

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Allgemein.....	4
1.1	Lage des Plangebietes.....	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2	Verfahren.....	6
3	Rahmenbedingungen	7
3.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	7
3.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
3.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.1.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf'm Kreuz“	9
4	Bestandsbeschreibung	11
4.1	Nutzungen im Plangebiet und Umgebung.....	11
4.2	Topographie.....	13
4.3	Grundwasser und Baugrundverhältnisse	14
4.4	Starkregenereignisse	14
4.5	Überschwemmungsgebiete.....	15
5	Städtebauliches Konzept	16
5.1	Geplante Bebauung	16
5.2	Verkehrliche Erschließung.....	17
5.3	Ver- und Entsorgung	18
5.4	Immissionen und Emissionen	20
6	Erforderlichkeit der Planinhalte	21
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	22
6.4	Verkehrsflächen	22
6.5	Stellplätze und Garagen.....	22
6.6	Nebenanlagen	22
6.7	Anzahl der Wohneinheiten	22
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
6.9	Flächen für die Wasserwirtschaft	22
6.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23

7 Umweltbelange	24
7.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
7.2 Boden und Fläche	26
7.3 Wasser und Grundwasser	28
7.4 Stadt- und Landschaftsbild	29
7.5 Kultur- und sonstige Sachgüter	29
7.6 Mensch und Gesundheit	29
7.7 Alternativen	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage des Plangebietes im Gesamtkontext (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2 Lage des Plangebietes im kommunalen Umfeld (ohne Maßstab)	5
Abbildung 3 Ausschnitt des Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (Stand 2012, einschließlich 3. Teilfortschreibung von 2018) (ohne Maßstab)	7
Abbildung 4 Darstellung des Plangebietes im FNP Lauterecken (Stand: 2006) (ohne Maßstab)	8
Abbildung 5 Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan (Stand: 2001) (ohne Maßstab)	10
Abbildung 6 Auszug aus dem Bestands- und Konfliktplan Landespflege (Stand: 1999) (ohne Maßstab) ..	10
Abbildung 7 Auszug aus dem Landespflegerischen Maßnahmenplan (Stand: 1999) (ohne Maßstab).....	11
Abbildung 8 Übersicht Nutzungen im direkten Umfeld (ohne Maßstab).....	12
Abbildung 9 Bestandsnutzungen Plangebiet	13
Abbildung 10 Topografie (ohne Maßstab).....	13
Abbildung 11 Böschung am südlichen Randbereich.....	14
Abbildung 12: topographische Abflussakkumulationen im Umfeld des Plangebiets	15
Abbildung 13 Übersicht Überschwemmungsgebiete (ohne Maßstab)	16
Abbildung 14: Entwurf des Bebauungsplanes	17
Abbildung 15 Erschließung Plangebiet (ohne Maßstab).....	18
Abbildung 16 Bestandssituation Erschließung (ohne Maßstab).....	18
Abbildung 17 Kanalsystem Umgebung (ohne Maßstab)	19
Abbildung 18 Bestandssituation Kanalsystem	19
Abbildung 19 Vegetation	25
Abbildung 20 Schutzwürdige Biotope (ohne Maßstab).....	25
Abbildung 21 Angrenzende Vegetationsformen	26
Abbildung 22 Bodenbelag.....	28

1 Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes 1. Änderung zu der teilräumlichen Neufassung des Bebauungsplanes „Auf'm Kreuz“, 2. Neufassung mit Erweiterung, befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortsgemeinde Offenbach- Hundheim, welche in der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein liegt.

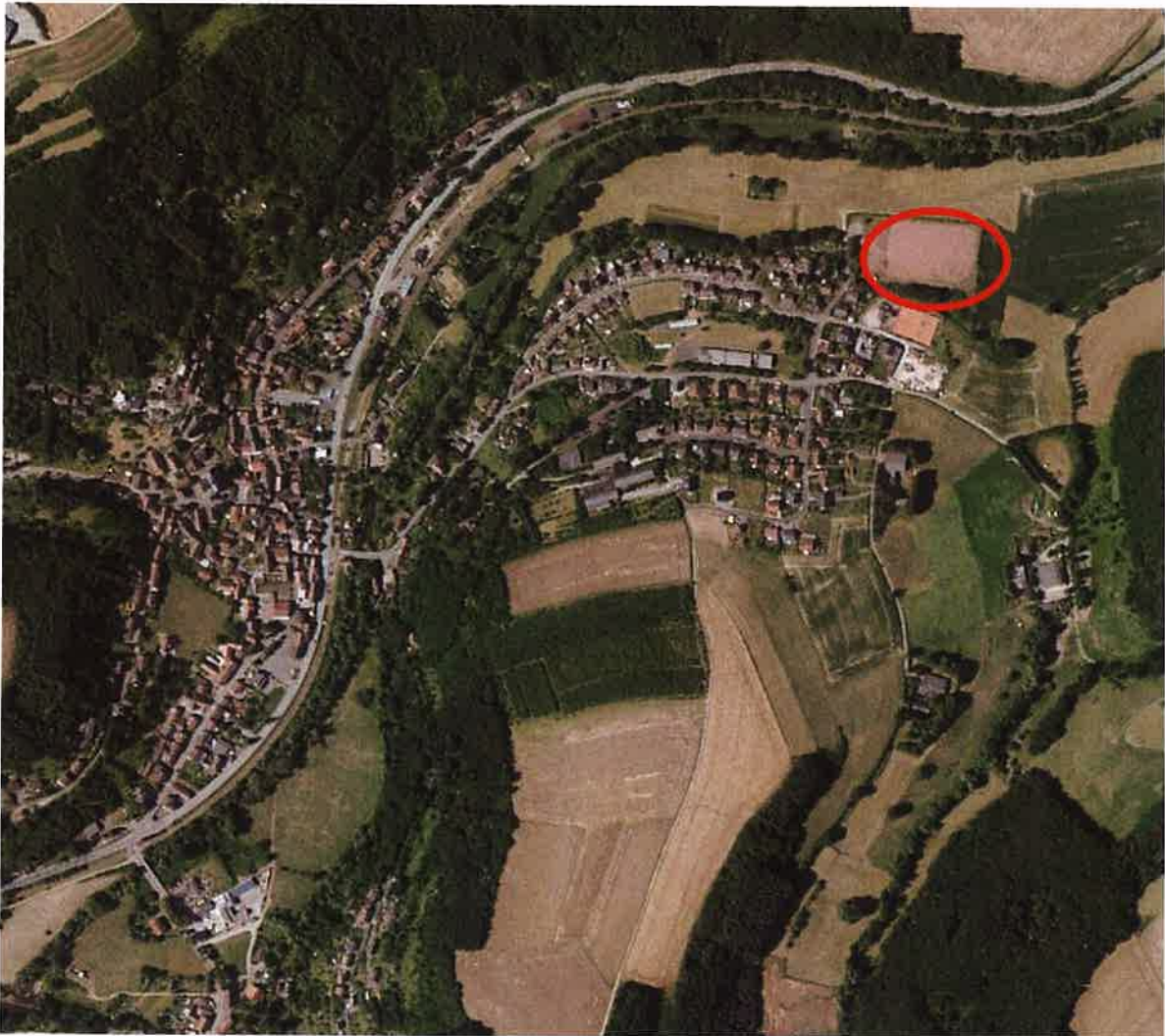


Abbildung 1 Lage des Plangebietes im Gesamtkontext (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©LANIS Rhein- Land- Pfalz, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 09.10.2018)

Aktuell stellt sich das Gebiet als ein brachliegender Sportplatz dar. Im Süden und Westen grenzt das Gebiet direkt an den Siedlungsraum Offenbach-Hundheims an. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Der Bebauungsplan umfasst in einem Teilbereich das früher überwiegend als Sportplatz genutzte Grundstück mit der Parzellennummer 125/11 und 125/13. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist somit eine Fläche von ca. 11.080 m² auf.

Im Süden wird das Gebiet durch eine Tennisanlage begrenzt, welche aus immissionsrechtlicher Sicht betrachtet werden muss. Im Westen befindet sich ein weiterer Bereich des brachliegenden Sportplatzes,

welcher derzeit als Seniorenwohnheim umgenutzt wird. Zusätzlich verläuft nördlich des Areals, in ca. 73 m Entfernung, die Glan und in ca. 82 m Entfernung der Aschbach. Ebenfalls im Norden des Plangebietes befindet sich die B 420 sowie eine stillgelegte Bahnstrecke. Im Südwesten schließt das Gebiet direkt an die Straße „Am Kreuz“ an. Diese verbindet das Plangebiet mit dem direkt angrenzenden Siedlungsraum.

