

# **BEBAUUNGSPLAN**

**„Litschenäcker - 1. Teiländerung“ im Verfahren  
nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB**

**Verbandsgemeinde Landau-Land  
OG Walsheim  
Genehmigte Planfassung**

**August 2018**

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
(BAUPLANUNGSRECHTLICHE UND  
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
-HINWEISE
- RECHTSGRUNDLAGEN
- VERFAHRENSVERMERKE
- PFLANZLISTE
- BEGRÜNDUNG
- VERMESSUNG
- BODENGUTACHTEN
- ENTWÄSSERUNGSKONZEPTION
- SCHALLGUTACHTEN

**Planungsbüro WOLF  
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf  
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.  
M.Sc. Markus Henn  
Weberstraße 27  
67655 Kaiserslautern  
Proj.-Nr.: 521**

## INHALT

### **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

### **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

### **C HINWEISE**

### **D RECHTSGRUNDLAGEN**

### **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **F PFLANZLISTE**

### **G BEGRÜNDUNG**

### **H VERMESSUNG**

### **I BODENGUTACHTEN**

### **J ENTWÄSSERUNGSKONZEPTION**

### **K SCHALLGUTACHTEN**

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Der künftige Bebauungsplan „Litschenäcker, 1. Teiländerung“ überlagert in Teilen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Litschenäcker“. In der Folge verlieren die betroffenen Teile des überlagerten Bebauungsplans „Litschenäcker“ ihre Gültigkeit und werden von dem Bebauungsplan „Litschenäcker, 1. Teiländerung“ ersetzt.

Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans „Litschenäcker“ werden in der Änderung vollständig gestrichen und durch neue Festsetzungen im Bebauungsplan „Litschenäcker, 1. Teiländerung“ ersetzt.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Litschenäcker“ verlieren bis auf wenige Ausnahmen ihre Gültigkeit und werden durch neue Festsetzungen im Bebauungsplan „Litschenäcker, 1. Teiländerung“ ersetzt.

Der Änderungsbebauungsplan „Litschenäcker, 1. Teiländerung“ wird - der Übersicht und Verständlichkeit wegen - in den Änderungsteilbereich I und den Änderungsteilbereich II gegliedert. Die Straße „Am Landhaus“ trennt die beiden Teilbereiche voneinander.

### **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im räumlichen Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans werden folgende Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen:

Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)

Diese Festsetzungen gelten für die Änderungsteilbereiche I und II.

#### **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)**

Die GRZ wird im Dorfgebiet wie folgt als Obergrenze festgesetzt:

A= 0,6      B=0,6      C=0,6

##### **2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)**

Die GFZ wird im Dorfgebiet wie folgt als Obergrenze festgesetzt:

A= 1,2      B=1,2      C=0,6

### 2.3 Anzahl der Vollgeschosse: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird bei den Abschnitten A und B auf zwei und bei dem Abschnitt C auf ein Geschoss als Höchstmaß festgesetzt.

### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe ist die Höhe ab dem Bezugspunkt der Straße bis zur äußeren Spitze des Firsts. Die jeweils zulässige Trauf- und Firsthöhe muss dem Planwerk entnommen werden.

#### Für den Änderungsteilbereich I gilt:

Der Bezugspunkt der Traufhöhe liegt auf der Hinterkante des Gehweges der Böchinger Straße. Dieser Punkt ist im Planwerk als „BZP 1“ gekennzeichnet. Die Firsthöhe ist die Höhe ab dem Bezugspunkt „BZP 1“ bis zur äußeren Spitze des Firsts.

#### Für den Änderungsteilbereich II gilt:

Der Bezugspunkt der Traufhöhe liegt auf der Hinterkante des Gehweges der Ortsstraße „Am Landhaus“ und in der Mitte der Projektion der seitlichen Begrenzungswände des Gebäudes.

Die Firsthöhe ist die Höhe ab dem Bezugspunkt der Ortsstraße „Am Landhaus“ bis zur äußeren Spitze des Firsts.

In beiden Änderungsteilbereichen wird die Sockelhöhe des Erdgeschosses der Gebäude auf höchstens 0,60 m über Gehweghinterkante festgesetzt.

### 2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Sowohl im Änderungsteilbereich I und II sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

### 2.6 Flächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind

Die in den Plänen festgesetzten Flächen sind Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Es handelt sich hierbei unter anderem auch um Sichtdreiecke. Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen im Sinne der LBauO Rheinland-Pfalz zulässig. Das Sichtdreieck ist gemäß RASSt06/ RAL 2012 ab einer Höhe von 0,80 m dauerhaft freizuhalten.

## 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

### 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet der Bebauungsplanänderung wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dabei sind,

entsprechend des Eintrages in die Nutzungsschablone, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß §23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

### **3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dachform und Dachneigung können von denen des Hauptgebäudes abweichen.

