

Stadt Wolfstein



BEBAUUNGSPLAN

„BRÜHLACKER - NEUFASSUNG UND ERWEITERUNG“

-TEXTLICHE FESTSETZUNGEN-

- BEGRÜNDUNG -

SATZUNGSEXEMPLAR

Projekt 1108/ Stand: Dezember 2023

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**
Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist.

- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GVBl. S. 29).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

Folgende Betriebe und Anlagen, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig wären, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB auch in den Teilen des Gebietes unzulässig, die nicht überwiegend gewerblich geprägt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird gemäß Planeintrag für die Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 auf max. 0,4 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6) überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird für die Mischgebiete MI1 und MI2 auf 0,8 und für den Bereich MI3 auf 1,0 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Bereich der Mischgebiete MI1 und MI2 auf maximal zwei Vollgeschosse und für den Bereich MI3 auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. In den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO gibt die überbaubare Grundstücksfläche vor, innerhalb derer das Gebäude errichtet werden darf. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einschließlich des Nutzungszwecks sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 22 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und müssen mit ihrer Zufahrt einen Abstand von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Ausnahmen können bei sehr schwierigen Geländebedingungen (z.B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden.

Nebenanlagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Standplätze für Müllbehälter.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² und einer Höhe von 3 m je Grundstück zulässig. Die Bestimmungen der LBauO bzgl. der Genehmigungspflicht sind zu beachten

6. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Für den Bestand der 20-kV-Kabelleitungen auf nicht öffentlichen Flächen wird zugunsten des Betreibers ein Leitungsrecht festgesetzt. Der im Bebauungsplan dargestellte Verlauf der 20-kV-Kabelleitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch des Leitungsrechtes ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung von Fuß- und Radwegen zulässig.

Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen zulässig.

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

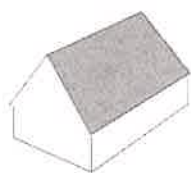
Nicht überdachte Zuwegungen sowie ebenerdige, oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrassen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO)

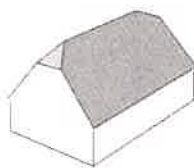
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach, Flachdach oder versetzten Pultdächern zulässig. Der Höhenversatz zwischen versetzten Pultdächern darf max. 1,50 m betragen.



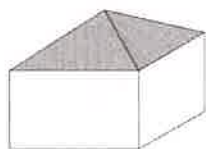
Satteldach



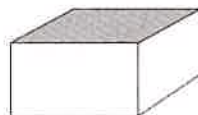
Krüppelwalmdach



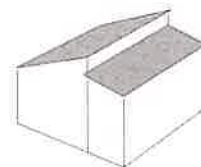
Walmdach



Zeltdach



Flachdach



Versetztes Pultdach

Die im Plan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

1.2 Photovoltaik- und Solaranlagen

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig. Bei geeigneten Dachflächen sind diese in die Dachfläche zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Bei Flachdächern ist die Anordnung der Photovoltaik- und Solaranlagen nicht vorgegeben.

Die Anbringung von Photovoltaik- und Solarelementen an der Gebäudefassade und den Einfriedungen ist zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Es sind nur Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen, zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe eines Gebäudes sind nicht zulässig.

Lichtwerbungen sowie digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls, ...) mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer sind grundsätzlich unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und 8 LBauO)

Die Vorgärten sind, soweit sie nicht zulässigerweise als Lagerfläche genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächige Versiegelungen (z.B. durch Pflasterbeläge), die nicht als erforderliche Abstellflächen oder Zufahrten bzw. Zuwegungen funktional benötigt werden sowie flächig ausgebrachte lose Material- und Steinschüttungen wie Splitt, Schotter, Kies, Kunststeine etc. (Gesamtfläche: > 2 qm) sind innerhalb der Vorgartenbereiche nicht zulässig.

4. Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf an den Erschließungsstraßen von der vorderen Baugrenze das Maß von 1,20 m – jeweils gemessen ab OK Gehweghinterkante bzw. OK Straße – nicht überschreiten.

