



Ortsgemeinde Kreimbach-Kaulbach

Bebauungsplan

„Wingert – Neufassung und Teilaufhebung“

Nach § 13 a BauGB i. V m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr.1 BauGB

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

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

Auftraggeber



Ortsgemeinde Kreimbach-Kaulbach
Schornweg 26
67757 Kreimbach-Kaulbach

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im August 2025

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB	3
A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFGSTELLUNG GEM § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I. V. M. § 13 BAUGB ...	3
D. GRUNDLAGEN	5
1. Planungsgrundlagen	5
2. Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	5
3. Bestandssituation	7
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
1. Regionaler Raumordnungsplan.....	7
2. Flächennutzungsplan.....	8
F. FACHPLANERISCHE VORGABEN	9
1. Natur- und Artenschutz.....	9
2. Wasserrechtliche Rahmenbedingungen.....	10
3. Altablagerungen / Altlasten	11
4. Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	12
G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN	12
H. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG UND STÄDTEBAULICHE ZIELVORGABEN	13
I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG	14
1. Hinweise zur Anwendung des § 13 a BauGB.....	14
2. Bestandssituation und Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt	15
2.1. Bestandssituation.....	15
2.2. Auswirkungen.....	16
3. Landespflegerische Zielvorstellungen.....	17
4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan.....	17
J. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	17
1. Teilaufhebung des Bebauungsplans	17
2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	18
2.1. Art der baulichen Nutzung.....	18
2.2. Maß der baulichen Nutzung	19
2.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	19
2.4. Verkehrsflächen	19
2.5. Waldflächen	20

2.6.	Öffentliche und private Grünflächen	20
2.7.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
4.	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	21
K.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	21
1.1.	Nutzungen	21
1.2.	Altlasten	21
1.3.	Radonvorsorge	22
1.4.	Starkregenereignisse	22
2.	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	22
3.	Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	22
4.	Belange des Umweltschutzes	23
5.	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	23
L.	PLANVERWIRKLICHUNG	24

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

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

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

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Wingert“ der Gemeinde Kreimbach-Kaulbach aus dem Jahr 1967 wurde im Jahr 1992 durch die erste Teiländerungsplanung / Erweiterungsplanung erweitert. Dieser folgten zwei weitere Änderungen in den Jahren 1996 und 1998, die jeweils geringfügige Anpassungen an einzelnen Grundstücksflächen vornahmen.

Konkreter Anlass der nun geplanten Neufassung und Teilaufhebung ist eine Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau, die aufgrund der geologischen Gegebenheiten von einer Bebauung auf dem Flurstück Nr. 1904 abrät. Auf Wunsch der Gemeinde soll zudem das Flurstück 1876 der Flur 0 Kaulbach nicht länger als Fläche des allgemeinen Wohngebietes dargestellt werden.

Im Zuge dieser Änderungen sollen die aus dem Jahre 1967 (südlicher Teilbereich) sowie die aus dem Jahre 1992-1998 (nördlicher Teilbereich) stammenden Festsetzungen allgemein geprüft und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden. Dabei hat sich herausgestellt, dass für einen Teilbereich eine Regelung im Rahmen eines Bebauungsplans als nicht mehr erforderlich angesehen wird, sodass eine Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgen soll.

Aufgrund der inhaltlichen Überarbeitung soll gleichzeitig eine Digitalisierung der Planzeichnung sowie eine Anpassung auf das aktuell rechtsgültige Kataster erfolgen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich der Name des Bebauungsplans „Wingert – Neufassung und Teilaufhebung“. Es soll damit verdeutlicht werden, dass die aktuell rechtsgültigen Ursprungsbebauungspläne vollständig durch die hier vorliegende Planung abgelöst und ersetzt wird, ohne jedoch die Planungskonzeption des Ursprungsplanes grundlegend zu verändern. Für die Bereiche, für die eine Aufhebung des Bebauungsplanes stattfindet, entfallen die bisher rechtskräftigen Festsetzungen vollumfänglich.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat Kreimbach-Kaulbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.05.2022 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Wingert – Neufassung und Teilaufhebung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. Die Belange von Natur und Landschaft werden in Form einer landespflegerischen Bewertung, welche in der vorliegenden Begründung integriert ist, berücksichtigt.

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

Die Bebauungsplanänderung „Wingert -Neufassung und Teilaufhebung“ soll nach den Vorgaben des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die hier zu beachtenden Kriterien sind nachfolgend dargelegt.

Ein vereinfachtes Verfahren darf nur angewendet werden,

- a) wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.
- b) wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- c) wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
- d) wenn keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

zu a) Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von 42.286 m², die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in den Geltungsbereichen beträgt 11.700 m² und somit deutlich unter 20.000 m². Weitere Bebauungsplanungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung aufgehoben oder aufgestellt werden, liegen nicht vor.

zu b) Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

zu c) Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

zu d) Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann daher von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

- Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz (ROP IV, 2012, mit Teilfortschreibungen 2014, 2016 und 2018)
- FNP der ehemaligen Verbandsgemeinde Wolfstein, Stand 2017
- Abfragen von internetgestützten Kartendiensten / Kartenviewern
 - der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, LANIS¹,
 - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Wasserportal²
 - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Sturzflutgefahrenkarten³
 - der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Bad Kreuznach⁴
 - des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Geoportal Boden⁵,
 - des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Geologische Radonkarte⁶
- sowie Erkenntnisse durch Begehungen des Plangebietes.

2. Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Kreimbach-Kaulbach ist eine Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein im Landkreis Kusel. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kaulbach. Es wird über die „Höhninger Straße“ sowie über die Straße „In der Kaulbach“ erschlossen. Der ungefähre Standort des Plangebietes ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

¹ LANIS unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 11/2024

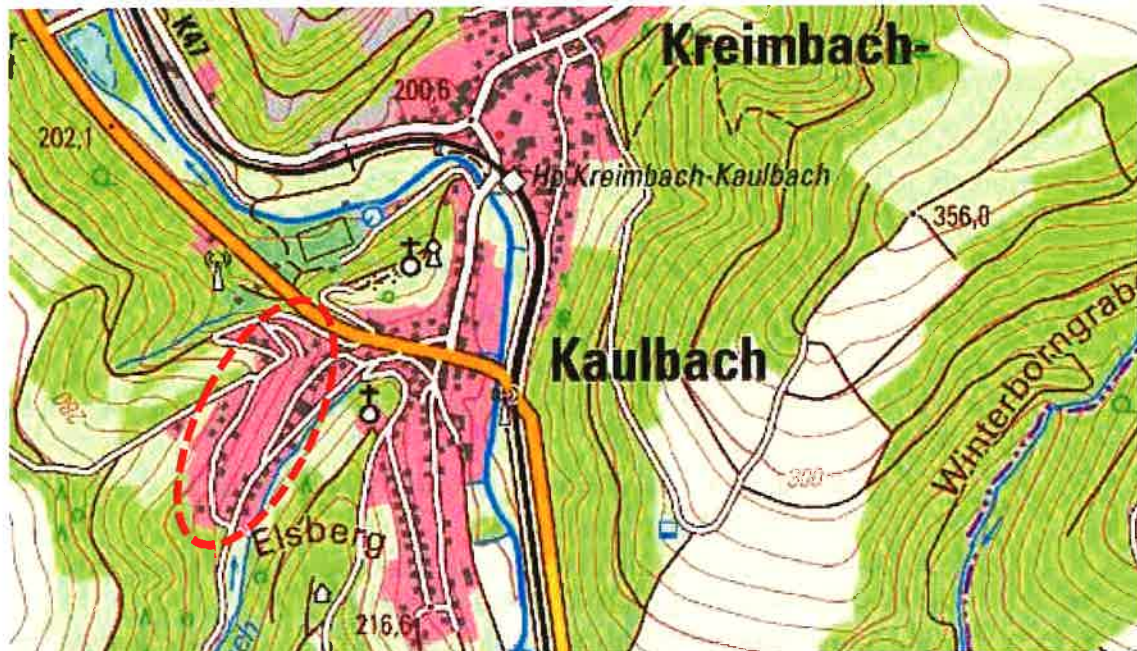
² Wasserportal Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 10/2024

³ Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 10/2024

⁴ <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste/>, abgerufen 09/2024

⁵ Geoportal Boden unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 09/2024

⁶ Geologische Radonkarte unter <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, abgerufen 03/2023



Ungefähre Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur Ortslage von Kreimbach-Kaulbach. (Quelle: LANIS, 03/2023)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,22 ha und wird wie folgt abgegrenzt:



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zur Ortslage von Kreimbach-Kaulbach. (Quelle: BBP, 12/2024)

3. Bestandssituation

Der östliche Teil des Plangebietes liegt in der Talsohle des Kaulbaches. Dieses stellt sich als größtenteils bebautes Wohngebiet entlang der „Höninger Straße“ sowie der Straße „In der Kaulbach“ dar. Die Bebauung rückt direkt an den Kaulbach heran der größtenteils befestigt wurde. Die direkt westlich angrenzende Hanglage ist sehr steil und im zentralen Bereich größtenteils unbebaut. Hier findet sich ein waldartiger Baumbestand mit teils dichtem Unterwuchs und alten Einzelbäumen. Richtung Westen nimmt das Gefälle ab. Hier sind einzelne Grundstücke entlang der „Ernst Christmann-Straße“ bebaut. Auf den restlichen Freiflächen finden sich kleinere Gehölze, offene Wiesenbereiche sowie im Nordwesten verbrachte Obstgärten / private Grünflächen.



(A) Blick entlang „Höninger Straße“ nach Süden, (B) Blick entlang „In der Kaulbach“ nach Norden, (C) Blick entlang „Ernst-Christmann-Straße“ nach Nordwesten, (D) Blick entlang „In der Kaulbach“ nach Südwesten

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

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

1. Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz (ROP IV, 2012, mit Teilfortschreibungen 2014, 2016 und 2018) weist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen aus.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz ROP IV)

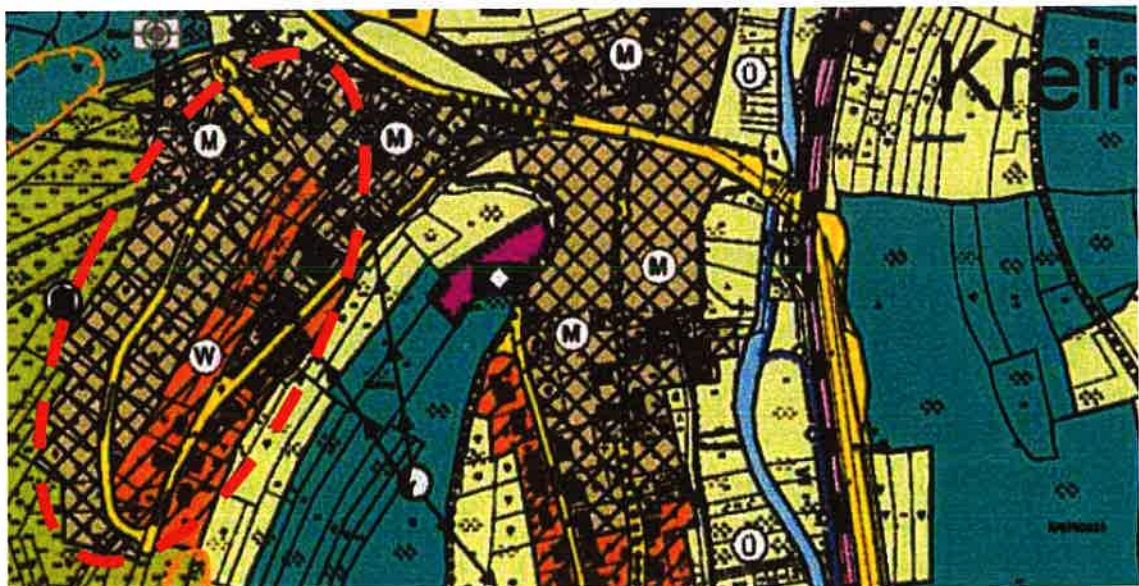
Die vorliegende Bebauungsplanung berührt weder Vorrangausweisungen noch sonstige flächenbezogene Belange oder textlich formulierte Ziele der Regionalplanung. Somit stehen der Planung keine Vorgaben des regionalen Raumordnungsplanes entgegen.