### **3.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

## **4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Für den Änderungsteilbereich I gilt:

Garagen sind mindestens 5,00m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum bzw. der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung („Planstraße A“) mit der Einfahrt über das Grundstück zu errichten. Dachform und Dachneigung können von denen des Hauptgebäudes abweichen. Garagen sind in diesem Änderungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für den Änderungsteilbereich II gilt:

Garagen sind mindestens 5,00m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum mit der Einfahrt über das Grundstück zu errichten. Dachform und Dachneigung können von denen des Hauptgebäudes abweichen. Stellplätze sind in diesem Änderungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen, mit Ausnahme der Flächen gegen die klassifizierten Straßen, zulässig.

### **4.1 Zufahrt zu den Grundstücken**

Für den Änderungsteilbereich I gilt:

Die Erschließung der neu angelegten Grundstücke darf nur über die neue „Planstraße A“ erfolgen.

Weiterhin darf die „Planstraße A“ nur an die bestehende Ortsstraße „Am Landhaus“ angebunden werden.

## 5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

### 5.1 Straßenverkehrsflächen

Die bereits bestehende Ortsstraße „Am Landhaus“ bleibt erhalten und wird entsprechend den zukünftigen Planungen angepasst.

### 5.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Für den Änderungsteilbereich I gilt:

Die in der Planzeichnung dargestellte „Planstraße A“ wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zum Bestandteil der Ausschreibung der Planstraße A zu machen.

## 6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind von jeglicher Art an Bebauung freizuhalten.

Die Pflanzung eines Baumes auf jedem privaten Grundstück ist zwingend.

Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen privaten Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan bzw. im textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Die entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten.

## 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die Planung sieht eine Schaffung von oberflächennahen Rückhaltemulden vor. In diesen Mulden wird das Oberflächenwasser des geplanten Wohnwegs bzw. der Wohnbebauung eingeleitet und über einen bestehenden Regenwasserkanal gedrosselt dem Hainbach zugeleitet.

## 8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Aus Gründen der Oberflächenwasserabfuhr werden den jeweiligen Grundstückseigentümern entsprechende Geh- und Leitungsrechte eingeräumt. Weiterhin werden den Personen, die für die Pflege und Instandhaltung der Rückhaltemulden verantwortlich sind (teilweise oder ganz), Gehrechte

eingräumt. Weiterhin wird von der „Planstraße A“ zum Abflussrohr Richtung Hainbach ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

**9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**

Zum Schutz der künftigen Bewohner des Planbereichs innerhalb ihrer Wohnungen vor von außen eintretendem Lärm sind in der DIN 4109-1: 2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgelegt. Diese Anforderungen sind unabhängig von der Gebietsart, in der das Bauvorhaben gelegen ist. Kenngröße der mittleren Luftschalldämmung der Außenbauteile eines Raumes ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Fassadenfläche.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm werden verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“  $L_a$  zuzuordnen sind.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB)
I	Bis 55
II	56-60
III	61-65
IV	66-70
V	71-75

Im Bebauungsplan wurde - entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens - der Lärmpegelbereich III im Plangebiet festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind die Außenbauteile nach den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden.

Aus den Ergebnissen des Schallgutachtens ergeben sich weiterhin nach den Bestimmungen der DIN 4109-1: 2018-01, Schallschutz im Hochbau, bei einem Flächenverhältnis

Raumaußenfläche  $S_g$  : Raumgrundfläche  $S_G = 0,8$

die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den einzelnen Gebäudefronten einer möglichen Wohnbebauung:

Nordfronten einer Wohnbebauung in einem Abstand von der Böchinger Straße entsprechend der Darstellung in dem Lageplan der Anlage 1 des Schallgutachtens:

$$R'_{w,ges} \geq 33 \text{ dB}$$

Westfronten einer Wohnbebauung in einem Abstand von der Anbindung der L 516 an die Böchinger Straße entsprechend der Darstellung in dem Lageplan der Anlage 1 des Schallgutachtens:

$$R'_{w,ges} \geq 31 \text{ dB}$$

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den übrigen Gebäudefronten:

$$R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$$

Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens ist die Belastung der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) unerheblich, da der Beurteilungspegel/Tag des Verkehrslärms auf der Terrasse, dem Balkon, den Immissionsgrenzwert/Tag von 64 dB(A) nicht überschreitet. Das bedeutet, wenn die Außenwohnbereiche, die Terrassen oder Balkone, einer möglichen Wohnbebauung an der Südseite dieser angeordnet werden, ist eine unzulässige Beeinträchtigung der Erholung, verursacht durch den Straßenverkehrslärm, auszuschließen.

Konkrete Maßnahmen zum Schallschutz sind dem - Bebauungsplan beigefügten - Schallschutzgutachten zu entnehmen.

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

### **1.1 Dachform, Gestaltung, Material und Farbe**

Für die Änderungsteilbereiche I und II gilt:

Die Gebäude sind mit geeigneten Dächern von 20° bis 35° Neigung zu versehen.

Kniestöcke sind bis 0,70 m hoch auszuführen. Maßgebend für die Höhe des Kniestockes ist das Maß von der Oberkante Fußboden der letzten Obergeschossdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante.

Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der Dachbreite zulässig.

