



Sickingenstadt Landstuhl

Bebauungsplan

„Am Rothenborn, 2. Teil

- 1. Änderung“

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Erstellt im Auftrag der

concept W Projektentwicklungsgesellschaft für zeitgemäßes Wohnen mbH

durch

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5

67655 Kaiserslautern

Dipl. Ing. Heiner Jakobs

Roland Kettering

Dipl. Ing. Peter Riedel

Dipl. Ing. Walter Ruppert

Telefon 0631 / 36158 - 0

E-Mail buero@bbp-kl.de

Web www.bbp-kl.de



Kaiserslautern, November 2022

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	4
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr. 1 BauGB	4
A Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	4
B Aufstellungsbeschluss	5
C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB	5
D Grundlagen	6
1 Planungsgrundlagen	6
2 Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	7
3 Bestandssituation	8
E Vorgaben übergeordneter Planungen	9
1 Landesplanung	9
2 Regionaler Raumordnungsplan	9
3 Flächennutzungsplan	11
F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	12
1 Schalltechnische Untersuchung	12
2 Altablagerungen/ Altlasten	15
3 Regenwasserbehandlung	15
4 Archäologisch-geophysikalische Prospektion (Magnometerprospektion)	16
5 Sonstige Vorgaben	18
G Überlagerung mit bestehenden Satzungen	18
H Darlegung zum städtebaulichen Konzept	19
1 Städtebauliche Zielvorgaben	19
2 Erläuterung der Planung	19
3 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes	22
I Begründung der Festsetzungen	24
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	24
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	24
1.1.1 Zulässige Nutzungen	24

1.1.2	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen	24
1.1.3	Nicht zulässige Nutzungen	25
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)	25
1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	27
1.4	Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	28
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	28
1.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	28
1.8	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	29
1.9	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	29
1.10	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	29
1.11	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i.V.m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	29
1.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	30
1.13	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	31
1.14	Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	31
1.15	Wasserrechtliche Festsetzungen: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 2 LWG)	31
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	31
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	32
2.2	Gestaltung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	33
2.3	Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. und Nr. 3 LBauO)	33
2.4	Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)	33
3	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	33
J	Wesentliche Auswirkungen der Planung	33

1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB).....	34
1.1	Nutzung	34
1.2	Altlasten.....	34
1.3	Schallschutz	34
1.4	Radonvorsorge	35
2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB).....	35
3	Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	36
4	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	36
5	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB).....	37
6	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	37
7	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)	37
K	Planverwirklichung	38
1	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans	38
2	Kosten der Bauleitplanung.....	38

VORBEMERKUNG

Der Ursprungsbebauungsplan „Am Rothenborn, 2. Teil“ erlangte im April 2021 Rechtskraft. Im Zuge der Ausführungs- und Genehmigungsplanung der Löschwasserversorgung zur baulichen Erschließung des Neubaugebietes erwies sich nach Ausfertigung des Ursprungsbebauungsplans die Verlagerung des angedachten Standortes des unterirdischen Löschwassertankes als unumgänglich. Um hierfür das notwendige Baurecht zu schaffen, wird der vorliegende Änderungsbebauungsplan „Am Rothenborn, 2. Teil – 1. Änderung“ aufgestellt. Da es sich hierbei um zwei Änderungen handelt, welche in räumlicher Hinsicht nur sehr untergeordnet ausfallen, werden in der Planzeichnung zwei sogenannte Briefmarkenänderungen vorgenommen.

Ferner erfolgt eine Modifikation der Textfestsetzung 3.4 zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen, um auf den Baugrundstücken ein Heranrücken von (nicht überdachten) Stellplätzen unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche zu ermöglichen. Diese Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplan „Am Rothenborn, 2. Teil.“

Zum besseren Verständnis und zur Einordnung der Änderungen in den Gesamtkontext des Vorhabens sind im Nachfolgenden sämtliche Ausführungen des Ursprungsbebauungsplans in grauer Schrift abgedruckt. Die Erläuterungen des vorliegenden Änderungsbebauungsplans sind in schwarzer Schrift an den entsprechenden Stellen ausgeführt.

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB

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

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

In der Sickingenstadt Landstuhl besteht eine starke Nachfrage nach Wohnraum, die nicht allein über die bestehenden Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann. Südwestlich der Sickingenstadt Landstuhl soll daher in räumlicher Anlehnung an ein bestehendes Wohngebiet an der Landesstraße L470 ein Neubaugebiet entwickelt werden, um auf diese Wohnungsnachfrage zu reagieren. In diesem Zusammenhang hat sich der Stadtrat der Sickingenstadt Landstuhl dafür ausgesprochen, im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung diesen Bebauungsplan aufzustellen und das für die Realisierung des neuen Wohngebietes notwendige Baurecht zu schaffen.

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes muss zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung ein unterirdischer Löschwassertank verbaut werden. Gemäß der Entwurfsplanung hierfür war vorgesehen, den Löschwassertank auf dem sogenannten Versorgungsgrundstück unterzubringen. Dieses Versorgungsgrundstück wurde dementsprechend im Osten des Plangebietes als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Massnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit den Zweckbestimmungen Elektrizität, Gas, Löschwasser, Wärmeversorgung festgesetzt. Die für die bauliche Ausführung konkretisierte Genehmigungsplanung des unterirdischen Löschwassertankes bedingt jedoch aufgrund der technischen Anforderungen des Löschwassertankes eine Verlagerung des Standortes. Hierfür sind die entsprechenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten durch die Änderung des Ursprungsbebauungsplans zu schaffen.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beschließt daher der Stadtrat in seiner Sitzung am 10.03.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Rothenborn“. Der Aufstellungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorhaben- und Erschließungsträger, die Projektentwicklungsgesellschaft concept W, hat das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragt. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage eines Fachbeitrages Naturschutz, welcher ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt wird. Der Fachbeitrag Naturschutz wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat daher der Stadtrat in seiner Sitzung am 19.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Rothenborn, 2. Teil – 1- Änderung“ beschlossen. Unter Anwendung des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB soll der Bebauungsplan als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsträger, die Projektentwicklungsgesellschaft concept W, hat das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragt.

C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

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

Gem. § 13a Abs. 1 BauGB darf jedoch ein sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn nachfolgend aufgeführte Kriterien beachtet bzw. eingehalten werden:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Wertes von 20.000 m² liegen.
- b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht darf weder vorbereitet noch begründet werden.
- c) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- e) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bewertung der Zulässigkeitsvoraussetzungen hat ergeben:

zu a) Die voraussichtlich versiegelte Fläche liegt deutlich unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m².

zu b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.

zu c) Es sind keine Natura 2000-Gebiete im Plangebiet und dessen Umgebung ausgewiesen. Demnach sind auch keine Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete und deren Schutzzwecke zu erwarten.

zu d) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Kriterium kann somit vorliegend als erfüllt angesehen werden.

zu e) Der verbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar, sodass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt.

Nachdem somit festgestellt werden konnte, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Planverfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind, wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in diesem Verfahren vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Darstellung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB und deren Berücksichtigung in der Abwägung, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

D GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl,
- das städtebauliche Konzept des Planungsbüros BBP Stadtplanung Landschaftsplanung in Kaiserslautern (Stand 09/2019),
- die Straßenplanung zur Anbindung an die Landesstraße L470 vom Ingenieurbüro Scheer in Mackenbach (Stand 10/2020),
- die Entwässerungsplanung zur Entwässerung des Neubaugebietes vom Ingenieurbüro Scheer in Mackenbach (Stand 10/2020),
- die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Rothenborn“, Landstuhl von der Gesellschaft für Immissionsschutz GfI in Kaiserslautern vom 2. November 2020,

- die archäologisch-geophysikalische Prospektion in Landstuhl, Landkreis Kaiserslautern. Magnometerprospektion am 23.09.2020 vom Büro Posselt & Zickgraf
Prospektionen in Marburg vom 05.10.2020,
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS (Stand 2019),

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages (Fachbeitrag Naturschutz), der durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern begleitend zur Bauleitplanung erstellt wird. Der Umweltbericht greift die Aussagen des Fachbeitrags Naturschutz auf. In Teil B dieses Berichtes sind wesentliche Aussagen diesbezüglich zusammenfassend dargestellt.

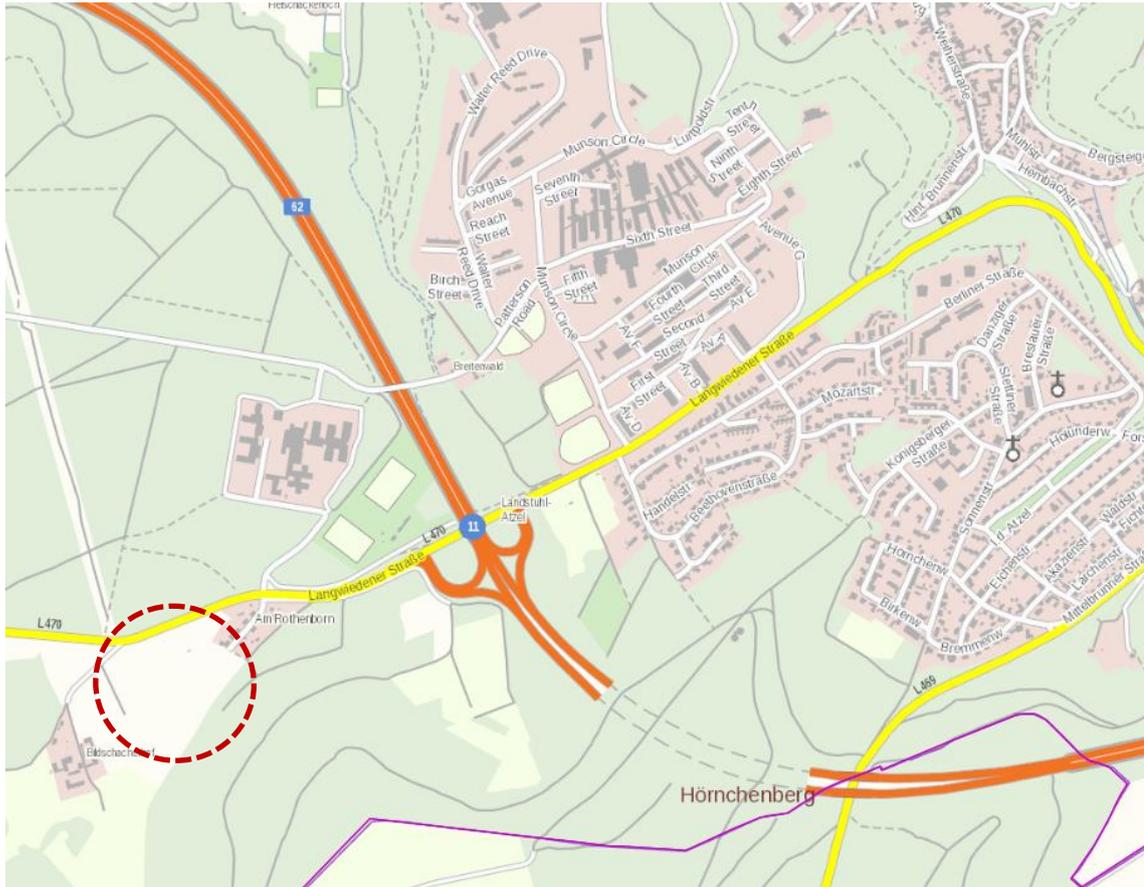
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Sickingenstadt Landstuhl, Abteilung 3 – Bauen und Umwelt (Kaiserstraße 49, 66849 Landstuhl) eingesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Sickingenstadt Landstuhl, südlich der Landesstraße L470. Im Osten stößt das Plangebiet an Wohnbebauung an. Nach Süden begrenzen ein Wirtschaftsweg und nach Norden die Landstraße L470 das Plangebiet, woran sich unmittelbar Waldflächen anschließen. Westlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie daran anschließend ein Aussiedlerhof (Bildschacherhof).

