Ortsgemeinde Böchingen

Bebauungsplan
„Ehemalige Sektkellerei“

BEGRÜNDUNG

Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB und zur Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB

Stand: 26.03.2021

INHALTSVERZEICHNIS

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 4

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren 4
- **1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis 4**
- **1.2 Ziele und Zwecke der Planung 4**
- **1.3 Verfahren 4**

2 Plangebiet 6
- **2.1 Lage und Größe des Plangebietes 6**
- **2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet 8**
- **2.3 Umgebung des Plangebietes 8**

3 Planungsvorgaben 9
- **3.1 Raumordnung und Landesplanung 9**
- **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 10**
- **3.3 Fachplanungen und Fachbelange 11**

4 Städtebauliches Konzept 11
- **4.1 Städtebauliches Konzept 11**
- **4.2 Planungs- und Standortalternativen 14**

5 Planinhalte 14
- **5.1 Art der baulichen Nutzung 14**
- **5.2 Maß der baulichen Nutzung 16**
- **5.3 Bauweise 18**
- **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen 20**
- **5.5 Stellplätze und Garagen 21**
- **5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 23**
- **5.7 Aufschüttungen und Abgrabungen 23**
- **5.8 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 23**
- **5.9 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 24**
- **5.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 24**
- **5.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 25**
- **5.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 26**
- **5.13 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen 30**

6 Auswirkungen der Planung 30
- **6.1 Städtebauliche Auswirkungen 30**
- **6.2 Auswirkungen auf den Verkehr 31**
- **6.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung 32**
- **6.4 Soziale Infrastruktur 33**
- **6.5 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung 34**
- **6.6 Städtebaulicher Vertrag 34**

6.7 Kosten der Planung 34
6.8 Flächenbilanz 34
6.9 Umweltauswirkungen 35
II VERWENDETE UNTERLAGEN 41
III VERZEICHNISSE 42

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Die Fläche der ehemaligen Sektkellerei Schloss Wachenheim liegt seit 2007 weitgehend brach. Eine Halle im nördlichen Bereich wurde bis Ende 2020 von der Schloss Wachenheim AG weiterhin genutzt. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Wiedernutzbarmachung des gesamten Geländes für Wohnen, eine Beherbergung und sonstige Nutzungen.

Es besteht bislang kein qualifiziertes Baurecht für das Plangebiet. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, dessen Grundlage der städtebauliche Entwurf des Vorhabenträgers (vgl. Kap. 4.1) bildet, erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- die Revitalisierung des brachliegenden Geländes der ehemaligen Sektkellerei Schloss Wachenheim,
- die Schaffung neuen Wohnraumes für die Ortsgemeinde Böchingen in Form von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern,
- die Integration von wohnaffinen Dienstleistungen für die Ortsgemeinde Böchingen,
- sowie die Einrichtung touristischer Nutzungen in der Ortsgemeinde Böchingen.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brache (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Die Grundfläche gem. zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB besteht nicht. (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).
- Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bedeutet, dass nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie
- von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen wird und

- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen)

nicht anzuwenden ist.

Gleichwohl sind im Verfahren nach § 13a BauGB die speziellen Umweltauswirkungen (z.B. Lärmschutz, Artenschutz) der Festsetzungen zu ermitteln und zu bewerten (Vgl. Kap. 6.9).

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

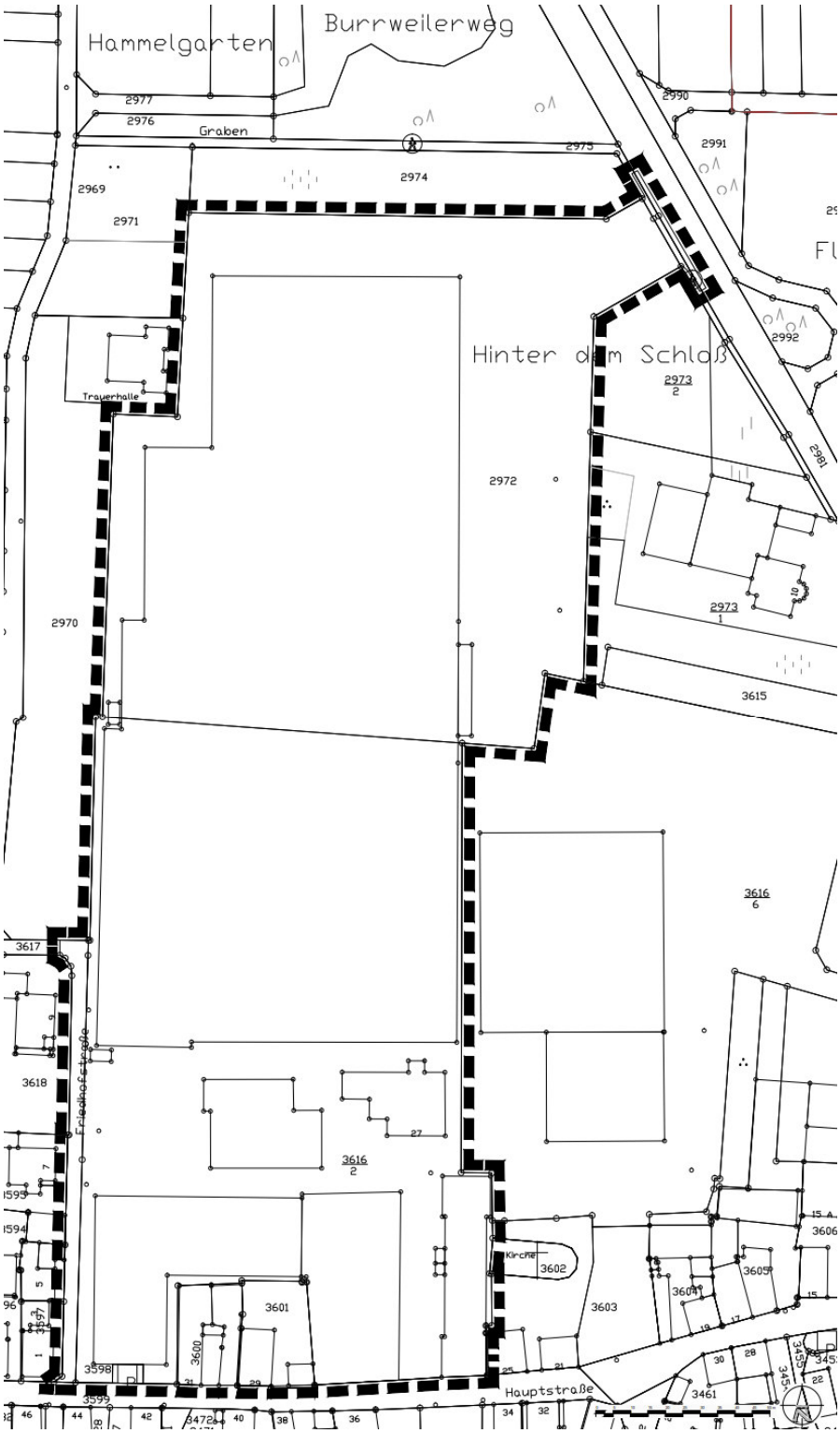

Abbildung 1: Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

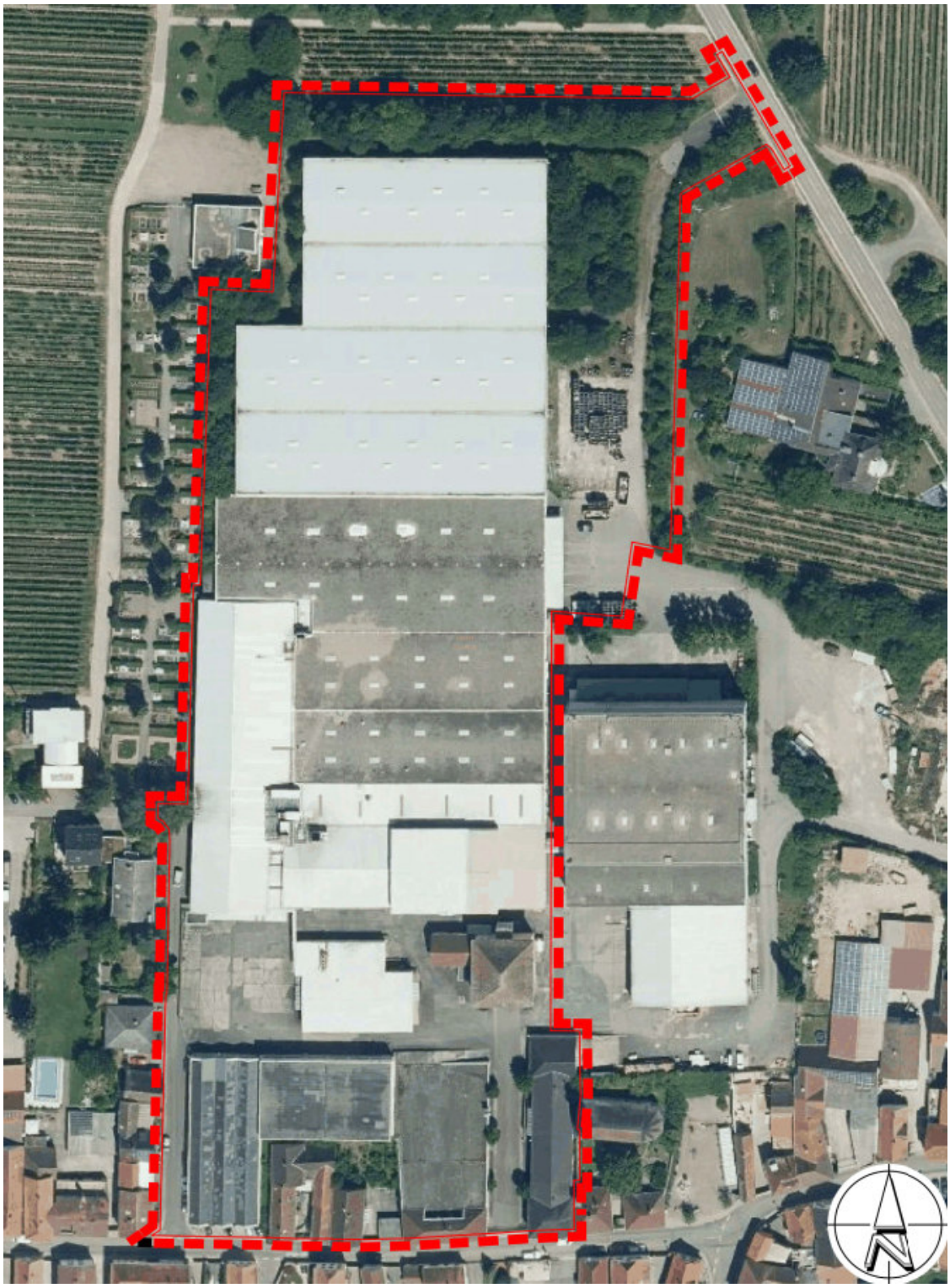

Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Bildquelle: Geoportal RLP

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch ein Weinanbaugebiet und die Burrweilerer Straße (Landesstraße L 512),

- im Osten durch das Landhaus Messerschmitt, die Weinkellerei Reh Kendermann, die Protestantische Pfarrkirche und die alten Schulhäuser,
- im Süden durch die Hauptstraße (Landesstraße L 513) und deren Bestandsbebauung und
- im Westen durch die Trauerhalle, den Friedhof und die bestehende Wohnbebauung entlang der Friedhofstraße.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,4 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Böchingen:

Tabelle 1: Flurstücke

Gemarkung Böchingen, Flur 0				
2972	3598	3600	3601	3616/2
3617*				

(* Flurstücke liegen nur teilweise im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist überwiegend durch die frühere gewerbliche Nutzung der Sektkellerei Schloss Wachenheim geprägt. So ist ein Großteil des Geländes mit Gewerbehallen bebaut. Insgesamt ist das Gelände nahezu vollständig versiegelt. Zusätzlich zu der früheren gewerblichen Nutzung sind entlang der Hauptstraße noch bestehende Wohngebäude Teil des Plangebietes.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist im Süden und Südwesten durch die typischen Mischnutzungen von Dorfgebieten geprägt.

Östlich des Plangebietes befinden sich ein Landhaus, die Weinkellerei Reh-Kendermann, die Protestantische Pfarrkirche und die alten Schulhäuser (Hauptstraße 21 und 25). Die Nutzung der Weinkellerei Reh-Kendermann wird zum Ende des Jahres 2021 aufgegeben. Der Vorhabenträger steht mit den Eigentümern in Verhandlungen zum Erwerb der Fläche, um diese ebenfalls städtebaulich zu entwickeln.

Westlich des Plangebietes befinden sich die Trauerhalle und der Friedhof sowie die bestehende Wohnbebauung entlang der Friedhofstraße. Das Plangebiet grenzt im Norden zudem an Grün- und Freiflächen an. Weinberge befinden sich westlich, nördlich sowie nordöstlich des Plangebietes in direkter Nähe. Das Plangebiet ist sowohl an die Hauptstraße (L 513) im Süden als auch an die Burrweilerer Straße (Landesstraße L 512) im Nordosten angebunden.

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan /-programm

Die Ortsgemeinde Böchingen befindet sich im Bereich der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften (9.2. Haardtrand, Bewertungsstufe 3) und im landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Des Weiteren befindet sich die Ortsgemeinde Böchingen auch im landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug).