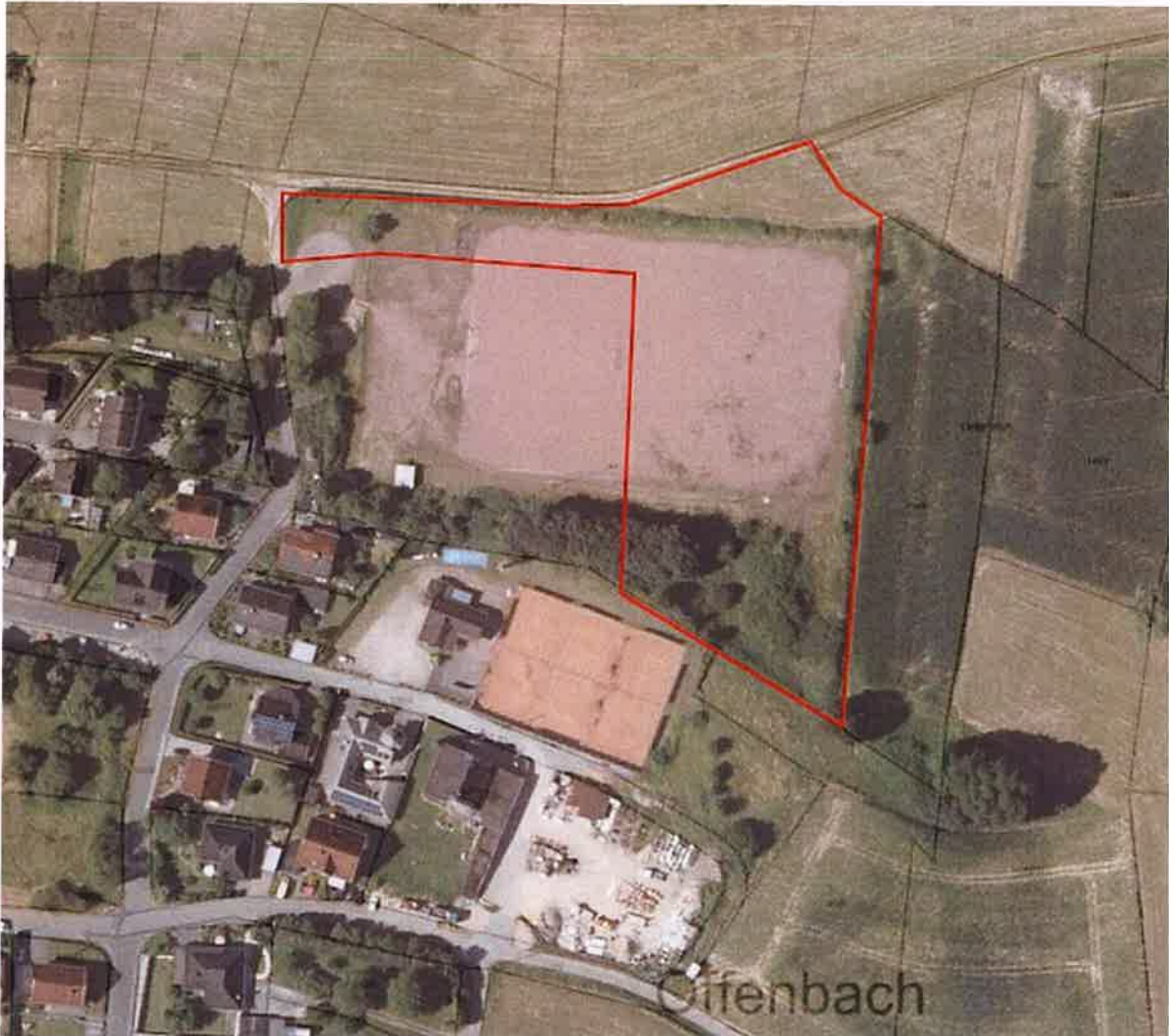


Abbildung 2 Lage des Plangebietes im kommunalen Umfeld (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©LANIS Rhein- Land- Pfalz, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 09.10.2018)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung zu der teilräumlichen Neufassung des Bebauungsplanes „Auf'm Kreuz“, 2. Neufassung mit Erweiterung ist es das Baurecht für die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zu schaffen.

Für das zu überplanende Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf'm Kreuz“ 2. Neufassung mit Erweiterung aus dem Jahr 2001, welcher das Plangebiet als Mischgebiet ausweist.

Den Großteil des Plangebietes bildet ein zurzeit brachliegender Sportplatz. Da es sich bei dem Sportplatz um einen sogenannten „Ascheplatz“ handelt, welcher aus einer steinigen, granularen Oberfläche besteht, ist an dieser Stelle eine teilversiegelte Fläche vorzufinden, welche lediglich an den Randbereichen eine natürliche Vegetation aufweist. Aufgrund der Tatsache, dass in der Ortsgemeinde ein weiterer, als

Rasenplatz ausgebauter Sportplatz existiert, welcher aufgrund seiner Oberfläche eine höhere Attraktivität für die sportliche Nutzung aufweist, wird der sich im Untersuchungsraum befindliche Platz nicht mehr genutzt und als solcher nicht mehr benötigt.

Um den in §1a Abs. 2 BauGB vorgegebenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, gilt es eine zusätzliche Versiegelung von natürlichen Flächen zu vermeiden. Diesem Grundsatz wird durch die Reaktivierung des brachliegenden Sportplatzes, der aufgrund seiner Oberfläche bereits eine Teilversiegelung von natürlichen Flächen darstellt, Rechnung getragen.

2 Verfahren

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor:

Die Überplanung des brachliegenden Sportplatzes zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ist als klassische Maßnahme zur „Wiedernutzbarmachung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen. Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da der gesamte Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 11.080 m² deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 4-5 BauGB kann ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nur angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB oder 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. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Im Umfeld des Planungsgebiets finden sich weiterhin keine Anlagen, die schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU verursachen können. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Wiedernutzbarmachung von Fläche durch Wohnbebauung handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich des einheitlichen regionalen Raumordnungsplans Westpfalz 2012, einschließlich der 3. Teilfortschreibung von 2018. Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer Siedlungsfläche Wohnen. Das Gebiet grenzt im Norden und Osten direkt an ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (G), sowie an ein Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund (Z) an. Der Regionale Raumordnungsplan stellt die Vorgaben nicht parzellenscharf dar, daher ist ein eventuelles tangieren der an das Plangebiet angrenzenden verbindlichen Zielvorgaben auf der nachstehenden Ebene der Flächennutzungsplanung genauer zu betrachten.



Abbildung 3 Ausschnitt des Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (Stand 2012, einschließlich 3. Teilfortschreibung von 2018) (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©Regionale Planungsgemeinschaft Westpfalz, <http://www.westpfalz.de/media/rop-iv-gesamtkarte-tf3-2018>, Stand 09.10.2018)

3.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der zurzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein aus dem Jahr 2006 stellt das Plangebiet überwiegend als geplante Wohnbauflächen dar. Der restliche nördliche Teil ist als Fläche für Wald sowie als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die Fläche für Wald tangiert nur einen sehr geringen Teil des Plangebietes und wird weiterhin als öffentliche Grünfläche erhalten.

Dementsprechend ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine elektrische Freileitung. Diese Stromleitung gilt es sowohl bei der Planaufstellung als auch bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten. Aus Sicherheitsgründen ist von der geplanten Bebauung ein Mindestabstand von 7,50 m zu dieser Leitung einzuhalten.

Im Nordwesten, Norden und Osten grenzt das Plangebiet mittelbar an ein Überschwemmungsgebiet, welches im Zusammenhang mit der Glan steht. In diesem Bereich gilt generelles Bau- und Planungsverbot. Des Weiteren grenzt das Gebiet im Westen und Osten an Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft mit Bezeichnung der Teilflächen (Flächen des Ökokontos). Da sich das Plangebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf'm Kreuz“ befindet, wurden die Vorgaben bei der Bauleitplanung berücksichtigt.