Dachüberstände, Dachneigungen und Dach (First)-Richtungen der aneinander gebauten Häuser sind einheitlich zu gestalten.

Die Dacheindeckung der zulässigen Einzel- und Doppelhäuser darf nur in rotbraunem Material ausgeführt werden.

### **1.2 Fassadenstil, Fassadenmaterial und Struktur**

Für die Änderungsteilbereiche I und II gilt:

Äußere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sind nicht zulässig.

Für die Farbgestaltung dürfen keine grellen Farben verwendet werden.



Fenster sind nur hochformatig zulässig.

### **1.3 Einfriedungen**

Für die Änderungsteilbereiche I und II gilt:

Im Plangebiet sind - parallel seitlich zu den Grundstücken - Einfriedungen bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Parallel zur Straße sind allerdings nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m erlaubt.

**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
**(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**

**1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE NACH § 47 LBAUO**  
**(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird für die beiden Änderungsteilbereiche I und II festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

## **C HINWEISE**

### **ÄRCHÄOLOGISCHE FUNDE**

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/ Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE).

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forderung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Rein vorsorglich wird durch die Direktion Landesarchäologie hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### **ALTABLAGERUNGEN**

Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung im Plangebiet ergeben, ist sich umgehend mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt in Verbindung zu setzen.

### **BERGBAU/ ALTBERGBAU**

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des unter Bergaufsicht stehenden Erdölgewinnungsbetriebes „Landau“. Der Betreiber ist die Firma Wintershall AG, Erdölwerke Barnstorf, Rechterner Straße 2 in 49406 Barnstorf.

Ferner befindet sich das in Rede stehende Gebiet im Bereich der Bewilligungsfelder „Landau“ (Erdwärme) sowie „Landau West IV“ (Kohlenwasserstoffe). Rechtsinhaberin der Berechtigung „Landau“ ist die Firma Wintershall Holding GmbH, Rechterner Straße 2 in 49406 Barnstorf.

Inhaberin der Berechtigung „Landau West IV“ ist die Firma Hermann von Rautenkranz, Internationale Tiefbohr GmbH & Co. KG ITAG, Itagstraße in 29221 Celle.

Da das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzt, wird empfohlen, sich mit den vorgenannten Firmen in Verbindung zu setzen (Zuständigkeiten; Stand: August 2018).

## **BODEN UND BAUGRUND**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich sein. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

## **ERDAUSHUB/ AUFFÜLLUNGEN**

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

## **GRUNDWASSER**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwassererhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Südliche Weinstraße) zu beantragen ist.

## **HOCHWASSERSCHUTZ**

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Landau-Land und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen. Eine nähere Betrachtung wird zwingend angeraten.

## **RADONPROGNOSE**

Laut des umwelttechnischen Berichts von ICP, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Rodenbach, sind besondere Maßnahmen zum Radonschutz, neben den allgemeinen Schutzmaßnahmen im erdberührten Bereich, nicht erforderlich.

„Die seitens des Sachverständigenbüro ALTRAC Radon-Messtechnik ausgewertete Radonmessung für das Baufeld ergab für die Messstelle Ra1 eine mittlere Radon-222-Konzentration von  $6.600 \text{ Bq/m}^3$ . Bei der Messstelle Ra2 lag die Konzentration unterhalb der Bestimmungsgrenze von  $5.000 \text{ Bq/m}^3$ . Aufgrund der Messwerte kann das Baufeld in die Kategorie 1 (Niedriges Radonpotenzial  $0 - 40.000 \text{ Bq/m}^3$ ) eingestuft werden.

Ausgehend von einem üblichen Schwankungsbereich von ca.  $\pm 5.000 \text{ Bq/m}^3$  ist nicht damit zu rechnen, dass bei weiteren Messungen auch Radon-222-Konzentrationen über  $40.000 \text{ Bq/m}^3$  im Baufeld gemessen werden können.“

Nähere Informationen können dem umwelttechnischen Bericht im Anhang entnommen werden.

**ERDGAS**

Die stillgelegte, durch das Baufeld laufende, Gashochdruckleitung darf überbaut werden. Sollte diese Leitung allerdings bei Bauarbeiten hinderlich sein, ist der Versorgungsträger und Eigentümer dieser Leitungen (Stand August 2018: „Creos - Betriebsstelle Frankenthal“) bereit, den entsprechenden Abschnitt zu entfernen. Die dazu notwendigen Tiefbauarbeiten müssen allerdings vom Antragsteller veranlasst und bezahlt werden. Bei einer Entfernung wird durch den genannten Leitungseigentümer gefordert, mindestens 3 Werktage vor Baubeginn unterrichtet zu werden, sodass im Vorfeld vor Ort der Leitungsverlauf erläutert und dementsprechend das beauftragte Unternehmen eingewiesen werden kann. Für etwaige Rückfragen steht der genannte Versorgungsträger zur Verfügung.

**KLASSIFIZIERTE STRAßEN**

- Eine Blendung des Verkehrs auf den klassifizierten Straßen ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen.
- Die klassifizierten Straßen dürfen während der Bauzeit nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten, sind diese gemäß § 40 Abs. 1 LStrG unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen.