2. Flächennutzungsplan

Die Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein ist am 01.07.2023 durch Zusammenschluss der beiden Verbandsgemeinden Lauterecken und Wolfstein entstanden.

In diesem Zusammenhang ist in § 204 Abs. 2 BauGB geregelt: „werden Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert [...] gelten [...] bestehende Flächennutzungspläne fort“. Vor diesem Hintergrund ist im vorliegenden Fall der gültige FNP der ehemaligen Verbandsgemeinde Wolfstein maßgeblich. Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Wolfstein ist das Plangebiet als gemischte Baufläche sowie als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entsprechen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nur in Teilen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Im Zuge der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein sollen einzelne Flächen den neuen Entwicklungsabsichten der Gemeinde angepasst und geändert werden.



Ungefähre Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Wolfstein (Quelle: FNP der ehemaligen Verbandsgemeinde Wolfstein, Stand 2017)

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN

1. Natur- und Artenschutz

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind keine

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention
- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG,

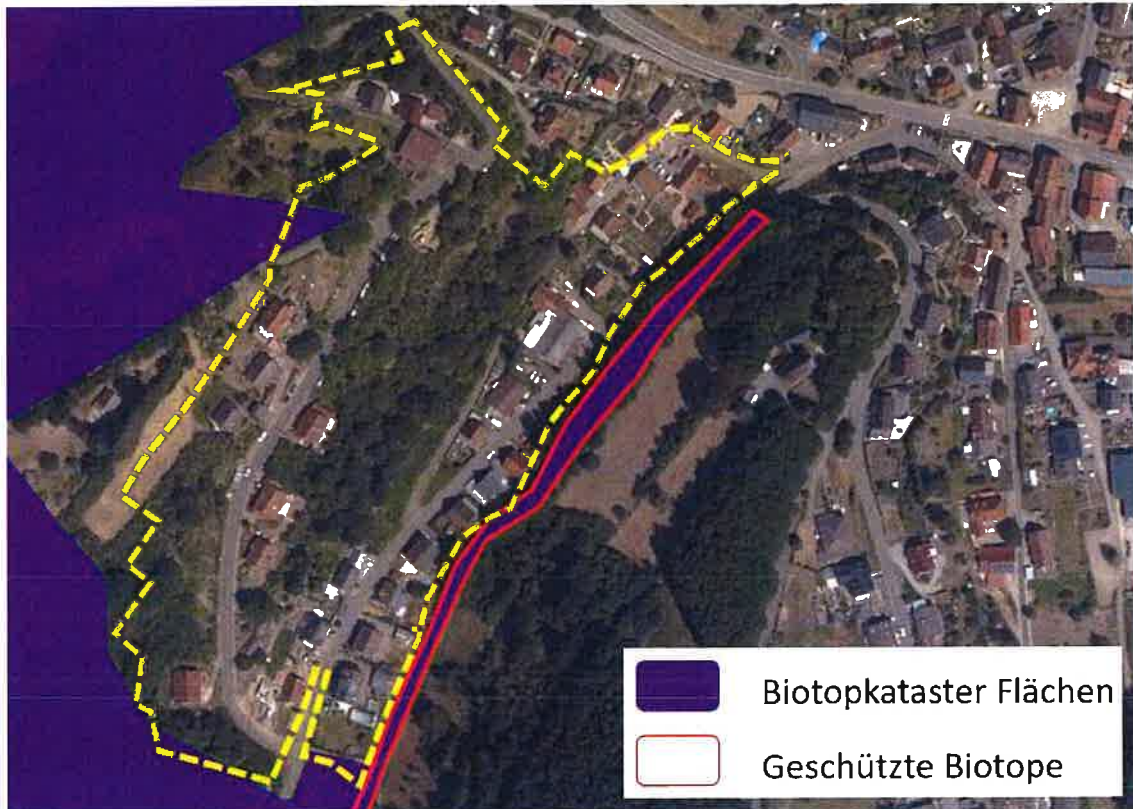
ausgewiesen.⁷

Östlich im Geltungsbereich eingeschlossen sind Teile des Kaulbaches. Dieser ist als gesetzlich geschützter Mittelgebirgsbach nach § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG ausgewiesen (Objektname: GB-6411-0772-2009). Er gehört zudem zum Biotopkomplex „Kaulbach und Hänge SW Kreimbach-Kaulbach“ (BK-6411-0081-2009).

Im Bereich des Plangebietes ist der Bachlauf durch die dicht heranrückende Bebauung und Befestigungen größtenteils verbaut und die Gewässergüte ist sehr stark bis vollständig verändert.⁸ Durch die vorliegende Neufassung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen an der bisher bestehenden Festsetzung zum Abstand baulicher Anlagen zum Gewässer. Erhebliche Auswirkungen, die über die bereits bestehenden hinausgehen, werden somit nicht zulässig.

⁷ LANIS unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 09/2024

⁸ Geoportal Wasser RLP, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen 11/2023



Skizzenhafte Lage des Plangebietes (gelb) zur Lage des Geschützten Biotopes Kaulbach (GB-6411-0772-2009) (rot) und dem Biotopkomplex „Kaulbach und Hänge SW Kreimbach-Kaulbach“ (BK-6411-0081-2009) (violett) (Quelle: LANIS 03/2023)

2. Wasserrechtliche Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind keine

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

ausgewiesen.⁹

Im Südöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Kaulbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Ein gesetzlicher festgelegter Schutzbereich von 10 Metern beidseitig des Gewässers ist einzuhalten.

Für die Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein liegt eine „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz vor. Gemäß der Karte 5 dieser Untersuchung sind für den Bereich des Plangebietes Gefährdungen dargestellt.