Der Geltungsbereich ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Im Osten des Geltungsbereichs liegen zur Bestandssiedlung hin extensiv privat genutzte Grünflächen. Die Lage des Plangebietes in der Sickingenstadt Landstuhl ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan.

Der vorliegende Änderungsbebauungsplan bezieht sich auf zwei Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches 1 des Ursprungsbebauungsplans. Diese sind als zwei voneinander getrennte Geltungsbereiche A und B dargestellt.



Lage des Plangebietes in der Sickingenstadt Landstuhl
Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz (Zugriff: 14.10.2018)

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rund 5,0 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Die Größe der beiden Geltungsbereiche beträgt insgesamt rund 844 m², wobei rund 638 m² auf den Geltungsbereich A und rund 206 m² auf den Geltungsbereich B entfallen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

3 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst ausschließlich von Bebauung freie Fläche. Den überwiegenden Teil des Plangebiets machen landwirtschaftlich genutzte Flächen aus. Ein Teilbereich, der im Osten des Plangebiets zur bestehenden Wohnbebauung hin liegt, ist als extensiv privat genutzte Grünfläche einzustufen, welche vorrangig als Lagerflächen genutzt werden. Das Plangebiet soll demnach erstmalig einer Bebauung zugeführt werden.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Landesstraße L470, im Osten durch die bestehende Wohnbebauung, im Süden durch einen Wirtschaftsweg sowie Waldflächen. Nach Westen hin erstrecken sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Von Norden nach Süden fällt das Gelände des Plangebietes ab, von 361 m ü. NN an der Landesstraße L470 zu ca. 356 m ü. NN an der südlichen Plangebietsgrenze (Waldrand). Von Osten nach Westen steigt das Gelände leicht an, sodass der tiefste Punkt im Südosten des Plangebietes liegt.

Der Geltungsbereich A umgrenzt im Plangebiet einen Teilbereich im Osten, unmittelbar westlich des geplanten Spielplatzes. Der geplante Fußweg zum Spielplatz sowie der südliche Teil des von Norden hieran angrenzenden Allgemeine Wohngebiets „WA2“ fallen in den Geltungsbereich A und sind von Änderungen betroffen. Der Geltungsbereich B umfasst die im Ursprungsbebauungsplan als Versorgungsgrundstück betitelte Fläche; südwestlich des Geltungsbereich A, ebenfalls im Osten des gesamten Plangebietes.

E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten.

1 Landesplanung

Die Sickingenstadt Landstuhl wird im LEP IV dem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil im Ober-/Mittelzentrum < 50 %) zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Es ist u.a. die Aufgabe der verdichteten Bereiche, den ländlichen Räumen Entwicklungsimpulse zu geben.

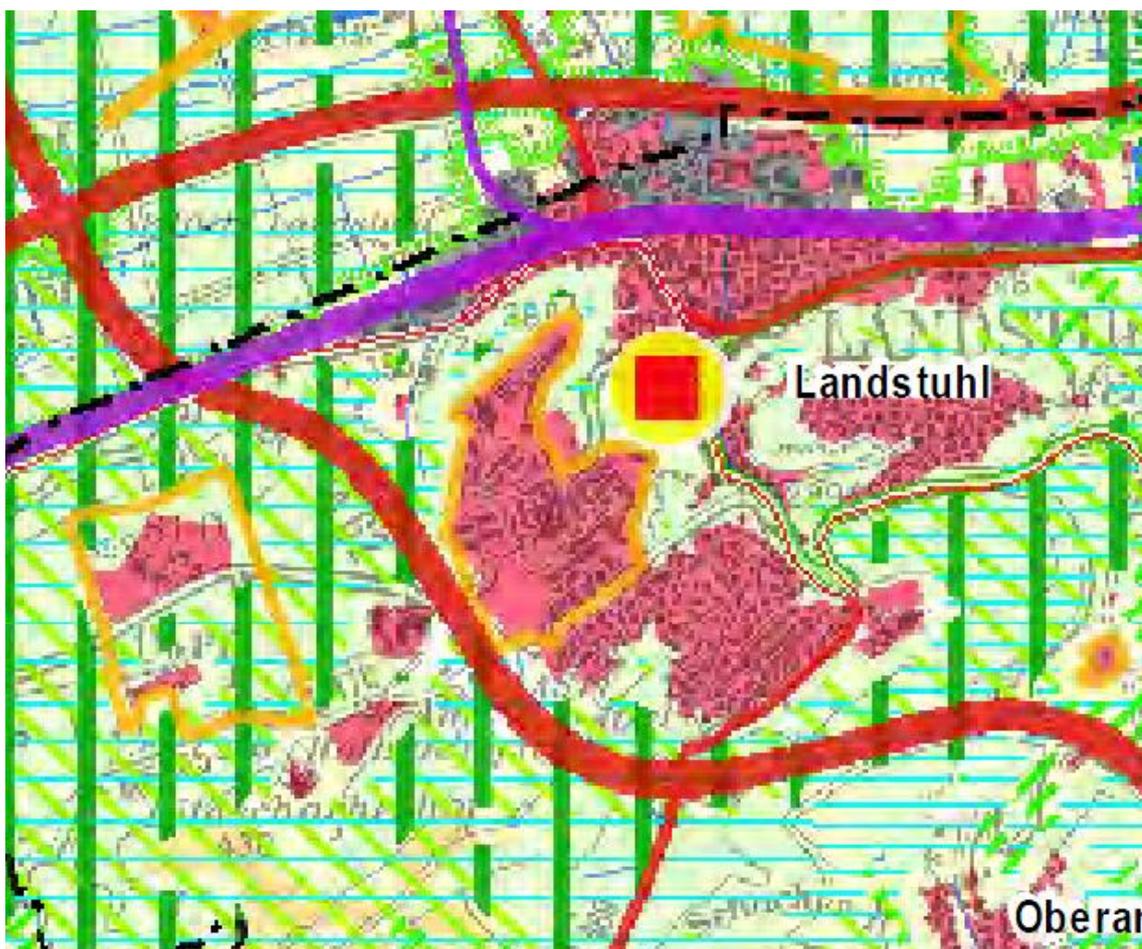
Landstuhl ist als Mittelzentrum ausgewiesen und kooperiert freiwillig mit der Stadt Ramstein-Miesenbach. Dieser Kooperationsverbund befindet sich im Entwicklungsbereich des östlich liegenden Oberzentrums Kaiserslautern. Es liegt zudem an den in West-Ost-Ausrichtung verlaufenden, großräumigen Verbindungen des Straßen- und Schienennetzes.

In Bezug auf den Freiraum ist hervorzuheben, dass Landstuhl in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug) sowie für die Sicherung des Grundwassers liegt. Darüber hinaus befindet sich südlich des Siedlungskörpers Waldlandschaft und nördlich ist die Bruchlandschaft „Landstuhler Bruch“ zu finden, welches eine landesweit einzigartige Moorniederung ist.

Durch die hier in Rede stehenden Änderungen am Ursprungsbebauungsplan wird die Gesamtkonzeption des Vorhabens nicht verändert. Demnach bleiben die Belange der Landesplanung weiterhin unberührt.

2 Regionaler Raumordnungsplan

Der seit dem 25.07.2012 verbindliche und zuletzt am 06.06.2018 teiltfortgeschriebene Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV definiert den gesamten Mittelbereich Landstuhl als verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum mit Ramstein-Miesenbach zusammen gilt Landstuhl als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt. In der Zweiten Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz wurde die mittelzentrale Prädikatisierung für die Stadt Landstuhl übernommen. Der bisherige Zusatz „Verbund kooperierender Zentren“ ist entfallen. Dementsprechend kommen der Sickingenstadt aufgrund ihrer Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur die besonderen Gemeindefunktionen Wohnen und Gewerbe zu. Der Regionale Raumordnungsplan IV kennzeichnet das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen.



Lage des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV
Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Die besondere Funktion Wohnen wird Gemeinden zugeschrieben, die gute Zugangsmöglichkeiten zu Einrichtungen und Arbeitsplätzen bieten. Aufgrund der Verkehrerschließung sind zum einen die Einrichtungen und Arbeitsplätze in diesen Gemeinden gut erreichbar (passive Erreichbarkeit) und zum anderen sorgt ihr hohes Erreichbarkeitspotenzial aufgrund der Lage für eine gute aktive Erreichbarkeit. Dies bedeutet, dass von ihnen aus Einrichtungen und Arbeitsplätze gut erreichbar sind.

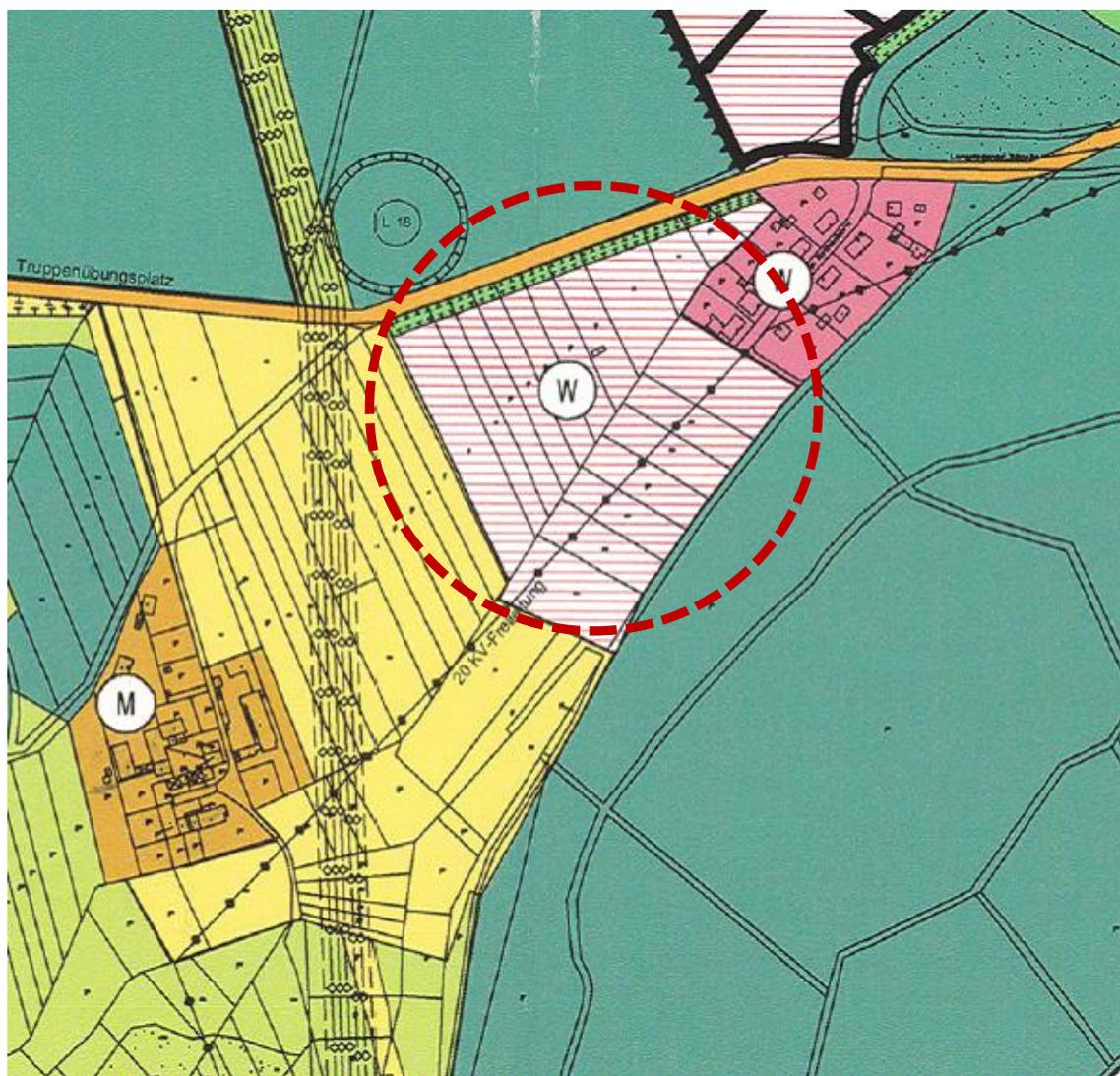
Der aktuell gültige Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV legt Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung fest, wobei die demografischen Entwicklungen sowie die regionalen Ausgangsbedingungen Berücksichtigung finden. Zusätzlich wird der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gewährt. Der Sickingenstadt Landstuhl kommt ein Bedarfswert an Bruttobaulandfläche von 13,1 ha zu, wovon allerdings das Potenzial im Innenbereich bei lediglich 0,8 ha gesehen wird, was die mangelnden Innenentwicklungspotenziale der Sickingenstadt Landstuhl verdeutlicht.