**STRAßENAUSBAU**

Sofern Leitungen im Straßenkörper oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (= innerhalb eines Bereiches von 40 m zur Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertraglichen Regelung bzw. anbaurechtlichen Genehmigung. Hierzu sind dem Landesbetrieb Mobilität Speyer rechtzeitig (mindestens 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

**WERBEANLAGEN**

Für Werbeanlagen gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 22- 24 Landesstraßengesetz und die dort genannten Abstände (20m Bauverbotszone). Werbeanlagen in einer Entfernung von 20 m bis 40 m parallel der klassifizierten Straßen bedürfen der vorherigen Zustimmung/ Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

**TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

„Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.“ Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung bei dem zuständigen Versorgungsträger einzufordern.

Die Kabelschutzanweisung des Versorgungsträgers ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz benötigt werden, wird seitens des Versorgungsträgers darum gebeten, sich mit diesem - zwecks Koordinierung - rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

## **D RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1507)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F. v. 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1. Änderungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Walsheim hat in seiner Sitzung am 04.04.2018 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.

### **2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs**

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 07.06.2018 in der Zeit vom 15.06.2018 bis einschließlich 15.07.2018 öffentlich aus.

### **3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB am ..... eingeleitet.

Abgabefrist der Stellungnahmen war am 15.07.2018.

### **4. Abwägung der Stellungnahmen**

Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 13 BauGB in seiner Sitzung am ..... über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

### **5. Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde hat in seiner Sitzung am .....die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### **6. Ausfertigung**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Ortsgemeinderats Walsheim überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

### **7. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes**

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

## F PFLANZLISTE

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten für öffentliche und private Pflanzungen. Für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen entscheidend.

Die nachfolgende Liste ist nicht abschließend und nur als Richtlinie zu verstehen.

### 1. Freiwachsende Strauchpflanzung für den Ortsrand

Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	Pfaffenhütchen ( <i>Enonymus europaeus</i> )
Schottische Zaunrose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )	Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Kreuzdorn ( <i>Rhamnus catharticus</i> )
Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	sowie vereinzelt Blütensträucher
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	z. B. Flieder ( <i>Syringa vulgaris</i> )
Schneeball ( <i>Viburnum opulus / lantana</i> )	Spierstrauch ( <i>Spirea arguta</i> )
Weissdorn ( <i>Crataegus monogyna/ oxyacantha</i> )	Forsythie ( <i>Forsythia intermedia</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	u. a.

### 2. Bäume

#### Bäume 1. Ordnung für Ortsrandbepflanzung

Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )
Edelkastanie ( <i>Castanea sativa</i> )	Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	Walnuss ( <i>Juglans regia</i> )
Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	Süßkirsche ( <i>Prunus</i> )
Stieleiche ( <i>Quercus pedunculata</i> )	Speierling ( <i>Sorbus domestica</i> )
	u. a. Obstbaumhochstämme

#### Bäume 2. Ordnung für Ortsrandbepflanzung und Vorgartenbereich

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Baumhasel ( <i>Corylus colurna</i> )
Sandbirke ( <i>Betula verrucosa</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Mandelbaum ( <i>Prunus amygdalus</i> )
Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )	Zierkirsche ( <i>Prunus</i> )
Oxelbeere ( <i>Sorbus intermedia</i> )	Zierapfel ( <i>Malus</i> )
	Silberahorn ( <i>Acer saccharinum</i> )

#### Bäume an Gewässern bzw. an feuchten bis frischen Standorten

Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Sumpfeiche ( <i>Quercus palustris</i> )
Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	Stieleiche ( <i>Quercus pedunculata</i> )
Silberweide ( <i>Salix alba</i> )	Graupappel ( <i>Populus canescens</i> )
Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )	Pyramidenpappel ( <i>Populus nigra italica</i> )



## **G BEGRÜNDUNG**

### **Inhalt**

- 1. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung**
- 2. Aufstellungsbeschluss**
- 3. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB**
- 4. Grundlagen**
  - 4.1 Planungsgrundlagen
  - 4.2 Lage und Größe des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich
  - 4.3 Bestandssituation
- 5. Übergeordnete Planungen**
- 6. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen**
  - 6.1 Vermessung
  - 6.2 Bodengutachten
  - 6.3 Entwässerungskonzeption
  - 6.4 Schallgutachten
- 7. Überlagerung mit anderen Satzungen**
- 8. Städtebauliches Konzept**
  - 8.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen
  - 8.2 Erschließung Verkehr
  - 8.3 Geplante Bebauung
  - 8.4 Immissionen und Emissionen
  - 8.5 Ver- und Entsorgung
- 9. Landespflegerische Bewertung**
- 10. Erforderlichkeit der Planinhalte**
  - 10.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
    - 10.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 10.1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 10.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
    - 10.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
    - 10.1.5 Verkehrsflächen
    - 10.1.6 Grünordnerische Festsetzungen
    - 10.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - 10.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - 10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

## **11. Wesentliche Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Abs. 1 BauGB**

## 1. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Der Antragsteller der Bebauungsplanänderung ist der Eigentümer des Parkplatzes, der ehemaligen Gaststätte sowie dem angrenzenden Wohngebäude. Durch das Schließen der Gastwirtschaft werden die erforderlichen, nachzuweisenden Stellplätze überflüssig. Der Antragsteller strebt nun an, das bisher als Parkplatz genutzte Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Grundstücksflächen sollen im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung für die Hauptfunktion „Wohnen“ nutzbar gemacht werden.