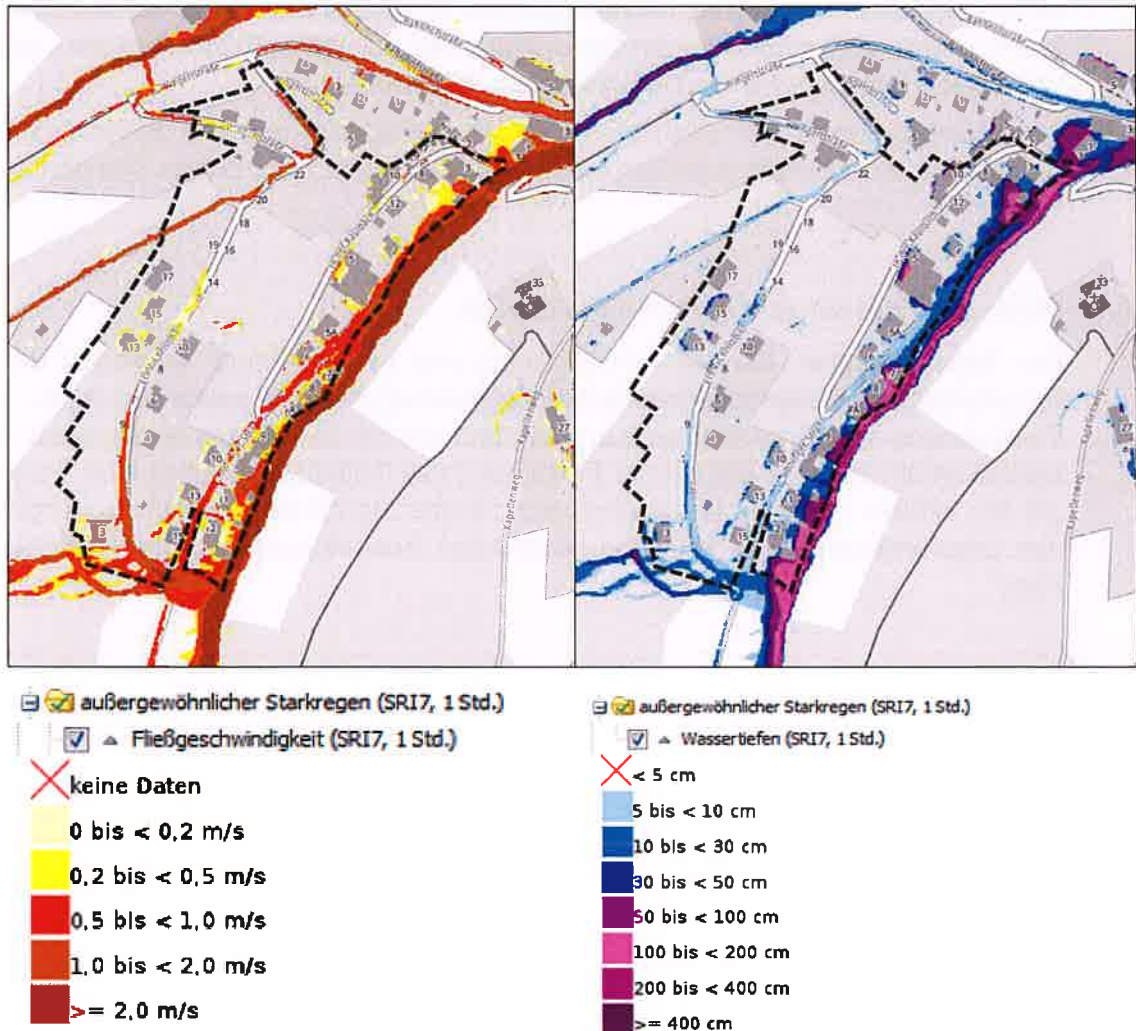
In 11/2023 hat das Land Rheinland-Pfalz neue Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht¹⁰, die die bisherigen Hinweiskarten ablösen. Die Sturzflutgefahrenkarten des Landes

⁹ Wasserportal Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 09/2024

¹⁰ Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 10/2024

Rheinland-Pfalz zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen auf. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex (SRI).

Entlang des Kaulbaches (Gewässer III: Ordnung) sowie im südlichen Teil des Plangebietes finden sich Tiefenlinien mit hohen Abflusskonzentrationen bei Starkregenereignissen.



Auswirkungen von „außergewöhnlichem Starkregen, SRI17, 1Std.“ mit ergänzender Kenntlichmachung der Lage des Plangebiets (Quelle: Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=106722>, abgerufen 10/2024)

3. Altablagerungen / Altlasten

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

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

4. Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Für das Plangebiet sind keine archäologischen Grabungsschutzgebiete oder kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden ausgewiesen.¹¹¹²

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

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Fundstelle Kreimbach-Kaulbach 5. Jegliche Bodeneingriffe sind daher der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege zu melden.