Die mit dem Neubaugebiet angestrebte Entwicklung der Freifläche in ein Wohngebiet unterstützt dementsprechend die Sickingenstadt Landstuhl in ihrer, von der Regionalplanung zugeschriebenen Funktion Wohnen.

Durch die hier in Rede stehenden Änderungen am Ursprungsbebauungsplan werden auch die Belange der Regionalplanung nicht tangiert, da keine Veränderung am Gesamtvorhaben, sondern lediglich im Bereich der Infrastruktur erfolgen.

3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl aus dem Jahr 2006 ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche deklariert. Entlang der Landesstraße L470 ist straßenbegleitend eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.



Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl
Quelle: Verbandsgemeinde Landstuhl, Stand: März 2006

Die angestrebte Planung des Wohngebietes lässt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan ableiten. Die übergeordneten Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung werden damit eingehalten.

An der Planung des Wohngebietes ergeben durch die hier in Rede stehenden Änderungen am Ursprungsbebauungsplan keine Veränderungen, sodass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan weiterhin gegeben ist.

F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die zum einen die Schalleinwirkungen ermittelt, die aus der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße ausgehen. Zum anderen werden die Schießlärmwirkungen untersucht, die aus dem in der Nähe des Plangebietes gelegenen US-Schießplatz Breitenwald resultieren. Ebenfalls werden die Einwirkungen betrachtet, die von der nordöstlich gelegenen Sportstätte sowie vom südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen.

Verkehrslärmeinwirkungen:

Die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Rothenborn“ durch den Kfz-Verkehr auf der Landesstraße L470 und der Autobahn A62 sind zu prognostizieren und zu beurteilen.

Nach ersten Berechnungen des Gutachters ist als aktive Schallschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens zwei Metern entlang der Landesstraße L470 zu errichten. Die getroffene Höhenangabe bezieht sich dabei auf die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche der Landesstraße L470 / Langwiedener Straße. An die Lärmschutzeinrichtung wird die Anforderung gestellt, dass die Schalldämmung mindestens $DLR=24\text{dB}$ betragen muss. An die schallabsorbierenden Eigenschaften werden hingegen keine besonderen Anforderungen gestellt.

Zusätzlich müssen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Dämmmaßnahmen an den Außenbauteilen der neu zu errichtenden Gebäude getroffen werden, wobei die hierfür geltende DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ bei den gestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung die verschiedenen Raumarten berücksichtigt. Für die Maßnahmen wird der sogenannte maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt, der im weiteren Verfahren in der Planzeichnung festgesetzt wird.

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet werden anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete beurteilt. Ergänzend werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59dB(A) am Tag und 49dB(A) in der Nacht herangezogen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzwand werden am Tag an den der L470 zugewandten Fassaden der Gebäude in der nördlichsten Baureihe in Höhe des 1.OG Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 63dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55dB(A) am Tag wird in Höhe des 1.OG an diesen Fassaden um bis zu 8dB(A) überschritten. Der Tag-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59dB(A) wird um bis zu 4dB(A) überschritten.

In Höhe des Erdgeschosses werden an den der L470 zugewandten Fassaden Verkehrslärmpegel von bis zu 59dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert wird um bis zu 4dB(A) überschritten, der Immissionsgrenzwert wird eingehalten.

An den der L470 abgewandten Südseiten der geplanten Gebäude der nördlichsten Baureihe sowie an allen weiteren geplanten Gebäuden wird der Orientierungswert von 55dB(A) eingehalten und deutlich unterschritten.

Im Nachtzeitraum werden unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand und der geplanten Bebauung an den der L470 zugewandten Fassaden der Gebäude in der nördlichsten Baureihe in Höhe des 1.OG Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 54 dB(A) berechnet. An diesen Fassadenabschnitten wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 9 dB(A) überschritten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV Nacht für Allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) wird um bis zu 5 dB(A) überschritten. In Höhe des Erdgeschosses sind an den der L470 zugewandten Fassaden der Gebäude in der nördlichsten Baureihe Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 50 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert wird um bis zu 5 dB(A) überschritten, der Immissionsgrenzwert um maximal 1 dB(A).

An den Südfassaden der geplanten Gebäude der nördlichsten Baureihe entlang der L470 sowie an allen weiteren geplanten Gebäuden wird der Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten und deutlich unterschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden im weit überwiegenden Teil des Plangebiets eingehalten. Deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 5 dB(A) sind nur an den Nordfassaden der geplanten Gebäude in der nördlichsten Baureihe in Höhe des 1.OG zu erwarten. Durch die schallabschirmende Wirkung der geplanten Lärmschutzwand und die Eigenabschirmung der geplanten Bebauung wird sichergestellt, dass jedes der von Überschreitungen betroffenen Gebäude über mindestens eine Gebäudeseite verfügt an denen die Orientierungswerte eingehalten werden.

Wegen den zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude in der nördlichsten Baureihe wird die Festsetzung von passivem Schallschutz empfohlen.

Schießlärmeinwirkungen:

In rund 650 m Entfernung nordwestlich des Plangebiets liegt der US-Schießplatz Breitenwald. Unterlagen wie z.B. Genehmigungen, Messberichte, schalltechnische Untersuchungen, aus denen die im Plangebiet zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb des Schießplatzes abgeleitet werden können, liegen nicht vor.

Im November 2018 wurden an drei Tagen (27.11., 28.11., 29.11.) Geräuschmessungen am Rand des geplanten Wohngebiets durchgeführt. Nach Angaben des für US-Schießplatz Breitenwald zuständigen 7th Army Training Command fand an den drei Tagen Schießbetrieb mit den dort zugelassenen Waffen und Munitionstypen statt. Während dieser Messungen waren im Plangebiet nur wenige einzelne Schüsse in einem nicht relevanten Schallpegelbereich wahrnehmbar. Für die Gesamtgeräuscheinwirkungen während der Messungen pegelbestimmend waren die Verkehrslärmeinwirkungen durch die Kfz-Vorbeifahrten auf der L 470.

Im weiteren Planverfahren werden im Plangebiet weitere Geräuschmessungen zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Schießbetrieb auf dem US-Schießplatz Breitenwald durchgeführt.

Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Messungen werden die Geräuscheinwirkungen durch den Schießbetrieb beurteilt und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen für die weitere Planung abgeleitet.

Nordwestlich des Plangebiets in rund 650 m Entfernung liegt der US-Schießplatz Breitenwald. Unterlagen wie z.B. Genehmigungen, Messberichte, schalltechnische Untersuchungen, aus denen die im Plangebiet zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb des Schießplatzes abgeleitet werden können, liegen nicht vor.

Im November 2018 wurden an drei Tagen (27.11., 28.11., 29.11.) Geräuschemessungen am Rand des geplanten Wohngebiets durchgeführt. Nach Angaben des für US-Schießplatz Breitenwald zuständigen 7th Army Training Command fand an den drei Tagen Schießbetrieb mit den dort zugelassenen Waffen und Munitionstypen statt. Während dieser Messungen waren im Plangebiet nur wenige einzelne Schüsse in einem nicht relevanten Schallpegelbereich wahrnehmbar. Für die Gesamtgeräuscheinwirkungen während der Messungen pegelbestimmend waren die Verkehrslärmeinwirkungen durch die Kfz-Vorbeifahrten auf der L 470.

Vom 15.09. bis 17.09.2020 hat die Bundeswehr (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen) gesteuerte Messungen zur Ermittlung des Schießlärms in der Umgebung der Schießanlage Breitenwald durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Messungen liegen noch nicht vor.

Sportanlagenlärmeinwirkung:

In rund 350 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets befinden sich ein Stadion und ein Kunstrasenplatz. Auf dem Kunstrasenplatz finden u.a. Heimspiele der Fußballmannschaften der Vereine SSC Landstuhl 03 und TuS 1883 Landstuhl statt. Die durch die Nutzung des bestehenden Kunstrasenplatzes zu erwartenden Geräuscheinwirkungen im Plangebiet sind zu prognostizieren und zu beurteilen. Für die Prognose der im Plangebiet zu erwartenden Sportanlagenlärmeinwirkungen wird für den Kunstrasenplatz ein Fußballspiel in der Ruhezeit (Sonntagmittag 13.00 bis 15.00 Uhr, Abend 20.00 bis 22.00 Uhr) mit 500 Zuschauern angesetzt.

Die Sportanlagenlärmeinwirkungen im Plangebiet werden gemäß 18.BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) beurteilt.

Durch ein Fußballspiel auf dem Kunstrasenplatz mit 500 Zuschauern in der Ruhezeit am Sonntagmittag ist an den nächstgelegenen geplanten Baugrenzen mit Beurteilungspegeln von bis zu 47 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Sportanlagenlärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten in der Ruhezeit von 55 dB(A) wird eingehalten und um mindestens 8 dB(A) unterschritten.

Maßnahmen zum Schutz vor den Sportanlagenlärmeinwirkungen sind damit nicht erforderlich.

Geräuscheinwirkungen durch landwirtschaftlichen Betrieb:

Südwestlich des Plangebiets in rund 150 m Entfernung befindet sich auf dem Bildschacher Hof ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Für die Prognose der im Plangebiet zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch die Betriebstätigkeit auf diesem Hof wird auf den Freiflächen westlich und südlich der Hallen jeweils der Arbeitseinsatz eines Traktors über einen Zeitraum von jeweils 12 Stunden am Tag, davon 2 Stunden innerhalb der Ruhezeiten, angesetzt.

Die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Bildschacherhof werden in Anlehnung an die Regelungen der TA Lärm beurteilt.