Als Träger der Bauleitplanung möchte die Gemeinde durch eine Bebauungsplanänderung eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeiführen und gewährleisten.

## 2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Walsheim hat in seiner Sitzung am 04.04.2018, laut § 2 Abs. 1 BauGB, die Änderung des Bebauungsplanes „Litschenäcker“ beschlossen. Durch die Bebauungsplanänderung sollen die in Kapitel 1 „Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung“ genannten Ziele umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## 3. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt.

Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Die voraussichtlich versiegelten Flächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwerte
- Es kann davon ausgegangen werden, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt oder geschädigt werden
- Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in diesem Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von

der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Natur- und Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Gravierende negative Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht zu erkennen.

## 4. Grundlagen

### 4.1 Planungsgrundlagen

Im Wesentlichen wird auf die nachfolgenden Planungsgrundlagen für die Bebauungsplanänderung zurückgegriffen:

- Der rechtskräftige Bebauungsplan „Litschenäcker“, bereitgestellt durch die Verbandsgemeinde Landau-Land
- Der derzeit gültige Flächennutzungsplan mit dem Bereich der Ortsgemeinde Walsheim, bereitgestellt durch die Verbandsgemeinde Landau-Land
- Die aktuellen, digitalen Katastergrundlagen für die Ortsgemeinde, bereitgestellt durch die Verbandsgemeinde Landau-Land
- Kartengrundlagen aus LANIS, dem Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

### 4.2 Lage und Größe des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortsgemeinde Walsheim und hat eine Größe von etwa 4800 m<sup>2</sup>.



Abbildung: Lage des Plangebiets  
Quelle: <http://map1.naturschutz.rlp.de/>

Der räumliche Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- Im Norden durch die Böchinger Straße (L 513).
- Im Westen durch die Landesstraße L 516 bzw. die Ortsstraße „Am Landhaus“.
- Im Süden durch die Grundstücke 245/5, 246/3 bzw. 249/3.
- Im Osten die Grundstücke 248/2 und 3101/7.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets kann dem zugehörigen Planwerk entnommen werden.

### 4.3 Bestandssituation

Das westliche Plangebiet ist nahezu unbebaut und wird derzeit als Parkplatz genutzt. Der östliche Teil des Plangebiets ist bereits mit einer ehemaligen Gastwirtschaft sowie einem Wohngebäude bebaut.

Sämtliche Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

## 5. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind - laut § 1 Abs. 4 BauGB - den Zielen der Raumordnung anzupassen. Weiterhin müssen diese gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land, liegt das Plangebiet innerhalb „gemischter Bauflächen“. Mit der Ausweisung eines Dorfgebiets gemäß § 5 BauNVO, stimmen die Änderungsplanungen mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes überein.



Abbildung: Verortung des Plangebiets im Flächennutzungsplan  
Quelle: Verbandsgemeinde Landau-Land

## **6. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen**

### **6.1 Vermessung**

Im Vorlauf der Planung war es notwendig, eine Vermessung der örtlichen Gegebenheiten durchzuführen. Dieser Schritt lässt sich unter anderem dadurch begründen, dass zur Erstellung der Abwasserkonzeption die Topographie möglichst genau in der Planung abgebildet werden kann.

Weiterhin diene der Arbeitsschritt zum Festlegen eines Bezugspunktes für Trauf- und Firsthöhe der neu geplanten Gebäude (siehe Planwerk).

Die angefertigten Unterlagen zur Vermessung sind als Kapitel „H - Vermessung“ angehängt.

### **6.2 Bodengutachten**

Das angefertigte Bodengutachten diene als Grundlage zur Erstellung der notwendigen Entwässerungskonzeption. In diesem wurden unter anderem Aussagen zur Sickerfähigkeit oder möglichen Radonvorkommen getroffen.

Die erstellten Unterlagen zum Boden sind als Kapitel „I - Bodengutachten“ angehängt.

### **6.3 Entwässerungskonzeption**

Zur Realisierung der neuen Wohnbebauung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht vor, dass oberflächennahe Rückhaltemulden geschaffen werden sollen. In diesen Mulden wird das Oberflächenwasser des geplanten Wohnwegs bzw. der Wohnbebauung eingeleitet und über einen bestehenden Niederschlagswasserkanal (Straßenentwässerung) gedrosselt dem Hainbach zugeleitet. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird in einem eigenen Kanalsystem in den Sammler der Böchinger Straße entwässern.

Die erstellten Unterlagen zum Boden sind als Kapitel „J - Entwässerungskonzeption“ angehängt.