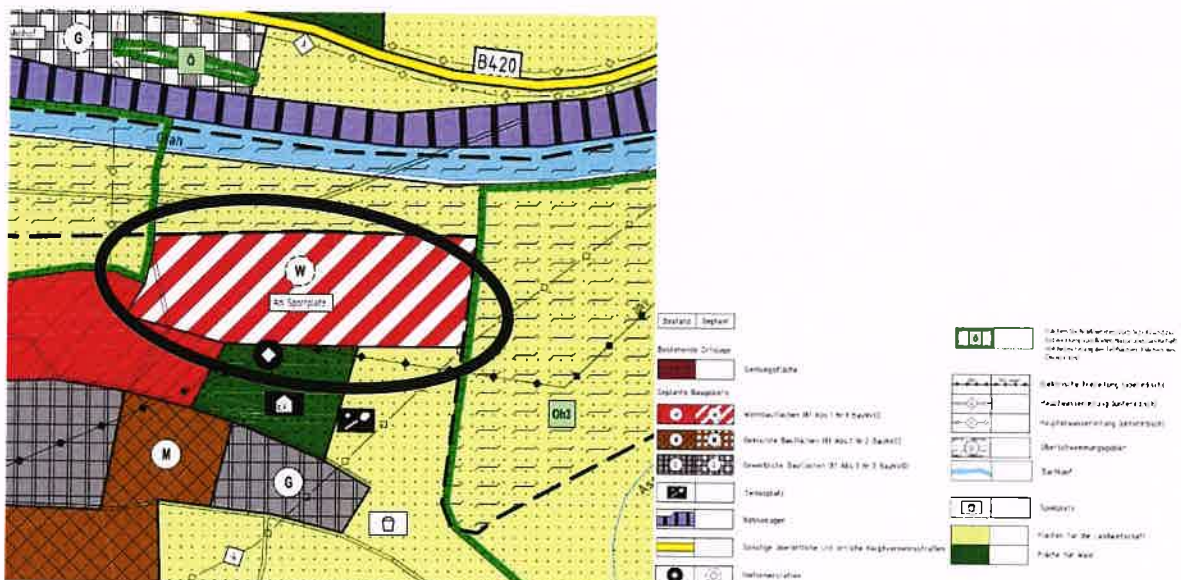


Abbildung 4 Darstellung des Plangebietes im FNP Lauterecken (Stand: 2006) (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken- Wolfstein, Stand 24.07.2018)

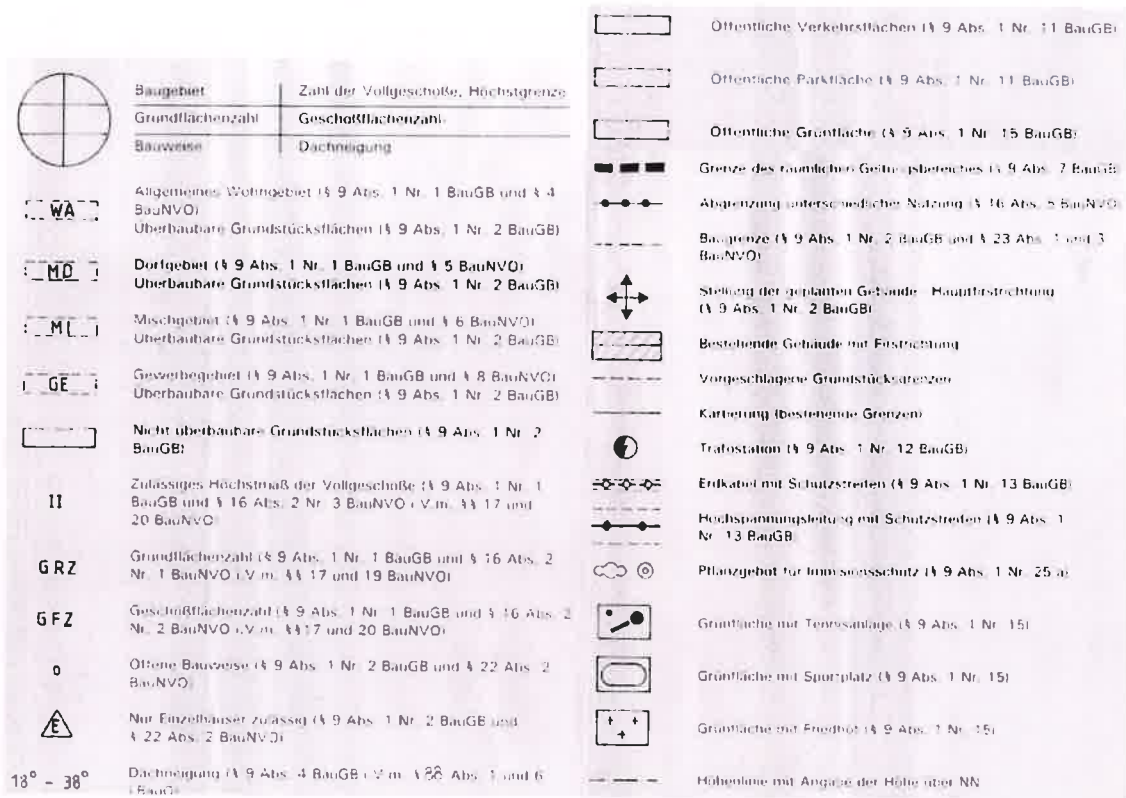


Abbildung 5 Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan (Stand: 2001) (ohne Maßstab)
 (Quelle Bild: ©Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken- Wolfstein, Stand 24.07.2018)

Zu dem oben erwähnten Bebauungsplan wurden sowohl ein zugehöriger Bestands- und Konfliktplan Landespflege als auch ein Landespflegerischer Maßnahmenplan erstellt. Aus ihnen gehen keine Belange hervor die dem Vorhaben entgegenstehen oder von ihm negativ beeinflusst werden.

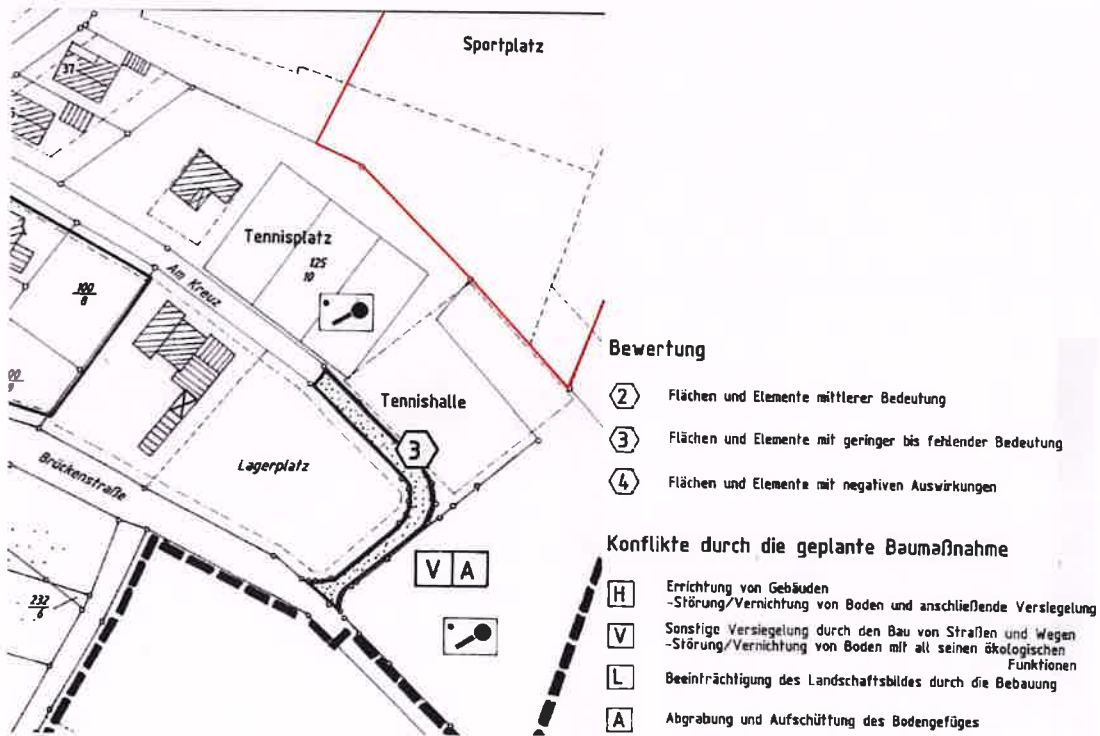


Abbildung 6 Auszug aus dem Bestands- und Konfliktplan Landespflege (Stand: 1999) (ohne Maßstab)
 Quelle Bild: ©Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken- Wolfstein, Stand 18.10.2018)