Durch den Arbeitseinsatz von Traktoren auf den beiden Flächen westlich und südlich der Hallen des landwirtschaftlichen Betriebs jeweils über einen Zeitraum von 12 Stunden am Tag, davon 2 Stunden innerhalb der Ruhezeiten, sind an den nächstgelegenen Baugrenzen des geplanten Wohngebiets Beurteilungspegel gemäß TA Lärm von bis zu 47 dB(A) zu erwarten.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) wird eingehalten und um mindestens 8 dB(A) unterschritten.

Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des landwirtschaftlichen Betriebs sind damit nicht erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen:

Aufgrund der oben beschriebenen Erkenntnisse werden ergänzend zur Lärmschutzwand passive Schallschutzmaßnahmen für Nordfassaden der geplanten Gebäude in der nördlichsten Baureihe empfohlen, da diese von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrslärmeinwirkungen der L470 betroffen sind.

Für die der Straße zugewandten Nordfassaden der zulässigen Gebäude innerhalb der nördlichsten Baufenster werden gemäß DIN 4109 maßgebliche Außenlärmpegel von 68 dB(A) berechnet. Aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel werden gemäß DIN 4109-1 (Januar 2018) die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten berechnet.

Bei dem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a = 68$ dB(A) ergibt sich für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen) ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} = 38$ dB(A).

Durch den vorliegenden Änderungsbebauungsplan gehen keine Veränderungen hinsichtlich des Schallschutzes aus.

2 Altablagerungen/ Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Sickingenstadt noch bei der Verbandsgemeinde Landstuhl vor. Auch der SGD Süd sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Der vorliegende Änderungsbebauungsplan entfaltet keine Auswirkungen auf den Punkt Altablagerungen/ Altlasten.

3 Regenwasserbehandlung

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soweit als möglich in Zisternen, Teichen o.ä. zu sammeln und einer Wiederverwendung, z.B. der Grundstücksbewässerung, zuzuführen. Das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers, das nicht in Zisternen, Teichen o.ä. zurückgehalten wird, ist vollständig dem in der Planzeichnung festgesetzten Versickerungsbecken zuzuführen.

Das Versickerungsbecken wird keinen Überlauf erhalten, sondern die anfallenden Wassermengen vollständig zur Versickerung bringen. Die Konzeption des Versickerungsbeckens wurde in enger Abstimmung mit der SGD Süd sowie den Verbandsgemeindewerken erstellt, die entsprechenden Nachweise zur Dimensionierung und dem Überflutungsschutz wurden vom Ingenieurbüro Scheer erbracht.

Durch die Änderungen im Rahmen des vorliegenden Änderungsbebauungsplan werden die Aussagen zur Regenwasserbehandlung nicht verändert.

4 Archäologisch-geophysikalische Prospektion (Magnometerprospektion)

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Fundstelle eines Hügelgrabes bzw. eines Hügelgräberfeldes, welche sich bis in das Plangebiet hinein erstreckt (vgl. Planzeichnung). Zur Erkundung obertägig nicht sichtbarer archäologischer Strukturen wurde im Geltungsbereich des Plangebietes eine Magnometerprospektion durchgeführt.

Mit dieser Messfläche sollte vor allem der Deckungsbereich zwischen dem geplanten Neubaugebiet und einer von der Generaldirektion Kulturelles Erbe ausgewiesenen, vorgeschichtlichen Fundstelle abgedeckt werden. Die Prospektionsergebnisse dienen als Basis für eine denkmalpflegerische Beurteilung des archäologischen Potentials der Untersuchungsfläche durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Außenstelle Speyer. Hierfür wurde eine Fläche von 1,59 Hektar untersucht.

Die Messwerte werden wie folgt interpretiert:

Prinzipiell überlagern sich im Bild einer geophysikalischen Prospektion moderne Störungen, geologisch-bodenkundliche Strukturen und archäologische Befunde. Die Interpretation erfolgt im Vergleich mit anderen Prospektionen und durch Analogien zu bekannten archäologischen, modernen und geologischen Strukturen. Weitere Sicherheit bietet der Vergleich mit Untersuchungen, bei denen der geophysikalischen Prospektion eine Ausgrabung folgte oder vorausging.

Eine Reihe von Umständen kann bei einer geophysikalischen Prospektion dazu führen, dass archäologische Strukturen unerkannt bleiben. Zum einen wäre hier mangelnder Kontrast zwischen dem Befund und seiner Umgebung zu nennen und zum anderen eine zu geringe Größe (deutlich weniger als 0,5 m Durchmesser) des Befundes. Ein wesentliches Kriterium für die Identifizierung eines archäologischen Objektes ist seine Form. Die ungleichmäßige Erhaltung oder die Überlagerung durch andere Strukturen, wie z. B. moderne Wege, kann jedoch die Beschreibung und Deutung der Form erschweren oder gar unmöglich machen. Die Datierung von Befunden anhand der Messbilder ist nicht möglich. Nur der Vergleich eindeutiger Strukturen mit bekannten archäologischen Objekten oder die Beobachtung von Überschneidungen ermöglicht im günstigen Fall eine mittelbare Datierung. An dieser Stelle sei noch einmal darauf hingewiesen, dass sich in den Messbildern gleichermaßen archäologische, moderne oder bodenkundliche Strukturen abbilden. Auch kurzfristige Ereignisse, wie z. B. landwirtschaftliche Aktivitäten (Pflügen), können sich auf die Resultate auswirken. Die Basis für die archäologische Interpretation ist die Klassifizierung der geophysikalischen Anomalien nach verschiedenen Kriterien, wie z. B. die Höhe der Messwerte, die Form und Größe der Anomalien und der Lagebezug zu anderen Strukturen. Ausgehend von einer solchen Gliederung können unter Berücksichtigung der spezifischen Möglichkeiten der Prospektionsmethoden die Befunde hinsichtlich ihrer physikalischen Eigenschaften beschrieben werden.

Innerhalb dieses physikalischen Rahmens kann, auch im Abgleich mit anderen Methoden (z. B. Bohrungen, Begehungen, Auswertung von Geländemodellen), die archäologische Ansprache in Zusammenhang mit den bodenkundlich/geologischen Verhältnissen und im Vergleich zu ergrabenen Strukturen erfolgen.

Die archäologische Bewertung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Untersuchungsfläche wird hauptsächlich von modernen Störungen entlang der Ränder sowie durch geologisch-bodenkundlichen Störungen über den gesamten Untersuchungsraum hinweg geprägt. Zudem lassen sich einige wenige Anomalien feststellen, für die eine archäologische Relevanz möglich erscheint.

Vor allem die nordwestliche Ecke des Prospektionsgeländes wird nachhaltig durch den Verlauf einer Gasleitung gestört. In geringerem Maße sind zudem in den Ergebnissen entlang der Landesstraße (Fahrbahnbegrenzungsmarkierungen) sowie entlang der angrenzenden Bebauung am nordöstlichen Rand der Fläche (Gartentor, Metallzaun) weitere gestörte Bereiche erkennbar. In diesen Bereichen fällt die Möglichkeit einer archäologischen Bewertung der Messergebnisse in den Nahbereichen gänzlich aus. Im Umfeld dieser Störquellen ist eine Beurteilung ebenfalls noch stark eingeschränkt bzw. nur ansatzweise möglich. Innerhalb der Messfläche lassen sich zudem zahlreiche Lineamente positiver oder negativer Messwerte nachweisen, die auf Pflugspuren oder Endfurchen zurückgeführt werden können. Darüber hinaus weisen die Messergebnisse zahlreiche Dipole (Kombinationen stark positiver und stark negativer Messwerte = weiße und schwarze Bildpunkte) auf, die durch Metallobjekte unbekannter Zeitstellung hervorgerufen werden.

Die archäologische Bewertung der Ergebnisse wird flächendeckend durch eine magnetische Unruhe eingeschränkt, die durch das Vorkommen von Fließerden verursacht wird. Dadurch ist eine Beurteilung der kleinen und schwach positiven Anomalien hinsichtlich ihrer archäologischen Relevanz in der gesamten Messfläche nur begrenzt möglich. Parallel zum Verlauf der heutigen Landesstraße weisen die Messergebnisse ein breites Lineament erhöhter Messwerte auf, bei dem es sich möglicherweise um eine Schichtgrenze oder eine Gelände-rippe handelt, ein moderner oder archäologisch relevanter Hintergrund (möglicherweise Altweg) kann dabei nicht ausgeschlossen werden. Ein weiteres schwach ausgeprägtes, breites Lineament verläuft in Ost-West-Richtung quer durch die Messfläche. Möglicherweise wurde hiermit ein Erosionsmerkmal erfasst, eine frühere Wegetrasse kann auch hier als Ursache nicht völlig ausgeschlossen werden. Vereinzelt konnten in den Messdaten kurze, breite und positive Lineamente festgestellt werden, die vermutlich durch Bodeninhomogenität oder Erosionsmerkmale verursacht wurden. Auch für diese Kategorie lässt sich eine archäologische Ursache (möglicherweise Grabenabschnitte) nicht völlig ausschließen.

Im Zentrum der nordwestlichen Flächenhälfte weisen die Ergebnisse eine rundliche, stark positive Anomalie auf, bei der es sich möglicherweise um eine Grube mit thermoremanent magnetisierter Verfüllung handeln könnte. Für diese Anomalie kommt eine archäologische Ursache in Frage, ein moderner Hintergrund ist jedoch ebenfalls denkbar. Für weitere rundliche Anomalien mit positiven Messwerten kann eine Ansprache als Grube ebenfalls in Betracht gezogen werden. Für eine Vielzahl kleiner und/oder schwach ausgeprägter, positiver Anomalien ist eine archäologische Relevanz dagegen eher fraglich. Für diese häufig vertretene Kategorie ist eine geologisch-bodenkundliche Ursache gleichfalls möglich.

Zusammenfassend ist für die Magnetometerprospektion bei Landstuhl festzustellen, dass für die gesamte Fläche durch das Vorhandensein der Fließerden die archäologische Bewertbarkeit stark eingeschränkt ist. Die Messergebnisse erlauben zwar die Identifikation einiger weniger möglicher archäologischer Befunde. Aufgrund der starken magnetischen Unruhe der Fließerden kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass weitere archäologische Befunde unerkannt geblieben sind.

Auf Basis dieser Untersuchungen kommt die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Außenstelle Speyer zu folgender Beurteilung des Vorhabens:

Die Durchführung der Prospektion diene in erster Linie der Ergründung der Frage, ob das durch unsere Fundstelle Landstuhl 18 belegte Hügelgräberfeld auch in südlicher Richtung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinreicht und sollte darüber hinaus ganz allgemein archäologischen Anomalien im Geltungsbereich nachgehen. Nach unserem Verständnis der geomagnetischen Prospektion, welches sich im Prinzip mit der Interpretation von Posselt & Zickgraf deckt, ist auf dem Messbild nur eine diffuse Streuung von Anomalien weitgehend moderner oder geologischer Ursache erkennbar. Wir sehen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein weiterer Hügelgräber oder damit in Zusammenhang stehender archäologisch relevanter Bestattungen.

Auf diesem Hintergrund halten wir weitere archäologische Maßnahmen im Vorfeld für nicht erforderlich, sehen aber die Notwendigkeit, bei den ersten Bodeneingriffen im Geltungsbereich, also in der Regel den Erschließungsmaßnahmen, baubegleitend mit vor Ort zu sein. Der Oberbodenabtrag muss dann archäologiegerecht erfolgen, d.h. mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel.

Hinsichtlich des Denkmalschutzes gelten auch für den vorliegenden Änderungsbebauungsplan die vorstehenden Ausführungen.