### **6.4 Schallgutachten**

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Landesstraße L 513 und L 516 und dem damit möglich, auftretenden Lärm im Bereich der späteren Wohnbebauung, wurde ein Schallgutachten erstellt. Die Hinweise des Gutachtens sind bei späteren Planungen zu berücksichtigen.

Das Gutachten ist als Kapitel „K - Schallgutachten“ angehängt.

## **7. Überlagerung mit anderen Satzungen**

Der künftige Bebauungsplan „Litschenäcker, 1. Teiländerung“ überlagert in Teilen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Litschenäcker“. In der

Folge verlieren die betroffenen Teile des überlagerten Bebauungsplans „Litschenäcker“ ihre Gültigkeit und werden von dem Bebauungsplan „Litschenäcker, 1. Teiländerung“ ersetzt.

Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans „Litschenäcker“ werden in der Änderung vollständig gestrichen und durch neue Festsetzungen im Bebauungsplan „Litschenäcker, 1. Teiländerung“ ersetzt.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Litschenäcker“ verlieren bis auf wenige Ausnahmen ihre Gültigkeit und werden durch neue Festsetzungen im Bebauungsplan „Litschenäcker, 1. Teiländerung“ ersetzt.

Der Änderungsbebauungsplan „Litschenäcker, 1. Teiländerung“ wird - der Übersicht und Verständlichkeit wegen - in den Änderungsteilbereich I und den Änderungsteilbereich II gegliedert. Die Straße „Am Landhaus“ trennt die beiden Teilbereiche voneinander.

## **8. Städtebauliches Konzept**

### **8.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen**

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden unterschiedliche Gestaltpläne erarbeitet und mit offiziellen Vertretern der Ortsgemeinde, der Verwaltung sowie dem Antragsteller der Bebauungsplanänderung besprochen und diskutiert.

### **8.2 Erschließung Verkehr**

Das geplante Wohngebiet wird über die neue „Planstraße A“ erschlossen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie einem angemessenen Lärmpegel in diesem Gebiet soll die neue Straße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - hier: „verkehrsberuhigter Bereich“ - angelegt werden.

Weiterhin ist - mit Blick auf das neue Wohngebiet - eine Anpassung der bisherigen Straßeninfrastruktur notwendig. Aus diesem Grund muss die bereits bestehende Ortsstraße „Am Landhaus“ den zukünftigen Planungen angepasst werden.

### **8.3 Geplante Bebauung**

Das bisher als Parkplatz ausgewiesene Grundstück 246/4 soll für eine Wohnbebauung umgewidmet werden. Durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets werden zahlreiche Anforderungen und Regelungen des Baugesetzbuches berücksichtigt.

Mit dem Anlegen neuer Wohnflächen geht eine geordnete, städtebauliche Entwicklung einher. Weiterhin werden keine neuen Flächen auf der „Grünen Wiese“ in Anspruch genommen und bebaut; der Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird somit Rechnung getragen. Einer Zersiedelung wird entgegengewirkt.

## 8.4 Immissionen und Emissionen

Nach Umsetzung der geplanten Gebäude sind keine verstärkten Immissionen oder Emissionen zu erwarten.

Der Anliegerverkehr der geplanten Wohngebäude verursacht voraussichtlich sogar weniger Geräuschemissionen und Luftverunreinigungen, als der bisherige Verkehr im Rahmen der Parkplatznutzung.

## 8.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

Das ausgewiesene Dorfgebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mit elektrischer Energie versorgt.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass oberflächennahe Rückhaltemulden geschaffen werden sollen. In diesen Mulden wird das Oberflächenwasser des geplanten Wohnwegs bzw. der Wohnbebauung eingeleitet und über einen bestehenden Niederschlagswasserkanal (Straßenentwässerung) gedrosselt dem Hainbach zugeleitet. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird in einem eigenen Kanalsystem in den Sammler der Böchinger Straße entwässern.

## 9. Landespflegerische Bewertung

Der geänderte Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen:

Mit einer Größe von 4.801 m<sup>2</sup> erfüllt der geänderte Bebauungsplan die Zulässigkeitsvoraussetzung der in § 13a BauGB vorgegebenen räumlichen Schwellenwerte. Des Weiteren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aufgrund der geplanten Nutzung des Wohnens.

Die im Rahmen der UVP untersuchten Schutzgüter werden voraussichtlich nicht beeinträchtigt:

### *Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Parkplatz kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes durch die geplante Wohnnutzung keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt besteht. Durch die Umwidmung der Parkplatzfläche zur Wohnbaufläche ergeben sich sogar Vorteile im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Zum einen wird der Verkehr innerhalb des Plangebietes verringert. Zum anderen ergeben sich durch das Anlegen von privaten Grünflächen Lebensräume für Tiere und Pflanzen, wodurch die biologische Vielfalt begünstigt wird.

### *Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit*

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Nutzungsänderung keine Nachteile.



