläche liegt die voraussichtlich versiegelte Fläche unterhalb des in § 13 b BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.

- b) Für den Bebauungsplan wurde nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird zudem vorrangig eine Wohnnutzung ermöglicht, um somit den Anforderungen des § 13 b BauGB gerecht zu werden.
- c) Das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an.
- d) Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass durch die Planung eine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht resultiert. Auf die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 215 Abs. 3 BauGB wird aus diesem Grund verzichtet und eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- e) Im Plangebiet sind keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) vorhanden.
- f) Für das Plangebiet sind keine zu beachtenden Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BIm-SchG ersichtlich.

Im hier in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren wird eine „freiwillige“ frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Vor diesem Hintergrund ist unter der Annahme von zu erwartenden erheblichen Auswirkungen und der bereits jetzt durchgeführten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB jedoch davon auszugehen, dass auf eine Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet werden kann. Die weiteren Verfahrenserleichterungen gem. § 13b i.V.m. § 215a BauGB (im Wesentlichen Berichtigung des Flächennutzungsplans und Verzicht auf die Zusammenfassende Erklärung) können hier jedoch Anwendung finden.

## D. GRUNDLAGEN

### 1. Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zu Grunde gelegt:

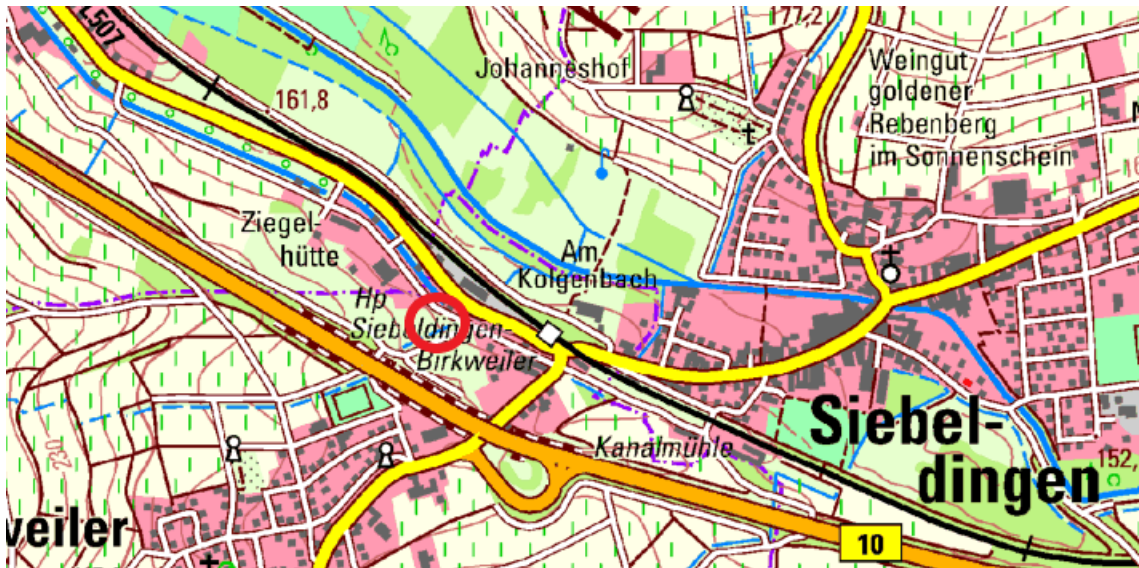
- **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Landau-Land
- **Ortsbegehungen**, 10/2022, 02/2023 sowie 04/2023
- **Artenschutzrechtliche Voreinschätzung**, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH aus Kaiserslautern, Stand 04/2023
- **Entwässerungsplan** (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*)
- **Schalltechnische Untersuchung**, Ingenieurbüro für Akustik, Audiotechnik Loch, 31.03.2023
- Abfrage des **LANIS**, Stand 2021
- **Geoportal Boden RLP** - Landesamt für Geologie und Bergbau / Kartenviewer, abgerufen 01/2023

- **Geologische Radonkarte RLP** - Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, abgerufen 01/2023
- **Geoportal-RLP**, aufgerufen 01/2023

## 2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Birkweiler ist eine Gemeinde der Verbandsgemeinde Landau-Land im Landkreis Südliche Weinstraße. Das Plangebiet liegt am Kanalweg im nördlichen Bereich der Gemeinde zwischen der B10 und der L507.