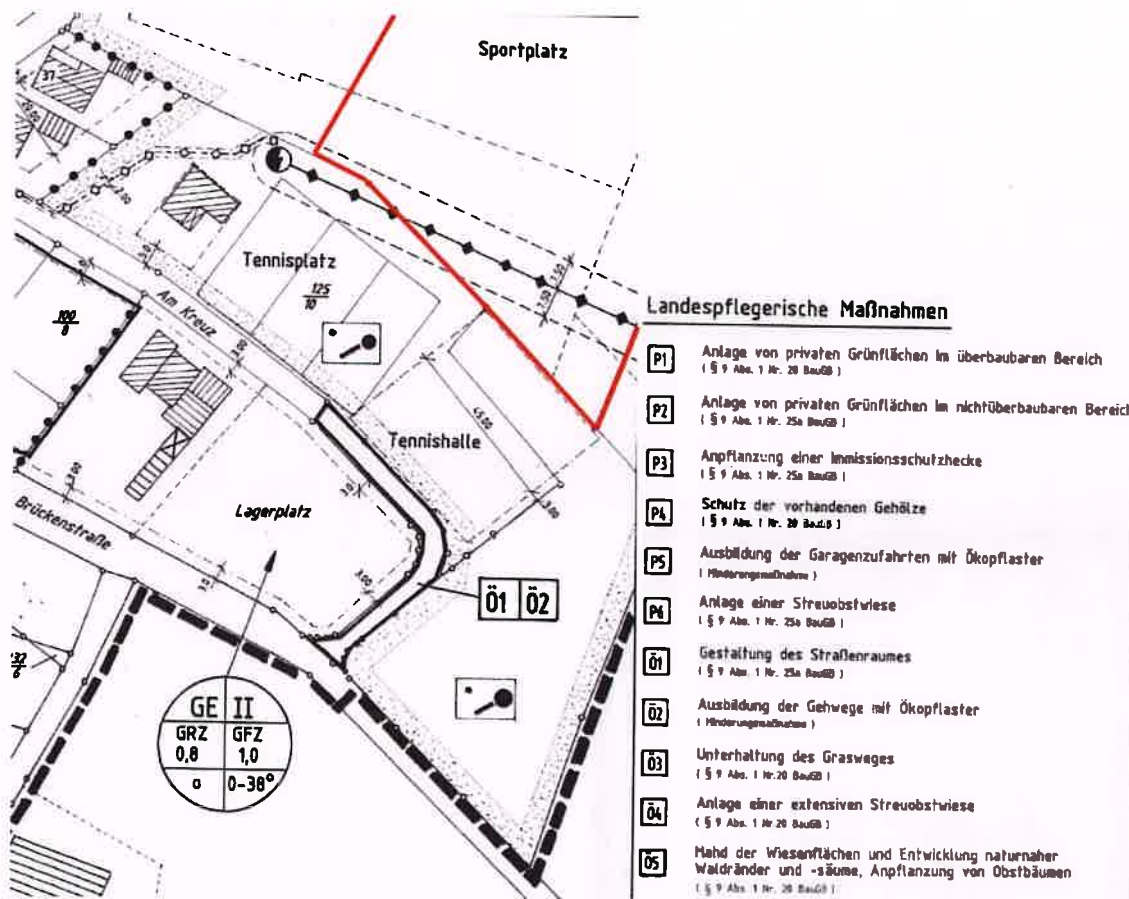


Abbildung 7 Auszug aus dem Landespflegerischen Maßnahmenplan (Stand: 1999) (ohne Maßstab)
 (Quelle Bild: ©Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken- Wolfstein, Stand 18.10.2018)

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befindet sich zurzeit ein brachliegender Sportplatz mit einer steinigen, granulatförmigen Oberfläche mit angrenzendem Parkplatz vor. Des Weiteren sind am Rand des Platzes heckenförmige Vegetationsformen anzutreffen. Im Norden des Gebietes wird ein geringer Teil als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Aufgrund der vorhandenen Teilversiegelung der Fläche durch die Vornutzung als „Ascheplatz“ und Parkfläche wird durch das Vorhaben lediglich eine minimale zusätzliche Fläche versiegelt und eine brachliegende Fläche reaktiviert. Demnach ist bei der Umnutzung der Fläche durch die teilräumliche Neufassung von einem geringen Konfliktpotenzial auszugehen.

Im Norden und Osten grenzt das Gebiet direkt an landwirtschaftliche Flächen an. Außerdem befinden sich im Norden des Plangebietes in größerer Entfernung die Glan, ein Mittelgebirgsfluss, eine Bahnstrecke, die heute still gelegt ist und touristisch für Draisinenfahrten genutzt wird, und die Bundesstraße 420, welche die Bundesländer Rheinland-Pfalz und Saarland miteinander verbindet.

Im Osten des Untersuchungsraumes in ca. 130 m Entfernung befindet sich der Aschbach, ein Mittelgebirgsbach. Zudem finden sich weiter im Norden und Osten des Gebietes größere Waldgebiete vor.

Im Südwesten des Plangebietes schließt unmittelbar der Siedlungsraum der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim an. Hier sind neben vorwiegender Wohnbebauung ein Bauunternehmen und ein Elektro-Gerätebau in mittelbarer Nähe zum Gebiet vorzufinden. Weiter südlich befindet sich ein Medizinisches

Zentrum. Über die Straße „Am Kreuz“ ist das Gebiet direkt mit dem angrenzenden Wohngebiet verbunden. Im Süden grenzt direkt an das Gebiet ein Tennisplatz an, welcher im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt wurde.

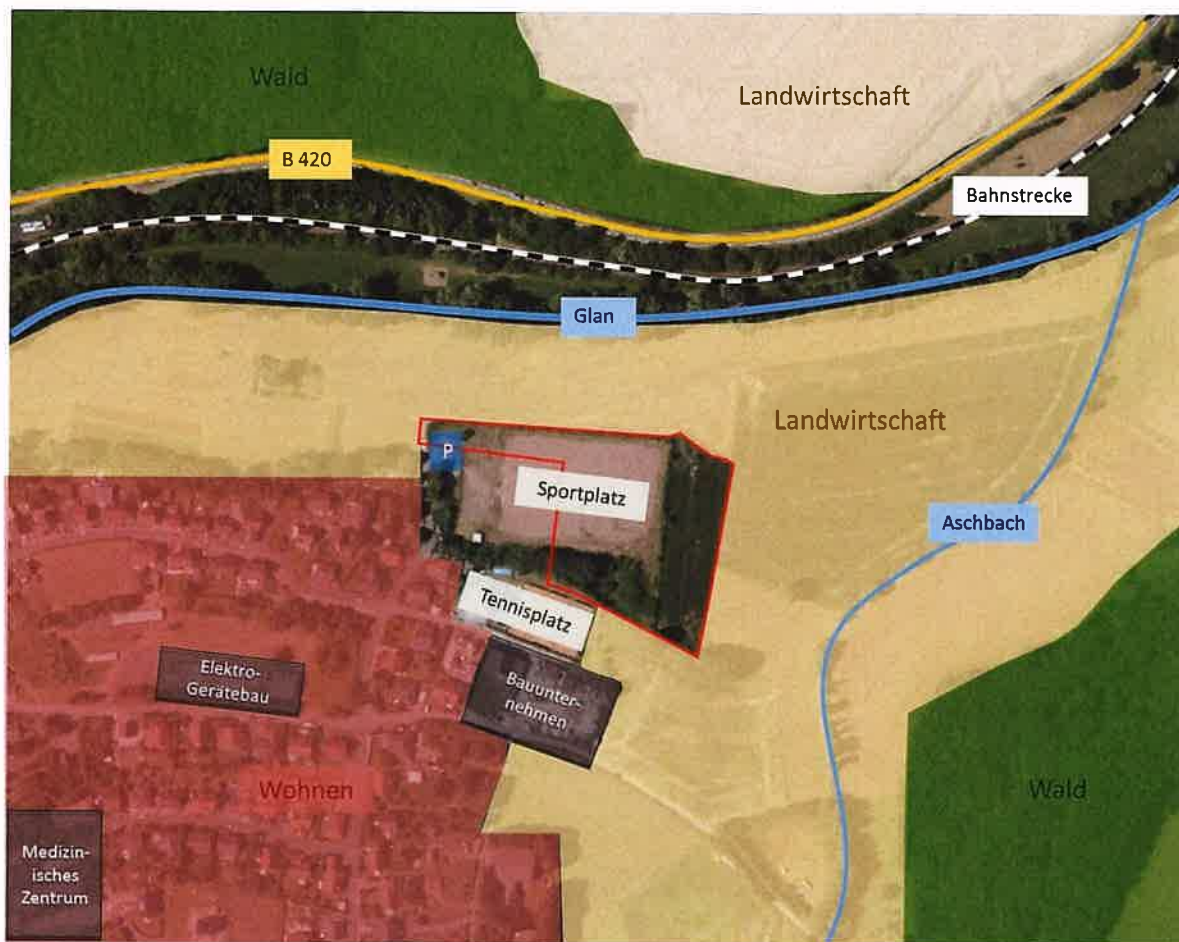


Abbildung 8 Übersicht Nutzungen im direkten Umfeld (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©LANIS Rhein- Land- Pfalz, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 18.10.2018)

Zur Unterbringung von Geräten für die Nutzung des Sportplatzes befindet sich vor Ort ein Container, welcher als Geräteraum genutzt wird. Des Weiteren sind Flutlichtanlagen zur Beleuchtung der zuvor als Sportplatz benutzten Fläche vorzufinden.



Abbildung 9 Bestandsnutzungen Plangebiet

(Quelle Bild: WSW & Partner, Stand September 2018)

4.2 Topographie

Das Gelände, welches von der teilräumlichen Neufassung betroffen ist, weist ausschließlich an den Randbereichen eine Neigung auf. Da es sich bei der Fläche um einen brachliegenden Sportplatz handelt, liegt an dieser Stelle ein ebenes Plateau vor. Zu Erstellung dieser ebenen Fläche wurden im Randbereich Aufschüttungen vorgenommen. Dadurch bedingt befindet sich im nördlichen Bereich ein im Vergleich zum Umland ca. 2 m hoher Wall, der mit der Oberfläche des Sportplatzes abschließt.