### *Schutzgut Boden*

Durch die geplante Wohnnutzung kommt es zwar zur teilweisen Versiegelung der Bodenfläche, allerdings wird aufgrund der Wiedernutzbarmachung der Flächen im Innenbereich dem Grundsatz Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch das Anlegen von privaten Grünflächen in Form von Nutz- und Ziergärten ergeben sich Vorteile für das Schutzgut Boden zur bisherigen Nutzung.

### *Schutzgut Wasser*

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Versiegelung von Flächen kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan das notwendige Maß zu beschränkt werden; so können u. a. Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise gestaltet werden, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu begünstigen.

Es besteht somit keine Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser durch die Planung.

### *Schutzgut Klima und Luft*

Innerhalb des Plangebietes sowie in der Nachbarschaft befinden sich weder Luftaustauschbahnen noch klimatische Wirkungsräume. Die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht negativ beeinflusst.

### *Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung*

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage besteht durch die geplante Nutzung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Fläche weist außerdem aufgrund der Lage an der Landesstraße L 513 sowie die Nähe zur Landesstraße L 516 keinerlei Erholungswert auf.

### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Wirkungsgefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Auswirkungen auf andere Schutzgüter haben, es können aber auch positive Effekte durch die Wechselwirkungen auftreten. Zusammenhänge bestehen vor allem zwischen Boden und Wasserhaushalt. Durch die Versiegelung und Verdichtung des Bodens kann die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung behindert werden. Beispielsweise durch eine Herstellung der Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise können Versickerung und Wasserspeicherung im Boden begünstigt werden. Dies kann positive Auswirkungen auf die Vegetation und Fauna aufweisen.

Auch bestehen bei der Planung keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG.

Daneben bestehen durch die Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 lit. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Bebauungsplanänderung kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wodurch auf die Durchführung einer Umweltprüfung und somit auch auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

## **10. Erforderlichkeit der Planinhalte**

### **10.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **10.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der städtebaulichen Konzeption das Plangebiet als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO fest.

#### **Begründung**

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen sowohl den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Walsheim als auch dem Willen des Antragstellers zur Bebauungsplanänderung. Sie hat bereits mit dem Änderungsbeschluss vom 04.04.2018 ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes sollen die im Ort - im Speziellen in der Umgebung - bestehenden Nutzungs- und Gestaltstrukturen gesichert und somit der Ortscharakter beibehalten werden.

#### **10.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

#### **Begründung**

Durch Festlegung der GRZ sowie der GFZ wird versucht, den künftigen Bauherren die größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen. Allerdings wird durch die Festlegung auch verhindert, dass die landespflegerische Situation (u. a. übermäßige Versiegelung) beeinträchtigt wird.

Durch Regelung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen wird den Forderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO entsprochen, wonach diese Aspekte festgelegt werden müssen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

Die Begrenzung der Wohneinheiten entspricht sowohl dem kommunalpolitischen Willen der Gemeinde als auch dem Antragsteller der Bebauungsplanänderung.

Durch die maximale Anordnung von zwei Wohneinheiten sollen zum einen gesunde Wohnverhältnisse garantiert und zum anderen eine zu hohe Verdichtung vermieden werden.

### 10.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Weiterhin werden im Geltungsbereich die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ferner wurden mit Blick auf die Stellung der baulichen Anlagen Hauptfirstrichtungen festgelegt, die dem Planwerk zu entnehmen sind.

#### Begründung

Durch Festsetzung von Baugrenzen, der offenen Bauweise sowie der Pflicht Nebenanlagen nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche errichten zu dürfen, soll einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Andererseits soll durch diese Regelungen erreicht werden, dass die neu versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten werden.

Die Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen hat ebenfalls den Zweck, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird.

### 10.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen sind mindestens 5,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten. In Änderungsteilbereich I gelten (Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig/ Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig) andere Bestimmungen wie in Änderungsteilbereich II (Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen, mit Ausnahme der Flächen gegen die klassifizierten Straßen, zulässig/ Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig).

Je Wohneinheit müssen allerdings zwei Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Erschließung der neu angelegten Grundstücke darf nur über die neue „Planstraße A“ erfolgen. Zudem darf die „Planstraße A“ nur an die bestehende Ortsstraße „Am Landhaus“ angebunden werden.

#### Begründung

Für Änderungsteilbereich I wurden die Festsetzungen entsprechend getroffen, da so die Versiegelung begrenzt werden soll. Stellplätze können beispielsweise auch mit wassergebundener Decke errichtet werden.

Die Festsetzungen für den Änderungsteilbereich II entsprechen den Wünschen des Antragstellers der Bebauungsplanänderung.

Mit der Regelung bezüglich der Erschließung soll der reibungslose Verkehr im Gebiet selbst, aber auch in den umliegenden Gebieten gewährleistet werden. So wird unter

anderem sichergestellt, dass keine Straßen mit Einmündungen in die bestehenden Landesstraßen angelegt werden.

#### **10.1.5 Verkehrsflächen**

Die bereits bestehende Ortsstraße „Am Landhaus“ bleibt erhalten und wird entsprechend den zukünftigen Planungen angepasst.