Der ungefähre Standort des Plangebietes ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur Ortslage Birkweiler (Quelle: LANIS 01/2023)

Der Geltungsbereich (nachfolgend dargestellt) umfasst Teile der Flurstücke 1921/4 sowie 1920/1 der Gemarkung Birkweiler und ist ca. 2.600 m<sup>2</sup> groß.



Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz gekennzeichnet) (Quelle: BBP Kaiserslautern, 03/2023)

### 3. Bestandssituation

Die Planfläche stellt sich als offene, nahezu ebene Grünlandfläche mit wenigen Gehölzen an den Randbereichen dar. Sie wird aktuell als Pferdekoppel genutzt. Erschlossen wird das Plangebiet über den Kanalweg. Im nordöstlichen Teilbereich schließt der Geltungsbereich ein kleines Stück des Kanalweges mit ein. An der südöstlichen Grenze verläuft außerhalb des Plangebiets ein Wassergraben.



Luftbild des Plangebietes (skizzenhaft dargestellt, rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS 01/2023, Stand Luftbild 07/2022, abgerufen 07/2023)



Blick von Osten über das Plangebiet (BBP 10/2022)

## E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu.

### 1. Regionaler Raumordnungsplan „Einheitlicher Regionalplan Rheinpfalz“

Für das Plangebiet besteht die Ausweisung eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft (siehe nachfolgende Abbildung). Das Plangebiet grenzt zudem an den regionalen Grünzug an, jedoch ist aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens und der Lage (Lückenschluss der Ortslage) keine Beeinträchtigung der Zielfestlegung zu befürchten.

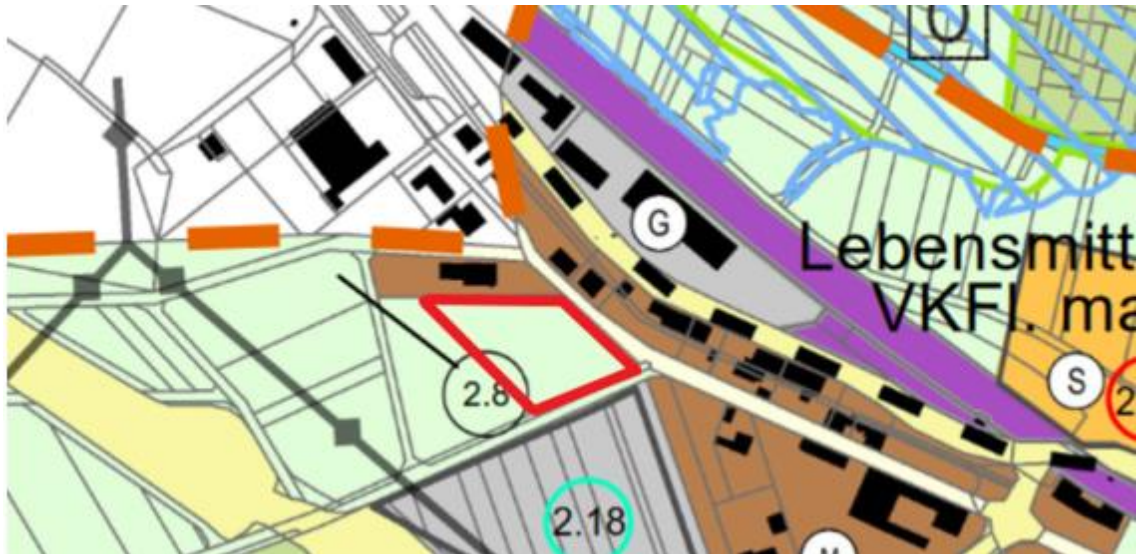


Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im einheitlichen Regionalplan Rheinpfalz 2014 (Quelle: RIS 01/2023)

### 2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgegeben.

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist erforderlich.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land (Quelle: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land 2015)