Maschendrahtzäune, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas sowie sonstigen Kunststoffen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

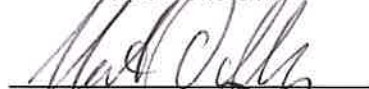
Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen das Maß von 2,0 m über Geländeneiveau nicht überschreiten. Das Maß darf auch bei einer Kombination mit einer Stützmauer nicht überschritten werden.

Die an den Bahnkörper angrenzenden Baugrundstücke sind aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung entlang der Bahnlinie wirksam einzufrieden. Herstellung und dauerhafte Erhaltung dieser Einfriedungen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Wolfstein, den

30.01.2024

Für die Stadt Wolfstein:



Dilly, Stadtbürgermeister



HINWEISE

Oberirdische Leitungstrassen – 20kV-Mittelspannungsfreileitung

Angrenzend an das Plangebiet verläuft eine oberirdische Versorgungsleitung (20kV-Mittelspannungsfreileitung) deren Schutzstreifen das Plangebiet tangiert. Der ungefähre Verlauf der Leitung und des Schutzstreifens wurde entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich aus der Örtlichkeit.

Sämtliche Arbeiten im Bereich der 20kV-Mittelspannungsfreileitungen sind anzuzeigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Innerhalb des markierten Schutzstreifens der 20kV-Mittelspannungsfreileitung sind keine Anpflanzungen von hochwüchsigen Bäumen oder Sträuchern vorzunehmen.

Die Herstellung/Änderung von Bauwerken und Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Schutzzone der 20 kV-Freileitung, ist, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind auch alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen. Es wird empfohlen die Vorhaben bereits im Stadium der Vorplanung mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Nach DIN EN 50423 ist zu beachten, dass die verbindlichen Sicherheitsabstände eingehalten werden, um zu gewährleisten, dass weder Personen noch Gegenstände bzw. Objekte in einem fiktiven Umkreis um das Leiterseil eindringen können, um die Betriebssicherheit der Freileitung zu beeinflussen als auch die öffentliche Sicherheit zu gefährden. Bei Unterschreitung der Schutzabstände besteht akute Lebens- und Unfallgefahr!

Der Einsatz von hochragenden Geräten innerhalb und im näheren Bereich des Schutzstreifens bedarf der Abstimmung mit dem zuständigen Unternehmen. Krananlagen dürfen nur unter Wahrung eines ausreichenden Abstands eingesetzt werden. Es wird auf die Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen hingewiesen. Bereits eine Annäherung mit Baumaschinen und dergleichen, insbesondere an die Leiterstelle der Freileitung bedeutet für die an der Baustelle tätigen Personen Lebensgefahr. Gehölze und Sträucher müssen auch, soweit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen, so niedrig gehalten werden, erforderlichenfalls auch entfernt werden, dass Betriebsstörungen nicht eintreten können.

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist zur Abstimmung und zur Einweisung vor Ort der Kontakt mit dem zuständigen Unternehmen aufzunehmen. Das zuständige Unternehmen ist im Baugenehmigungsverfahren oder sonstigen Vorhaben, Anträgen o.Ä., die die Leitungen betreffen könnten, zu beteiligen.

Anschüttungen und Planierungen dürfen nur unter Einhaltung der Schutzabstände (5 m vom Leiterseil bei dessen maximaler Betriebstemperatur lt. ÖVE-L11/1979) zur bestehenden Mittelspannungsleitung vorgenommen werden, Aushub und Baumateriallagerung unter der bestehenden Mittelspannungsleitung sind unzulässig.

Zur Information/Bestätigung über den Bestand dieser Versorgungseinrichtungen im Plangebiet haben wir als Anlagen aktuelle Planauszüge unserer Bestandsdokumentation beigelegt.

Wir weisen jedoch ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Diese Auskunft darf nur für Planungszwecke verwendet werden. Vor Baubeginn muss daher unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online-Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (<https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft>) zur Verfügung steht.

Maststandort:

Zur Sicherung des Maststandortes Nr. 602255 der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung wird eine Fläche mit einem Radius von 8,0 m um den Mastmittelpunkt als freizuhalten Schutzfläche festgesetzt. In diesem Freihaltebereich sind alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig. Als leitungsgefährdend gelten hier insbesondere die Errichtung von Gebäuden / sonstigen baulichen Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen oder Anpflanzungen sowie alle ober- und unterirdischen Verrichtungen, welche die Zugänglichkeit des Mastes einschränken oder dessen Standsicherheit beeinflussen und gefährden.

Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich weitere unterirdische 0,4-kV-Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

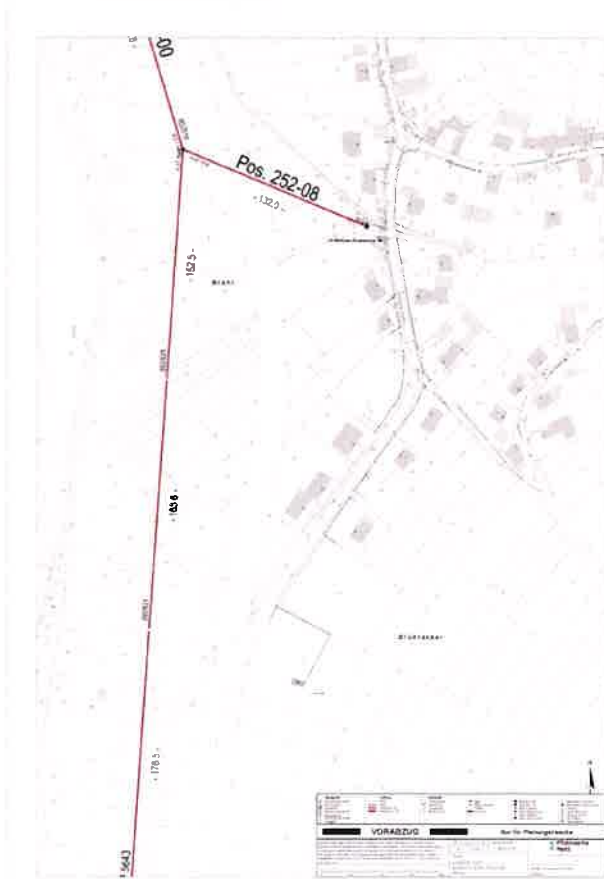
Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Kontakt für Erschließungs- und Baumaßnahmen:

Zur Abstimmung von Erschließungs- und Baumaßnahmen bitten wir um möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme mit unserem nachstehend aufgeführten Ansprechpartner in unserem Unternehmen:

*Pfalzwerke Netz AG
Netzbau
Ortsnetzbau West
Standort Otterbach
Lauterhofstraße 2
67731 Otterbach*





Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Archäologische Funde

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

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

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18115, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrücklich hingewiesen.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein, Schulstraße 6a; 67742 Lauterecken während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Radonvorsorge

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem ein mittleres Radonpotential (etwa 31,8 kBq/m³) zu erwarten ist. (s. Karte: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologischeradonkarte-rlp/>).

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebiets werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind an die vorhandenen Systeme anzuschließen.

Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

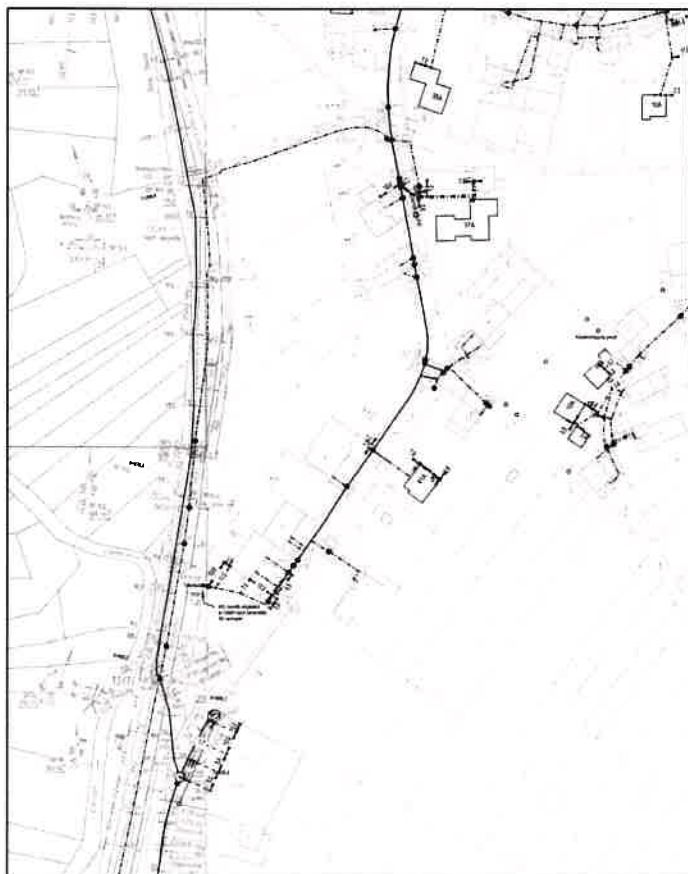
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

*Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de*

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.



Schmutzwasserentsorgung

Im Geltungsbereich der zu ändernden Satzung ist die Entsorgung des Schmutzwassers im Bereich der Erweiterungsfläche des derzeit noch unbebauten Flurstückes Fl.St.Nr. 139 nicht gesichert.

Ein möglicher Anschluss der beiden auf diesem Flurstück geplanten Baugrundstücke an einen Mischwasserkanal besteht allerdings in östlicher Richtung. Für das direkt neben dem Friedhofsgelände geplante Baugrundstück ergibt sich aber eine Entfernung von mehr als 40 Metern zu diesem Kanal.

Nach den Regelungen der Entwässerungssatzung für den Bereich der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein ist jeder Grundstückseigentümer berechtigt, den Anschluss seines Grundstücks an die Abwasserbeseitigungseinrichtung zu verlangen (Anschlussrecht). Dieses Recht erstreckt sich aber nur auf solche Grundstücke, die durch die Abwasserbeseitigungseinrichtung erschlossen sind (u.a. durch eine betriebsfertige Straßenleitung). Die Herstellung neuer oder die Erweiterung oder Änderung bestehender Anlagen kann nicht verlangt werden.

Die Verbandsgemeinde kann den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage versagen, wenn der Anschluss technisch oder wegen des damit verbundenen unverhältnismäßig hohen Aufwandes nicht möglich ist.

Der Anschluss ist dann zu genehmigen, wenn der Grundstückseigentümer sich zuvor verpflichtet, die dadurch entstehenden Bau- und Folgekosten zu übernehmen.

Soweit von den Grundstückseigentümern der Bauplätze vor einem möglichen Baubeginn keine Kostenübernahmeerklärung zur Herstellung von Hausanschlussleitungen bis zum Hauptkanal abgegeben wird, kann seitens der Verbandsgemeindewerke keine positive Erklärung zur gesicherten Erschließung abgegeben werden, so dass eine Bebauung der Grundstücke nicht möglich wäre.

Erdgeschichtliche Fundstellen

In dem angegebenen Planungsbereich sind keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine (Perm, Rotliegend, ca. 298 Mio. Jahre alt). Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) die GDKE, Abteilung Erdgeschichte in Koblenz zu informieren.

Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an: erdgeschichte@gdke.rlp.de

Altbergbau/ Baugrund

Der Geltungsbereich der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühlacker" wird von dem auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Stahlhausen" überdeckt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der zuständigen Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

In der Nachbargemarkung Wolfstein wurde zudem ehemals untertägiger Abbau von Kalkstein betrieben. Sollten bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Das Planungsgelände liegt i.W. innerhalb der Lauteraue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Fluss- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.

Nach den geologischen Informationen der zuständigen Behörden stehen im südöstlichen Bereich des Planungsgeländes voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegend an. Diese setzen sich hier vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Silt- und Sandsteinen zusammen. Weiter können bereichsweise Kalksteine vorkommen. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt.

Gemäß der Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Rasterfeld, in dem Rutschungsereignisse vorgekommen sind.

Daher sind im Vorfeld der Planung Rahmen der Objektplanung projektbezogene Baugrunduntersuchungen vom Bauherren durchzuführen.

Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und-2, DIN 4124, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Lautertalbahn

Entlang des Plangebiets verläuft die Bahntrasse der Lautertalbahn. Diese ist eingleisig und wird je Fahrtrichtung einmal die Stunde angefahren. Durch die dem Plangebiet angrenzende Bahnhofstetelle fährt die Bahn in diesem Bereich vergleichsweise langsam, es kommt jedoch zu Lärmemissionen durch Bremsgeräusche. Die abfallende Böschung mit Gehölzstrukturen bietet eine mäßige Schutzwirkung. Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Einschätzung zum Lärmschutz einzuholen.

Die Prüfung von präventiven Maßnahmen des ausreichenden Schallschutzes gegen Lärm - durch die Bahntrasse der Lautertalbahn sowie deren Betrieb selbst wird empfohlen.

Entwässerung/ Nutzung von Zisternen

Anfallendes nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann gesammelt (z. B. in Zisternen) und als Brauchwasser genutzt bzw. werden. Auf eine Versickerung sollte aufgrund der anstehenden Untergrundverhältnisse verzichtet werden. Aufgrund der bestehenden Hangrutschungsproblematik wird jedoch von einer planmäßigen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, unabhängig von der Definition als breitflächig oder gezielt, abgeraten.

Berücksichtigung Artenschutz

Die Vorgaben des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach den §§ 39 Abs. 5 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Rodungsmaßnahmen über dem Maß eines schonenden Rückschnittes sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeiten, also im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar, zulässig.

Rodung von Gehölzen im gesetzlichen Rodungszeitraum:

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert 07. Aug. 2013 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen) erfolgen. Dies gilt allerdings nicht für Privatgärten im baurechtlichen Innenbereich, setzt aber eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung voraus.

Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens (zulässiger Eingriff) gilt dieses Verbot aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot ebenso nicht, jedoch sind auch hier die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze /Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Allgemein.....	5
1.1	Lage des Plangebiets.....	5
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	6
2	Verfahren.....	7
3	Planungsrechtliche Situation	9
3.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	9
3.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
3.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
3.1.3	Bebauungspläne.....	11
4	Bestandsbeschreibung	12
4.1	Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung.....	12
4.2	Naturräumliche Gegebenheiten innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung.....	15
4.2.1	Topographie	15
4.2.2	Grundwasser und Baugrundverhältnisse.....	16
4.2.3	Starkregenereignisse.....	17
4.2.4	Klima.....	18
4.2.5	Natur- und artenschutzfachliche Aspekte des Plangebiets	18
4.3	Archäologie und kulturelles Erbe.....	18
4.4	Technische Infrastruktur	18
4.5	Kabelleitung	18
5	Städtebauliches Konzept	19
5.1	Rahmenvorstellungen.....	19
5.2	Verkehrliche Erschließung.....	20
5.3	Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung, Infrastruktur	20
6	Erforderlichkeit der Planinhalte	21
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung	21
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	21
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	22
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	22
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	22

6.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	22
6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	22
6.6 Leitungsrecht.....	23
6.7 Grünflächen	23
6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	23
6.9 Örtliche Bauvorschriften	23
6.9.1 Dachform und Dachneigung	24
6.9.2 Werbeanlagen	24
6.9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	24
6.9.4 Einfriedungen und Stützmauern	25
7 Umweltbelange.....	26
7.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	26
7.2 Boden und Fläche	28
7.3 Wasser und Grundwasser	30
7.4 Klima und Lufthygiene	31
7.5 Orts- und Landschaftsbild	32
7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter	32
7.7 Mensch und Gesundheit	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	5
Abbildung 2: Lage des Plangebiets innerhalb der Bebauungsstruktur	6
Abbildung 2: Bereichsaufteilung des Plangebiets	8
Abbildung 2: Auszug aus der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz.....	10
Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2017 der Stadt Wolfstein	11
Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan „Brühlacker“ der Stadt Wolfstein.....	12
Abbildung 6: Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung	13
Abbildung 7: Bestandsaufnahme der Nutzungen im Plangebiet und Umgebung. Bestandsaufnahme vom 08.06.2022.....	15
Abbildung 7: Topographie im Plangebiet und Umgebung: Topographische Karte mit Höhenlinien (links), Hangneigung (rechts)	16
Abbildung 9: Topographiebedingte Abflussakkumulationen im Umfeld des Plangebiets.....	17
Abbildung 10: Übersicht der natur- und artenschutzfachlichen Aspekte des Plangebiets.....	27
Abbildung 11: Bodenfunktionsbewertung	29

1 Allgemein

1.1 Lage des Plangebiets

Der vorliegende Bebauungsplan „Brühlacker - Neufassung u. Erweiterung“ umfasst ein ca. 1,73 ha großes Gebiet am südlichen Rand der Stadt Wolfstein im Stadtteil Roßbach.