5 Sonstige Vorgaben

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

Auch für den Änderungsbebauungsplan sind keine weiteren Vorgaben bekannt, die im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder sie einschränken könnten.

G ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Der zukünftige Bebauungsplan „Am Rothenborn, 2. Teil“ überlagert keine anderen Geltungsbereiche von bestehenden Bebauungsplänen.

Der zukünftige Änderungsbebauungsplan „Am Rothenborn, 2. Teil – 1. Änderung“ überlagert den Geltungsbereich 1 des Ursprungsbebauungsplans „Am Rothenborn, 2. Teil“ an zwei Stellen. Diesbezüglich gilt, dass der rechtsverbindliche Ursprungsbebauungsplans „Am Rothenborn, 2. Teil“ in den Bereichen, die vom Änderungsbebauungsplan „Am Rothenborn, 2. Teil – 1. Änderung“ überlagert werden, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst werden.

H DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der Wohnungsnachfrage in der Sickingenstadt Landstuhl Rechnung getragen werden, indem die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Bebauung zu Wohnzwecken zugeführt werden soll. Die zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale können den vorherrschenden Wohnungsdruck nur unzureichend bedienen. Der Bebauungsplan soll demnach dazu beitragen, die Stadt städtebaulich weiterzuentwickeln. Dabei finden die Aspekte der Nachhaltigkeit ebenso wie die baukulturellen Anforderungen an das Ortsbild adäquat Berücksichtigung.

Das Konzept sieht demnach eine Wohnbebauung aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Im nördlichen Bereich des Plangebietes können auch Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäuser realisiert werden.

Mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für den veränderten Standort des unterirdischen Löschwassertankes geschaffen werden. Die daraus folgenden Konsequenzen werden ebenfalls planungsrechtlich erfasst.

2 Erläuterung der Planung

Der westliche Gebietsrand soll als Grünfläche entwickelt werden. Diese Ortsrandeingrünung dient somit auch der landschaftsgerechten Einbindung des zukünftigen Baugebietes in das Umfeld der freien Landschaft. Im östlichen Bereich werden die privat genutzten Garten- und Freiflächen als private Grünflächen erhalten. An sie schließt sich nördlich ein Kinderspielplatz an, welcher zum einen den Bewohnern des Gebietes und zum anderen dem Erhalt bedeutender Grünstrukturen in diesem Bereich dient. Das Versickerungsbecken ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten entlang der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, wodurch es zugleich als Freifläche zum angrenzenden Waldbestand dient. Nach Norden hin grenzen Lärmschutzmaßnahmen das Plangebiet von der erschließenden Landesstraße L470 „Langwiedener Straße“ ab.

Demnach wird entlang der L470 „Langwiedener Straße“ eine zwei Meter hohe Lärmschutzwand errichtet. Zusätzlich werden im Bereich der nördlichen Baufenster entlang der L470 „Langwiedener Straße“ für die Nordfassaden der zulässigen Gebäude Schallschutzanforderungen für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gestellt.

Die im Bestand durch den Süden des Plangebietes verlaufende 20 kV-Freileitung der Pfalzwerke Netz AG wird zwischen den entsprechenden Masten (Masten Nr. 201711 und Nr. 201716) demontiert und durch eine Mittelspannungskabelleitung ersetzt, welche südlich des Plangebietes im dortigen Wirtschaftsweg verlegt wird. Die entsprechenden Masten werden abgebaut.



Städtebauliches Konzept für das Plangebiet (Stand: Oktober 2019)
Darstellung: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern

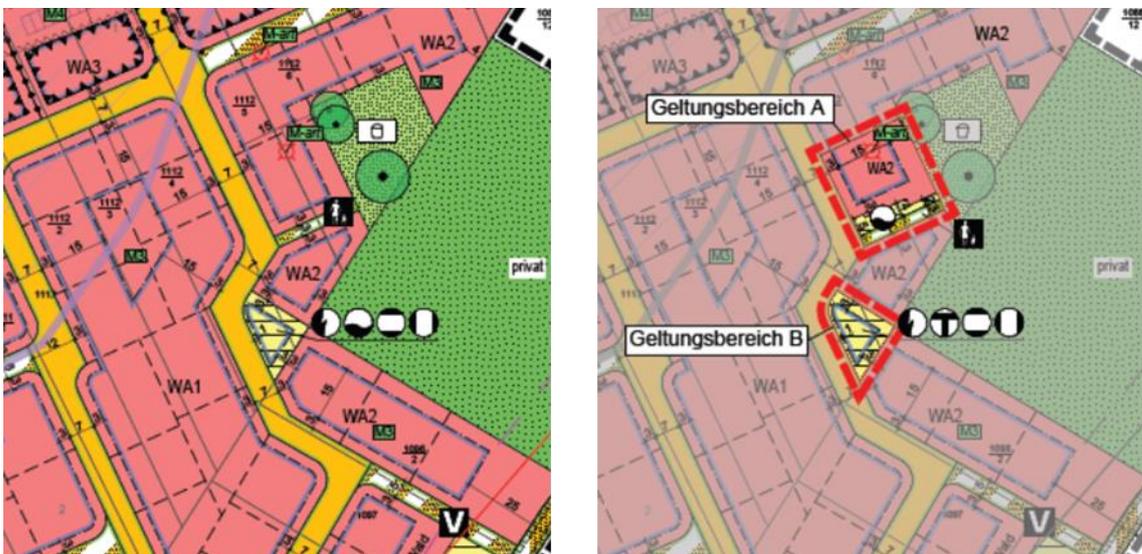
Das oben dargestellte städtebauliche Konzept (Stand: Oktober 2019) wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplan „Am Rothenborn, 2. Teil“ insbesondere hinsichtlich der Flächen für Versorgungsanlagen modifiziert. Demnach wurde eines der angedachten Baugrundstücke im östlichen Teilbereich in das sogenannte Versorgungsgrundstück umgewandelt, um einen zentralen Standort für Anlagen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes zu erhalten.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Änderungsbebauungsplans „Am Rothenborn, 2. Teil – 1. Änderung“ erfolgen eben an diesem Versorgungsgrundstück sowie dem nordöstlich davon befindlichen Fußweg zum Spielplatz und dem unmittelbar nördlich davon liegenden Baugrundstück Änderungen: Dem als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken festgesetzte, sogenannte Versorgungsgrundstück kamen bisher die Zweckbestimmungen Elektrizität, Gas, Löschwasser und Wärmeversorgung zu. Die Zweckbestimmung Löschwasser war notwendig, da der für das Plangebiet erforderliche Löschwassertank unter diesem Versorgungsgrundstück verbaut werden sollte. Mit weiterer Konkretisierung der technischen Planung im Rahmen der baulichen Erschließung des Plangebietes hat sich dieser Standort jedoch als nicht mehr geeignet erwiesen. Daher entfällt die Zweckbestimmung Löschwasser. Stattdessen kommt die Zweckbestimmung Telekommunikation hinzu, da für die Bebauung erforderliche Telekommunikationseinrichtungen nun auf dem sogenannten Versorgungsgrundstück Platz finden.

Der Standort des unterirdischen Löschwassertanks wurde nach Norden zum Fußweg (in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg dargestellt) verlagert, welcher eine Verbindung zwischen der östlichen Planstraße und dem Spielplatz (in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt) darstellt. Der Löschwassertank soll unter dem Fußweg verbaut werden. Der Platzbedarf des Löschwassertankes übersteigt jedoch das Platzangebot des Fußweges, weswegen nördlich des Fußweges eine weitere Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Zweckbestimmung Löschwasser ausgewiesen wird. Der Zuschnitt dieser Versorgungsfläche für das Löschwasser umfasst rund 81 m² und bemisst sich nach den technischen Anforderungen des unterirdischen Löschwassertankes und verjüngt sich daher von Westen nach Osten stufenweise.

In Folge dieser Neuausweisung der Versorgungsfläche ist die von Norden angrenzende Wohnbaufläche (in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet WA2 ausgewiesen) anzupassen. Das Allgemeine Wohngebiet verringert sich an dieser Stelle um rund 81 m² durch den Flächenbedarf des Löschwassertankes. Aus der Veränderung der Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes resultiert die Notwendigkeit die bisherige Baugrenze ebenfalls entsprechend anzupassen und nach Norden zu verschieben, sodass sie, wie bisher, an der schmalsten Stelle des Baugrundstückes von der südlichen Grenze einen Abstand von drei Metern einhält.

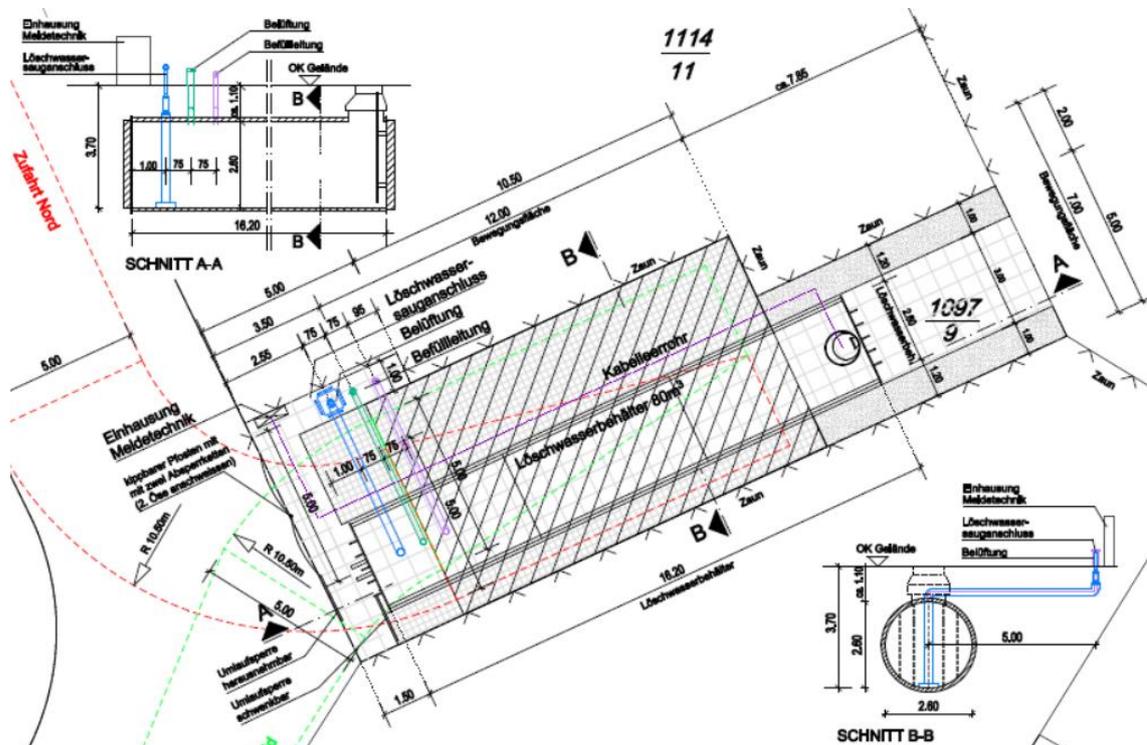
Die Änderungen zwischen Ursprungs- und Änderungsbebauungsplan verdeutlicht nachfolgende Abbildung:



Gegenüberstellung Ausschnitt Planzeichnung Ursprungsbebauungsplan (links) und Planzeichnung Änderungsbebauungsplan (rechts)

Darstellung: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern

Die Änderung im Geltungsbereich A resultiert aus dem unterirdisch zu verbauenden Löschwassertank. Die nachfolgende Abbildung zeigt zur Verdeutlichung des Vorhabens den Lageplan sowie zwei Schnitte dieses Löschwasserbehälters.