## F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1. Natur- und Artenschutz

#### 1.1. Schutzgebiete und -objekte

##### 1.1.1. Internationale Schutzgebiete

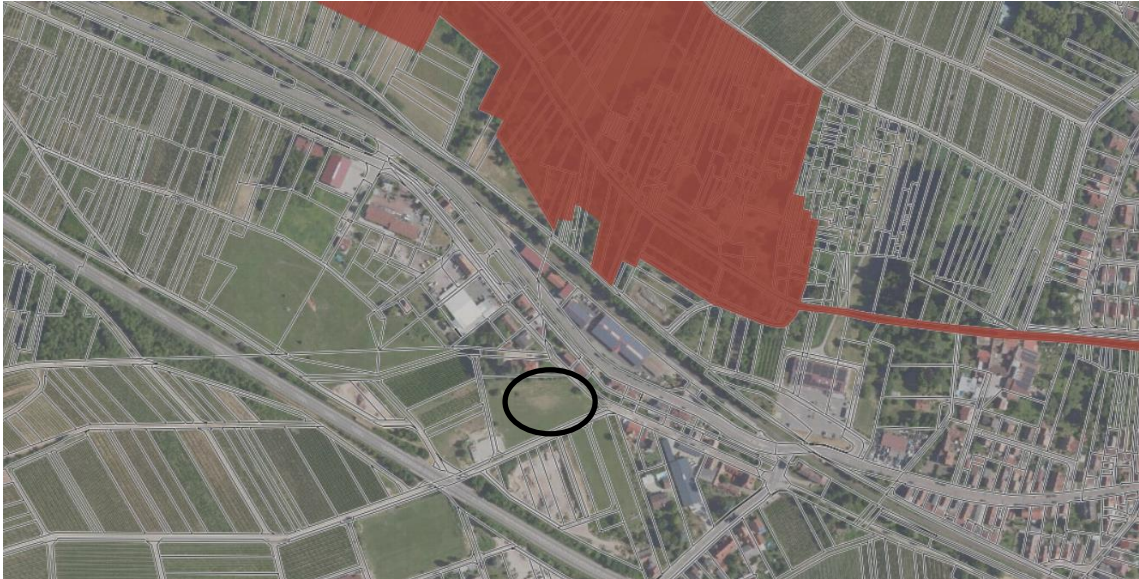
Für das Plangebiet sind keine

- Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH), Vogelschutzgebiet (VSG))  
oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Etwa 100 m nördlich findet sich das FFH-Gebiet „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ (FFH-7000-115, DE-6812-301) (siehe nachfolgende Abbildung).

Plan- und Schutzgebiet werden von bestehender Bebauung voneinander getrennt. Erhebliche Auswirkungen sind zudem aufgrund der Größe des Plangebiets sowie der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zum FFH-Gebiet (braun gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP 03/2023, Stand Luftbild 07/2022)

### 1.1.2. 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 nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

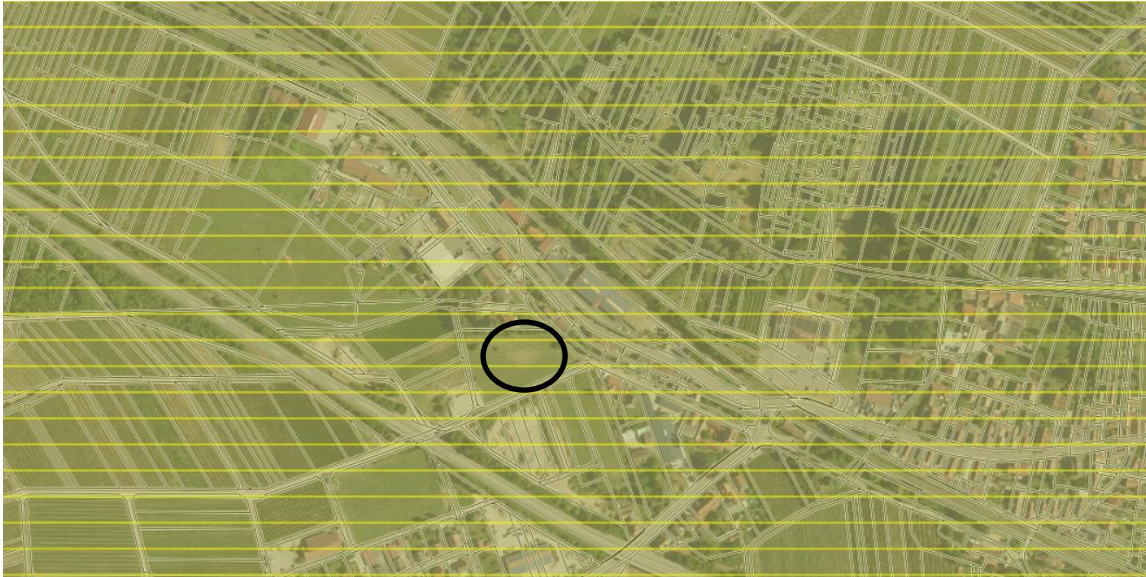
ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb einer Entwicklungszone des Biosphärenreservates Pfälzerwald.