Weiterhin wird die in Änderungsteilbereich I dargestellte „Planstraße A“ mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ versehen.

#### **Begründung**

Durch Anpassung der bestehenden Straße soll die Abwicklung des fließenden Verkehrs geregelt und gesichert werden.

Durch Ausweisung der „Planstraße A“ als „verkehrsberuhigter Bereich“ wird eine gewisse (Verkehrs-)Sicherheit gewährleistet und vermindert zudem übermäßigen Lärm.

#### **10.1.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind von jeglicher Art an Bebauung freizuhalten.

Pflanzungen auf den privaten Grundstücken sind vorgesehen.

#### **Begründung**

Die Festsetzungen sollen die vorhandenen Grünflächen, die die Wohnqualität in der Gemeinde durch mikroklimatische und gestalterische Aspekte verbessern, schützen.

Durch zusätzliche Pflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sollen ebenfalls mikroklimatische Aspekte berücksichtigt werden.

#### **10.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Planung sieht eine Schaffung von oberflächennahen Rückhaltemulden vor. In diesen Mulden wird das Oberflächenwasser des geplanten Wohnwegs bzw. der Wohnbebauung eingeleitet und über einen bestehenden Regenwasserkanal gedrosselt dem Hainbach zugeleitet.

#### **Begründung**

Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens (keine Versickerung von Oberflächen-/ Niederschlagwasser im Bereich der Neuplanung möglich) wurde das Prinzip der Entwässerung über Rückhaltemulden gewählt.

### 10.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Aus Gründen der Oberflächenwasserabfuhr werden den jeweiligen Grundstückeigentümern entsprechende Geh- und Leitungsrechte eingeräumt. Weiterhin werden den Personen, die für die Pflege und Instandhaltung der Rückhaltegräben verantwortlich sind (teilweise oder ganz), Gehrechte eingeräumt.

#### Begründung

Entsprechende Rechte sind notwendig, um die Systeme sinnvoll und ordnungsgemäß verwenden zu können. Ferner bedarf es eines Gehrechts, um die Pflege und Instandhaltung gewährleisten zu können.

### 10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan gelten die Bestimmungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere bei der Gestaltung der Dachflächen, der Fassaden und den Einfriedungen.

#### Begründung

Das Ortsbild von Walsheim ist noch weitgehend durch die historische Bebauung geprägt. Das Siedlungsbild wird unter anderem durch eine Dachlandschaft mit rot bis rotbraunen Ziegeln, gegliederten und verputzten Fassaden mit Sandsteinelementen sowie Sichtmauerwerk mit Backstein, geprägt.

Durch Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die neue Bausubstanz ordentlich in das Gesamtgefüge einordnet und so das orts- und regionaltypische Siedlungsbild erhalten bleibt.

### 11. Wesentliche Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Abs. 1 BauGB

Gemäß den Regelungen des § 2a Abs. 1 BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

Mit Blick auf diesen Bebauungsplan werden folgende mögliche Auswirkungen näher betrachtet (siehe § 1 Abs. 6 BauGB):

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

Die vorliegende Planung hat unter anderem zum Ziel, dass im Plangebiet sowohl angemessene Wohnverhältnisse als auch die Sicherheit der zukünftigen Wohnbevölkerung gewährleistet sind.

Unter anderem durch den Erhalt bestehender Pflanzungen oder der Ausweisung einer verkehrsberuhigten Zone wird diesen Anforderungen Rechnung getragen.

### *Gestaltung des Ortsbildes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)*

Um gestalterische Defizite zu vermeiden, wurden in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 88 LBauO entsprechende Regelungen aufgenommen.

Zusätzlich wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 bis 8 BauGB) - zu Höhe und Stellung der baulichen Anlagen, zur Bauweise und den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen - getroffen.

### *Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)*

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit Realisierung der Änderungsplanung keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter zu erwarten sind. Durch Festlegung der Regelungen bezüglich Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll die Neu-Versiegelung entsprechend begrenzt werden. Die Begrenzung wirkt sich positiv auf die einzelnen Schutzgüter aus.

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

Die wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass oberflächennahe Rückhaltemulden geschaffen werden sollen. In diesen Mulden wird das Oberflächenwasser des geplanten Wohnwegs bzw. der Wohnbebauung eingeleitet und über einen bestehenden Mischwasserkanal gedrosselt dem Hainbach zugeleitet. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird in einem eigenen Kanalsystem in den Sammler der Böchinger Straße entwässern.

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

Belange des Verkehrs werden voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt. Die neu geplanten Wohngebäude und der dadurch neu, entstehende Verkehr führen allerdings nur unwesentlich zu höheren Verkehrszahlen.

Durch Ausweisung der „Planstraße A“ als „verkehrsberuhigter Bereich“ wird eine gewisse (Verkehrs-)Sicherheit gewährleistet und vermindert zudem übermäßigen Lärm.

## **H VERMESSUNG**

# **I BODENGUTACHTEN**



## **J ENTWÄSSERUNGSKONZEPTION**

## **K SCHALLGUTACHTEN**