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

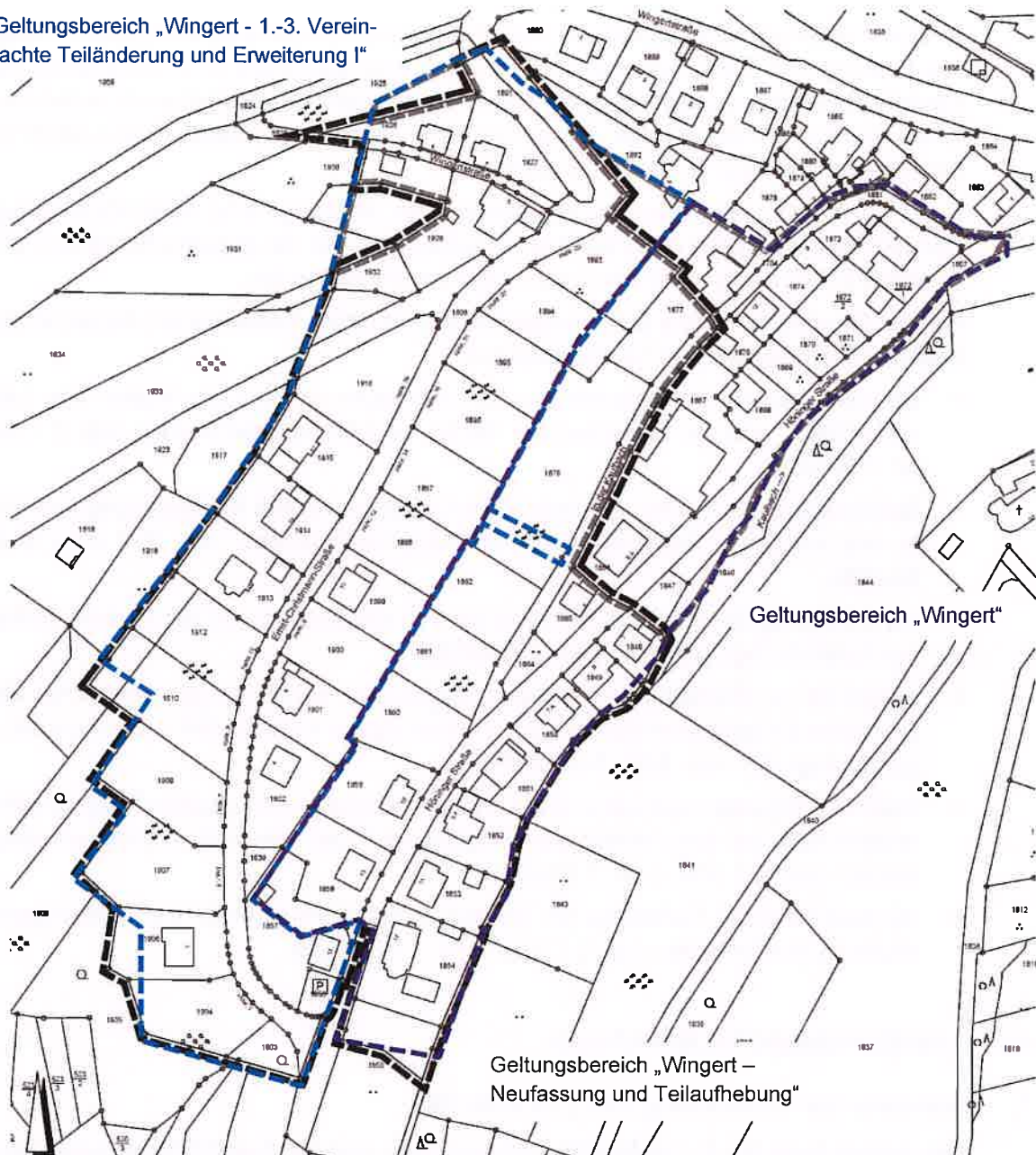
G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Der Bebauungsplan „Wingert – Neufassung und Teilaufhebung“ überlagert den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wingert“ sowie den 1., 2., und 3. Teiländerung- und Erweiterungsplan. Aufgrund von mit den Jahren veränderten Grundstücksverhältnissen, erfolgt bei der Festlegung des Geltungsbereiches eine Anpassung auf das aktuelle Kataster. Die geringfügigen Änderungen haben jedoch im Vergleich zu den Ursprungsplanungen keine grundlegenden Auswirkungen auf die Rechtsverhältnisse.

11 <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste/>, abgerufen 09/2024

12 Geoportal Boden unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 09/2024

Geltungsbereich „Wingert - 1.-3. Vereinfachte Teiländerung und Erweiterung I“



Überlagerung der Geltungsbereiche des Ursprungsplans 1967 (lila), der Erweiterungspläne 1992-1998 (blau) sowie des BP „Wingert – Neufassung und Teilaufhebung“ (schwarz) (Quelle: BBP 12/2024)

Diesbezüglich gilt, dass die aktuell rechtsverbindlichen Bebauungspläne durch die hier in Rede stehende Planung ersetzt bzw. vollständig abgelöst wird.

H. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG UND STÄDTEBAULICHE ZIELVORGABEN

Die wesentliche Zielsetzung der hier vorliegenden Planung ist den bereits rechtsgültigen Bebauungsplan an die wandelnden Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung, verursacht durch umweltbezogene Einflüsse und geänderter Nutzungsansprüche, anzupassen. In diesem Zusammenhang sollen bereits entstandene bauliche Abweichungen von den rechtsgültigen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden. Zudem erfolgt eine Digitalisierung des gesamten Bebauungsplans, wodurch es sich zwar um eine Neufassung, jedoch nicht um eine Neuplanung handelt.

In seiner wesentlichen städtebaulichen Zielsetzung soll der Bebauungsplan „Wingert – Neufassung und Teilaufhebung“ nach wie vor eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Planungsgebiet soll dabei auch weiterhin einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit der benachbarten Bebauung bzw. Nutzung, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

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

I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG

1. Hinweise zur Anwendung des § 13 a BauGB

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltberichtes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB planerischen Entscheidungen erfolgt oder zulässig gelten.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagenen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

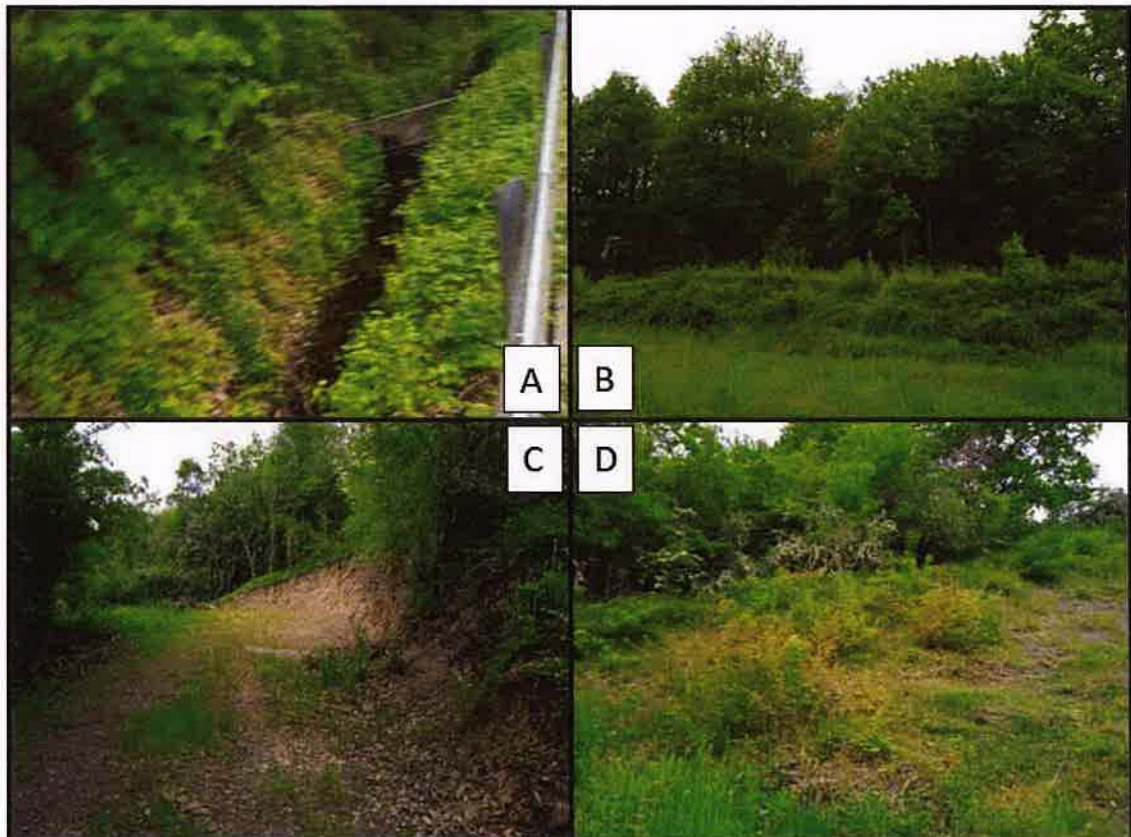
Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass – unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB – die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