*„Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO insbesondere zur Schaffung von regionalen Wirtschaftskreisläufen, zur Energie- und Ressourceneffizienz, zur Vermarktung von regionalen Produkten und zur touristischen Entwicklung zu ermöglichen. Ziel ist es, eine dauerhaft umweltgerechte Entwicklung zu etablieren, die den Ansprüchen der Menschen generationen-übergreifend gerecht wird und gleichzeitig Natur und Umwelt schont“* (Quelle: Landesverordnung über das Biosphärenreservat Pfälzerwald als deutscher Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen Vom 23. Juli 2020)

Diesen Schutzziele widerspricht die Planung eines Wohngebäudes in Ortslage nicht.



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) innerhalb des Biosphärenreservats (gelb gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP 03/2023, Stand Luftbild 07/2022)

### 1.1.3. Geschützte und schutzwürdige Biotope

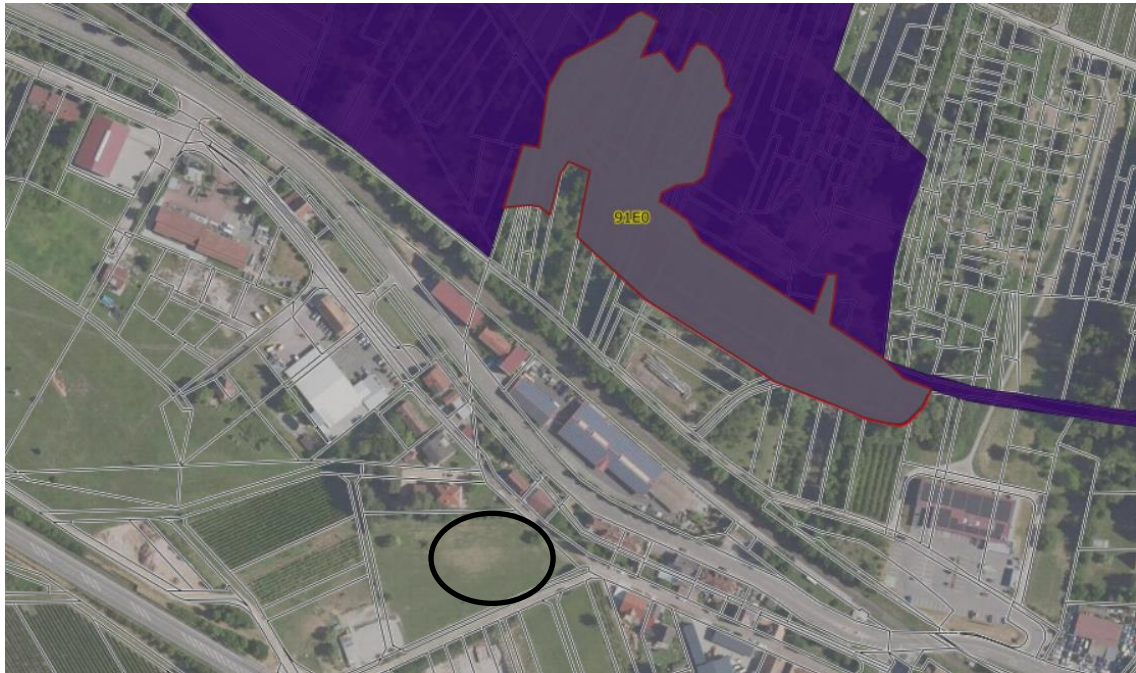
Für das Plangebiet selbst sind keine

- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG,
- Schutzwürdigen Biotope (BK) sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Etwa 100 m nördlich befindet sich das nächstgelegene, gesetzlich geschützte Biotop „Weiden-Auenwald am Kolgenbach in der Queichaue zwischen Albersweiler und Siebeldingen“ (AE2, GB-6714-0105-2013), welches auch als FFH-Lebensraumtyp 91E0, (LRT-6714-0105-2013) ausgewiesen ist. Beide sind Teil des Biotopkomplexes „Queichaue zwischen Albersweiler und Siebeldingen“ (BK-6714-0022-2013) (siehe nachfolgende Abbildung).