Lageplan und Schnitte Einbau Löschwasserbehälter
Darstellung: FETH Architektur & Brandschutz Generalplanungsgesellschaft mbH, Landstuhl (Stand: 01.06.2022)

3 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Landesstraße L470 „Langwiedener Straße“. Von Nordosten stößt die Anliegerstraße „Am Rothenborn“ an das Plangebiet, welche über einen Knotenpunkt an die Landesstraße L470 angebunden ist. Aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeiten ist ein Anschluss des Plangebietes an diese Anliegerstraße nicht möglich, sodass nur ein Anschluss an die „Langwiedener Straße“ hergestellt wird, wozu eine Linksabbiegerspur auf dieser herzustellen ist, um den fließenden Verkehr auf der freien Strecke nicht zu beeinträchtigen.

Zur fußläufigen Anbindung des Plangebietes wird entlang der L470 „Langwiedener Straße“ ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg hergestellt. Hiermit wird außerdem der Lückenschluss zwischen dem bisher bestehenden Fuß- und Radweg westlich des Plangebietes, vom Bildschacherhof her kommend, mit dem östlich des Plangebietes gelegenen Fuß- und Radweg (am Knotenpunkt „L470 / Langwiedener Straße – Am Rothenborn“) erreicht.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, von welcher mehrere Stichstraßen abgehen. Drei Stichstraßen gehen von der HAUPTerschließung nach Westen ab und erschließen damit die drei vorgesehenen Wohnhöfe. Die Stichstraße im Nordosten des Plangebietes resultiert aus der Geometrie dessen und erschließt unmittelbare anliegende Wohngebäude.

Darüber hinaus wird der bestehende Wirtschaftsweg im Süden des Plangebietes, entlang des Waldrandes, wieder insoweit instandgesetzt, dass er im Bedarfsfall als ergänzender, zweiter Rettungsweg herangezogen werden kann.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch die Träger der Ver- und Entsorgung sichergestellt werden. Das neu zu installierende Ver- und Entsorgungsnetz kann an die bestehenden Systeme angeschlossen werden.

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird an das bestehende Kanalnetz in der Straße „Am Rothenborn“ angeschlossen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll einschließlich des Dachflächenwassers auf den privaten Baugrundstücken zurückgehalten werden, z.B. in Teichen, Zisternen o.ä., und der Wiederverwendung zugeführt werden. Das Oberflächenwasser, welches nicht zurückgehalten wird, sowie das auf den öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser werden in das Versickerungsbecken im Süden des Plangebietes abgeleitet, wo das gesamte Oberflächenwasser vollständig zur Versickerung gebracht wird.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

Zur Unterbringung der Anlagen für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Telekommunikation sowie für die Wärmeversorgung des Gebietes (Aufbau eines Nahwärmenetzes), wird ein zentral gelegenes Grundstück dienen, auf welchem sämtliche der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen untergebracht werden. Auf einer weiteren Versorgungsfläche, nördlich des Fußweges zum Spielplatz sowie in Teilen unter diesem Fußweg, wird ein unterirdischer Löschwassertank zur Sicherung des notwendigen Löschwasserbedarfs verbaut, da die notwendige Löschwassermenge von 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden nicht vollständig über die Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden kann.

I BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

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

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der dargelegten Planungsziele und in Entwicklung aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt vor dem Hintergrund des Hauptziels, die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Der Planbereich soll ausnahmslos durch Tempo-30-Zonen und verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen werden und bietet die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet, welche alle Anforderungen an ein ungestörtes Wohnen entsprechend der Zielsetzung des § 4 BauNVO erfüllt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 4 BauNVO entspricht. Durch die getroffenen Modifikationen/Nutzungsausschlüsse gegenüber dem Regelungsinhalt des § 4 BauNVO wird der allgemeine Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebietes nicht in Frage gestellt.

Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in der Planzeichnung und im Text eine Differenzierung in Nutzungsschablonen WA1 bis WA3 vorgenommen.

Der Änderungsbebauungsplan nimmt an den obigen Ausführungen keine inhaltlichen Veränderungen vor. Die Ausführungen, die sich ausschließlich auf die Bereiche der beiden Nutzungsschablonen WA1 und WA3 beziehen, sind für den Änderungsbebauungsplan nicht von Bedeutung, da er vom Allgemeinen Wohngebiet lediglich einen Teilbereich der Nutzungsschablone WA2 abdeckt.

1.1.1 Zulässige Nutzungen

Vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklungsziele für das Wohngebiet werden als zulässige Nutzungen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe festgesetzt. Bei diesen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie den Gebietscharakter positiv prägen und dass von ihnen keine Störungen ausgehen.

Dies gilt im Rahmen des Änderungsbebauungsplan uneingeschränkt fort.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Das Plangebiet soll sich schwerpunktmäßig als Wohnquartier entwickeln. Es ist daher weniger für publikumsintensive und damit Parkraumbedarf erzeugende Nutzungen geeignet. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe werden in der Regel von ständig wechselnden Gästen bzw. Besuchern aufgesucht und haben somit keinen unmittelbaren Bezug zum Wohnumfeld. Insbesondere durch den Kfz-Verkehr können hierdurch Störungen und Belästigungen der Wohnnutzung entstehen, sodass Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sind.

Der Änderungsbebauungsplan sieht hieran keine Veränderungen vor.

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

Um das geplante Wohnquartier von vornherein vor äußeren Störungen zu schützen, sollen im Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen, die auf Grund ihrer Betriebsstruktur einen erhöhten Kunden- bzw. Besucherverkehr erzeugen, nicht zulässig sein. Mit den davon erzeugten Lärm- und Abgasimmissionen wären Belästigungen der Wohnruhe zu befürchten, sodass Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben als unzulässig festgesetzt werden.

Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sprengen den Rahmen ruhiger Wohnstraßen. Eine Verwaltungsnutzung stellt einen Fremdkörper in einem harmonischen Wohnumfeld dar. Zudem lässt der mit dem Betrieb solcher Anlagen zu erwartende ortsfremde Kfz-Verkehr, (Lärm-)Störungen der Wohnruhe erwarten. Anlagen für Verwaltungen werden daher im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben liegt in den städtebaulichen Zielstellungen begründet, denn der Bebauungsplan verfolgt die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers. Gartenbaubetriebe wären aus stadtgestalterischer Sicht mit dem baulichen Umfeld nicht in Einklang zu bringen, da sie typischerweise über einen großen Flächenanteil verfügen, der unbebaut ist bzw. lediglich mit niedrigen Gewächshäusern bestanden ist. Dies würde der städtebaulichen Zielsetzung eines baukulturell ansprechenden Wohnquartiers widersprechen.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Neben erheblichen Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr aber auch durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen sind auch olfaktorische Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase) zu befürchten. Das mit dieser Nutzung einhergehende hohe Verkehrsaufkommen kann darüber hinaus eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und der Erschließungsqualität mit sich bringen. Aus diesen Gründen werden Tankstellen als unverträglich mit der geplanten Baustruktur und Nutzung angesehen und zum Schutz der künftigen Wohnnutzung nicht zugelassen.

Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Vergnügungsstätten können einen sehr hohen Störgrad aufweisen. Eine Ansiedlung von solchen Nutzungen kann zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus (Trading-Down-Effekten) im direkten Umfeld führen und steht somit der angestrebten Nutzung eines Wohngebietes entgegen. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben und Vergnügungsstätten wird als nicht vereinbar mit der angestrebten städtebaulichen und baukulturellen Qualität angesehen.

Der Änderungsbebauungsplan greift diese Ausführungen uneingeschränkt auf.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet werden für die beiden Teilbereiche **WA1** und **WA2** die identischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen¹: Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4; die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 bestimmt. Für den Teilbereich **WA3** werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der ortstypischen Bebauung eines solchen Standortes und

¹ WA1 und WA2 unterscheiden sich lediglich hinsichtlich der zulässigen Dachformen.

bewegen sich im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen. Sie ermöglichen den Bauherrn einen angemessenen Spielraum zur Realisierung der geplanten Baukörper, begrenzen jedoch zugleich die Versiegelung und stellen eine angemessene Begrünung sicher.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätsvolle Neubebauung schaffen, wofür die Höhe der künftigen Gebäude von entscheidender Bedeutung ist. Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Wohngebäude werden die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die Begriffe „Traufhöhe“ und „Gebäudehöhe“ werden in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert. Die Trauf- und Gebäudehöhen werden hierbei für Gebäude mit geneigten Dächern, wozu Satteldächer, versetzte Pultdächer, Zelt-, Walm- sowie Schmetterlingsdächer zählen, Pult- und Flachdächern unterschiedlich definiert, um ein gestalterisch und städtebaulich hochwertiges Erscheinungsbild der Gebäude zu gewährleisten.

Die in den Textfestsetzungen festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die in den Textfestsetzungen festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes, bei Flachdächern einschließlich Attika. Um eindeutige Bezugshöhen für die vorgesehenen Trauf- und Gebäudehöhen zu definieren, beziehen sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auf das Höhenniveau der das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau der Erschließungsstraße, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie).

Im Bereich der Nutzungsschablone **WA1** wird die Traufhöhe von Pultdächern auf 7,0 Meter und die Firsthöhe auf 8,5 Meter festgesetzt. Flachdächer dürfen eine Gebäudehöhe von maximal 8,5 Meter erreichen. Damit gleichen sich die Erscheinungsbilder von Gebäuden mit Pult- und Flachdächern an. Für Gebäude mit geneigten Dächern, wozu Satteldächer, versetzte Pultdächer, Zelt-, Walm- und Schmetterlingsdächer zählen, gilt in den Bereichen der Nutzungsschablonen **WA1** und **WA2**, dass die Traufhöhe maximal 7,0 Meter und die Firsthöhe maximal 10,0 Meter einnehmen darf. Auf diese Weise wird erreicht, dass sich die verschiedenen Gebäudetypen in einem verträglichen Höhenverhältnis zueinander entwickeln, wovon die städtebauliche Qualität des Neubaugebietes profitiert.

Im Teilbereich des **WA3** fallen die maximalen Gebäudehöhen höher aus, da hier drei Vollgeschosse zulässig sind: Pultdächer dürfen demnach eine Traufhöhe von 10,0 Meter und eine Firsthöhe von 12,0 Meter erreichen. Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe auf maximal 12,0 Meter begrenzt. Gebäude mit Flach- und Pultdächern erhalten damit hinsichtlich der maximalen Kubatur ein einheitliches Erscheinungsbild. Bei geneigten Dächern (= Satteldächer, versetzte Pultdächer, Zelt-, Walm- und Schmetterlingsdächer) dürfen die Traufhöhe maximal 10,0 Meter und die Firsthöhe maximal 13,5 Meter betragen. Durch diese Festsetzungen soll die Errichtung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen und insbesondere Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, um das Angebot an zu realisierendem Wohnraum möglichst breit aufzustellen und dadurch verschiedenen Zielgruppen mit ihren spezifischen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden. Zudem schirmt die höhere Bebauung als Einfassung des Plangebietes im Norden den Rest des Plangebietes noch zusätzlich von der Landesstraße L470 / Langwiedener Straße ab.