Im südlichen Bereich befindet sich eine Böschung die vom Sportplatz hin zum Tennisplatz um ca. 5 m abfällt.



Abbildung 10 Topografie (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©LANIS Rhein- Land- Pfalz, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 09.10.2018)



Abbildung 11 Böschung am südlichen Randbereich
(Quelle Bild: WSW & Partner, Stand September 2018)

4.3 Grundwasser und Baugrundverhältnisse

Die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge liegen bei 650-700 mm/a, bei einer mäßigen bis geringen Versickerungsrate. Die Grundwasserneubildung beträgt 75-100 mm/a.¹

Das Plangebiet liegt in einer Bodenregion mit hohem Anteil an Ton- und Schluffsteinen. Die nutzbare Feldkapazität wird als mittel eingestuft.²

Das Plangebiet liegt im Bereich des auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen, Bergwerksfeldes "Notton".

4.4 Starkregenereignisse

Hinweis

Die vorliegende allgemeine Risikoabschätzung basiert auf einer GIS-gestützten Untersuchung des Digitalen Geländemodells und beruht somit allein auf der Betrachtung der Geländemorphologie. Weitere relevante Einflussfaktoren (u.a. Größe des Einzugsbereiches, Bodenart, Vegetation, Versiegelungsgrad, Lage und Kapazität der Retentionsflächen, Kanalisation, Erschließungsgerüst, etc.) können nur im Zuge einer Detailuntersuchung erfolgen.

Topographisches Risikopotential / Abflussakkumulation:

Die Betrachtung potentieller Abflussakkumulationen ergibt, dass innerhalb des Plangebiets Abflussströme von Süden her kommend zu erwarten sind. Allerdings ist bei der Betrachtung des Digitalen Geländemodells der vorhandene Erdwall nicht berücksichtigt, welcher das Plangebiet teilweise vor Hochwasserereignissen schützen kann. Somit kann im Fall eines Starkregenereignisses eine mögliche Gefahr

¹ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8266/>, Stand 29.01.2019

² Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand 22.10.2018

durch Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Der Grad der Gefährdung ist gegebenenfalls anhand weiterer Daten näher zu untersuchen.



Abbildung 12: topographische Abflussakkumulationen im Umfeld des Plangebiets³

(Quelle Bild: Eigene Darstellung WSW & Partner auf Basis DGM (quelle <https://earthexplorer.usgs.gov/>)

4.5 Überschwemmungsgebiete

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze verläuft sowohl ein durch Rechtsverordnung verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (312-281 Glan) gem. § 76 WHG als auch ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG (HQextrem).

Innerhalb des verbindlichen Überschwemmungsgebiets gilt grundsätzliches Bau- und Planungsverbot. Als Überschwemmungsgebiete werden mindestens die Gebiete festgesetzt, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten stellt den überschwemmungsgefährdeten Bereich dar.

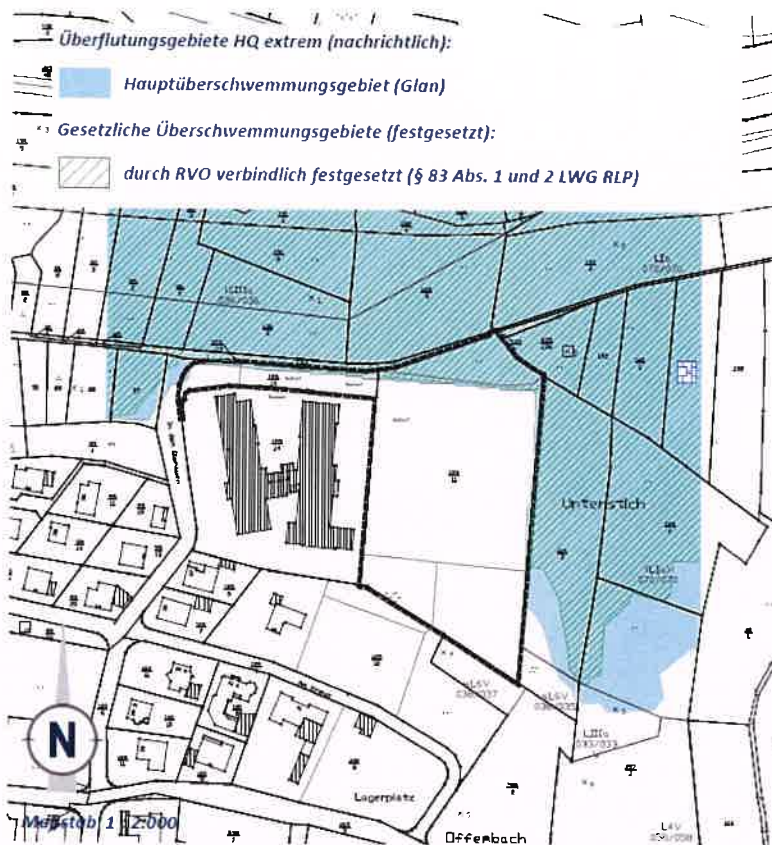


Abbildung 13 Übersicht Überschwemmungsgebiete (ohne Maßstab)
(Quelle Bild: WSW & Partner, Stand 06.02.2018)

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Geplante Bebauung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im östlichen Teil des bisherigen Sportplatzes ist ein Neubaugebiet mit Einfamilienhäusern vorgesehen, sowie ein kleiner Spielplatz im südöstlichen Teil. Westlich des Plangebiets wird ein Seniorenheim errichtet, welches nicht Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist.

Die geplante Bebauung orientiert sich an der angrenzenden Ortslage, wodurch eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig ist. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zielen auf die Schaffung eines harmonischen Ortsbildes ab und greifen somit die vorhandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen auf.

Im Osten des Plangebiets, im Übergangsbereich zu der offenen Landschaft, wird mittels der Flächen ÖG2 und ÖG3 eine Ortsrandeingrünung geschaffen sowie eine Abgrenzung der Wohnbaunutzung und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Durch die Planstraße im Norden und die Öffentliche Grünfläche ÖG1 entsteht eine Pufferzone zu den zuvor beschriebenen Überschwemmungsgebieten.