Plangebiet und Biotope werden von bestehender Bebauung voneinander getrennt. Erhebliche Auswirkungen sind zudem aufgrund der Größe des Plangebiets sowie der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen geschützten Biotopen (grau / rot gekennzeichnet) sowie dem Biotopkomplex (violett gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP 03/2023, Stand Luftbild 07/2022)

## 1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH aus Kaiserslautern wurde eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung (Stand 07/2023) durchgeführt.

Die Ergebnisse der Voreinschätzung werden nachfolgend kurz zusammengefasst:

*Die Planfläche stellt sich hauptsächlich als intensiv genutzte Koppel / Weide dar. Das Vorkommen planungsrelevanter **Flora** kann ausgeschlossen werden. Nur in den Randbereichen finden sich zwei kleine Gehölzstrukturen. Auch der an der Südgrenze verlaufende Graben ist stark anthropogen geprägt und weist aufgrund seines befestigten, kanalartigen Charakters keine hochwertigen Biotopstrukturen auf.*

*Aufgrund dieser vorhandenen Habitatstrukturen kann ein Vorkommen planungsrelevanter **Amphibien, Käfer, Libellen, Reptilien, Säugetiere, Schmetterlinge** und **Weichtiere** mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf das Vorkommen von **Vögeln** bieten die in den Randbereichen vorhandenen Gehölze mögliche Brutplätze. Diese weisen keine Höhlen, jedoch durch die Nähe zur angrenzenden Bebauung und auch durch die angrenzend verlaufende B10 eine hohe Störungsintensität auf und sind somit hauptsächlich für ubiquitäre, an Störung angepasste Arten geeignet. Um dennoch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist folgende Maßnahme zu berücksichtigen:*

Vermeidungsmaßnahmen	
V1 (Gehölzfällungen)	Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. oder nach vorhergehender Prüfung durch eine ökologische Fachkraft gefällt werden.



## 2. Schalltechnische Untersuchung

Zum Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das „Ingenieurbüro für Akustik, Audiotechnik Loch“ durchgeführt. Laut dieser ergeben sich innerhalb des Plangebietes lageabhängige Mittelungspegel von bis zu 56,2 dB(A) im Tageszeitraum und bis zu 47,8 dB(A) im Nachtzeitraum. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Bbl. 1 [5] von 55 dB(A) am Tag um 1,2 dB und in der Nacht um 2,8 dB überschritten.

Aufgrund dieser Ergebnisse werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

## 3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet selbst sind keine

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Gebiete (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

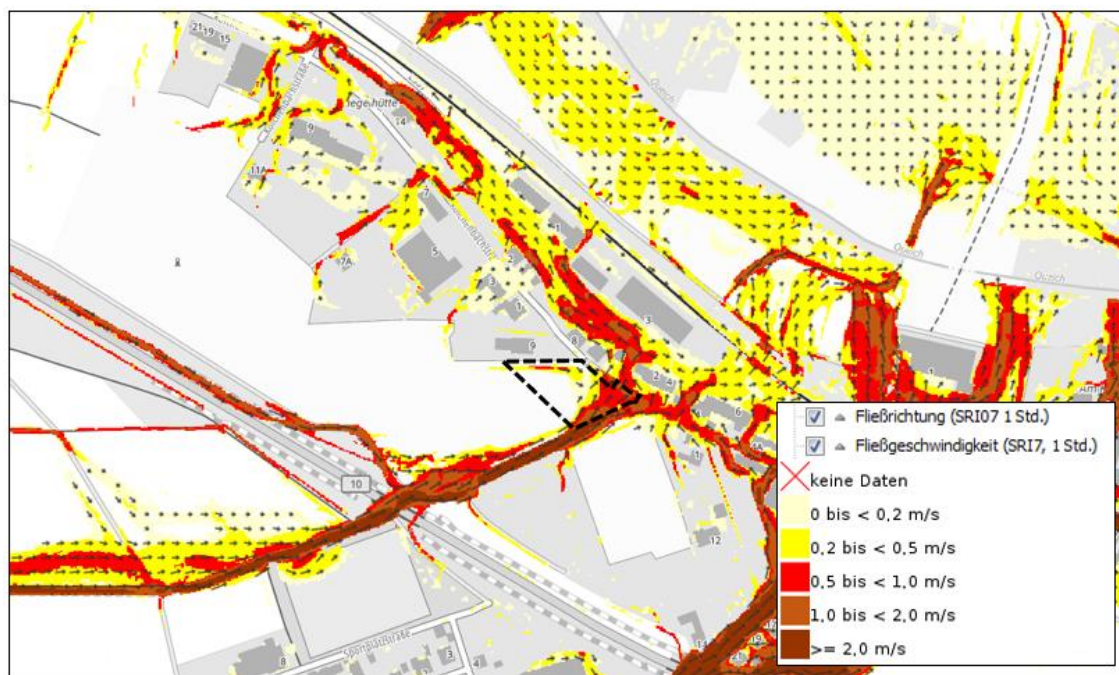
Etwa 150 m nördlich beginnt das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Queich.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Folgende Gewässer verlaufen in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- Etwa 180 m nördlich verläuft die Queich als Gewässer II Ordnung. (Quelle: Geoportal Wasser RLP 01/2023).
- An der südwestlichen Grenze der Planfläche verläuft ein Entwässerungsgraben.