Regionalplan

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt das Plangebiet in Böchingen als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe (Bestand) dar. An das Plangebiet grenzen Siedlungsflächen für Wohnen sowie ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft an. Die Ortsgemeinde Böchingen ist zudem vollständig von einem Regionalen Grünzug umgeben.

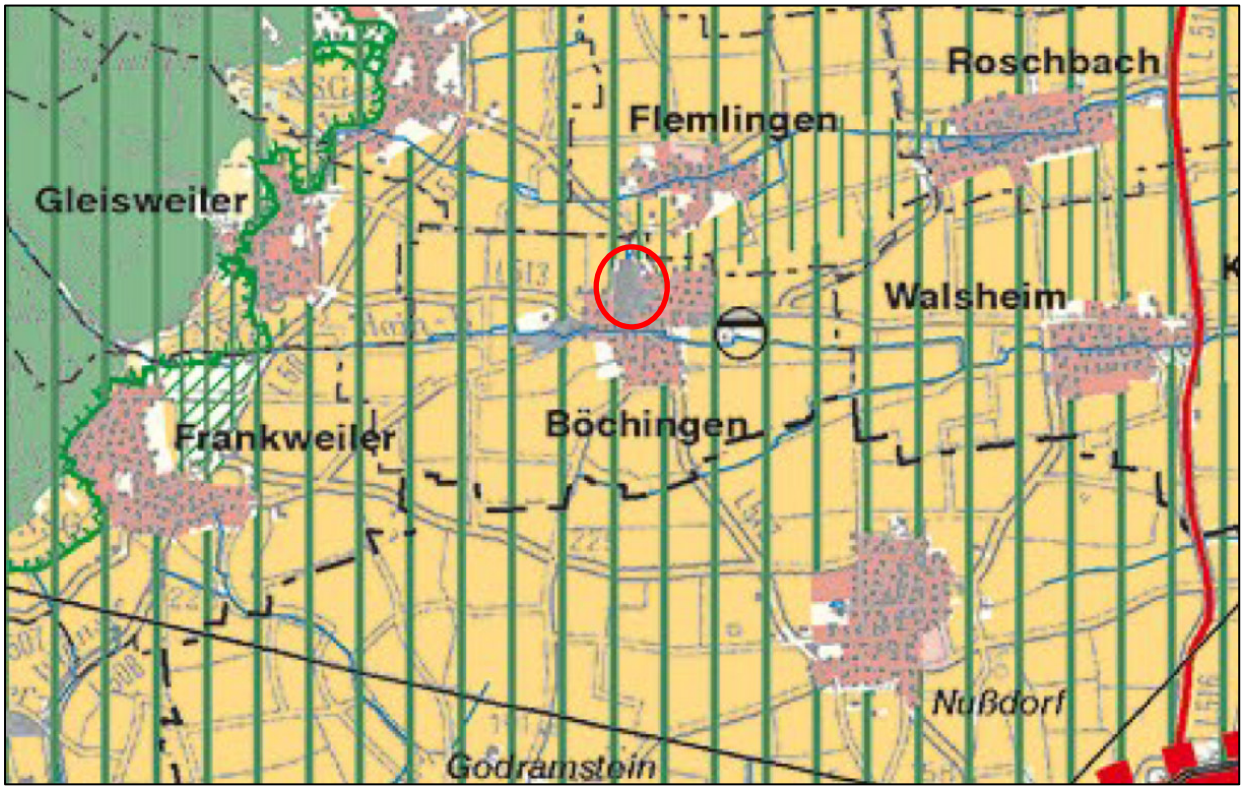

Abbildung 3: Auszug aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der VG Landau-Land aus dem Jahr 2015 stellt das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche dar. Lediglich entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind gemischte Bauflächen dargestellt. Im Plangebiet befindet sich zudem eine archäologische Fundstelle in Form eines Kulturdenkmals (KD, hier: denkmalgeschütztes Schloss).

Die Planung weicht von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

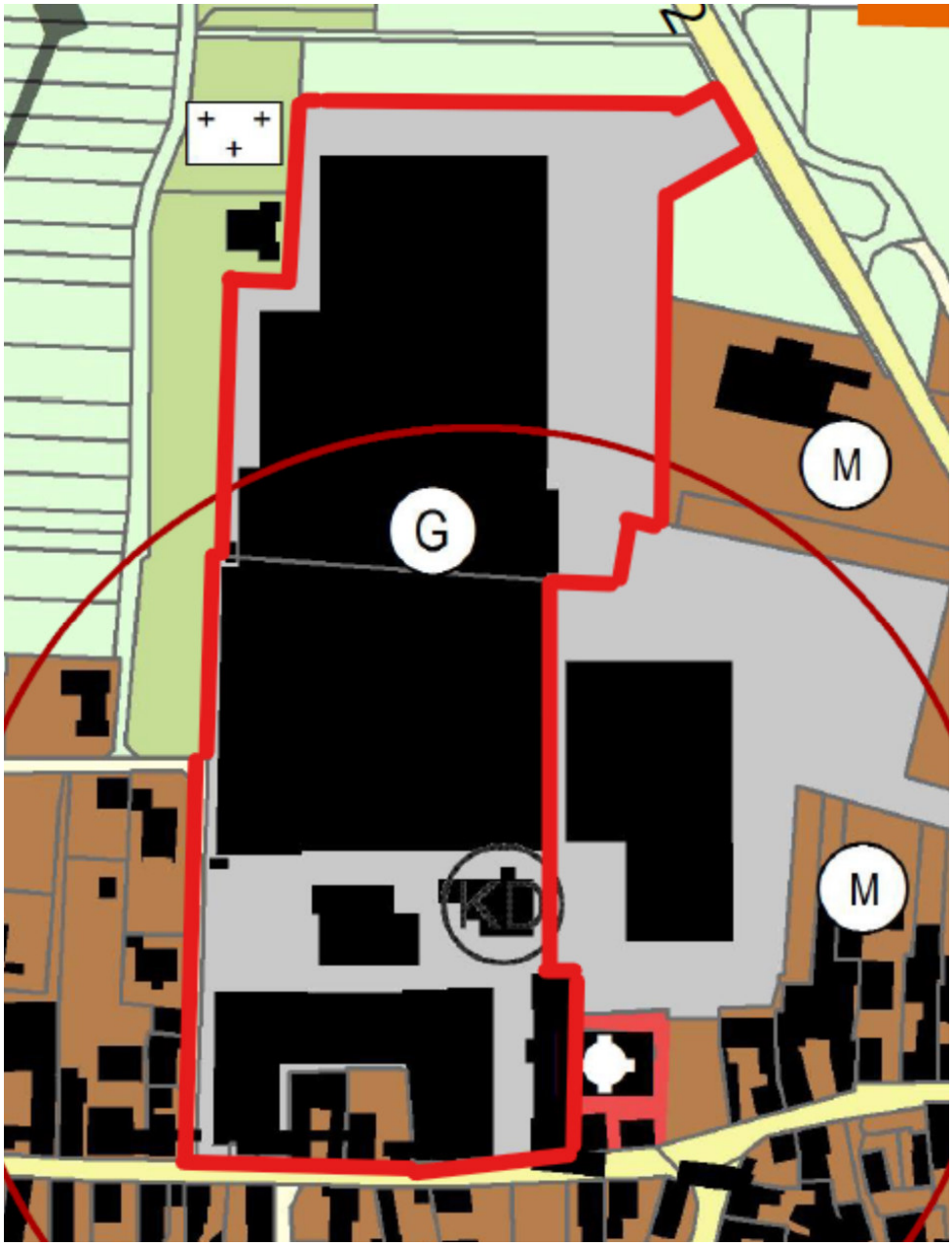

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2015)

3.3 Fachplanungen und Fachbelange

Bauverbotszonen an klassifizierten Straßen

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die Landesstraße L 512 (Burrweilerer Straße) und im Süden an die Landesstraße L 513 (Hauptstraße).

Gem. § 22 Abs. 1 LStrG dürfen Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (hier L 512) nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Dies gilt nicht, soweit ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 9 BauGB) entspricht, der zumindest die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast, bei Ortsdurchfahrten in der Baulast der Gemeinden der für die freie Strecke zuständigen Straßenbaubehörde Landesbetrieb Mobilität Speyer (LBM), zustande gekommen ist. Eine Zustimmungs-/Genehmigungspflicht bei baulichen Anlagen bleibt dennoch bestehen.

Bauliche Anlagen (z.B. Gebäude, Werbeanlagen, ggf. Einfriedungen) bedürfen in einem Bereich bis 40 m parallel der L 512 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) zu ihrer Errichtung der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebs Mobilität Speyer. Dies gilt nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht (§ 9 des Baugesetzbuches), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Eine Zustimmungs-/Genehmigungspflicht bei baulichen Anlagen bleibt dennoch bestehen.

Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone im Bereich westlich der L 512 sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Denkmalschutz

Das Kulturdenkmal „ehemaliges Schloss (Sektkellerei)“ wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und im Plan entsprechend gekennzeichnet.

Des Weiteren werden die Protestantische Pfarrkirche sowie die alten Schulhäuser in der Hauptstraße 21 und 25, die sich alle außerhalb des Geltungsbereichs befinden, aber unmittelbar an diesen angrenzen, als bauliche Gesamtanlage und als Einzelanlagen im Plan entsprechend gekennzeichnet.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung auf der brachgefallenen Fläche der Sektkellerei Schloss Wachenheim wird im Norden eine aufgelockerte Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern entstehen. Während die städtebauliche Ordnung in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 durch die Festsetzung von Baugrenzen und Bauweise sehr detailliert vorgegeben wird, soll es in den Teilgebieten WA 5 größere Gestaltungsspielräume innerhalb des durch Grundflächenzahl, Höhenfestsetzung, Dachform und Zahl der Wohnungen je Gebäude

definierten Rahmens geben, der eine bauliche Verdichtung wie sie im Süden des Plangebiets vorgesehen ist, ausschließt.

Im Süden soll mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets zum einen analog zur dichten Bebauung entlang der Hauptstraße eine bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Dementsprechend werden höhere Grund- und Geschossflächenzahlen vorgesehen. Damit sich die Bebauung harmonisch einfügt, wurden Satteldächer festgesetzt und Bauhöhen, die sich an Trauf- und Firsthöhe des Schlosses orientieren. Dies ist notwendig, damit die bestehenden baulichen Strukturen künftig nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern den dörflichen Charakter weiter prägen. Der in Abb. 5 abgebildete städtebauliche Entwurf stellt eine mögliche Umsetzung dieses Festsetzungskonzepts dar.

Um im Bereich von Schloss und Kirche nicht nur Wohnbebauung, sondern auch die Entstehung eines Dorfzentrums planerisch zu ermöglichen, wurde ein urbanes Gebiet festgesetzt. Das Dorfzentrum sollte insbesondere Einrichtungen der Nahversorgung (für das ganze Dorf und nicht nur für das Plangebiet), Beherbergung und Gastronomie sowie Dienstleister, insbesondere Ärzte, Therapeuten und Pflegedienstleister umfassen, aber auch offen für gewerbliche Nutzungen aller Art sein. Für neue Produktionsbetriebe dürfte der Standort allerdings schon wegen der vorhandenen Wohnbebauung und der Größe der Teilgebiete MU 1, MU 2 und MU 3 nicht geeignet sein, so dass ein genereller Ausschluss bestimmter Arten von Gewerbebetrieben gemäß §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht erforderlich ist. Es soll vermieden werden, dass in Geschäfts- und Bürogebäuden realisierbare Nutzungen ausgeschlossen werden. Da nicht vorhersehbar ist, welche Betriebe sich ansiedeln werden, soll auch nicht vorgegeben werden, ob Wohn- oder Nichtwohnnutzungen künftig überwiegen sollen. Um das denkmalgeschützte Schloss als Beherbergungsbetrieb nutzen zu können, muss ein Anbau möglich sein, da ansonsten die für einen wirtschaftlichen Betrieb notwendige Zimmerzahl nicht geschaffen werden kann. Um hier maximale Gestaltungsspielräume zu schaffen, werden nur die städtebaulich für notwendig erachteten Grenzen für die überbaubare Fläche und die Bauhöhen vorgegeben. Belange des Denkmalschutzes müssen und können nur vorhabenbezogen bei der Genehmigungsplanung berücksichtigt werden. Der Schlossplatz und der Vorplatz der bestehenden Kirche werden als nicht überbaubare Flächen bzw. öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um Außengastronomie, Veranstaltungen (wie z.B. einen Weihnachtsmarkt) und ganz allgemein Kommunikation im öffentlichen Raum sowie einen barrierefreien Zugang zur Kirche zu ermöglichen. Um sicherzustellen, dass einerseits genügend Stellplätze geschaffen werden können und andererseits nicht dominieren, werden Tiefgaragen- und Stellplatzflächen festgesetzt. Der Stellplatzbedarf hängt von der Genehmigungsplanung ab.

Hinsichtlich einer ansprechenden Grün- und Freiraumstruktur ist eine Baumreihe entlang der öffentlichen Erschließungsachse und zudem ein Baumquartett als Entrée von der Hauptstraße in die „Schlossallee“ (Erschließungsstraße im Bereich des Schlossplatzes und des Vorplatzes zur Kirche) vorgesehen. Ein geplanter Fußweg im Nordwesten im Anschluss an den dort befindlichen öffentlichen Wohnweg soll eine weitere Verbindungsmöglichkeit zum bestehenden Friedhof im Westen des Plangebiets schaffen.