2. Bestandssituation und Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt

2.1. Bestandssituation

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Kaulbach. Dieser weist eine größtenteils stark beeinträchtigte Gewässergüte auf. Sowohl im Bereich mit angrenzenden Verkehrsflächen, als auch im Bereich der Privatgrundstücke wurde der Verlauf begradigt und stark befestigt. Die Bebauung reicht teilweise bis direkt in das Bachbett hinein. Seine Funktion als Lebensraum verschiedener Organismengruppen ist damit stark beeinträchtigt.

Der zentrale, sehr steile Hangbereich stellt sich als Mischwald mit teils starkem Unterwuchs und alten Laubbäumen dar. Durch den Strukturreichtum und die alten Laubbäume mit potentiellen Höhlen und Spaltenquartieren bietet die Fläche besonders Lebensraum für Vögel und Fledermäuse aber auch Säugetiere. Auch für Reptilien bietet das Plangebiet aufgrund von Erosionsbereichen mit offenen Boden- / Felsbereichen potentiell geeignete Habitatstrukturen. Gleiches gilt für die unbebauten Grundstücke im westlichen Randbereich. Hier finden sich verschiedenste Habitaträume. Von Flächen mit spärlicher Vegetation und hohen Anteilen offenen Bodens über kleine Gehölze bis hin zu verbrachten Obstgärten / Privatgärten.



- A Begradigter und befestigter Kaulbach
- B Baumbestand im zentralen Hangbereich
- C Erosionsfläche / Abbruchkante im zentralen Hangbereich
- D Fläche im nordwestlichen Bereich, mit Sträuchern, Bäumen und Stellen offenen Bodens

Fotodokumentation des Plangebietes (Quelle: Aufnahmen BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, 17.05.2023)

2.2. Auswirkungen

Durch die in Rede stehende Planung soll der bestehende Bebauungsplan nicht in seinen Grundzügen verändert werden. Die geplanten Änderungen betreffen im Wesentlichen Bestandsanpassungen sowie die Änderung der festgesetzten Nutzungen in Bereichen in welchen diese nicht länger möglich / sinnvoll sind. Änderungen mit potentiellen Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind die folgenden:

- Rücknahme von Wohnbaufläche und Neuausweisung als Waldfläche im zentralen Planbereich (Flurstück 1876, 1877).
- Rücknahme von Wohnbaufläche und Neuausweisung als Waldfläche südlichen Bereich (Flurstück 1093,1904).
- Rücknahme der Grünfläche im südlichen Bereich und Neuausweisung als Parkfläche sowie Wohnbaufläche (Flurstück 1856, 1857).
- Ausweisung einer privaten Grünfläche im westlichen Bereich (Flurstücke 1910/1912).

Eine Übersicht über die neu festgesetzten Grün- /Waldflächen sowie die entfallenden Flächen findet sich in den nachfolgenden Tabellen.

Neu festgesetzte Grün-/ Waldflächen

Flurstück	Flächengröße [m²]
1876; 1877 (teilweise)	2.866
1903 (teilweise),1904	1167
1910 (teilweise), 1912 (teilweise)	475
Gesamt	Ca. 4.508

Entfallende Grünflächen

Flurstück	Flächengröße [m²]
1856, 1857 (teilweise)	Ca. 470
1892 (teilweise)	Ca. 300
Gesamt	Ca. 770

Durch die vorliegende Änderung werden Grünflächen im Umfang von ca. 770 m² entfallen. Teile dieser Fläche werden bereits als Parkplatz oder als Wohnbaufläche genutzt (Flurstücke 1856, 1857). Dem gegenüber steht die Rücknahme von Wohnbaufläche im zentralen (Flurstücke 1876, 1877) sowie südlichen Teil (Flurstücke (1903 [teilweise],1904) des Geltungsbereiches im Umfang von ca. 4.508 m². Diese Flächen werden zukünftig als Wald festgesetzt. Die sonstigen Änderungen der Grünflächen beschränken sich auf die Differenzierung zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen in kleinen Teilbereichen, welche aufgrund sich veränderter Besitzverhältnisse angepasst wurden. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich hierdurch keine.

Durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist bei zukünftigen Bauvorhaben eine gewisse grünordnerische Gestaltung der privaten Grundstücke sichergestellt.

Über die aus dem Ursprungsbebauungsplan hinausgehende Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die vorliegende Änderung somit nicht.