Die Festsetzungen zur jeweils maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe ergeben sich aus den Textfestsetzungen innerhalb der jeweils geltenden Nutzungsschablone. Sie entsprechen dem abgestimmten städtebaulichen Konzept. Die getroffenen

Festsetzungen sollen einerseits zeitgemäße Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen befriedigen und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Ortsuntypische Gebäudehöhen werden dadurch vermieden.

Der Änderungsbebauungsplan verändert die oben erläuterten Festsetzungen nicht. Die Bestimmungen, welche explizit nicht für das Allgemeine Wohngebiet WA2 gelten, entfalten keine weitere Wirkung im Rahmen des Änderungsbebauungsplans. Sie sind der Vollständigkeit wegen abgedruckt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Baugebiet wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. Zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzepts und des darin festgelegten Wohnungs- und Grundstücksgefüges werden dabei bereichsweise Festsetzungen über die Art der zulässigen Hausformen (nur Einzelhäuser und Doppelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen) getroffen. Zudem wird die Länge möglicher Hausgruppen im nördlichen Teilbereich des Plangebietes (WA3) auf maximal 27,0 Meter beschränkt, um zu den anderen Teilbereichen des Plangebietes verträgliche Gebäudevolumina zu erhalten. Das Verhältnis der unterschiedlichen Bauformen zueinander entspricht der derzeitigen Nachfragestruktur und der seitens der Sickingenstadt Landstuhl angestrebten städtebaulichen Ausformung des Baugebietes. Die Festsetzungen gewährleisten eine Auflockerung der Bauform vom Mehrfamilienhaus über Hausgruppen, Doppelhäuser bis hin zur Einzelhausbebauung.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für die beabsichtigten Bauformen und Nutzungen dimensioniert und gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke. Bei der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde auf eine möglichst weitgehende Süd- bzw. Westausrichtung geachtet, um eine bestmögliche Belichtung und Besonnung zu gewährleisten.

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich bereits weitestgehend aus den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung werden daher weitergehende Vorgaben zur Stellung baulicher Anlagen als entbehrlich angesehen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Nebenanlagen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein unkontrolliertes „Zubauen“ der Garten- und Vorgartenzonen zu verhindern. Dadurch soll eine dem Charakter des Plangebietes entsprechende, angemessene Durchgrünung der Garten- und Vorgartenzonen gewährleistet werden. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen ermöglichen die Errichtung von Gartenhäusern und Nebenanlagen, ohne dass nachbarschaftliche Interessen durch zu nahes Heranrücken an die Grenzen beeinträchtigt werden. Im Bereich der Gebäudevorzonen soll auf die Ansammlung von Baukörpern verzichtet werden, um so ein einheitliches Erscheinungsbild mit klar ablesbaren Raumkanten zu gewährleisten.

Zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen müssen jedoch von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 5,0 Meter einhalten, um auch hier einem unkontrollierten Zubauen der Gebäudevorzonen sowie Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen im öffentlichen

Straßenraum vorzubeugen. Darüber hinaus birgt eine direkte Ausfahrt aus einer Garage in den öffentlichen Straßenraum ein mitunter erhebliches Unfallrisiko. Daher dient die Stellfläche vor einer Garage auch dem Öffnen und Schließen der Garage, ohne dass Behinderungen im Straßenverkehr entstehen.

In der Bauverbotszone entlang der Landesstraße L470 sowie in der im Süden des Plangebietes befindlichen Waldabstandsfläche sind keine überdachten Stellplätze (Carports) und Garagen zulässig. Zum bestehenden Waldgebiet ist dieser Abstand zu wahren, um durch Windwurf verursachten Beschädigungen an baulichen Anlagen vorzubeugen.

1.4 Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Grundstücke für Hausgruppen sollen je Einzelgrundstück mindestens 5,0 Meter breit sein. Doppelhausgrundstücke sollen je Grundstück (Doppelhaushälfte) mindestens 9,0 Meter breit sein, um gesunde Wohnverhältnisse mit angemessener Belichtung und Belüftung zu erreichen.

Der Änderungsbebauungsplan sieht diesbezüglich keine Veränderung vor.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus, eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und sieben Wohnungen je Mehrfamilienhaus (im WA3) erfolgt, um die bauliche Dichte und auch das damit verbundene Verkehrsaufkommen, insbesondere der daraus resultierende Stellplatzbedarf, dem Standort sowie dem Charakter des Plangebietes angemessen zu gestalten.

Diese Festsetzung gilt im Änderungsbebauungsplan unverändert fort.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die Verkehrsflächen ohne konkrete Querschnittsdarstellungen. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Gestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

Die Anlage von öffentlichen Stellplätzen ist grundsätzlich im Straßenraum möglich, ein weitergehender Regelungsbedarf ist auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht gegeben und kann im Rahmen der Straßenausbauplanung berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund wird die als Sammelstraße vorgesehene Ringstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ohne konkrete Querschnittsdarstellungen. Lediglich für die verkehrsberuhigten Bereiche wird eine Zweckbestimmung festgesetzt, um so die beabsichtigte Erschließungsfunktion planungsrechtlich abzusichern.

Im Rahmen des Änderungsbebauungsplan werden keine Veränderungen an den Straßenverkehrsflächen des Ursprungsbebauungsplan vorgenommen. Lediglich an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg im Geltungsbereich A wird die Festsetzung ergänzt, dass unterirdische Anlagen zur Wasserversorgung (insbesondere zur Löschwasserversorgung; hier Löschwassertank) zulässig sind.

1.7 Flächen für die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Plangebiet wird ein zentrales Grundstück zur Unterbringung der Anlagen für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Telekommunikation festgesetzt. Zudem wird eine weitere Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Wasser (insbesondere Löschwasser) festgesetzt. Auf diesem Grundstück können die entsprechenden Anlagen, z.B. Löschwassertank, Trafostation usw., sowohl oberirdisch als auch unterirdisch errichtet werden.

1.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Plangebiet wird das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers, welches nicht auf den Grundstücken zurückgehalten wird, sowie das von den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser leitungsgebunden gesammelt und dem neu herzustellenden Versickerungsbecken zugeleitet, welches sich am südlichen Gebietsrand befindet. Das abgeleitete Oberflächenwasser wird hier vollständig zur Versickerung gebracht, weswegen das Versickerungsbecken auch ohne Überlauf ausgestaltet wird.

1.9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um die Errichtung der im Zuge der Plangebietsentwicklung notwendigen Versorgungsleitungen sowie deren spätere Unterhaltung sicherzustellen, wird in der Planzeichnung die entsprechende mit einem Leitungsrecht „L“ versehene Fläche festgesetzt. Die Leitungsrechte innerhalb dieser Fläche fallen zugunsten der entsprechenden Versorgungsträger aus und umfassen die Befugnis zur Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich der notwendigen Schachtbauwerke sowie die Befugnis, die belastete Fläche zu diesem Zweck zu betreten und zu befahren bzw. betreten und befahren zu lassen

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

In den Textfestsetzungen wird bestimmt, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auch auf den Baugrundstücken zulässig sind. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen. Die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt hierbei grundsätzlich gewahrt.

Die gilt auch für den Änderungsbebauungsplan.

1.11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i.V.m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Da davon auszugehen ist, dass mit der Wohnbebauung auch Familien mit Kindern das neue Quartier beziehen werden, wird im Nordosten des Gebietes die Festsetzung eines Kinderspielplatzes getroffen.

Die in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Bäume sind wegen ihrer ökologischen Wertigkeit zu erhalten. Die gem. § 39 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG vorgegebenen Rodungsfristen außerhalb der Vogelbrutperiode, also nicht zwischen 1. März und 30. September, sind einzuhalten. Darüber hinaus sind bei Baumaßnahmen Maßnahmen nach der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen.

Die öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebietes (Maßnahme M1) dient der Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft bzw. den neuen Ortsrand. Die Grünflächen sind überlagert mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hierbei ist zu beachten, dass die nordwestliche Ecke der Ortsrandeingrünung die Trasse der Gasfernleitung tangiert. Hinsichtlich der Begrünung ist in diesem Teilbereich zum Schutz der Gasfernleitung von Gehölzen Abstand zu nehmen (Maßnahme M2).

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation und zur gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes sind die privaten Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet zu begrünen: es sind Bäume zu pflanzen und die Vorgärten sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen. Steinschüttung jeglicher Art sind nicht zulässig. (Maßnahme M3)

Ebenfalls zu Verbesserung der kleinklimatischen Situation und zur gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes sind die Stellplatzflächen auf privaten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA3 mit Laubbäumen zu begrünen (Maßnahme M4).

Die Maßnahme M3 gilt auch für den Änderungsbebauungsplan.

1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlichen Anforderungen sind im Teilgeltungsbereich 1 Rettungsumsiedelung von geschützten Waldameisenvölkern vor Baufeldreifmachung von fachkundigen Personen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Umsiedlungsmaßnahme hat ausschließlich in der Zeit von Mitte März (wenn kein Frost mehr zu erwarten ist) bis Mitte Juli möglichst in den frühesten Morgenstunden erfolgen.

Die ca. 3, 5 ha großen, landespflegerischen Flächen und Maßnahmen in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3 dienen dem Ausgleich der Eingriffe, die durch die Neuversiegelung und den Biotopverluste im Teilgeltungsbereich 1 verursacht werden. Durch die hier festgesetzte Umwandlung von Acker in Extensivgrünland werden Offenlandstrukturen entwickelt, die durch gehölzgeprägte Biotopstrukturen wie naturnaher Waldmantel, Strauchhecken, Baumreihe und Wildobstbäumen ergänzt werden.

Mit Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen werden die erheblichen Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Beeinträchtigung der Arten und Biotope kompensiert.

Die Maßnahme *M-art* ist im Geltungsbereich A des Änderungsbebauungsplans lokalisiert.

(siehe hierzu auch Bebauungsplan „Am Rothenborn, 2. Teil“ – Begründung Teil B: Umweltbericht)

1.13 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Da die Planung allein durch einen privaten Investor realisiert wird, entfällt hier diese Differenzierung: Alle grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen werden daher den „privaten Eingriffen“ zugeordnet.

Dies gilt für den Änderungsbebauungsplan fort.

1.14 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohn- und Arbeitsumfeld so zu gestalten, dass dahingehende Beeinträchtigungen vermieden werden. Da es sich um ein an die Lärmquelle heranrückendes Gebiet handelt, muss der Lärmschutz bei der Bebauungsplanung selbst sichergestellt werden.

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird eine derzeit unbebaute Fläche südlich der Landesstraße L470 der Bebauung für Wohnzwecke zugeführt. Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Im Plangebiet ist mit relevanten Verkehrslärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf der Landesstraße L470 zu rechnen. Als Grundlage für die Beurteilung der Schallschutzbelange im Bebauungsplanverfahren sind schalltechnische Untersuchungen durchzuführen. Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind zu prognostizieren und anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 zu beurteilen.

Die schalltechnische Untersuchung sieht nach ersten Erkenntnissen die Errichtung einer Lärmschutzwand mit zwei Metern Höhe (bezogen auf das Straßenniveau der Landesstraße L470) in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen vor.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die Nordfassaden der Gebäude, die in den nördlichen Baufenstern errichtet werden. Dementsprechend werden auf Basis der maßgeblichen Außenlärmpegel die erforderlichen Schalldämm-Maße für diesen Bereich festgesetzt.