Das Plangebiet steigt von Süden (Hauptstraße) in Richtung Norden (Weinanbaugebiete und Burrweilerer Straße) an. Die geplanten Straßenverkehrsflächen und die geplante Bebauung orientieren sich an der ansteigenden Höhenentwicklung des Geländes und berücksichtigen dabei die bestehenden Straßen (v.a. Friedhofstraße) und Bestandsgebäude in der Haupt- und in der

Friedhofstraße (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf, Stand Dezember 2020

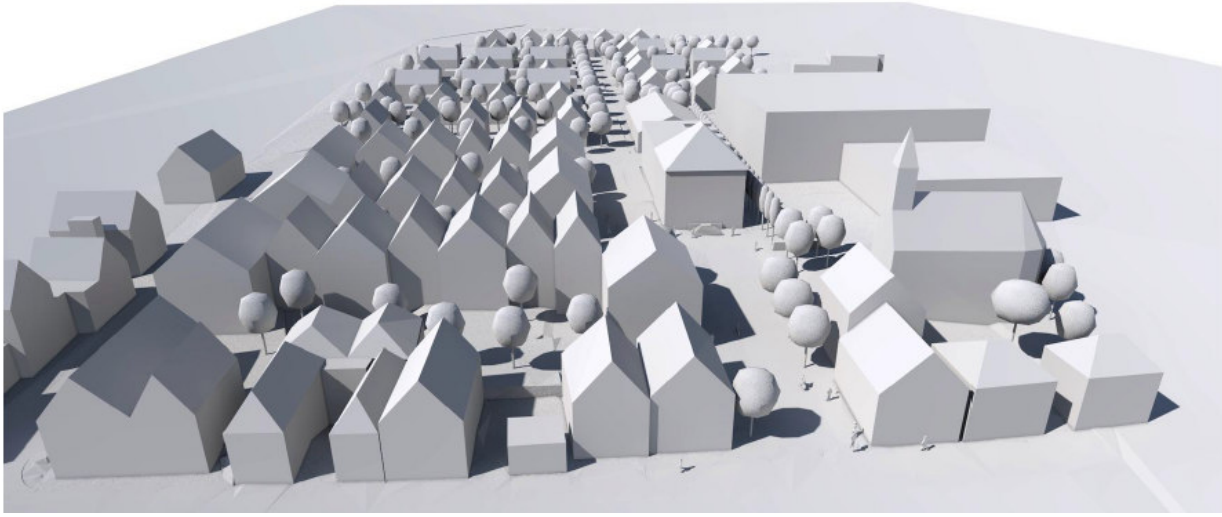

Abbildung 6: 3D-Modell Bebauungskonzept

4.2 Planungs- und Standortalternativen

Für die gewerbliche Nachnutzung der ehemaligen Sektkellerei Schloss Wachenheim und dessen Gebäudestruktur besteht kein Bedarf mehr. Daher kann auf dieser brachliegenden Fläche der hohen Nachfrage an Wohnraum und dem städtebaulichen Grundsatz der nachhaltigen Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen am Ortsrand kann somit vermieden werden.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzungen wird im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet und im südlichen Bereich ein urbanes Gebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausgeschlossen. Dies dient der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungskonzeption zur Konzentration der möglichen Nahversorgung auf das südlich gelegene urbane Gebiet.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Hierdurch sollen Störungen des Wohngebietes durch erhöhten Publikumsverkehr unterbunden werden.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund des Flächenbedarfs, der baulichen Anforderungen und dem Verkehrsaufkommen dem Gebietscharakter und den Entwicklungszielen entgegenstehen.

Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, da diese der Zielsetzung der Bereitstellung von Wohnraum nicht entsprechen und die geplante sowie die bestehende Wohnbebauung aufgrund der von Ihnen ausgehenden Geruchsemissionen und des hohen Verkehrsaufkommens unverhältnismäßig belasten würden. Ebenso sind Gartenbaubetriebe aus städtebaulichen

Gründen im Planbereich nicht vertretbar, da sie sich aufgrund ihres Flächenanspruchs und ihrer üblichen baulichen Ausprägung nicht in die geplante städtebauliche Struktur einfügen lassen.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation liegt hier weder im allgemeinen Wohngebiet noch im urbanen Gebiet vor. Durch einen Tankstellenbetrieb würde es zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität kommen.

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes soll die Entstehung eines Dorfzentrums rund um Kirche und Schloss planerisch ermöglicht werden (vgl. Kap. 4.1). In Anlehnung der bestehenden dichten Bebauung im Ortskern von Böchingen soll ein relativ homogen gestaltetes, verdichtetes urbanes Quartier entstehen, das in der funktionalen Gestaltung und seinen differenzierten Nutzungen aufeinander abgestimmt ist.

Im urbanen Gebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sich der Betrieb oftmals in die Abend- und Nachtstunden verlagert, Gäste sich z.T. auch vor der Vergnügungsstätte aufhalten und Vergnügungsstätten somit nicht mit einer vorwiegenden Wohnnutzung kompatibel sind. Vergnügungsstätten haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes z.B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die mit dem Charakter des Plangebiets vereinbare Nutzungsstruktur (s.o.) gesichert werden.

Im urbanen Gebiet werden Tankstellen ebenso ausgeschlossen, da es zu einer deutlichen Beeinträchtigung der vorwiegenden Wohnnutzung kommen würde (s.o.).

In den Teilgebieten MU 3 und WA 5 sind Wohngebäude und andere baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen i. S. d. DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, erst zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Böchingen, Flur 40, Flurstück 3616/16 sichergestellt ist, dass Lärmimmissionen in den Teilgebieten MU 3 bzw. WA 5 dauerhaft ausgeschlossen sind, die gemäß TA Lärm nicht zulässig sind oder, soweit es sich um Lärmimmissionen vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe handelt, die nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, 60 dB(A) tags oder 45 dB(A) nachts überschreiten.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die schutzbedürftigen Nutzungen in den Gebieten erst zugelassen werden, wenn auf dem östlichen, vom Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet ebenfalls erworbenen Nachbargrundstück der Fa. Reh-Kendermann geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung der Lärmimmissionen der weiter östlich gelegenen Weinbaubetriebe hergestellt worden sind. Dadurch wird ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt, ohne dass die Weinbaubetriebe ihren Betrieb einschränken müssen. Mit Blick auf die beabsichtigte Überplanung des östlich gelegenen Grundstücks soll die Festsetzung aber auch alternative Maßnahmen, die in Abstimmung mit den betroffenen Winzern entwickelt werden können, ermöglichen. Da der Eigentümer der Flächen im Plangebiet die benachbarte Fläche Reh-

Kendermann ebenfalls erworben hat, ist er auch in der Lage, die Herstellung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen selbst sicherstellen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Hierdurch kann auf Grundlage des Bebauungsplanes der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Um ein harmonisches Erscheinungsbild des gesamten Planungsgebietes und ein gestalterisches Einfügen in die Umgebungsbebauung sicher zu stellen, wird in Kombination mit den Höhenfestsetzungen (s.u.) und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung (vgl. Kap. 5.12) die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Im Teilgebiet MU 1 (urbanes Gebiet) wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Dadurch wird die Obergrenze in § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl von 0,8 in urbanen Gebieten überschritten. Die künftigen Gebäude sind – ebenso wie die bestehenden Gebäude, von deren Beseitigung ausgegangen wird – in diesem Bereich an die östliche Bestandsmauer anzubauen (vgl. Kap. 5.3), insbesondere um die Intimität des Gartens der Kirche weiterhin gewährleisten zu können Im Norden, Westen und Süden grenzt die geplante Bebauung im Wesentlichen unmittelbar oder mit geringem Abstand an die öffentliche Straßenverkehrsfläche und dient der Fassadenbildung des Straßenraumes. Daher soll das Teilgebiet MU 1 - analog zum aktuellen Gebäudebestand - nahezu vollständig bebaut werden können und durch die festgesetzte Geschossflächenzahl von 2,0 eine Zweigeschossigkeit zzgl. Dachgeschoss ermöglicht werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Bodenfunktionen ergeben sich aufgrund der vorhandenen, nahezu vollflächigen Versiegelung nicht.

In den Teilgebieten MU 2 und MU 3 wird entsprechend der in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für urbane Gebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es wird zudem festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche in den Teilgebieten MU 2 und MU 3 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Dies ist notwendig, um private Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten, Wege) zu ermöglichen. Durch die weitergehende Überschreitung ergeben sich aufgrund der vorhandenen nahezu vollständigen Versiegelung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen. Durch die in Textfestsetzung 10.1.1 vorgesehene Begrünung der Grundstücksfreiflächen ergibt sich insgesamt eine Verbesserung der Situation.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild des gesamten Planungsgebietes und ein gestalterisches Einfügen in die Umgebungsbebauung sicher zu stellen, wird in den Teilgebieten MU 2 und MU 3 eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt (vgl. Kap. 4.1).

Durch die Überschreitungen im urbanen Gebiet werden im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnbebauung wird durch die festgesetzten Baugrenzen und die festgesetzten Bauhöhen gewährleistet.

Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Höhenentwicklung für die Teilgebiete WA 1 bis WA 4 wird über die Festsetzung von Mindesttraufhöhen und maximalen Trauf- und Firsthöhen mit der Straßenoberkante der Erschließungsstraße nach Endausbau an dem der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt als maßgebender unterer Bezugspunkt festgesetzt. Durch die Festsetzung von Mindesttraufhöfen soll der Bau von eingeschossigen, zu niedrigen Gebäuden wie bspw. Bungalows verhindert werden. Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 6,80 m und die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 10,80 m über dem unteren Bezugspunkt zur erschließenden Verkehrsfläche ermöglichen die Umsetzung der angestrebten Einfamilienhausbebauung mit 2 Geschossen zzgl. Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann.

Die Höhenentwicklung in den Teilgebieten WA 5 und MU 1 bis MU 3 wird über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen über Normalhöhennull (ü. NHN) resp. über die Oberkante baulicher Anlagen ü. NHN festgesetzt. . Diese ermöglicht zwei Geschosse zzgl. Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann.

Aufgrund der ansteigenden Topographie von Süden nach Norden (vgl. Abbildung 7 und Abbildung 8) und zur bestmöglichen Umsetzung der städtebaulichen Konzeption wird im Teilgebiet MU 1 eine Trauf- und Firsthöhe ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte Höhenstaffelung über zwei Baufenster (vgl. Kap. 5.4) beruht zum einen auf der Bestandshöhe in der Hauptstraße und zum anderen auf der geplanten Geländehöhe im öffentlichen Straßenbereich westlich des Vorplatzes der Protestantischen Kirche. Die Festsetzung ermöglicht bezogen auf das Niveau der Hauptstraße zwei Geschosse zzgl. Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann.

Im Teilgebiet MU 2 wird ebenfalls der ansteigenden Topographie von Süden nach Norden durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen ü. NHN in den jeweiligen, festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen. Dabei wurde zum einen Rücksicht genommen auf die die bestehende Bebauung in der Hauptstraße. Zum anderen musste aber auch berücksichtigt werden, dass im MU 2 eine Tiefgarage errichtet werden können muss, um genügend Stellplätze nachweisen zu können. Auch im MU 2 ermöglichen die festgesetzten Höhen eine Bebauung mit zwei Geschossen zzgl. Dachgeschoss bezogen auf die Oberkante der Tiefgarage bzw. die geplante Geländehöhe von ca. 207,5 m (vgl. Planteil). Auch hier kann das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein.

Im Teilgebiet MU 3 wird mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ü. NHN auf den von Süden nach Norden ansteigenden Straßenverlauf und insbesondere auf das zu erhaltende, denkmalgeschützte Schloss reagiert. Der geplante, nördlich an das Schloss angrenzende Anbau darf mit der Oberkante die max. Traufhöhe ü. NHN des Schlosses nicht überschreiten, um dessen Rolle als städtebauliche Dominante des Plangebiets nicht zu gefährden.

Im nördlichen Teil des MU 3 ermöglichen die festgesetzten Höhen eine Bebauung mit einer eingeschossigen Garage mit einem Satteldach.

Die festgesetzten Geländehöhen im Plan orientieren sich am bestehenden Gelände und der darauf basierenden Erschließungsplanung für das gesamte Planungsgebiet.