3. **Landespflegerische Zielvorstellungen**

Trotz der fehlenden Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft sollten gleichwohl die nachfolgend formulierten landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen des Planvorhabens Berücksichtigung finden, um wertvolle Strukturen dauerhaft zu erhalten und ein Mindestmaß an Begrünung im Gebiet zu gewährleisten:

- Erhalt und Schutz wertvoller Grünstrukturen,
- Verbot von Kies- und Schottergärten,
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung,
- Ausbringen von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels,
- Begrünung der Grundstücke vorzugsweise mit heimischen Vogel- und Insektennährgehölzen,
- Dachbegrünung,
- Schutz des Gewässers und der Uferbereiche,
- Schutz der Hanglagen vor Bodenerosion.

4. **Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan**

Die Übernahme der Landespflegerischen Zielvorstellungen erfolgt durch die Aufnahme folgender Punkte in den Bebauungsplan:

- Rücknahme der Wohnbauflächen im zentralen und südlichen Geltungsbereich und Darstellung von Wald- und Grünflächen,
- Festsetzung zur Begrünung und Entwicklung der nicht überbauten Grundstücksflächen,
- Aufnahme von Hinweisen zum Thema Artenschutz, Boden / Baugrund und Starkregen,
- Aufnahme von Pflanzlisten.

J. **BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN**

Im Folgenden werden lediglich die geänderten und neu hinzugekommenen Festsetzungen gegenüber den Ursprungsfassungen näher erläutert. Festsetzungen, die aufgrund der in Kapitel A beschriebenen Zielsetzung einer zeitgemäßen Anpassung gestrichen werden, werden nachfolgend nicht weiter ausgeführt.

1. **Teilaufhebung des Bebauungsplans**

Für die in der Planzeichnung mit A bis C gekennzeichneten Bereiche soll eine Aufhebung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne erfolgen.

Die Aufhebung für den Bereich „A“ erfolgt im Wesentlichen vor dem Hintergrund, dass der rechtsgültige Bebauungsplan ein Dorfgebiet ausgewiesen hat. Die vorhandene Bestandssituation entspricht jedoch nicht dem Gebietscharakter und es ist aufgrund der Grundstückszuschnitte, den Eigentumsverhältnissen und der Bebauung nicht absehbar, dass der Gebietscharakter eines Dorfgebiets herbeigeführt werden kann. Auch die weiteren im Bebauungsplan getroffenen Regelungen werden als nicht mehr erforderlich angesehen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich sicherzustellen. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass für eine

Entwicklung und Beurteilung der Baugrundstücke die Anwendung des § 34 BauGB als angemessen angesehen werden kann.

Für die Bereiche B und C war ebenfalls eine Gebietsausweisung nach § 5 BauNVO (Dorfgebiet) vorgenommen. Aufgrund der Topographie ist eine Bebauung jedoch nur sehr schwer / gar nicht realisierbar. Somit wird unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs von Grund und Boden eine Baugebietsausweisung an dieser Stelle als nicht mehr erforderlich angesehen. Somit ist auch in Anbetracht der Bestandsnutzung zukünftig von einer Beurteilung der Flächen nach § 35 BauGB auszugehen.

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Erweiterungsplanungen aus den Jahren 1967-1998 haben für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, ein reines Wohngebiet sowie ein Dorfgebiet festgesetzt.

Entsprechend der geschilderten Zielsetzung der hier vorliegenden Änderungsplanung wird eine Vereinheitlichung und rechtliche Aktualisierung der Regelungen angestrebt. Die Ortsgemeinde Kreimbach-Kaulbach hat sich daher dazu ausgesprochen, den gesamten Geltungsbereich einer einheitlichen Nutzung zuzuführen und demnach das Dorfgebiet sowie das reine Wohngebiet in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO umzuwandeln. Die Fassung der BauNVO von 1990 sowie die aktuell rechtsgültige Fassung sehen für das Dorfgebiet nach § 5 BauNVO die Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben vor. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. In Anbetracht der Entwicklung des Gebietes und das eine Ansiedlung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes im Haupterwerb nicht absehbar ist, wird eine Änderung der Gebietsart an dieser Stelle für gerechtfertigt gehalten. Die Änderung des Reinen Wohngebietes in ein Allgemeines Wohngebiet erfolgt vor dem Hintergrund, einer zeigemäßen Anpassung und Entwicklung eines Wohngebietes. Durch die Änderung der Gebietsart ist jedoch von keinem höheren Störgrad auf die vorhandene Bebauung auszugehen, insbesondere auch aufgrund der zu größtenteils bereits bebauten Grundstücken.

Die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ergeben sich wie folgt:

- Die nach § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind zugelassen.
- 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 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden in der Regel von ständig wechselnden Gästen bzw. Besuchern aufgesucht. Insbesondere durch den Kfz-Verkehr können hierdurch Störungen und Belästigungen der Wohnnutzung entstehen, sodass diese im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sind.
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im hier vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass die genannten Nutzungen der Eigenart des Gebiets widersprechen und an ihre Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle

besser befriedigt werden können. Zudem soll in Anbetracht der Lage und Größe des Plangebietes das allgemeine Wohngebiet vor „inneren“ Immissionsquellen und Störpotenzialen von vornherein geschützt werden. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind.

Die im Ursprungsbebauungsplan zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 Bau NVO sind eigeschossig bis max. 30 m² weiterhin zulässig.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Vor dem Hintergrund, dass bereits ein Großteil der Grundstücke im Plangebiet bebaut sind, bleiben die Festsetzungen aus den Ursprungsbebauungsplänen zum Maß der baulichen Nutzung bestehen und werden für das gesamte Plangebiet einheitlich geregelt.

Eine Anpassung findet hinsichtlich der Angabe der Vollgeschosse statt. Die Festsetzung wird von I/III+D zu I/III geändert. Dies hat keine Auswirkungen auf den Regelungsinhalt, sondern entspricht lediglich einer zeitgemäßen und rechtlich Anpassung der Festsetzungen. Es sind weiterhin ein Vollgeschoss bergseitig und drei Vollgeschosse talseitig zuzüglich eines Dachgeschosses, das nicht als Vollgeschoss gilt, zulässig. Aufgrund der vorherrschenden Topographie ist eine differenzierte Regelung von tal- und bergseitigen Geschossen notwendig, um unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu vermeiden und ein einheitliches Erscheinungsbild des Plangebietes zu gewährleisten.