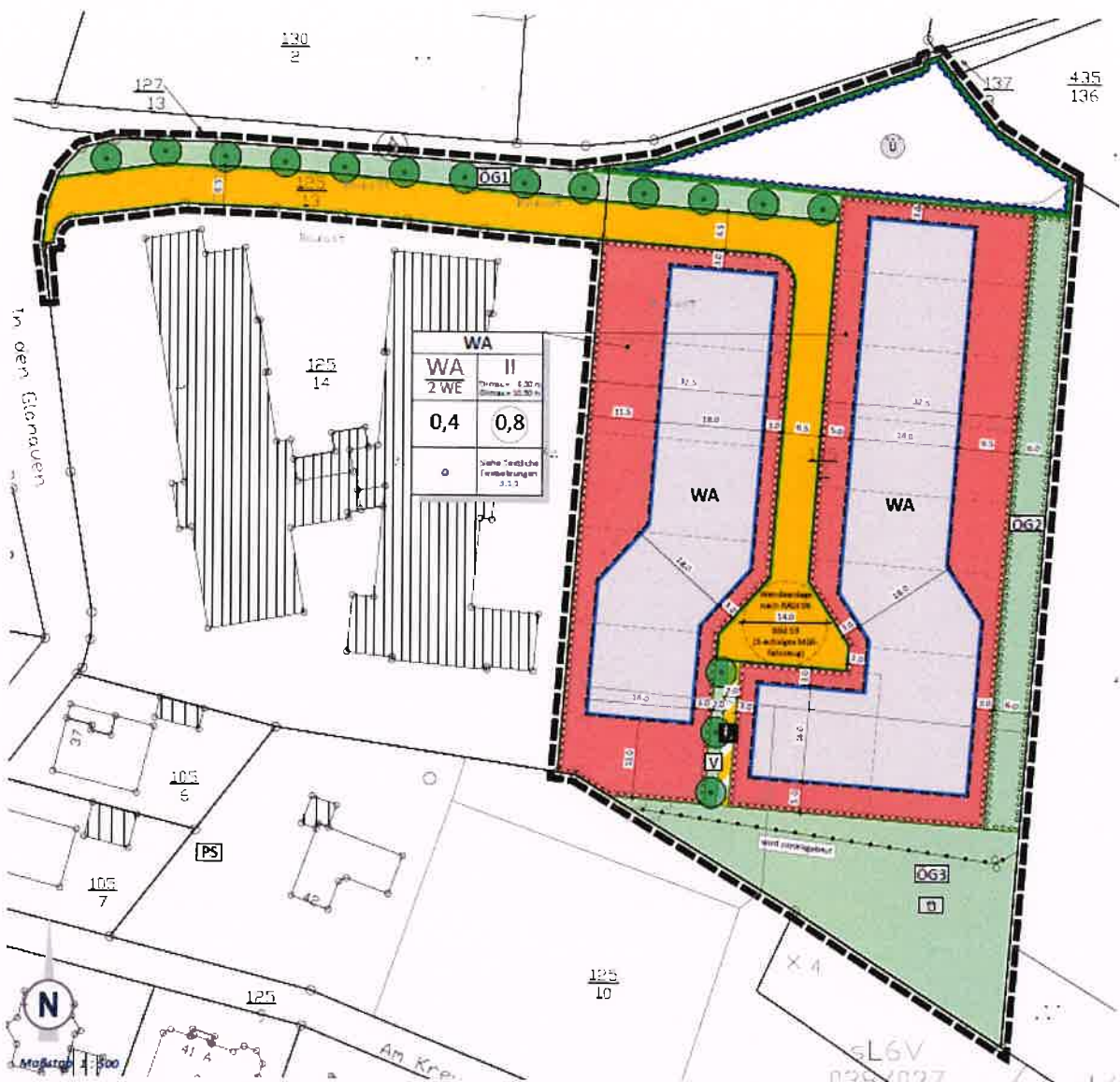


Abbildung 14: Entwurf des Bebauungsplanes

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzende Straße „Am Kreuz“, welche aus dem angrenzenden Wohngebiet zum ehemaligen Sportplatz verläuft, gesichert. Betrachtet man sich die Bestandssituation genauer wird deutlich, dass zur Erschließung des Gebietes ein Ausbau des Bestandsweges, welcher zurzeit lediglich als schmaler Schotterweg ausgebaut ist, notwendig ist.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Planstraße vorgesehen, welche von der Bestandsstraße „Am Kreuz“ nach Osten verläuft. Im südöstlichen Bereich des Neubaugebietes ist ein Wendhammer angedacht.

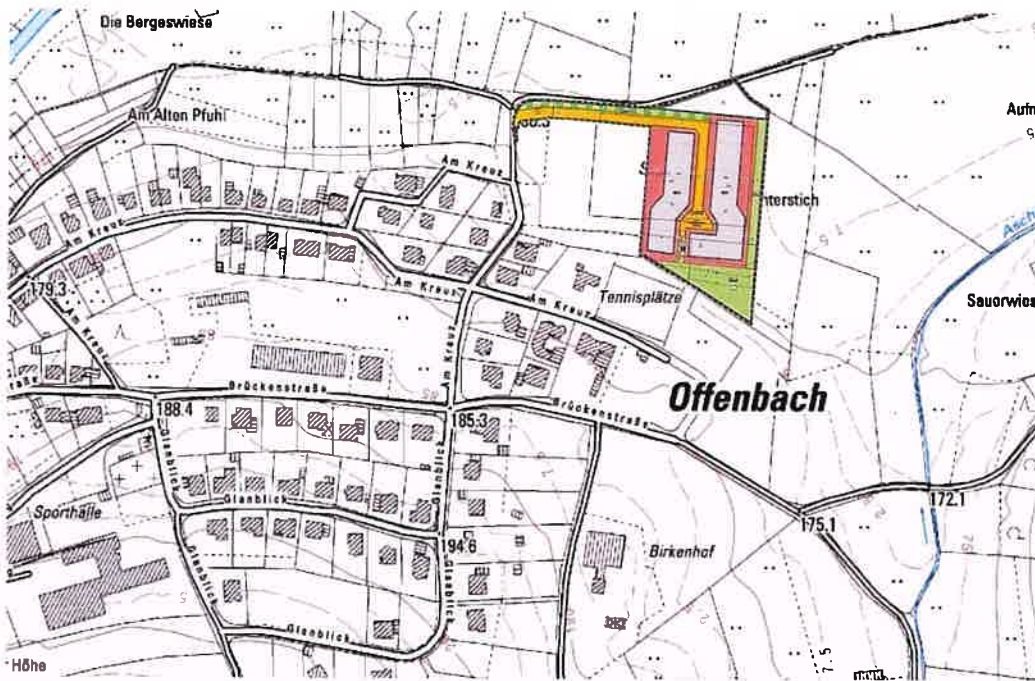


Abbildung 15 Erschließung Plangebiet (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©LANIS Rhein- Land- Pfalz, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 29.01.2019)



Abbildung 16 Bestandssituation Erschließung (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: WSW & Partner, Stand September 2018)

5.3 Ver- und Entsorgung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich in der Straße Am Kreuz im Westen des Plangebiets ein Regenwasser-, ein Mischwasser- und Wasserkanal.

Die Entsorgung des Plangebiets erfolgt in einem Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal zugeleitet werden. Hierfür müssen aufgrund der Geländesituation eine Pumpstation und eine Druckwasserleitung errichtet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser kann in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Hierfür erfolgt der Anschluss an der Kreuzung der Straße „Am Kreuz“ und den anschließenden Wirtschaftsweg.

Der Anschluss an die Wasserversorgung kann über die vorhandene Ringleitung sichergestellt werden. Diese muss hierfür nach Süden hin verlängert werden, um einen Anschlusspunkt zu schaffen.

Die notwendigen Kanäle können in der Planstraße verlegt werden und den Anschlusspunkten in der Straße „Am Kreuz“ zugeführt werden.



Abbildung 17 Kanalsystem Umgebung (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken- Wolfstein, Stand 24.07.2018)



Abbildung 18 Bestandssituation Kanalsystem

(Quelle Bild: WSW & Partner, Stand September 2018)

5.4 Immissionen und Emissionen

Aufgrund des südlich angrenzenden Tennisplatzes an das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten⁴ erstellt, welches zu folgendem Ergebnis kommt:

Die Geräuschemissionen des Tennisklub TC Offenbach-Hundheim erfolgte auf Grundlage der durch den Verein angegebenen Nutzung. Die Berechnungen wurden für die üblichen Nutzungszeiten des Vereins in der Woche und am Wochenende sowie auch für die „seltenen Ereignisse“ bei z.B. Turnieren und Medenspielen durchgeführt.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, wird lediglich an Sonntagen bei einer Nutzung der Sportanlagen > 4 Stunden innerhalb der ruhebedürftigen Zeit von 13:00 bis 15:00 Uhr der zulässige Richtwert von 55 dB(A) innerhalb des Plangebiets überschritten. Grund hierfür ist eine mögliche Nutzung aller 3 Plätze (Extremansatz). Nach Angabe des Vereins kann diese Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Zu allen übrigen Nutzungszeiten werden die zulässigen Richt- und Spitzenwerte an den Baugrenzen des Plangebiets eingehalten.

Als Maßnahme zur Verbesserung der Geräuschsituation bieten sich Schutzabstände sowie aktive Lärmschutzmaßnahmen an. Die Gemeinde hat sich für die Variante der Schutzabstände entschieden. Wird mit den Baugrenzen des Plangebiets ein Schutzabstand von mindestens 15 m von der südwestlichen Plangebietsgrenze eingehalten, sind keine Maßnahmen erforderlich.

Immissionen durch die Landwirtschaft

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind landwirtschaftlichen Flächen zu finden. Zeitweilige Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge sind dementsprechend nicht auszuschließen. Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung angrenzender Flächen ist ebenfalls mit temporären Belästigungen der potenziellen Anwohner durch Geräuscentwicklungen oder Staub zu rechnen. Die beschriebenen Störungen sind jedoch saisonal begrenzt, beschränken sich auf wenige Stunden im Jahr und sind aufgrund der Lage des Gebietes im ländlichen Bereich als ortsüblich einzustufen. Zudem werden die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Gehölzstreifens entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze, die der Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft dienen sollen, auch störende Einwirkungen minimieren, die sich aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ergeben.

⁴ Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies (29.08.2019): Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Auf'm Kreuz“ der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim, Boppard

6 Erforderlichkeit der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Beherbergungsbetriebe“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltung“, „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes und bzw. oder ihrer verkehrserzeugenden Wirkungen ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird mit der primären Zielsetzung aufgestellt, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbau land der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim bedarfsorientiert und wirtschaftlich entgegenzukommen. Ein Ausschluss bestimmter Nutzungen und der damit verbundene Eingriff in die Grundstücksnutzung erschienen dem Plangeber vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines Baugebietes mit einem hochwertigen Wohnumfeld als folgerichtig und maßvoll. Durch die Ausweisung des brachliegenden Sportplatzes als Allgemeines Wohngebiet wird zu dem der Innenentwicklung Rechnung getragen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen bestimmt.

Grundflächenzahl

Innerhalb des Plangebietes wird eine einheitliche GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung mit der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,2 ist zulässig.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Landschaftsbildes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die gewählte Bauweise und die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke lassen eine derartige Beschränkung der Überbauung der Grundstücke zu, ohne dass dadurch die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird im Plangebiet gemäß § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl orientiert sich an der umgebenden Bebauung und passt sich dieser an, wodurch ein Einfügen in das Ortsgefüge gegeben ist.

Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Die Festsetzung der Höhe der Gebäude erfolgt durch die Zahl der Vollgeschosse, welche auf 2 begrenzt sind.

Durch die Lage am Siedlungsrand sollen die Gebäudehöhen ein harmonisches Ortsbild entstehen lassen, damit eine stadträumliche Verträglichkeit erzielt werden kann. Die gewählten Höhen stellen sicher, dass sich die Baukörper nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände herausheben und ein unverträglicher Übergang zur angrenzenden Bebauung der Ortslage und zum Außenbereich entsteht.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Lage am Rand des gewachsenen Ortsgefüges macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzung und die Wahl des Bezugspunktes (Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche) gewährleisten eine maßstäbliche landschaftsbildverträgliche Architektur.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Durch die offene Bauweise mit den erforderlichen Abstandsflächen soll der ähnlich aufgelockerten, umliegenden Bebauung Rechnung getragen werden.

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Terrassen und Loggien bis 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig. Dies erleichtert die Umsetzung individueller Wünsche der Bauherren.

Durch die Einhaltung der Abstandsflächen bleiben die Anforderungen an Besonnung und Belüftung sowohl innerhalb wie auch auf den benachbarten Grundstücken gewahrt.

6.4 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen sichern die Erschließung des Plangebiets.

6.5 Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch diese Festsetzung werden die Vorgartenbereiche frei gehalten. Stellplätze sind allgemein zulässig.

6.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Hierdurch wird ein offener Vorgartenbereich erzielt. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Standplätze für Müllbehälter.

Zudem ist festgesetzt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in einem Umfang von 15 m² je Grundstück zulässig sind. Dies soll die Bodenversiegelung begrenzen und gleichzeitig eine flexible Stellung der Nebenanlagen ermöglichen.

6.7 Anzahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude entspricht der Planungsabsicht, die Entwicklung eines Wohngebietes für das „Familienwohnen“ sicherzustellen. Zur Wahrung dieser Planungsintention sind im Plangebiet nur maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Diese enge Eingrenzung ist notwendig, damit die Stellplatzsituation in diesem Areal gewährleistet werden kann.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von nicht überdachten Zuwegungen, Fuß- und Radwegen sowie Kfz-Stellplätzen wird die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in diesen Bereichen nicht unterbunden.

Zur Aufwertung der ökologischen Wertigkeit wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern zu begrünen sind. Ausgenommen hiervon werden lediglich technische Aufbauten.

Die Öffentliche Grünfläche ÖG1 ist in Form einer Baumreihe auszubilden und die Fläche ÖG2 als mindestens dreireihiger Heckenstreifen.

Diese Maßnahmen dienen der Eingrünung und umgebungsangepassten Entwicklung des Plangebiets und schaffen somit einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

Innerhalb des Bereichs ÖG3 ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen, welcher den Familien aus dem Plangebiet, aber auch den weiteren Anwohnern aus Offenbach-Hundheim dient.

6.9 Flächen für die Wasserwirtschaft

Die festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet dient der Sicherung dieses, wodurch keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig sind sowie die Lagerung von Materialien untersagt ist.

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bilden den städtebaulichen Maßstab für das Plangebiet und sichern eine der Umgebung angepassten Bauweise und somit den Charakter des Gebiets.

Um den Bauherren Freiheiten in der Dachgestaltung zu bieten, sind alle Dachformen und alle Dachneigungen zulässig. Dies bietet die Möglichkeit neben den ortstypischen Dachformen, wie dem Satteldach, auch modernere Dachformen wie z.B. ein Flachdach umzusetzen. Dachaufbauten sind der Hauptdachfläche unterzuordnen.

Damit eine Durchgrünung des Stadtbildes erreicht werden kann, sind die Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen zulässig. Mit dem Ziel einer landschaftsplanerisch ansprechenden Gestaltung ist die Anlage von Stein- und Kiesgärten unzulässig. Hierdurch kann die ökologische Vielfalt gesteigert werden.

Damit der Eindruck eines geschlossenen Charakters vermieden wird, sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Um ein einheitliches, abgestimmtes Ortsbild zu erzielen, sind Maschendrahtzäune, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas sowie sonstigen Kunststoffen unzulässig.

7 Umweltbelange

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Die 1. Änderung zu der teilräumliche Neufassung des Bebauungsplanes „Auf'm Kreuz“, 2. Neufassung mit Erweiterung wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Es bestehen weiterhin 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.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfelder betrachtet und bewertet.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch den bereits aufgrund der Vornutzung vorhandenen hohen Versiegelungsgrad keine Verschlechterung der Situation der natürlichen Schutzgüter zu erwarten ist.

7.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet stellt sich derzeit größtenteils als brachliegender Asche-/Sportplatz dar. Der im Süden gelegene bewachsene Böschungsteil ist wegen Störeinflüssen, durch den Tennisplatz und die Vornutzung der Fläche artenarm ausgeprägt und weist vorwiegend Gehölze und Gebüsche auf. Die vorhandenen Gehölze aus Gebüschen entlang des nördlichen Hanges werden im Zuge der Planung erhalten bleiben. Durch die Vornutzung des Gebietes und die damit einhergehenden anthropogenen Einflüsse ist von einem geringen Artenspektrum von Flora und Fauna auszugehen. Da der Sportplatz erst einen geringen Zeitraum brach liegt, sind neben Gräsern keine weiteren Vegetationsformen vorzufinden.



Abbildung 19 Vegetation

(Quelle Bild: WSW & Partner, Stand September 2018)

Das Areal selbst weist keine Schutzgebiete auf. Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Biotop „Glantal zwischen Offenbach- Hundheim und Lauterecken“. Diese Gebietsabgrenzung geht mit dem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet einher. Das Biotop tangiert lediglich einen kleinen Teil im nördlichen Bereich des Plangebiets, welches von Bebauung freigehalten wird. Da es sich bei dem Vorhaben um eine teilräumliche Neufassung eines Bebauungsplanes handelt, die Nutzungsintensität durch die Änderung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet abgestuft wird, im Westen bereits ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet an das Biotop angrenzt, das Vorhaben überwiegend dem Wohnen dient, und durch die erhaltenen Böschung im Norden sowie die Planstraße ein Puffer zum Biotop besteht sind keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Biotop zu erwarten.

Das im Osten befindliche Biotop Unteres Aschbachtal wird durch das Vorhaben nicht tangiert.

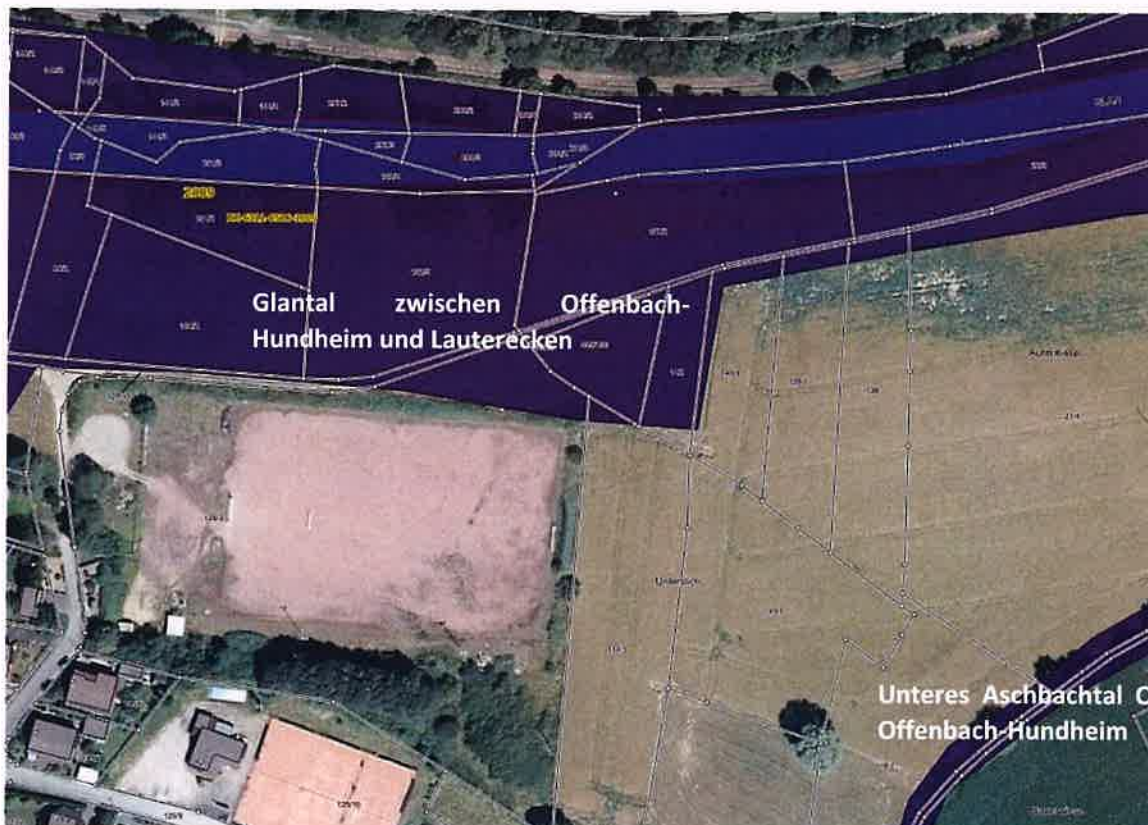


Abbildung 20 Schutzwürdige Biotope (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©LANIS Rhein- Land- Pfalz, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 09.10.2018)