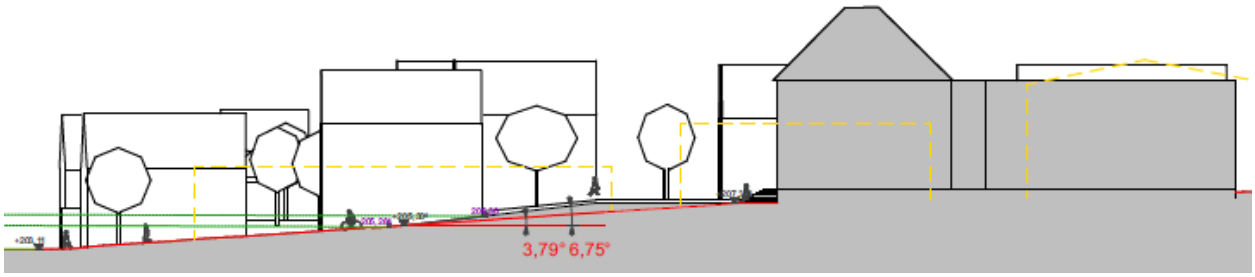

Abbildung 7: Schnitt – Blick von der Haupterschließungsachse in Richtung Westen

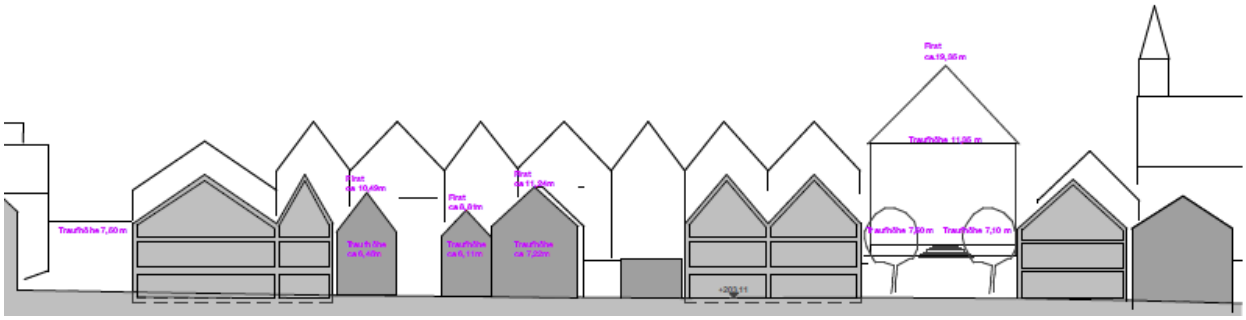

Abbildung 8: Schnitt – Blick von der Hauptstraße in Richtung Norden

Mit dem Bebauungsplan werden im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet differenzierte Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile, die zumeist Anforderungen an eine Überschreitung der Oberkante des Gesamtgebäudes stellen, z.B. Photovoltaik-/Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Abluft- und Abgasrohre, aufgenommen und auf das erforderliche Maß begrenzt. Dies ermöglicht eine auf das erforderliche Maß beschränkte Höhenentwicklung der baulichen Hauptanlagen sowie der erforderlichen „Aufbauten“.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhen und der festgesetzten Dachneigungen (vgl. Kap. 5.12) ermöglichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Umsetzung der mit der städtebaulichen Konzeption vorgesehenen Entwicklung.

Die Höhenlage der Erschließungsstraße wird gemäß der Erschließungsplanung festgesetzt und dient auch der Bestimmung der unteren Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen. Dabei ist zwischen benachbarten Höhenpunkten zu interpolieren.

5.3 Bauweise

Um die Umsetzung der mit der städtebaulichen Konzeption vorgesehenen Entwicklung zu gewährleisten, ist eine Differenzierung der Festsetzung der Bauweise in den unterschiedlichen Teilgebieten erforderlich.

In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine Aneinanderreihung der geplanten Kettenhäuser mit jeweiligem Haupt- und Nebengebäude zu gewährleisten. Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass immer in direktem Anschluss an das

Hauptgebäude das Nebengebäude, welches eine Garage sein kann, gebaut wird und sich das darauffolgende Hauptgebäude an das Nebengebäude angrenzt.

In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine den Straßenraum fassende Einfamilienhausstruktur mit der Kombination aus jeweiligem Haupt- und Nebengebäude zu sichern. Die Nebengebäude sind jeweils an die Grundstücksgrenzen zu bauen.

In den Teilgebieten WA 5 und MU 3 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Im Teilgebiet WA 5 soll den Bauherren im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 5.2) und im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Kap. 5.4) die Option zur Wahl der Bautypologie (z.B. freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Hausgruppen) gegeben werden. Im MU 3 wird ebenfalls auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um mehrere Perspektiven für den Anbau an das ehemalige, denkmalgeschützte Schloss der Sektkellerei, welches erhalten bleiben soll, offen zu halten.

Im Teilgebiet MU 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die Gebäude im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen an die östliche Grundstücksgrenze, an der eine bestehende Mauer angrenzt, gebaut wird und somit der sehr intime Innenhof der Protestantischen Kirche erhalten werden kann.

Im Teilgebiet MU 2 ist im Wesentlichen eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um dem städtebaulichen Konzept mit der vorgesehenen Aneinanderreihung der Mehrfamilienhäuser Rechnung zu tragen. Im südwestlichen Teilbereich des MU 2 - siehe Knödellinie als Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen im Plan - ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand an die östliche Grundstücksgrenze zu bauen, um die Nachbarinteressen (Hauptstraße 31: es befinden sich Fenster an der westlichen Gebäudefassade) zu wahren und der Landesbauordnung (§ 8) Rechnung zu tragen.

Zudem wird festgesetzt, dass abweichend von den Abstandsflächen gem. § 8 LBauO RLP Garagengeschosse und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Teilgebiet MU 2 ohne eigene Abstandsfläche errichtet werden dürfen.

Mit dieser Festsetzung soll die Errichtung der unterhalb der Geländeoberfläche geplanten Tiefgarage (vgl. Abbildung 10) gem. städtebaulichem Konzept ermöglicht werden. Der nördlich an das Gebäude Hauptstraße 29 angrenzende Gartenbereich (vgl. Abbildung 10, links) hat eine Bestandshöhe von 205,48 m ü. NHN. Der daran nördlich angrenzende Freiraum der Mehrfamilienhäuser (vgl. Abbildung 9, rechts) mit einer geplanten Geländehöhe von 205,77 m ü. NHN passt sich der leicht ansteigenden Topographie ist diesem Bereich an, berücksichtigt aber die Bestandshöhe im Süden. Die Oberkante der Tiefgarage ist unterhalb der benachbarten Bestandshöhe von 205,48 m ü. NHN eingeplant, d.h. sie befindet sich vollständig unterhalb der Geländeoberfläche.

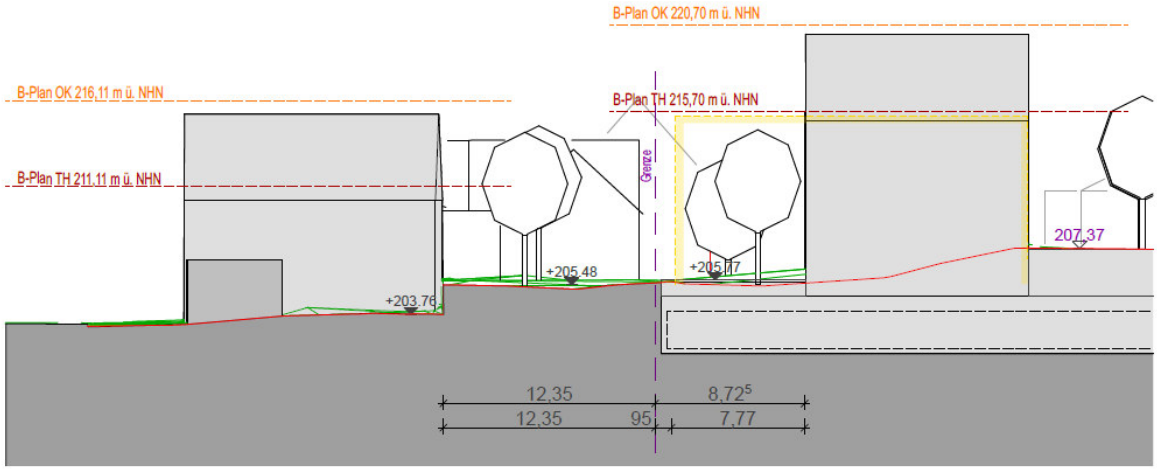

Abbildung 9: Schnitt im Bereich Hauptstraße (links) und Teilgebiet MU 2 mit Tiefgarage

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 4 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Durch die konsequente Festsetzung von straßenzugewandten Baulinien sollen die Straßenräume gefasst werden und eine erkennbare Flucht der Haupt- und der Nebengebäude entstehen. Durch die Baugrenzen soll ein ausreichender, in den Teilgebieten differenzierter, Gestaltungsspielraum für die Einfamilienhausbebauung gewährleistet werden.

Im Teilgebiet WA 5 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch zwei Baufenster mit Baugrenzen bestimmt, um – wie bereits in Kap. 5.3. angeführt – dem Bauherrn/den Bauherren die Option zur Wahl unterschiedlicher Bautypologien zu geben.

Im Teilgebiet MU 1 werden zwei unmittelbar aneinander liegende Baufenster festgesetzt, um der ansteigenden Topographie in Richtung Norden und dem städtebaulichen Anspruch entsprechend einer horizontalen und vertikalen Staffelung der Gebäude zu gewährleisten.

Im Teilgebiet MU 2 werden vier Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass keine großen Gebäudekomplexe entstehen, sondern Häuserzeilen wie in der Hauptstraße. Durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen jeweils zwischen den beiden südlichen und den beiden nördlichen Baufenstern im MU 2 werden ruhige Innenhöfe geschaffen, wie im in Abb. 5 abgebildeten städtebaulichen Entwurf dargestellt. Im Süden entlang der Hauptstraße wird zugunsten eines durchgängigen Gehweges eine von den bestehenden Wohngebäuden der Hauptstraße 29 und 31 zurückspringende Baugrenze festgesetzt. Im Gegenzug wird das Gebäude Hauptstraße 31 nach Norden vollumfänglich in die überbaubare Grundstücksfläche miteinbezogen und dem Gebäude Hauptstraße 29 durch eine über den Bestand hinausgehende Baugrenze Spielraum zu baulichen Veränderungen/Erweiterungen in Richtung Norden gegeben.

Im Teilgebiet MU 3 werden zwei unmittelbar aneinander liegende Baufenster festgesetzt, um auf der einen Seite der Charakteristik des denkmalgeschützten Schlosses -das Maß der baulichen Nutzung und die Dachgestaltung betreffend- zu entsprechen und auf der anderen Seite einen

Anbau bzw. eine Anbindung in Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege an das Schloss zur Realisierung eines Beherbergungsbetriebs zu ermöglichen. Der südliche Bereich des Schlosses wird durch eine Baulinie begrenzt, um auf die Erhaltungspflicht durch den Denkmalschutz zu reagieren.

Die Überschreitung der festgesetzten Baulinien mit Vordächern in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 auf einer Länge von max. 9,00 m um bis zu 1,50 m ist zulässig, um Vordachkonstruktionen im Bereich der Garagen bis hin zu den Eingängen der Hauptgebäude zu ermöglichen (vgl. Abbildung 1010). Die Festsetzung ist als textliche Festsetzung einer über die Baulinie hinausgehenden Baugrenze für einen bestimmten Teil der baulichen Anlage (Vordach) i. S. d. § 16 Abs. 5 BauNVO zu verstehen.

Abbildung 10: Bsp. einer Vordachkonstruktion im Bereich von Haupt- und Nebengebäude

Gartenhäuser und Geräteschuppen sind in den Teilgebieten WA 1 und WA 4 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, um die kleineren Grundstücke zur gärtnerischen Gestaltung und damit zur Eingrünung zu nutzen.

Im Teilgebiet MU 2 sind Tiefgaragen, die ganz oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in der für sie festgesetzten Fläche zulässig, um der mit dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Entwicklung zu entsprechen und Tiefgaragen nur im MU 2 explizit zuzulassen.

5.5 Stellplätze und Garagen

Einschränkungen in der Anlage von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports werden im allgemeinen Wohngebiet und im Teilgebiet MU 2 festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen und oberirdische Stellplätze nur in den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Garagen-Carport-Kombinationen sollten aus städtebaulichen Gründen (vgl. Kap. 5.4) vermieden werden und um einen entsprechenden Anteil an Flächen zur gärtnerischen Gestaltung auf den Grundstücken gewährleisten zu können, sind Stellplätze nur auf den für sie festgesetzten Flächen zulässig.

Um die im südlichen Bereich vorgesehene Entwicklung eines Dorfzentrums (vgl. Kap. 4.1) zu ermöglichen, sind im Teilgebiet MU 3 nördlich der Planstraße F Stellplätze oder alternativ ein eingeschossiger Garagenhof zulässig, um für die südlich geplante Beherbergung entsprechenden Parkraum generieren zu können. Im Teilgebiet MU 2 sind oberirdische Stellplätze hingegen nur in der für sie festgesetzten Fläche zulässig und oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Stattdessen soll eine Tiefgarage gebaut werden. Zu diesem Zweck werden die nichtüberbaubaren Flächen als Tiefgaragenflächen festgesetzt.