1.15 Wasserrechtliche Festsetzungen: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 2 LWG)

Das in den Gebieten WA1, WA2 und WA3 anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers ist vollständig in das in der Planzeichnung festgesetzte Versickerungsbecken abzuleiten, sofern es nicht auf den einzelnen Baugrundstücken in Teichen, Zisternen o.ä. zurückgehalten werden kann. Das zurückgehaltene Wasser sollte der Wiederverwendung zugeführt werden. Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes sollen damit minimiert und der Frischwasserverbrauch in Teilen reduziert werden.

Die Festsetzungen sind auch im Änderungsbebauungsplan verankert.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung

geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten. Dabei müssen die Festsetzungen auf sachgerechten Erwägungen beruhen und eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt, zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen. Dementsprechend ist der Geltungsbereich der Satzung identisch mit dem des Bebauungsplans. Die örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer baukulturell zeitgemäßen und ortsbildverträglichen Erscheinung des Plangebietes dar. Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Die obenstehenden Ausführungen gelten auch für den Änderungsbebauungsplan.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachformen ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Nutzer und der Bevölkerung im Allgemeinen. Die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und gewähren gleichzeitig den Bauherren ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Dachform wird die klare Struktur des Städtebaus unterstrichen und ein unkoordiniertes und städtebaulich unharmonisch wirkendes Nebeneinander unterschiedlichster Dachformen verhindert.

Flachdächer (bei Wohngebäuden nur zulässig in Nutzungsschablone WA1) sind zu begrünen, auf geneigten Dächern ist eine Dachbegrünung zulässig. Durch die Dachbegrünung kann eine Erhöhung des Grünanteils und damit einhergehend eine Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden. Mit der Begrünung von Dächern können nachteilige Auswirkungen der Flächenversiegelung gemindert werden. Dachbegrünungen dienen neben ihrer generellen ökologischen und landschaftsbildbezogenen Funktion besonders auch der Niederschlagswasserretention. Dadurch werden übermäßige hydraulische Belastungen des Kanalsystems verhindert und der Verlust der Bodenfunktionen zumindest teilweise ausgeglichen. Sie hat darüber hinaus auch klimaökologische Wohlfahrtsfunktionen wie Verdunstung (Abkühlung) und verminderte Aufheizung an heißen Sommertagen.

Diese Ausführungen gelten auch für den Änderungsbebauungsplan.

2.2 Gestaltung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen auf bebauten Grundstücken tragen zu einer angemessenen Durchgrünung des Baugrundstücks mit bei. Die Festsetzungen zur Begrünung der straßenseitigen Gebäudevorzonensichern ein Grundgerüst der Straßenraumbegrünung, ohne die Nutzbarkeit der Grundstücke über Gebühr einzuschränken.

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Stellplätze entspricht den geltenden wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen und trägt mit zu einer Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Zugleich ist sie hydrologisch wirksam und vermindert das erforderliche Niederschlagswasser-Retentionsvolumen auf den privaten Grundstücken.

Dies gilt für den Änderungsbebauungsplan fort

2.3 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. und Nr. 3 LBauO)

Dauerhaft freistehende Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden wird festgesetzt, dass sie entweder baulich in die Gebäude zu integrieren sind oder im Freien durch Eingrünung oder Einhausung der Sicht zu entziehen sind.

Dies gilt für den Änderungsbebauungsplan fort

2.4 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze von 1,5 je Wohneinheit bzw. mindestens zwei je Grundstück richtet sich nach dem regulären Stellplatzbedarf in Wohngebieten.

Dies gilt für den Änderungsbebauungsplan fort

3 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

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

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

(vgl. Textfestsetzungen zum Änderungsbebauungsplan „Am Rothenborn, 2. Teil – 1. Änderung“)

J WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

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

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

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die festgesetzten Nutzungseinschränkungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Stadt Landstuhl und dem Entwicklungsziel, ein neues Wohnquartier für weite Kreise der Bevölkerung zu schaffen: So wird durch den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben in Form von Bordellen sowie bordellartigen Betrieben eine Beeinträchtigung der angestrebten Wohnnutzung vermieden.

Der Änderungsbebauungsplan trägt den oben formulierten Grundsätzen ebenso wie der Ursprungsbebauungsplan Rechnung.

1.2 Altlasten

Weder bei der Stadt noch bei der Verbandsgemeinde Landstuhl liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden. Auch der SGD Süd sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

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

Die Erkenntnisse zu Altlasten sind inhaltlich auf den Änderungsbebauungsplan zu übertragen.

1.3 Schallschutz

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Lärmbelastungen untersucht, die auf das Plangebiet einwirken. Im ersten Schritt wurden auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen die Lärmimmissionen untersucht, die von der Landesstraße L470 in das Plangebiet einwirken. Nach ersten Berechnungen kam der Gutachter zum Ergebnis, dass aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind, um den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten Nutzung im erforderlichen Maß Rechnung zu tragen.

Die weitergeführten Untersuchungen beziehen sich auf den Verkehrslärm der L 470, den Schießlärm der US-Schießanlage Breitenwald sowie auf die nordöstlich des Plangebietes gelegene Sportstätten und den südwestlich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb. Die Beurteilung zeigt, dass weder Maßnahmen zum Schutz vor den Sportanlagenlärmeinwirkungen noch zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich sind.

Die Geräuscheinwirkungen werden anhand der im November 2018 durchgeführten Messungen beurteilt. An den drei Messtagen waren in Plangebiet nur wenige einzelne Schüsse in einem nicht relevanten Schallpegelbereich wahrnehmbar. Ergänzend wurden im September 2020 vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weitere Messungen vorgenommen, deren Ergebnisse jedoch noch nicht vorliegen.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der L 470 wird die Festsetzung von passivem Schallschutz wegen den zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude in der nördlichsten Baureihe empfohlen.

Im Rahmen der vorliegenden Änderungen des Bebauungsplans entstehen keine Wechselwirkungen mit den bisherigen Ausführungen zum Schallschutz.

1.4 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist im Plangebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial (40.000 bis 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen. Daher werden orientierende Radonmessungen empfohlen, um beurteilen zu können, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Zudem kann eine geologische Störung unter dem Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Die Ausführungen zur Radonvorsorge sind auch im Rahmen des Änderungsbebauungsplans zu berücksichtigen.

2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB)

Das neue Quartier soll den breiten Querschnitt Bevölkerung ansprechen und die vorhandene Nachfrage in Landstuhl nach Wohnbauland befriedigen. Durch die Ermöglichung verschiedener Bauformen, vom Mehrfamilienhausbau über Hausgruppen und Doppelhäuser bis hin zu freistehenden Einfamilienhäusern, ist eine Eigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung möglich. Des Weiteren kann ein Angebot an attraktiven Mietobjekten im Gebiet geschaffen werden. Die Anforderungen an kostensparendes Bauen werden durch die wirtschaftliche Ausnutzung und einer angepassten Erschließung berücksichtigt.

Die vorstehenden Erläuterungen gelten auch für den hier in Rede stehenden Änderungsbebauungsplan.

3 Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Der durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann zum gegenwärtigen Kenntnisstand von bereits bestehenden Einrichtungen in der Stadt abgedeckt werden. Gemäß den getroffenen Festsetzungen kann zudem auch die Ansiedlung von weiteren dem Gebiet dienenden Einrichtungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Ziel der getroffenen Festsetzungen ist es unter anderem, die Sicherheit und Lebensqualität von Kindern im Rahmen des Planungsverfahrens zu sichern. In diesem Zusammenhang wird auf den geplanten Kinderspielplatz verwiesen. Dieser Spielplatz deckt den Bedarf nach Spielgeräten und -flächen ab. Weiterhin wird auf den direkten Zugang zur Landschaft mit dem hohen Naherholungspotenzial verwiesen.

Auch durch die Änderungen im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung wird kein weiterer Infrastrukturbedarf ausgelöst.

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

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Fundstelle eines Hügelgrabes bzw. eines Hügelgräberfeldes, welche sich bis in das Plangebiet hinein erstreckt.

Bodeneingriffe sind daher auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind. Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h., mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können.

Weiterhin hat der Vorhabenträger bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) sowie bei den späteren Erdarbeiten die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten mindestens vier Wochen im Voraus mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Außenstelle Speyer, in Schriftform abzustimmen. Die ausführenden Baufirmen sind dementsprechend vertraglich zu verpflichten.

Jeder zutage kommende, archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig und den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen zu können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt werden oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet zwar keine Objekte des Flächendenkmals „Westwall“; jedoch befindet sich die zu betrachtende Fläche im Umfeld der Flakbatterie Mittelbrunn als Teil der Luftverteidigungszone.

Sie ist Teil der Baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“, die lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz

genießt. Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch.

Aufgrund der Nähe zur o.g. Flakbatterie Mittelbrunn ist bei allen Planungsschritten eine erhöhte Sensibilität hinsichtlich untertägig vorhandener, ggf. noch nicht bekannter Westwall-Reste notwendig. Insbesondere bei Bodeneingriffen ist auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten.

Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind dann unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

Hinsichtlich des Denkmalschutzes gelten auch für den vorliegenden Änderungsbebauungsplan die vorstehenden Hinweise.

5 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB)

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert. Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

6 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes werden vollumfänglich im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Der vorliegende Änderungsbebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 aufgestellt. Ein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

Der Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplans kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl eingesehen werden.

7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung wird in der Straße „Am Rothenborn“ an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser wird in das Versickerungsbecken abgeleitet und vollständig zur Versickerung gebracht, sofern es auf den privaten Baugrundstücken nicht zurückgehalten wird. Zur Errichtung weiterer Anlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Telekommunikation sowie zur Wärmeversorgung dienen, wird eine zentral gelegene Fläche festgesetzt. Dieses Grundstück („Versorgungsgrundstück“) wird im Eigentum der Stadt stehen, sodass die entsprechenden Zugang- und Zugriffsmöglichkeiten für die Versorgungsträger gewahrt sind. Des Weiteren wird für die Unterbringung des unterirdischen Löschwassertankes eine weitere Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Wasser ausgewiesen.

Zum Schutz bestehender Leitungen wird im Bebauungsplan auf die einschlägigen Vorschriften und Abstandsempfehlungen sowie ggf. erforderliche Leitungsschutzmaßnahmen hingewiesen.

K PLANVERWIRKLICHUNG

1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung des Geländes dienen.

Die bodenordnenden Maßnahmen sind zwischenzeitlich abgeschlossen worden, sodass für den vorliegenden Änderungsbebauungsplans keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich sind.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, weswegen die Kosten der Bauleitplanung i.d.R. durch die Kommunen zu bedienen sind. Gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde jedoch die Kosten der städtebaulichen Planungen und Gutachten mittels eines städtebaulichen Vertrages auf einen Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger übertragen.

Im vorliegenden Fall hat sich die Projektentwicklungsgesellschaft für zeitgemäßes Wohnen concept W als Eigentümerin eines Großteils der überplanten Grundstücke im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Sickingenstadt Landstuhl dazu verpflichtet, die durch die Ausarbeitung der Bebauungsplanaufstellung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der Projektentwicklungsgesellschaft concept W als Grundstückseigentümerin ist bewusst, dass kein Rechtsanspruch auf die rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans durch die Kostenübernahmeerklärung entsteht. Die Unabhängigkeit sowie die Entscheidungsfreiheit des Stadtrates bleiben insbesondere hinsichtlich der planerischen Aufgaben nach dem BauGB durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Auch die Kosten für die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans werden von der Projektentwicklungsgesellschaft concept W getragen.