Das Plangebiet liegt in einem potentiell überflutungsgefährdeten Bereich entlang von Tiefenlinien außerhalb von Auenbereichen. In der Starkregengefahrenkarte sind für den südlichen Bereich entlang des Entwässerungsgrabens hohe Abflusskonzentrationen ausgewiesen.



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) in der Starkregengefahrenkarte (Quelle: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=106722>)

#### 4. Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen

Werden im Weiteren Verfahren ergänzt.

#### 5. Altablagerungen / Altlasten

Weder bei der Ortsgemeinde Birkweiler, noch bei der Verbandsgemeinde Landau-Land 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.

#### 6. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Nach jetzigem Kenntnisstand liegen im Plangebiet keine Kulturgüter oder archäologischen Fundstellen vor.

Sollten dennoch während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die zuständige Behörde.

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

#### 7. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln ist derzeit nicht bekannt.

## **8. 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. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT**

### **1. Städtebauliche Zielvorgaben**

Der Bebauungsplan „Wohnen am Kanalweg“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Konflikte mit der benachbarten Bebauung bzw. Nutzung, 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:

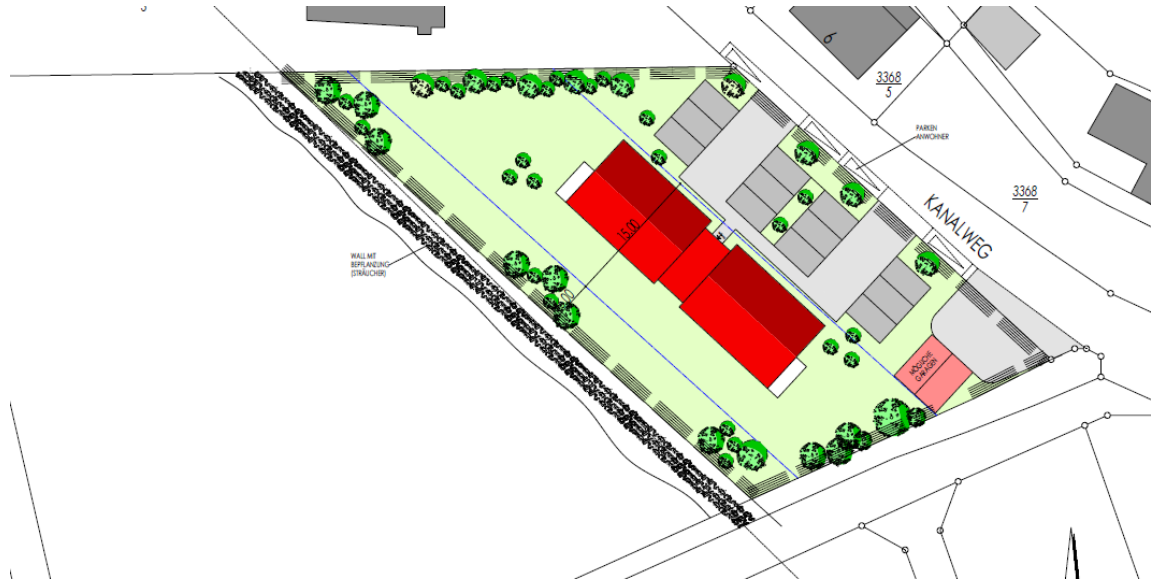
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- Belange der Wirtschaft sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

### **2. Erläuterung der Planung**

Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich (Geltungsbereich) soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Konkret ist für das Plangebiet die Errichtung von etwa 6 Wohneinheiten vorgesehen, wobei vorgesehen ist, dass sich die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung an der Umgebungsbebauung orientieren. Der durch die Entwicklung des Plangebiets erzeugte Stellplatzbedarf soll vollständig innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden.