Es wurde geprüft, ob auch die Ein- und Ausfahrten für die Tiefgarage zwingend festgesetzt oder zumindest an der Hauptstraße aus Lärmschutzgründen ausgeschlossen werden sollten, da sich die Verkehrslärmpegel erhöhen und sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der vorhandenen Bebauung in der Hauptstraße überschritten werden. Davon wird jedoch aus folgenden Gründen abgesehen:

- Es gibt kein verbindliches Regelwerk zur Bewertung der Lärmschutzbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Hier ist eine Orientierung and er 16. BImSchV und Nr. 7.4 Abs. 2 der TA Lärm sachgerecht. Danach ist eine Erhöhung der Verkehrslärmpegel nur relevant, Änderung nur wesentlich, wenn diese sich um mindestens 3 dB(A) erhöhen (siehe dazu im Einzelnen Kap. 6.9). Nach der ergänzenden Stellungnahme des Lärmgutachters vom 2.3.2021 erhöhen sich die Verkehrslärmpegel jedoch nur um maximal 1,7 dB(A) und bleiben deutlich unter den absoluten Grenzwerten von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts.
- Nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens führen die Ein- und Ausfahrten an unmittelbar benachbarten Gebäuden in der Hauptstraße zwar zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 45 dB(A) in der Nacht um 1 bis 2 dB(A). Die TA Lärm gilt jedoch – vereinfacht gesagt – nur für Gewerbelärm. Mit nächtlichen Tiefgaragenein- und -ausfahrten ist jedoch nur im Zusammenhang mit Wohnnutzungen zu rechnen. Es handelt sich um Verkehrsgeräusche wie beim Verkehrslärm. Gemäß ergänzender Stellungnahme des Lärmgutachters erhöht sich die Belastung durch die Ein- und Ausfahrten an diesen Gebäuden um weniger als 1 dB(A). Eine Erhöhung um weniger als 1 dB(A) ist jedoch nicht wahrnehmbar.
- Durch die Lage der Ein- und Ausfahrten an der Hauptstraße kann die vorhandene Topografie ausgenutzt werden. Die Fußbodenhöhe der Tiefgarage liegt auf ca. 202 m ü. NHN. Die Höhenlage der Hauptstraße beträgt ca. 203 m ü NHN. Die Höhenlage der Planstraße im Bereich vor dem Schloss beträgt ca. 206-207 m ü.NHN. Um die Tiefgaragenein- und -ausfahrten dort anzuordnen, müsste demnach ein Höhenunterschied von 4-5 m überwunden werden. Das wäre technisch möglich. Allerdings wären erhebliche Rampenlängen erforderlich, die aus stadtgestalterischen Gründen im Inneren der Gebäude errichtet werden müssten. Dadurch würden in der Tiefgarage allerdings Stellplätze und im Erdgeschoss Nutzflächen verloren gehen, die dann nicht mehr für die Unterbringung von Einrichtungen der Nahversorgung im Bereich

des Schlossplatzes zur Verfügung stünden und die Gestaltungsspielräume erheblich einschränken würden.

- Da der überwiegende Ziel- und Quellverkehr der Wohnnutzung in Richtung Landau bzw. zur Autobahnanschlussstelle Landau-Nord orientiert ist, werden die Verkehre unabhängig von der Lage der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen ohnehin über die Hauptstraße abgewickelt und dort zu einer vergleichbaren Mehrbelastung führen. Für die unmittelbar betroffenen Anlieger macht es daher keinen wesentlichen Unterschied, ob die Verkehre aus einer Tiefgarage auf die Hauptstraße fahren oder ob sie aus der Friedhofstraße oder der Planstraße A in die Hauptstraße einbiegen.
- Eine Erschließung der Tiefgarage über die Planstraße A würde das Planungsziel, den Bereich um Kirche und Schloss zu einem neuen Dorfzentrum zu entwickeln, erschweren.

Vor diesem Hintergrund wird die zu erwartende Mehrbelastung durch Verkehrsgeräusche in der Hauptstraße als zumutbar eingestuft. Es wird allerdings keine Notwendigkeit gesehen, die in der Immissionsprognose vom 27.11.2020 vorausgesetzten Tiefgaragenzufahrten an der Hauptstraße festzusetzen und Tiefgaragenzufahrten an anderer Stelle auszuschließen. Letztlich hängt es nämlich von der Genehmigungsplanung für das Teilgebiet MU 2 ab, in welchem Umfang mit nächtlichen Tiefgaragenein- und -ausfahrten zu rechnen ist und inwieweit diese als Gewerbelärm nach der TA Lärm zu beurteilen sind. Der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit ist ohnehin im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Es besteht auch nicht die Gefahr eines „Windhundrennens“, da es im MU 2 nur eine Tiefgarage mit einer oder mehreren Ein- und Ausfahrten geben kann.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Durch die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude wird der mit dem städtebaulichen Konzept angestrebte Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt.

5.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzung, Aufschüttungen und Abgrabungen nur zuzulassen, soweit sie der Herstellung einer ebenen Nutzfläche auf Erdgeschossniveau dienen, und Stützmauern zur Abfangung von Aufschüttungen entlang der Grenzen zum öffentlichen Raum in den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zuzulassen, dient der Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

5.8 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im südlichen Bereich des Teilgebiets MU 2 entlang der Hauptstraße wird zur Schaffung eines breiteren Gehweges zur besseren fußläufigen Verbindung zwischen der Friedhofstraße und der Planstraße A ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger umfasst die Befugnis, unterirdische Leitungen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Entwässerung etc.) herzustellen und zu unterhalten.

5.9 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als öffentliche Verkehrsflächen werden die Friedhofstraße, z.T. noch in ihrem derzeitigen Bestand, die Planstraße A als Haupterschließungsachse, die Planstraßen B, C und D zur Erschließung von Einfamilienhäusern im allgemeinen Wohngebiet, die Planstraße E als Verbindung der Planstraße A und der Friedhofstraße und die Planstraße F zur Erschließung eines Stellplatz- resp. eingeschossigen Garagenhofes, festgesetzt.

Die Planstraße A dient als Haupterschließungsachse zwischen der Burrweilerer Straße und der Hauptstraße und bildet die zentrale Erschließung des allgemeinen Wohngebiets und des urbanen Gebiets. Sie hat im Bereich des allgemeinen Wohngebiets einen Straßenquerschnitt von 9,70 m (Straße: 5,50 m, öffentliche Besucherstellplätze: 2,20 m, Gehweg: 2,00 m). Im Übergang vom allgemeinen Wohngebiet zum urbanen Gebiet macht die Straße einen leichten Verschwenk in südwestliche Richtung; im Bereich zwischen dem Schloss und der Protestantischen Pfarrkirche einen größeren Verschwenk in Richtung Südosten. Diese Straßenverschwenke dienen der Verkehrsberuhigung der Haupterschließungsachse. Im Südosten wird dem Zugang zum Plangebiet als Entrée - ausgehend von der Hauptstraße - mit Blick auf das denkmalgeschützte Schloss Rechnung getragen, in dem eine Aufweitung des Straßenraumes unter Einbeziehung des Vorplatzes zur Prot. Kirche erfolgt. Im Bereich zwischen den Teilgebieten MU 1 und MU 2 weist der Straßenquerschnitt eine Breite von 14,60 m auf. Im Nordosten des Plangebietes ist eine öffentliche Parkfläche festgesetzt, die von der Planstraße A aus erschlossen wird.

Die Planstraßen B, C und D, die einen Straßenquerschnitt von 4,50 m aufweisen, erschließen ausgehend von der Planstraße A die weiteren Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes. Der Planstraße B schließt sich in Richtung Westen ein 2,00 m breiter, öffentlicher Fußweg an, der das Plangebiet mit dem Bereich unmittelbar nördlich des Böchinger Friedhofs verbindet.

Zentral gelegen bindet die 5,50 m breite Planstraße E die Planstraße A an die bestehende Friedhofstraße an und die 7,00 m breite Planstraße F dient als öffentliche Zufahrt zum Stellplatz- resp. eingeschossigen Garagenhof, der der Beherbergung im Teilgebiet MU 3 zugeordnet ist.

Die westlich gelegene, bestehende Friedhofstraße wird in Richtung Osten aufgeweitet und weist einen Straßenquerschnitt von 7,00 m auf. Dies ermöglicht die Errichtung eines 1,50 m breiten Gehweges und 2,00 m breiter Stellplätze neben einer Fahrbahn, deren Breite zur Verkehrsberuhigung auf bis zu 3,50 m reduziert werden soll.

5.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Plangebiet sind Verkehrslärmeinwirkungen durch die südlich verlaufende Hauptstraße (L 512) zu erwarten (vgl. Kap. 6.9). Im Bereich des geplanten urbanen Gebiets im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag bis zu einem Abstand von etwa 13 m und nachts bis zu einem Abstand von etwa 9 m zur Straßenachse der Hauptstraße überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag wird an den Gebäuden Hauptstraße 29 und 31 ebenfalls nicht eingehalten.

Ein weiteres Abrücken der geplanten Bebauung von der Hauptstraße ist städtebaulich nicht gewünscht, da die das Ortsbild prägende, geschlossene Straßenrandbebauung des Ortskerns

aus städtebaulichen Gründen beibehalten werden soll. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen un im Sinne der städtebaulichen Lärmvorsorge sollen daher bei Neubauten Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. um eine Verbesserung bei den Innenpegeln sukzessive und nachhaltig zu erreichen. Die Anforderungen an die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach DIN 4109 aufgrund der in der Planurkunde dargestellten Verkehrslärmisophonen am Tag.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, z. B. in Form von Lärmschutzwänden kommen aufgrund des Ortsbilds und der Erschließungsfunktion der Hauptstraße ebenfalls nicht in Betracht. Eine Festsetzung zur Grundrissorientierung innerhalb der Gebäude würde aufgrund der geschlossenen Bauweise die Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere die Belichtungssituation der Gebäude beeinträchtigen. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude festgesetzt.

Dies ist aufgrund der Verfügbarkeit einer vom Lärm vollständig abgeschirmten ruhigen Gebäudeseite und des rückwärtigen Außenwohnbereichs vertretbar. Zudem werden auch an der Straßenseite zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht eingehalten.

Von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden der geplanten Gebäude.

Die Festsetzung zur fensterunabhängigen Lüftung von Schlafräumen soll gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

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

Die Festsetzung der Begrünung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der Flächen, die nicht bebaut oder befestigt sind, tragen der Mindesteingrünung im allgemeinen Wohngebiet und im Teilgebiet MU 2 Rechnung und tragen dazu bei, dass den Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung entgegengewirkt wird.

Mit den festgesetzten Baumpflanzungen im öffentlichen Raum erfolgt eine Qualitätssicherung des öffentlichen Straßenraumes mit u.a. den öffentlichen Stellplätzen und dem „Entrée“ von der Hauptstraße aus kommend in das Plangebiet.

Durch die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen und klimagerechten Befestigungen werden die Abflussmengen des anfallenden Niederschlagswassers und damit die Belastungen des bestehenden und des neu zu errichtenden Kanalnetzes reduziert. Zudem dient die festgesetzte Farbgestaltung einer Reduzierung sommerlicher Aufheizung und trägt dem Klimaschutz Rechnung.

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes. Die Verwendung insektenschonender Beleuchtung mit einem UV-armen Lichtspektrum dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten.

Zukünftig soll das gesamte Areal im Trennsystem in Richtung Mischwasserkanal Hauptstraße entwässern. Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung (vgl. Kap. 6.3) wird in den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 festgesetzt, dass das auf den bebauten und befestigten Teilen der Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück mittels Zisternen zurückzuhalten ist. Das wirkame Rückhaltevolumen beschreibt das im Fall eines Regenereignisses zur Verfügung stehende Rückhaltevolumen und darf daher nicht zur Bevorratung von Brauchwasser verwendet werden. In Kombination mit der Entwässerung der übrigen Flächen (urbanes Gebiet / öffentliche Straßenverkehrsflächen etc.) über neue Regenwasserkanäle in den neu geplanten Stauraumkanal, soll eine Verschärfung der Abflusssituation des Hainbachs vermeiden werden.

5.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Festsetzung der zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen wird ein Mindestmaß an einheitlicher Dachgestaltung, auch unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung der ehemaligen Sektkellerei, angestrebt.

Im MU 3 wird in dem Baufeld für einen möglichen Anbau an das Schloss auf die Festsetzung der Dachform verzichtet, um hier möglichst viel Flexibilität für eine mit dem Denkmalschutz abgestimmte Bebauung zu gewähren.

Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet wird für die Dachaufbauten und -einschnitte -differenziert nach Teilgebieten- festgesetzt, welche zulässig sind und in welchem Umfang und mit welcher Höhe diese errichtet werden dürfen. Mit der Festsetzung zur Beschränkung der Höhe und des erforderlichen Rücksprungs wird ein gestalterisches Mindestmaß -unter Berücksichtigung des Ortsbildes für die Gesamtentwicklung der ehemaligen Sektkellerei- durch die Lage und Größe von Dachaufbauten angestrebt. Dies gilt ebenfalls für die Höhe von z.B. Aufzugsüberfahrten.

Im Teilgebiet MU 2 werden zwischen aneinandergrenzenden Satteldächern Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 4,50 m zugelassen, um dem Bauherrn/den Bauherren die Möglichkeit zu geben, den Erschließungskern inkl. der barrierefreien Erschließung der Dachgeschosse mittig zwischen den aneinandergrenzenden Satteldächern zu errichten (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 11: Bsp. einer Gebäudeerschließung zwischen aneinandergrenzenden Satteldächern

Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet werden Dacheindeckungen nur in den Farbtönen hellrot bis dunkelrot zugelassen, da diese Farben den ortstypischen Dacheindeckungen entsprechen. Als zulässige Materialien für Dacheindeckungen werden Betondachsteine, Ziegel oder Schindeln festgesetzt. Stark reflektierende Materialien, wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel sind nicht zulässig. Es sollen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes z.B. durch untypische oder glänzende Dachdeckungen vermieden werden. Es wird ein Mindestmaß an einheitlicher Dachgestaltung für die Gesamtentwicklung des auch zukünftig ortsbildprägenden ehemaligen Sektkellereigeländes angestrebt.

Anlagen für die Gewinnung von Solarenergie sind von den Festsetzungen über die Dacheindeckungen ausgenommen und Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dies dient der Förderung erneuerbarer Energien und der kleinklimatischen Wirkung.

Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise und Blockholz-Naturstammbauweise sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig, da diese nicht der regionaltypischen Bauweise sowie dem angestrebten Erscheinungsbild (auch unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung der ehemaligen Sektkellerei) entsprechen.