Abbildung 21 Angrenzende Vegetationsformen

(Quelle Bild: WSW & Partner, Stand September 2018)

7.2 Boden und Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 11.080 m², von welcher 6.190 m² als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es liegt in einer Bodenregion mit hohem Anteil an Ton- und Schluffsteinen. Den natürlichen geologischen Untergrund bilden im Bereich der Untersuchungsfläche junge quartäre Talfüllungen des Glans. Diese sind im Bereich des Sportplatzes mittlerweile von Auffüllungen überlagert. In den Bohrungen wurden im südlichen Hangbereich sandig-schluffige Verwitterungsprodukte und Gesteine der Lauterecken-Formation angetroffen.⁵

Das Plangebiet liegt im Bereich des auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen, Bergwerksfeldes "Notton".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Rasterfeld, in dem bereits eine Rutschung registriert wurde. Die Ursache waren ein Hanganschnitt bzw. Niederschläge. Ein vermutetes oder nachgewiesenes Rutschgebiet ist nicht vermerkt⁶.

Die nutzbare Feldkapazität wird als mittel eingestuft.⁷ Der Boden besitzt eine mäßige bis geringen Versickerungsrate.⁸

Die Böden waren während der durchgeführten Radonmessung⁹ trocken bis erdfeucht. Regenfälle während der Radonmessung hatten zu keiner tiefergreifenden Durchfeuchtung der Böden geführt. Die über einen Zeitraum von 16 Tagen gemessenen mittleren Radon-222-Aktivitätskonzentrationen liegen in einem weiten Wertebereich von moderaten bis hohen Aktivitätskonzentrationsbereich zwischen 19,7 kBq/m³ ±10% bis 106,9 kBq/m³ ±10% (2sigma). Für die Bauvorhaben auf der Untersuchungsfläche werden Radonpräventionsmaßnahmen der RVK II empfohlen.

⁵ Geo Consult Rein (27.09.2019): Radonbelastung in der Bodenluft BPL „Auf'm Kreuz – Bereich Unterstich“ Projektnummer 20190826_RN222_OHH, Oppenheim

⁶ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland- Pfalz, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand 30.11.2020

⁷ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland- Pfalz, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand 22.10.2018

⁸Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, <https://umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>, Stand 22.10.2018

⁹ Geo Consult Rein (27.09.2019): Radonbelastung in der Bodenluft BPL „Auf'm Kreuz – Bereich Unterstich“ Projektnummer 20190826_RN222_OHH, Oppenheim

Präventivmaßnahmen in einen Radonvorsorgebiet RVK II umfassen:

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
2. Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes oder im Innenbereich.
3. Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen. Durchführungen durch die Bodenplatte und durch erdumlagerte Wände sind für den Radonschutz von besonderer Bedeutung, weil bereits kleinste Leckagen zu einem bedeutenden Zustrom von Bodenluft und Radon führen können. Diese Abdichtungsmaßnahmen umfassen sowohl die gasdichte Abdichtung des Anschlusses von Rohrdurchführungen zum Mauerwerk, aber auch die häufig unterschätzten, freibleibenden Wegsamkeiten innerhalb der, durch die Leitungen nur teilgefüllten Leerrohre. Auch wenn diese nur einen kleinen Durchmesser besitzen, können Sie unsachgemäß abgedicht, bedeutende Radonmengen in das Gebäude liefern. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.
5. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen. Sollten Frostschrüzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern, wird empfohlen passive oder aktive Entlüftungsmöglichkeiten in den Frostschrüzen bzw. unter der Bodenplatte vorzusehen, um erhöhte Radonkonzentrationen durch mangelnde Exhalationsmöglichkeiten abzubauen.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte ganz besonders für Gebäude ohne Unterkellerung deshalb gelten, weil in diesen im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind.

Da die Fläche zuvor als Sportplatz und Parkfläche genutzt wurde, weist der Großteil der Fläche keine natürliche Oberfläche auf. Der Sportplatz wurde als sogenannter Ascheplatz genutzt und besitzt daher eine körnige granulatformige Oberfläche. Daher ist die Fläche aufgrund ihrer Vornutzung bereits größtenteils versiegelt.

Im Zuge des Vorhabens kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens. Allerdings lässt die aktuelle Nutzung der Fläche eine bereits bestehende hohe Verdichtung des Bodens vermuten.

Außerdem wird durch das Vorhaben eine brachliegende Fläche reaktiviert. Demnach wird dem in §1a Abs. 2 BauGB vorgegebenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Hierdurch wird eine Neuausweisung von Baugrund auf der „grünen Wiese“ und somit eine zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden vermieden.



Abbildung 22 Bodenbelag

(Quelle Bild: WSW & Partner, Stand September 2018)

7.3 Wasser und Grundwasser

Wasser tritt als Oberflächenwasser, Grundwasser und atmosphärisches Wasser in Erscheinung. Zwischen Oberflächengewässern, Grundwasserspiegel und Grundwasserfließrichtung besteht dabei ein enger funktionaler Zusammenhang.

Die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge liegen bei 650-700 mm/a, bei einer mäßigen bis geringen Versickerungsrate.¹⁰

Oberflächengewässer sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Zudem werden keine Wasserschutzgebiete tangiert.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an Bereiche von Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten (Vgl. Kapitel 4.5 und Teilplan A Planzeichnung).

Die Fläche des Bebauungsplans ist derzeit teilversiegelt und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Die Versiegelung im Zuge der Bebauung und Erschließung führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie zu einer zusätzlichen Verringerung der Grundwasserneubildung. Da die Fläche durch den Oberflächenbelag aber bereits eine Teilversiegelung aufweist und nicht mehr als natürlicher Bodenbelag einzustufen ist, ist der zusätzliche Versiegelungsgrad als gering einzustufen.

In mittelbarer Nähe zum Gebiet befinden sich der Aschbach (Gewässer 3. Ordnung) und die Glan (Gewässer 2. Ordnung), die beide durch das Vorhaben nicht tangiert werden.

¹⁰Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, <https://umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>, Stand 22.10.2018

7.4 Stadt- und Landschaftsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist eher der Subjektivität des Betrachters unterworfen, als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist die besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landespflege nennt.

Derzeit stellt sich das umgebende Landschaftsbild als im Glantal liegende Auen und Weidenlandschaft dar, innerhalb derer sich vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung vorfindet. Des Weiteren prägen die Glan und der Aschbach, samt ihren strukturgebenden Gehölzen, das Landschaftsbild.

Im Süden befindet sich Wohnbebauung, im Osten landwirtschaftliche Flächen und im Norden und Westen Wiesenflächen/Ackerflächen. Prägnant sind vor allem die eben beschriebenen Gewässer.

Da die Fläche bereits durch die Nutzung als Sportplatz als ebenes Plateau angelegt wurde und es sich direkt an den Siedlungsraum anfügt und somit sich in das Gemeindegefüge integriert, ist die Beeinträchtigung für das Landschaftsbild als gering einzustufen.

7.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem derzeitigen Wissensstand sind im Plangebiet keine Denkmäler sowie Kulturgüter vorhanden.

7.6 Mensch und Gesundheit

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht von bauleitplanerischen Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich bei der Erfassung und Bewertung teilweise Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltbelange sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen, Arbeiten und Erholung, gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz des Menschen.

Das Plangebiet weist derzeit keine Wohnfunktion auf. Auch die Erholungsfunktion ist durch das Brachliegen des Sportplatzes nicht mehr gegeben. Außerdem wird ein im Norden angrenzender Fußweg bei der Umsetzung der Planung erhalten, und somit bleibt die Erholungsfunktion an dieser Stelle bestehen.

Die Planung trägt geringfügig zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens bei. Relevante Schadstoffbelastungen der Luft sind aber nicht anzunehmen. Während der Bauphase sind Lärm-, Staub- und Erschütterungsemissionen zu erwarten. Diese sind jedoch nur vorübergehender Art. Zudem wird durch die Planung eine Wohnfunktion festgesetzt.

7.7 Alternativen

Aufgrund der Größe und der Topographie der Fläche sowie der Lage im Innenbereich bestehen keine sinnvollen Alternativflächen für die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebiets. Die Fläche ist zudem bereits als Mischgebiet festgesetzt.

Offenbach-Hundheim, den 02. August 2021

Für die Ortsgemeinde:



Stein, Ortsbürgermeister (D.S.)