Zur Entlastung der verkehrlichen Situation im Kanalweg ist vorgesehen, die bereits genutzten Parkmöglichkeiten (außerhalb des Geltungsbereichs) weiterhin in ihrer Nutzbarkeit zu erhalten. Darüber hinaus soll eine Wendemöglichkeit planungsrechtlich ermöglicht werden.

Eine Konkretisierung der Planungskonzeption für das hier in Rede stehende Plangebiet erfolgt im weiteren Verfahren.



Entwurf Wohnbebauung (Wilhelm Architekten, Stand 10/2022)

## H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung wird in dem hier in Rede stehenden Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das jedoch entsprechend den Anforderungen an den § 13b BauGB modifiziert wird. Demnach soll im Wesentlichen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen ermöglicht werden. Dieser Vorgabe entspricht der hier vorliegende Bebauungsplan.

Darüber hinaus ist seitens der Ortsgemeinde ein besonderes Augenmerk darauf gelegt worden, dass durch die zulässigen Nutzungen kein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten sein wird.

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse und maximalen Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ bewegt sich im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen. Die Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, in Form der maximalen Gebäudehöhe soll 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.

Als unterer Höhenbezugspunkt wird die Höhe 163,59 m NHN (Deutsches Haupthöhennetz DHHN) bestimmt, was der gegenwärtigen Höhenlage des Kanalwegs entspricht.

### **1.3. Bauweise sowie überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der Umgebungsstruktur wird eine offene Bauweise festgesetzt. 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 für eine künftige Bebauung. Zugunsten einer flexiblen Grundstücksausnutzung sind Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Darüber hinaus wird geregelt, dass Stellplätze und Garagen lediglich innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in der dafür vorgesehenen Fläche zulässig sind. Diese Regelung erfolgt vor dem Hintergrund den rückwärtigen Grundstücksbereich frei von Verkehr zu halten.

### **1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Wie bereits dargelegt sind zur Bündelung der Verkehrsbewegungen innerhalb des Plangebietes überdachte und nichtüberdachte Stellplätze sowie Garagen lediglich innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

### **1.5. Verkehrsflächen**

Der Kanalweg ist für Kraftfahrzeuge nur als Sackgasse befahrbar, da die Durchfahrt in die Kolchenbachstraße (Albersweiler) durch Poller versperrt wird. Eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit ist jedoch im Kanalweg gegenwärtig nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund wird zur Entspannung der verkehrlichen Situation eine Wendeanlage im Plangebiet vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft hier lediglich rahmengebende Festsetzungen wie den Flächenbedarf. Durch Verzicht auf eine detailliertere Festlegung sollen flexible Spielräume für die zukünftige Straßengestaltung erhalten bleiben.

### **1.6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**

Zum Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das „Ingenieurbüro für Akustik, Audiotechnik Loch“ durchgeführt. Laut dieser ergeben sich innerhalb des Plangebietes lageabhängige Mittelungspegel von bis zu 56,2 dB(A) im Tageszeitraum und bis zu 47,8 dB(A) im Nachtzeitraum. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Bbl. 1 [5] von 55 dB(A) am Tag um 1,2 dB und in der Nacht um 2,8 dB überschritten.

Aufgrund dieser Ergebnisse wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

## **1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft i. V. m Grünflächen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 15 sowie 25a BauGB)**

### **1.7.1. Maßnahme M1 – Eingrünung zur freien Landschaft**

Die Maßnahme dient der Einbindung der durch das Baugebiet erweiterten Siedlungsgrenze in die offene Landschaft. Somit wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nachhaltig unterbunden und darüber hinaus im Übergang zur offenen Landschaft wertvolle Naturräume v.a. für Vögel und Kleinsäuger errichtet.