Die im Rahmen der textlichen Festsetzungen aufgeführten Materialien (überwiegend Putzoberflächen und Naturstein) und Festsetzungen zur Farbgestaltung entsprechend der Farbpalette KEIM (vgl. Abbildung 13)- jeweils die Gebäudefassaden betreffend - geben eine Bandbreite als Orientierungshilfe vor und gewährleisten eine entsprechende Qualitätssicherung des Gesamtareals.

Abbildung 12: Farbpalette KEIM.

Die Festsetzung zu den zulässigen Materialien bei Dacheindeckungen und Fassadenflächen dient zudem der Vermeidung der Eintragung von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser.

Im gesamten Planungsgebiet sind Abfallsammelplätze entweder innerhalb der Gebäudehülle zu errichten oder müssen durch bauliche Elemente, Hecken oder Begrünungssysteme zum öffentlichen Raum optisch wirksam abgeschirmt werden, um einen Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität des Baugebietes zu leisten.

Im allgemeinen Wohngebiet wird durch die Materialbestimmungen und die Höhenbegrenzung von Einfriedungen der offene Charakter insbesondere zu den öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt, so dass die Aufenthaltsqualität dieser nicht durch hohe Mauern oder hohe Bepflanzungen – mit Ausnahme von Bäumen – in der Wahrnehmung beschränkt wird.

Neben 1,50 m hohen begrünten Zäunen oder Laubgehölzhecken sind in den Teilgebieten WA 1 und WA 4 auch Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe und im gleichen Material wie die Gebäudefassade jeweils zwischen den Gebäuden und den Erschließungsstraßen zulässig, um bei diesen Kettenhausstrukturen eine bauliche Trennung zwischen dem vorgelagerten Freiraume - das Hauptgebäude betreffend - und der Zufahrt resp. den Stellplatzflächen des Nebengebäudes vom jeweiligen Nachbarn zu ermöglichen (vgl. Abbildung 14).

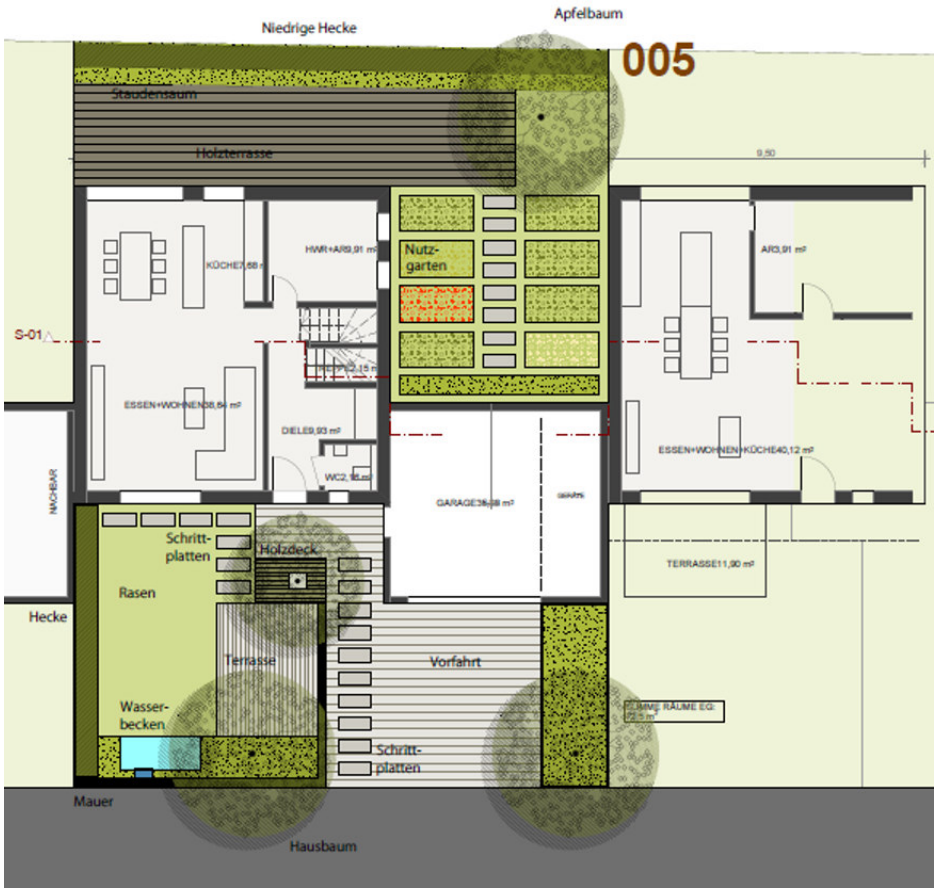

Abbildung 13: Bsp. Freiraumplanung Kettenhaus

An der nördlichen Grundstücksgrenze des Teilgebiets WA 1 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m als begrünter Zaun oder als Laubgehölzhecke zulässig, um zum Schutz (u.a. vor Pflanzenbehandlungsmitteln) der Wohnbereiche einen Randstreifen zum Weinbau ausbilden zu können. Um eine entsprechende Qualitätssicherung zu gewährleisten, sind Stützmauern und Mauern zur Einfriedung an der nördlichen Grenze des Teilgebiets WA 1 unzulässig. Stützmauern zur Abfangung von Aufschüttungen sind entlang der Grenzen zum öffentlichen Raum in den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 bis zu einer Höhe von 0,5 m hingegen zulässig, um bei Bedarf die Herstellung einer ebenen Nutzfläche auf Erdgeschossniveau zu gewährleisten.

An der Grenze zum Friedhof im Bereich der Teilgebiete WA 2, WA 3 und WA 4 ist zwischen Friedhofstraße und Trauerhalle ein mit Efeu begrünter, 2 m hoher Metallgitterzaun zu setzen. Die bestehende Sandsteinmauer des Friedhofs ist durch geeignete Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung und Durchfeuchtung zu schützen. Mit dieser Festsetzung werden eine optische ansprechende und durchgängige Einfriedung festgelegt und mögliche Nutzungskonflikte reduziert.

Im gesamten Baugebiet werden durch die Festsetzungen zu <u>Werbeanlagen</u> ortsgestalterisch nicht gewollte Auswirkungen vermieden, die z.B. durch die Größe, Höhe sowie Blendwirkung der Werbeanlagen, entstehen können. Um ortsgestalterisch nicht gewollte Auswirkungen zu vermeiden, wird zudem festgesetzt, dass je Gebäude nur eine Empfangseinheit (Antenne/Satellit) – sofern überhaupt erforderlich – zulässig ist.

Im allgemeinen Wohngebiet soll mit der Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung auf dem Baugrundstück eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf öffentliche Flächen eingeschränkt werden. Es sind 1,5 Stellplätze je Wohnung auf dem Baugrundstück festgesetzt. Durch die Festsetzung von max. zwei zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude (vgl. Kap. 5.6) können auf Basis der im Plan festgesetzten Nebengebäude und Flächen für Stellplätze je Grundstück mindestens drei Stellplätze nachgewiesen werden, davon mindestens ein Stellplatz für eine mögliche Anliegerwohnung und mindestens zwei Stellplätze für den Hauptnutzer.

Mit der Differenzierung der Anzahl an Stellplätzen je Wohnungsgröße wird im urbanen Gebiet eine angemessene und ausreichende Zahl an Stellplätzen, die größtenteils im Bereich der Tiefgarage situiert werden, realisiert.

5.13 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Es werden folgende Hinweise gegeben:

- Die DIN-Vorschriften und Regelwerke werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Eine projektbezogene Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt. Zusätzliche geotechnische Untersuchungen werden als nicht zwingend erforderlich angesehen.
- Hinweis zu Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen.
- Hinweise zu den Kulturdenkmälern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im unmittelbaren Umfeld.
- Hinweise zur archäologischen Fundstelle im Umfeld des Schlosses.
- Hinweise zum Umgang mit artenschutzrechtlichen Sachverhalten, damit artenschutzrechtliche Verbote eingehalten werden.
- Hinweise zum Umgang mit Versorgungsleitungen und in der Umgebung von Versorgungsleitungen sowie zu möglichen Standorten für die erforderlichen Transformatorstationen.
- Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes wird empfohlen.
- Hinweis zur Aufsuchungserlaubnis Böchingen. Eine Abstimmung mit der Inhaberin der Berechtigung für Kohlenwasserstoffe (Fa. Wintershall Dee GmbH) wird empfohlen.
- Hinweis zum Umgang mit Funden von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen.
- Hinweise zum Umgang mit der Bauverbots- und der Baubeschränkungszone.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die brachliegende Fläche der ehemaligen Sektkellerei Schloss Wachenheim wird primär in Form von neuem Wohnraum wieder nutzbar gemacht. Die funktionslosen, baulichen Gewerbeanlagen

werden beseitigt. Das denkmalgeschützte Schloss sowie die bestehende Wohnbebauung entlang der Hauptstraße bleiben erhalten.

Durch die Schaffung von neuem Wohnraum kann der steigende Bedarf gedeckt und durch wohnaffine Dienstleistungen und einer Beherbergung der Ortskern belebt werden.

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet soll im Nord-Osten an die Burrweilerer Straße (L 512) und im Süden an die Hauptstraße (L 513) angebunden werden. Die Erschließung erfolgt im Wesentlichen durch eine öffentliche Straße, die die L 512 und die L 513 miteinander verbindet, und durch einen Anschluss im Westen an die Friedhofstraße.

Die Knotenpunktbelastungen gem. Verkehrserhebung zur Analyse der vorhandenen Verkehrssituation liegen zwischen rd. 1.300 Kfz/d am Knotenpunkt K 1 L 513 Hauptstraße / Kohlengartenstraße und rd. 4.000 Kfz/d am Knotenpunkt K 4 L 512 / Burrweilerer Straße / L 513 Walsheimer Straße / L 513 Hauptstraße.

Basierend auf der Verkehrsanalyse sowie des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden die zukünftigen Verkehrsbelastungen im Planfall (Umsetzung der Planungen für das Baugebiet „Ehemalige Sektkellerei“) ermittelt.

Hierbei wurden folgende Anbindungen des Plangebiets berücksichtigt:

- Im Bereich der Hauptstraße (L 513), die Einfahrt in die Tiefgarage, die Ausfahrt aus der Tiefgarage und Ein- und Ausfahrt in das urbane Gebiet,
- Anbindung über die Friedhofstraße im Südwesten,
- Anbindung an die Burrweilerer Straße (L 512) im Nordosten.

Die täglichen Verkehrsstärken im Planungsfall liegen zwischen 1.450 Kfz/d an der Kreuzung K 1 Hauptstraße / Kohlgartenstraße und maximal 4.560 Kfz/d an der Einmündung K 4 L 512 / L 513. Dort sind auch die höchsten Belastungen in der Nachmittagsspitzenstunde mit rd. 400 Kfz/d zu erwarten.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen von maximal 400 Kfz/h in der Spitzenstunde bestehen im vorliegenden Fall keine Probleme hinsichtlich der Qualität des Verkehrsablaufs. Ein rechnerischer Nachweis von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss ist aufgrund der geringen Belastungen nicht erforderlich. Dies ist darin begründet, dass Knotenpunkte der Regelungsart „Rechts vor Links“ nach dem HBS 2015 bis zu einer Gesamteinfahrmenge von rd. 800 Kfz/h als leistungsfähig eingestuft werden und dass vorfahrtgeregelte innerörtliche Knotenpunkte bis zu einer Knotenpunktsumme von rd. 700 Kfz/d unabhängig der vorhandenen Stromverteilung als leistungsfähig werden. Die Knotenpunkte im Planungsgebiet sind demnach auf Basis der Bestandsgeometrie auch zukünftig als leistungsfähig zu bewerten.

In Anlehnung an die RASt 06 sind die das Baugebiet umgebenden Straßen Hauptstraße und Burrweilerer Straße von den Belastungen her der zweitniedrigsten Kategorie „Wohnstraße“ mit maßgebender Aufenthaltsfunktion zuzuordnen. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Baugebiet ändert sich an dieser Einstufung nichts.

Aufgrund der erhobenen Knotenstrombelastungen werden für die zentrale Erschließungsstraße des Baugebietes rund 300 Kfz/d je Richtung geschätzt. Um die Nutzung der Erschließungsstraße

für den möglichen Durchgangsverkehr weitgehend unattraktiv zu gestalten, werden verkehrsberuhigende Maßnahmen (Aufpflasterungen, Straßenverschwenk etc.) vorgesehen.

Insgesamt stellt das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen des neuen Baugebiets „Ehemalige Sektkellerei“ für das vorhandene Straßennetz und die benachbarten Knotenpunkte kein Problem hinsichtlich der Kapazität und der Verkehrsqualität dar.

Aufgrund der Lage im Ortszentrum ist auch die nahegelegen Bushaltestelle Gartenstraße fußläufig erreichbar.

6.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Regenwasser:

Gemäß dem geotechnischen Bericht ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens nicht vorgesehen.

Zukünftig soll das Areal im Trennsystem in Richtung Mischwasserkanal Hauptstraße entwässern, wobei das anfallende Niederschlagswasser mittels Zisternen auf den Privatgrundstücken zurückgehalten wird (im Bereich des allgemeinen Wohngebietes). Die Leerung der Zisternen erfolgt über einen definierten Drosselabfluss von 0,5 l/s in den neuen Regenwasserkanal. Gemäß der Regensimulation müssen 132,40 m³ zurückgehalten werden. Es sind 35 Einfamilienhäuser. Das heißt, dass jedes Grundstück eine Zisterne von einem Stauraumvolumen von 4 m³ benötigt um 140 m³ zurückzuhalten. Die Entleerungsdauer der geplanten Zisternen beträgt 2 h.