Ergänzend wird bestimmt, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zuwegungen um 50 % (also bis auf 0,6) überschritten werden darf. Aufgrund der bisherigen Anwendung älterer Baunutzungsverordnungen und der Vielzahl an Änderungsplanungen wird hierdurch die Anwendung der Planung vereinfacht. Zudem ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrads der bereits bebauten Grundstücke keine wesentliche Veränderung der zu erwarten ist.

2.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO wurde im Wesentlichen aus den Ursprungsplanungen übernommen.

An einigen Stellen hat sich die Gemeinde Kreimbach-Kaulbach dazu ausgesprochen die Baugrenzen teilweise zurückzunehmen. Grund dafür sind die topographischen und geologischen Gegebenheiten, die eine Bebauung unmöglich beziehungsweise nur unter hohem Aufwand möglich machen.

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie zu Garagen und Stellplätzen wurden überarbeitet, um ein unkontrolliertes Zubauen der Grundstücke zu vermeiden, ohne jedoch die Ausnutzbarkeit erheblich einzuschränken.

2.4. Verkehrsflächen

Die Ausweisung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ erfolgt als Bestandsübernahme.

2.5. Waldflächen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen (Flurstücke 1876, 1877 (tlw.), 1903, 1904) sind aufgrund der Topographie / des geologischen Untergrundes nicht bebaubar. Entsprechend der Bestandssituation werden diese Flächen als Wald festgesetzt.

2.6. Öffentliche und private Grünflächen

Im Bereich der Flurstücke 1910 und 1912 haben sich seit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes die eingemessenen Grundstücksgrenzen verändert. Um den Bebauungsplan den aktuellen Grundstücksgrenzen anzupassen, gleichzeitig jedoch eine weitere Ausweitung der Wohnbauflächen in den Außenbereich zu unterbinden, wird lediglich im südlichen Bereich des Flurstückes 1910 das Baufenster marginal angepasst um eine den angrenzenden Grundstücken entsprechende Bebauung zuzulassen. Die sonstige Fläche wird als private Grünflächen aufgenommen.

Die auf dem Flurstück 1939 festgesetzte Grünfläche wird entsprechend der aktuellen Besitzverhältnisse von einer öffentlichen zu einer privaten Grünfläche geändert.

Die bisher festgesetzte private Grünfläche in nördlichen Bereich des Geltungsbereiches (aktuelles Flurstück 1891) entfällt. Das Flurstück 1891 wird entsprechend der Besitzverhältnisse in seiner Gesamtheit als öffentliche Grünfläche dargestellt.

2.7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.7.1. Maßnahme M 1 - Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Um einen möglichst hohen Gesamtanteil an Grünflächen im Plangebiet zu erreichen, werden auch private Grundstücksbesitzer dazu angehalten, ihre nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu begrünen. Damit dieser private Grünflächenanteil eine angemessene grünordnerische Qualität aufweist und somit auch einen Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas leisten kann, sind hierfür entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Summe der hier vorhandenen Baugrundstücke und deren Gestaltung haben insgesamt eine nicht zu vernachlässigende Auswirkung auf das Lokalklima und die nahe Umwelt. Daher sollen auch diese der Zielsetzung einer nachhaltigen klimafördernden Entwicklung entsprechen und ihren Beitrag leisten.

2.7.2. Maßnahmen M3 – Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

Das im Ursprungsbebauungsplan dargestellte Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher wird in Form der Maßnahme M3 übernommen. Da sich auch auf den öffentlichen Grünflächen erhaltenswerte Gehölzbestände entwickelt haben, wird die Festsetzung auf diese Flächen ausgeweitet.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift integriert. Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die einen elementaren Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes haben.

Durch die hier in Rede stehenden Planung wurde im Wesentlichen eine Rücknahme der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen vorgenommen, da städtebaulich keine Notwendigkeit mehr für die getroffenen Regelungen gesehen wird. Es wird lediglich eine Festsetzung über die Zulässigkeit von Begrünung sowie Solaranlagen im Dach- und Fassadenbereich ergänzt, um den zeitgemäßen Anforderungen an den Klimawandel und der Klimaanpassung gerecht zu werden.

4. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag für ein verträgliches Nebeneinander der konkurrierenden Nutzeransprüche. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Insbesondere nachfolgend beschriebene wesentliche Auswirkungen (Belange) wurden bisher ermittelt und sind wie folgt in die Planung eingestellt worden.

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

1.1. Nutzungen

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Daher wurde bei der Planung darauf geachtet, dass Baugebiete einander so zugeordnet wurden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert wurden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes.

Die festgesetzten Nutzungseinschränkungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Gemeinde Kreimbach-Kaulbach weiterhin gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. So wird durch den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke eine Beeinträchtigung der angestrebten Wohnnutzung vermieden.

1.2. Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die zuständige

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren ist.

1.3. 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 liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem sowohl die Radonkonzentration (50,5 kBq/m³) als auch das Radonpotential (45,6) erhöht sind.

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen bei entsprechenden Bauvorhaben grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

1.4. Starkregenereignisse

Ein konkreter, die vorliegende Bebauungsplanung betreffender, kommunaler Handlungsbedarf zum Schutz vor Starkregenereignisse wurde nicht gesehen. Um gleichwohl potentielle Beeinträchtigungen u.a. durch ein Eindringen von Wasser in Gebäude zu vermeiden, wurden Hinweise zu möglichen Eigenvorsorgemaßnahmen in die Planung aufgenommen.

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

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt.

Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, wird vorsorglich im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen, sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten.

3. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert darauf gelegt, neu entstehende Nutzungen in die bestehenden Strukturen einzubetten.

So wurde zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

4. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes wurden in der landespflegerischen Bewertung (siehe Kapitel I) berücksichtigt. Hier sind unter Berücksichtigung der formulierten landespflegerischen / grünordnerischen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

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

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.



L. PLANVERWIRKLICHUNG

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Das Plangebiet ist bereits teilweise entwickelt und befindet sich teilweise in Privatbesitz.

Kreimbach-Kaulbach, den 25.09.2025



Thorsten Sauer (Ortsbürgermeister)