### **1.7.2. Maßnahme M2 – Begrünung nicht überdachter Stellplätze**

Stellplatzflächen stellen aufgrund des häufig sehr hohen Versiegelungsgrades kleinklimatisch hoch wirksame Flächen dar. Diese heizen sich insbesondere in den Sommermonaten enorm auf und erhöhen unmittelbar die Oberflächen- und Umgebungstemperatur in erheblichem Maße. Zudem stellen Stellplätze im Verkehrsraum gemeinsam mit Fuß-, Rad- und Straßenflächen zusammenhängende Flächen dar, deren klimatische Effekte sich enorm kumulieren können und somit negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung haben können. Aus diesem Grund sowie aus gestalterischen Gründen und zur Förderung der Biodiversität auch im Straßenraum werden entsprechende Pflanzfestsetzungen vorgenommen.

### **1.7.3. Maßnahme M3 – Begrünung und Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Sinne des Natur- und Klimaschutzes**

Um ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet zu gewährleisten werden auch für die privaten Baugrundstücke entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen sollen nicht nur eine gewisse ökologische Wertigkeit im Plangebiet gewährleisten, sondern durch die getroffenen Pflanzgebote und Versiegelungsverbote soll ebenso positiv auf die Gestaltung und das Kleinklima Einfluss genommen werden.

### **1.7.4. Maßnahme M4 – Dachbegrünung**

Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Biodiversität und die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung und werden daher für Flachdächer festgesetzt.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Birkweiler**

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 Baugebiets sind. Insbesondere wird dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

### **3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**

Empfehlungen und Hinweise, die der Umsetzung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen dienen, zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, jedoch aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, sind als Hinweise ohne Festsetzungscharakter im Nachgang zu den Textfestsetzungen in Kapitel C abgedruckt.

Getroffene Hinweise bezüglich der DIN-Vorschriften und sonstige Regelwerke dienen der Information der Öffentlichkeit darüber, wie, wo oder über welche Bezugsquellen die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Vorschriften und Regelwerke eingesehen werden können.

#### **I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

##### **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. Nutzungsordnung**

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

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

###### **1.2. Lärm**

Laut Lärmgutachten des „Ingenieurbüro für Akustik, Audiotechnik Loch“ ergeben sich innerhalb des Plangebietes lageabhängige Mittelungspegel von bis zu 56,2 dB(A) im Tageszeitraum und bis zu 47,8 dB(A) im Nachtzeitraum. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Bbl. 1 [5] von 55 dB(A) am Tag um 1,2 dB und in der Nacht um 2,8 dB überschritten. Entsprechend werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Vor diesem Hintergrund sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als gewahrt anzusehen.

###### **1.3. Altlasten**

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Kenntnisse zu Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet vor. Aufgrund der aktuellen Nutzung sind zudem keine schädlichen Bodenverunreinigungen zu erwarten.

###### **1.4. Kampfmittelbelastung**

Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln ist derzeit nicht bekannt.

## **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 Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

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

Im Umweltbericht, der den Teil B der Begründung darstellt, wird detailliert auf die Belange des Umweltschutzes eingegangen.

## **5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **6. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Die Erschließung des Plangebietes soll über den Kanalweg erfolgen. Da dieser sehr schmal ist und wenig Rangiermöglichkeiten bietet, ist zur Verbesserung der allgemeinen Verkehrssituation im Plangebiet eine öffentlich nutzbare Wendemöglichkeit vorgesehen. Zudem wird durch die Planung ein Längsparken auf dem Kanalweg nicht verhindert. Somit ist davon auszugehen, dass die Belange des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

## **7. Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **J. PLANVERWIRKLICHUNG**

Aufgrund der im Plangebiet gegebenen Besitzverhältnisse sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall hat sich der Vorhabenträger (Grundstückseigentümer) im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.



Der Vorhabenträger ist sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Gemeinderates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserlautern) wurde mit der Vorbereitung und Erstellung der Bebauungsplanänderung beauftragt.

Der Gemeinde entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Wohnen am Kanalweg“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.

## **K. ANLAGEN**

- Artenschutzrechtliche Voreinschätzung, erstellt durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Stand 07/2023
- Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Wohnen am Kanalweg“, erstellt durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Vorentwurf, Stand 08/2023
- Lärmgutachten, erstellt durch Ingenieurbüro Audiotechnik-Loch; „Geräuscheinwirkung durch Gewerbelärm und Verkehrsgeräusche im Plangebiet am Kanalweg, Flur 1921/4 in 76831 Birkweiler“, 31.03.2023