Die übrigen Flächen (urbanes Gebiet / öffentliche Straßenverkehrsflächen etc.) entwässern über neue Regenwasserkanäle in den neu geplanten Stauraumkanal, in welchen letztendlich auch die Drosselabflüsse der vorbeschriebenen Zisternen entwässern. Die Leerung des Stauraumkanals (Drosselmenge ca. 30 l/s) erfolgt über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal mit einer noch lagemäßig endgültig festzulegenden Einleitstelle in den Hainbach (Gewässer II. Ordnung). Die exakte Einleitmenge in den Hainbach wird im Zuge der Erstellung des Wasserrechtsantrags (Antrag auf Einleitung in ein Gewässer) mit der SGD Süd bzw. den VG-Werken Landau – Land abgestimmt. Derzeit sind rund 30 l/s im Gespräch.

Das Gesamtsystem wird gemäß Vorgabe der SGD Süd auf ein 20-jährliches Ereignis ausgelegt.

Zur Sicherstellung, dass der Hainbach bedingt durch die zusätzliche Einleitmenge keinerlei hydraulischen Nachteil aufgrund von Überschwemmung erfährt, werden nach Absprache mit der VG Landau – Land/ SGD Süd die oberhalb am Ortseingang vorhandenen offenen vier in Betrieb befindlichen Regenrückhaltebecken und deren Drosselmenge (ca. 500 l/s!) um den Differenzabfluss (ca. -30 l/s) reduziert, so dass zum jetzigen Zeitpunkt keinerlei zusätzliches Niederschlagswasser dem Gewässer zugeführt wird.
Für den Fall, dass ein Starkregenereignis > 20 Jahren auftreten soll, sieht die Entwässerungsplanung einen Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation in der Hauptstraße vor (Mischwasserkanal DN 600).

Somit werden keinerlei unkontrollierte Wassermengen dem Hainbach zugeführt und die Neustrukturierung der Niederschlagsentwässerung auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück wird nicht zu einer Verschärfung der Abflusssituation des Hainbaches führen.

Sämtliche hydraulischen Nachweise für das Oberflächenwasser werden mittels eines Niederschlagssimulationsprogramms geführt.

Schmutzwasser:

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird eine neue Schmutzwassersammelleitung DN 250 auf dem Grundstück verlegt. Der Übergabepunkt in das vorhandene städtische System ist in den Mischwasserkanal DN 600 in der Hauptstraße vorgesehen.

Trinkwasserversorgung:

Zur Erschließung im Plangebiet ist die Verlegung einer neuen Hauptwasserleitung von der Hauptstraße aus kommend im Bereich der Haupterschließungsachse vorgesehen. Die weitere Erschließung erfolgt über Leitungen mit kleinerem Durchmesser in den Stichstraßen. Jedes Grundstück erhält eine neue Hausanschlussleitung.

Löschwasserversorgung

Bei der Neuplanung sind die Anforderungen an die ausreichende Dimensionierung auch hinsichtlich des Löschwasserbedarfs zu berücksichtigen. Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz aus dem öffentlichen Netz kann unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und W 331 „Hydrantenrichtlinie“ sichergestellt werden.

Strom:

Für das Plangebiet erfolgt die Versorgung über die Neuverlegung von Leitungen in den Planstraßen an die Hauptstraße. Zur Sicherstellung der Versorgung werden zudem zwei Transformatorenstationen im Plangebiet eingerichtet, deren Standorte mit dem Stromversorger grob abgestimmt wurden.

Breitband (Glasfaser) und Telekommunikation:

Der Anschluss erfolgt über die Neuverlegung von Leitungen in den Planstraßen.

6.4 Soziale Infrastruktur

Die Ortsgemeinde Böchingen kann bereits heute den bestehenden Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen nicht vollständig decken. Hinzu kommt, dass die Novellierung des Kindergartengesetzes eine Anpassung der bestehenden Räumlichkeiten erfordert, die am aktuellen Kindergartenstandort nicht möglich sind. Deshalb strebt die Gemeinde eine Gesamtlösung für Böchingen an einem neuen Standort an.

Der Gesamtbedarf wird derzeit auf 4 Gruppen geschätzt. Damit kann auch der Bedarf der im Bebauungsplan zulässigen Wohnnutzungen gedeckt werden. Der Vorhabenträger hat auch das benachbarte Areal der Fa. Reh-Kendermann erworben und hat sich gegenüber der Gemeinde bereit erklärt, dass dort eine bis zu 1.200 qm große Fläche als Gemeinbedarfsfläche für den Neubau eines Kindergartens überplant wird, sofern der Kindergartenneubau dort errichtet werden soll.

Die Ortsgemeinde hat es in der Hand, ob und wie schnell das Planungsrecht für einen neuen Kindergarten auf dem benachbarten Areal der Fa. Reh-Kendermann geschaffen wird. Sollte es nicht gelingen, den neuen Kindergarten betriebsfertig herzustellen, bis die ersten Familien mit

Anspruch auf einen Kita-Platz im Plangebiet wohnen, bedeutet dies nur, dass die Ortsgemeinde die Kosten für eine alternative Betreuung übernehmen muss. Dies kann für eine Übergangszeit hingenommen werden.

6.5 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die für die Entwicklung notwendigen Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Maßnahmen zur Bodenordnung sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6.6 Städtebaulicher Vertrag

Der Eigentümer der Flächen im Plangebiet, eine Projektgesellschaft der Matthias Ruppert Holding GmbH, wird mit der Gemeinde Böchingen einen städtebaulichen Vertrag zur Erschließung und Übernahme öffentlicher Flächen schließen.

Wesentliche planungsrelevante Inhalte des städtebaulichen Rahmenvertrags werden u.a. sein:

- Regelungen über die Kostentragung zwischen der Gemeinde und dem Investor,
- Regelungen zur Realisierung der Erschließung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ehemalige Sektkellerei“ unter anderem zur Herstellung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen,
- Regelungen über die Verkehrssicherungspflicht,
- Regelungen zur sozialen Infrastruktur, wie z.B. Kita,
- Regelung über die Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Begegnungsflächen, Straßenbäume und Begrünung durch den Investor und
- Regelung zur Durchführung von Artenschutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie von Ausgleichsmaßnahmen.

6.7 Kosten der Planung

Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger. Weitere Details sind im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

6.8 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet

Gebiet	Ca. Fläche [m²]	GRZ	Zulässige GR [m²]	GFZ	Zulässige GF [m²]
WA 1	1.940	0,4	776	0,8	1552
WA 2	5.849	0,4	2.340	0,8	4.679
WA 3	1.737	0,4	682	0,8	1.364
WA 4	1.899	0,4	760	0,8	1519
WA 5	5.582	0,4	2233	0,8	4466
MU 1	332	1,0	332	2,0	664

MU 2	7.515	0,8	6012	1,6	12.024
MU 3 gesamt (davon separate Fläche für Ga/St)	2.569 (1.065)	0,8	2.055	1,6	4.110
öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.901	--	--	--	--
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	364	--	--	--	--
öffentliche Grünflächen	326	--	--	--	--
Geltungsbereich	34.013	--	13.135	--	30.378

6.9 Umweltauswirkungen

Naturschutz allgemein, Eingriffe

Das Grundstück ist durch die ehemalige, gewerbliche Nutzung weitgehend versiegelt. Durch die vorgesehenen Nutzungen wird das Gebiet zukünftig weniger stark versiegelt sein (Bestand: ca. 84 % Versiegelung, Planung: bis zu ca. 63 % Versiegelung) und neben der geplanten Bebauung auch Grün- und Freiflächen vorhalten. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (vgl. Kap. 1.3). Somit ist eine Umweltprüfung entbehrlich und es werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Die folgenden Maßnahmen sind Bestandteile des städtebaulichen Vertrages und sind hier zur Information aufgeführt.

Gem. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag des Landschaftsökologie- und Umweltplanungsbüros „BIOPLAN“ vom 25.10.2019 leben im Planungsgebiet Mauereidechsen. Nach einer Begehung der Fläche im April 2020 durch das Institut für Naturkunde „Natur Südwest“ im Auftrag des Büros „BG Natur“ ist von rund 150 Mauereidechsen auszugehen.

Nach den in der Literatur benannten Werten für Reviergrößen zwischen 6 – 52 m² (BENDER et. al., 1999; BAMMERLIN et al., 1996) wird zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs hier ein Durchschnitt von 25 m²/Weibchen angenommen (Männchen umfassen in der Regel 1-5 zusammenhängende Weibchenreviere). Unter Zugrundelegung der ermittelten Anzahl von derzeit 150 Individuen im Planungsraum ergibt sich eine Kompensationsflächengröße von insgesamt (75 Individuen x 25 m²) ca. 1.875 m². Die Vermessung der Hauptlebensräume auf dem Gelände ergibt lineare Lebensraumstrukturen mit einer Gesamtstrecke von 240 m.

Die Gemeinde Böchingen kann eine Fläche von 1.661 m² als Ausgleichsfläche zur Verfügung stellen. Durch einen Mehraufwand bei der Anlage der Habitatstrukturen kann die Aufnahmekapazität der Ausgleichsfläche für die Mauereidechse erhöht werden. Vorschlag

hierzu: Auf der Fläche werden insgesamt acht lineare Steinschüttungen mit einer jeweiligen Länge von 15 m angelegt. In Verbindung mit Totholzinseln und Sandlinsen können diese beidseitig von den Tieren genutzt werden, wodurch die oben genannten 240 m erreicht werden (15 x 8 x 2).

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG – z.B. durch eine ökologische Baubegleitung – sicherzustellen.

Die Kompensationsmaßnahme für die Mauereidechsen wurde am 26.08.2020 abgeschlossen. Die Zählung und Umsiedlung der Mauereidechsen sind abgeschlossen. Im Rahmen der geplanten Baufeldfreimachung wird es zu keinem Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG kommen.

Rodung von Gehölzen

Bei der Rodung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sind demnach in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. (29.) Februar durchzuführen.

Gebäudeabbruch / -renovierung

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in potenziellen sommerlichen Gebäudequartieren sind Gebäudeabbrucharbeiten im Dezember / Januar durchzuführen. Die Arbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Vor Abriss von Gebäuden und vor Renovierungsarbeiten ist im Vorfeld der Maßnahmen zu prüfen, ob in oder an den Gebäuden artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen oder eine geschützte Lebensstätte unterhalten. Sollten dabei geschützte Lebensstätten oder Tiere gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären. Je nach nachgewiesener Tierart und Lebensstätte sowie Entwicklungsstadium der Tiere bestehen grundsätzlich unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten. Während der Abstimmung und bis zur vollständigen Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen ruhen die Arbeiten in dem betreffenden Bereich. Die Ergebnisse der Baubegleitung sind zu dokumentieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass sensible Bereiche, z.B. Gauben, bei Abriss oder Renovierung von Hand demontiert werden sollen, damit mögliche Quartiere rechtzeitig wahrgenommen werden können.

Immissionsschutz

Die Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden anhand einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Gegenstand der Untersuchung waren:

- Lärmeinwirkungen im Plangebiet von benachbarten Weinbaubetrieben und
- planungsbedingte Auswirkungen auf Verkehrslärmimmissionen auch außerhalb des Plangebietes unter zusätzlicher Berücksichtigung der Geräuscheinwirkungen durch mögliche Tiefgaragenzufahrten an der Hauptstraße .

Lärmeinwirkungen im Plangebiet von benachbarten Weinbaubetrieben

Die Nutzung der Weinkellerei Reh-Kendermann wird zum Ende des Jahres 2021 aufgegeben. Die mit dem Betrieb bisher verbundenen Emissionen sind daher für die Planung nicht mehr relevant.

Die Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebiets durch Betriebsvorgänge der Weingüter in der Umgebung (Weingut Kern, Weingut Hery) wurden in Anlehnung an die Bewertungsmaßstäbe der TA Lärm ermittelt und beurteilt. Landwirtschaftliche Betriebe, zu denen Weingüter zählen, sind zwar vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen, dennoch kann die TA Lärm als Orientierungshilfe für die Beurteilung von deren Immissionen herangezogen werden. Dabei sind jedoch die Besonderheiten der Landwirtschaft, insbesondere bestimmte saisonal beschränkte Betriebsvorgänge, zu berücksichtigen.

Die Betriebsvorgänge und Emissionen der Weingüter wurden aufgrund einer Ortsbegehung und Befragung der Betriebsinhaber ermittelt. Folgendes wurde festgestellt:

- An den nächstgelegenen Baugrenzen des geplanten urbanen Gebietes (MU) führen die Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der Weingüter östlich des Plangebietes tagsüber zu Beurteilungspegeln von bis zu 46 dB(A), die deutlich unter dem Immissionsrichtwert von 63 dB(A) liegen. In der ungünstigsten (lautesten) Nachtstunde werden Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) wird eingehalten.
- An den nächstgelegenen Baugrenzen des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) werden Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) tagsüber berechnet. Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird eingehalten. Nachts werden Beurteilungspegel von bis zu 46 dB(A) in Höhe des Erdgeschosses und bis zu 48 dB(A) in Höhe der Obergeschosse prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete in der Nacht wird deutlich um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Die nächtlichen Überschreitungen im allgemeinen Wohngebiet werden maßgeblich durch den Einsatz von landwirtschaftlichen Maschinen auf der westlichen Betriebsfläche des Weinguts Hery bestimmt. Nach Angaben des Weinguts Hery ist zu erwarten, dass es während der Weinlese zu einer Abfahrt eines Vollernters innerhalb einer Nachtstunde kommen kann inklusive einer 10 minütigen Warmlaufzeit des Vollernters. Außerhalb der Weinlese kann es innerhalb der frühen Morgenstunden vor 6 Uhr zu einem Befüllen eines Spritztanks mit Abfahrt und Rückkehr eines Traktors kommen. Bei den für die Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Nacht ursächlichen Betriebsvorgängen, handelt es sich somit um spezifische und saisonal auftretende landwirtschaftliche Betriebsvorgänge, die vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausdrücklich ausgenommen sind.

Aufgrund der Höhe der Überschreitungen wurde in der schalltechnischen Untersuchung dennoch die Wirkung einer Lärmschutzwand zur Abschirmung der landwirtschaftlichen Emissionen untersucht. Durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m über der Betriebsfläche des Weinguts Hery wird ein Beurteilungspegel in der lautesten Nachtsunde im WA 5 von höchstens 45 dB(A) erreicht. Durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6 m über der Betriebsfläche des Weinguts Hery wird ein Beurteilungspegel in der lautesten Nachtsunde im WA 5 von höchstens 42 dB(A) erreicht.

Somit können die saisonal auftretenden, spezifisch landwirtschaftlichen Betriebsgeräusche mit geeigneten Lärmschutzmaßnahmen auf ein zumutbares Maß gemindert werden, ohne dass die Weinbaubetriebe ihren Betrieb einschränken müssen. Da es sich um bestehende Betriebe in einer dörflichen Umgebung handelt, wird die Einhaltung des für Dorfgebiete geltenden Immissionsrichtwerts von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet als zumutbar angesehen. Für die Eigentümer im Wohngebiet wird dadurch eine angemessene, der dörflichen Vorprägung entsprechende Begrenzung der nicht unter die TA Lärm fallenden Geräusche landwirtschaftlicher Anlagen sichergestellt. Da die Begrenzung nicht durch Betriebsbeschränkungen erreicht wird, sondern durch aktive Schallschutzmaßnahmen, die vom Eigentümer der Flächen im Plangebiet durchgeführt werden müssen, wird zugleich sichergestellt, dass die Weinbaubetriebe ihren Betrieb jedenfalls in dem Umfang, in dem er genehmigt ist und aufgrund der sonstigen Immissionsorte in der näheren Umgebung außerhalb des Plangebietes genehmigt werden kann, gleichwohl nicht einschränken müssen (vgl. Kap. 5.1).

<u>Verkehrslärm</u>

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen von den angrenzenden Straßen, die südlich verlaufende Hauptstraße (L 512), die nordöstlich verlaufende Burrweilerer Straße (L 513) und die westlich verlaufende Friedhofstraße, die auf das Planungsgebiet einwirken, durchgeführt.

Es gibt kein verbindliches Regelwerk zur Bewertung der Lärmschutzbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Die DIN 18005 ist keine Rechtsvorschrift und die 16. BImSchV gilt nur für den Bau oder bauliche Änderung von öffentlichen Straßen. Da es in der Hauptstraße nicht darum geht, eine Neubaugebiet neben einer vorhandenen Straße auszuweisen, sondern darum, dass sich durch eine planungsbedingte Verkehrszunahme auf der vorhandenen Straße die Beurteilungspegel an der vorhandenen Bebauung entlang dieser Straße erhöhen, ist die Situation eher mit einer Änderung der Straße i.S.d. 16. BImSchV vergleichbar, die daher als Orientierungshilfe herangezogen wird. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete ohnehin schon heute tags und nachts nicht eingehalten werden, ist die DIN 18005 hier nicht geeignet zur Bewertung der aus der planungsbedingten Verkehrszunahme auf der Hauptstraße resultierenden Lärmimmissionen an der vorhandenen Bebauung in der Hauptstraße, sondern kann nur zur Festlegung der Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen an Neubauten im Plangebiet herangezogen werden.

Gemäß der 16. BImSchV müssen beim Bau und der wesentlichen Änderung von Straßen 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts eingehalten werden. Eine Änderung ist jedoch nur wesentlich, wenn *„durch einen erheblichen städtebaulichen Eingriff der Beurteilungspegel der von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird“.* Nach der ergänzenden Stellungnahme des Lärmgutachters erhöhen sich die Verkehrslärmpegel jedoch nur um maximal 1,7 dB(A). Die absoluten Grenzwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden jedoch deutlich unterschritten. Die Überschreitung beschränkt sich außerdem auf die unmittelbar straßenseitigen Gebäudeteile. Schon im hinteren Bereich des Innenhofs und erst recht auf der Gebäuderückseite werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Die Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung stehen der Planung daher auch unter Berücksichtigung möglicher Tiefgaragenzufahrten an der Hauptstraße (siehe dazu bereits oben Kap. 5.5) nicht entgegen Die Ortsgemeinde hat ein sehr großes Interesse an der

Nachnutzung der Gewerbebrache in der Ortsmitte und der Entwicklung eines Dorfzentrums in der Umgebung von Schloss und Kirche und hält daher eine Anbindung an und eine Ausrichtung auf die Hauptstraße für unverzichtbar. Im Hinblick auf die sich am unteren Rand der Abwägungserheblichkeit bewegende Verkehrszunahme und die dementsprechend nur geringfügige, die Wahrnehmbarkeitsschwelle gerade überschreitende und nach Maßgabe der 16. BImSchV und der Nr. 7 4 Abs. 2 der TA Lärm daher als unwesentlich anzusehenden Verkehrslärmzunahme überwiegen daher die städtebaulichen Interessen der Ortsgemeinde.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets werden nicht nur die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, sondern auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung eingehalten. Im Bereich des urbanen Gebiets werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht um bis zu 4 dB(A) am Tag und bis zu 2 dB(A) in der Nacht überschritten. Für Neubauten im südlichen Teil des urbanen Gebiets werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die sich an den Anforderungen der DIN 18005 orientieren, um eine sukzessive eine nachhaltige Verbesserung bei den Innenpegeln zu erreichen (vgl. Kap. 5.10).

<u>Geräuscheinwirkungen Tiefgaragennutzung</u>

Es wurde geprüft, ob auch die Ein- und Ausfahrten für die Tiefgarage zwingend festgesetzt oder zumindest an der Hauptstraße aus Lärmschutzgründen ausgeschlossen werden sollten, da sich die Verkehrslärmpegel erhöhen und sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der vorhandenen Bebauung in der Hauptstraße überschritten werden. Davon wird jedoch aus folgenden Gründen abgesehen:

- Es gibt kein verbindliches Regelwerk zur Bewertung der Lärmschutzbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Hier ist eine Orientierung and er 16. BImSchV und Nr. 7.4 Abs. 2 der TA Lärm sachgerecht. Danach ist eine Erhöhung der Verkehrslärmpegel nur relevant, Änderung nur wesentlich, wenn diese sich um mindestens 3 dB(A) erhöhen (siehe dazu im Einzelnen Kap. 6.9). Nach der ergänzenden Stellungnahme des Lärmgutachters vom 2.3.2021 erhöhen sich die Verkehrslärmpegel jedoch nur um maximal 1,7 dB(A) und bleibt deutlich unter den absoluten Grenzwerten von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts.
- Nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens führen die Ein- und Ausfahrten an unmittelbar benachbarten Gebäuden in der Hauptstraße zwar zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 45 dB(A) in der Nacht um 1 bis 2 dB(A). Die TA Lärm gilt jedoch – vereinfacht gesagt – nur für Gewerbelärm. Mit nächtlichen Tiefgaragenein- und -ausfahrten ist jedoch nur im Zusammenhang mit Wohnnutzungen zu rechnen. Es handelt sich um Verkehrsgeräusche wie beim Verkehrslärm. Gemäß ergänzender Stellungnahme des Lärmgutachters erhöht sich die Belastung durch die Ein- und Ausfahrten an diesen Gebäuden um weniger als 1 dB(A). Eine Erhöhung um weniger als 1 dB(A) ist jedoch nicht wahrnehmbar.
- Durch die Lage der Ein- und Ausfahrten an der Hauptstraße kann die vorhandene Topografie ausgenutzt werden. Die Fußbodenhöhe der Tiefgarage liegt auf ca. 202 m ü. NHN. Die Höhenlage der Hauptstraße beträgt ca. 203 m ü NHN. Die Höhenlage der

Planstraße im Bereich vor dem Schloss beträgt ca. 206-207 m ü.NHN. Um die Tiefgaragenein- und -ausfahrten dort anzuordnen, müsste demnach ein Höhenunterschied von 4-5 m überwunden werden. Das wäre technisch möglich. Allerdings wären erhebliche Rampenlängen erforderlich, die aus stadtgestalterischen Gründen im Inneren der Gebäude errichtet werden müssten. Dadurch würden in der Tiefgarage allerdings Stellplätze und im Erdgeschoss Nutzflächen verloren gehen, die dann nicht mehr für die Unterbringung von Einrichtungen der Nahversorgung im Bereich des Schlossplatzes zur Verfügung stünden und die Gestaltungsspielräume erheblich einschränken würden.

- Da der überwiegende Ziel- und Quellverkehr der Wohnnutzung in Richtung Landau bzw. zur Autobahnanschlussstelle Landau-Nord orientiert ist, werden die Verkehre unabhängig von der Lage der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen ohnehin über die Hauptstraße abgewickelt und dort zu einer vergleichbaren Mehrbelastung führen. Für die unmittelbar betroffenen Anlieger macht es daher keinen wesentlichen Unterschied, ob die Verkehre aus einer Tiefgarage auf die Hauptstraße fahren oder ob sie aus der Friedhofstraße oder der Planstraße A in die Hauptstraße einbiegen.
- Eine Erschließung der Tiefgarage über die Planstraße A würde das Planungsziel, den Bereich um Kirche und Schloss zu einem neuen Dorfzentrum zu entwickeln erschweren.

Vor diesem Hintergrund wird die zu erwartende Mehrbelastung durch Verkehrsgeräusche in der Hauptstraße als zumutbar eingestuft. Es wird allerdings keine Notwendigkeit gesehen, die in der Immissionsprognose vom 27.11.2020 vorausgesetzten Tiefgaragenzufahrten an der Hauptstraße festzusetzen und Tiefgaragenzufahrten an anderer Stelle auszuschließen. Letztlich hängt es nämlich von der Genehmigungsplanung für das Teilgebiet MU 2 ab, in welchem Umfang mit nächtlichen Tiefgaragenein- und -ausfahrten zu rechnen ist und inwieweit diese als Gewerbelärm nach der TA Lärm zu beurteilen sind. Der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit ist ohnehin im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Es besteht auch nicht die Gefahr eines „Windhundrennens“, da es im MU 2 nur eine Tiefgarage mit einer oder mehreren Ein- und Ausfahrten geben kann.

II VERWENDETE UNTERLAGEN

- BGHplan GmbH (2020): Beispiel Freiraumplanung/-gestaltung im Bereich eines Kettenhauses, Trier.
- BG Natur (2020): Artenschutzrechtliche Beurteilung – Ausschluss der Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG, Nackenheim.
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, aufgerufen unter: https://www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/einheitlicher-regionalplan, 2019.
- FAT Architects SARL (2020): Städtebauliches Konzept, Tiefgaragenplanung, 3D-Modell, Schnitte, Moutfort.
- FIRU GfI GmbH (November 2020): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Ehemalige Sektkellerei“ in Böchingen, Kaiserslautern.
- Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2015 zur Verfügung gestellt durch die Ortsgemeinde Böchingen.
- KEIMFAREBN GmbH (2020): Farbpalette KEIM.
- Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), aufgerufen unter: https://mdi.rlp.de/de/unsere-themen/landesplanung/landesentwicklungsprogramm/, 2019.
- Luftbild aus ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP (2020), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de.
- MR INGENIEURE GmbH (2020): Erschließungs- und Entwässerungsplanung, Trier.
- Umweltgeotechnik GmbH (2019): Geotechnischer Bericht, Nonnweiler-Otzenhausen.
- Umweltgeotechnik GmbH (2019): Umwelttechnischer Bericht, Nonnweiler-Otzenhausen.
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz (2017): Auszug aus den Geobasisinformationen-Liegenschaftskarte, Landau in der Pfalz.
- Vertec GmbH (2020): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Ehemalige Sektkellerei“ in Böchingen, Koblenz.
- FIRU GfI GmbH (März 2021): Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan „Ehemalige Sektkellerei“ in Böchingen, Kaiserslautern.

III VERZEICHNISSE

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab) 6
Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs 7
Abbildung 3: Auszug aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (2014) 9
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2015) 10
Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf, Stand Dezember 2020..... 13
Abbildung 6: 3D-Modell Bebauungskonzept 14
Abbildung 7: Schnitt – Blick von der Haupterschließungsachse in Richtung Westen 18
Abbildung 8: Schnitt – Blick von der Hauptstraße in Richtung Norden 18
Abbildung 9: Schnitt im Bereich Hauptstraße (links) und Teilgebiet MU 2 mit Tiefgarage 20
Abbildung 10: Bsp. einer Vordachkonstruktion im Bereich von Haupt- und Nebengebäude 21
Abbildung 11: Bsp. einer Gebäudeerschließung zwischen aneinandergrenzenden Satteldächern 27
Abbildung 12: Farbpalette KEIM. 28
Abbildung 13: Bsp. Freiraumplanung Kettenhaus 29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke 8
Tabelle 2: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet 34