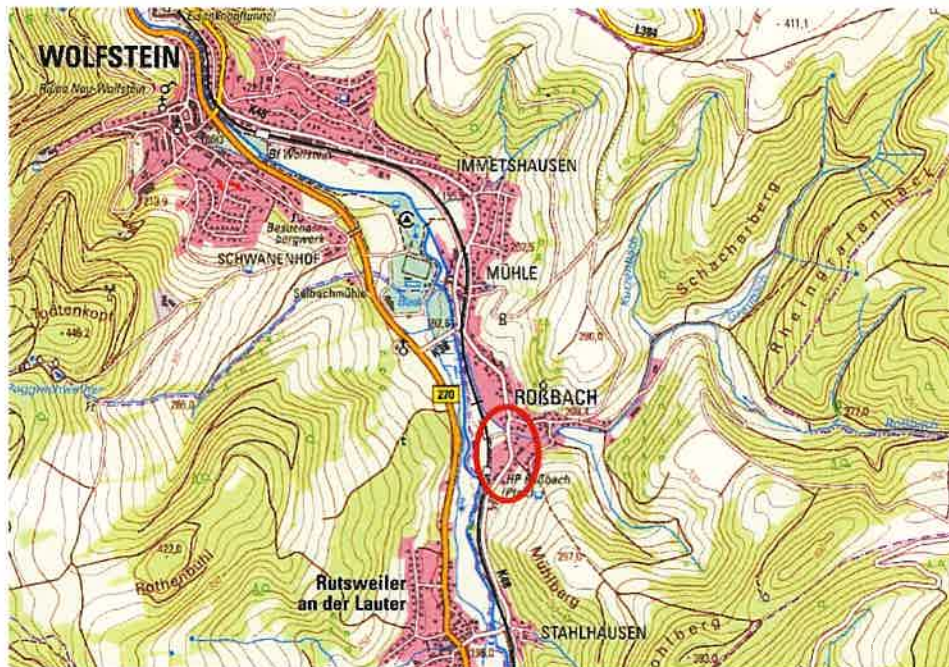


Abbildung 1: Lage des Plangebiets¹

Das Plangebiet wird im Norden über die das Plangebiet querende Kreisstraße „Roßbacher Straße“ (K48) erschlossen.

Im Norden und Osten grenzt Mischbebauung mit überwiegend Wohnnutzung an das Plangebiet. Die nördliche Mischbebauung wird vom Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg und dem Graubach getrennt. Im Westen liegen landwirtschaftliche Flächen sowie Grünflächen. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Friedhof mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Osten des Plangebiets folgen landwirtschaftliche Flächen und die Auenlandschaft der Lauter. Diese werden durch die eingleisige Bahntrasse der Lautertalbahn (Bahnhaltestelle „Roßbach (Pfalz)“) vom Plangebiet getrennt.

Zusammenfassend wird das Plangebiet wie folgt räumlich begrenzt:

- im Norden durch einen Wirtschaftsweg, den Graubach und Mischbebauung,
- im Osten durch Mischbebauung, landwirtschaftliche Nutzung sowie Grünflächen,
- im Süden durch die Roßbacher Straße, einem Friedhof und landwirtschaftliche Nutzung sowie

¹ Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS RLP), https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: Juni 2022

- im Westen durch eine Bahntrasse der Lautertalbahn gefolgt von landwirtschaftlichen Flächen und der Auenlandschaft der Lauter.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke Nr. 105/4, 115, 116, 117/2, 119, 123/1, 126/1, 126/3, 126/4, 129, 162/3, 162/4 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 139, 2049/39, 2049/45 und 2049/60.



Abbildung 2: Lage des Plangebiets innerhalb der Bebauungsstruktur²

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

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Stadt Wolfstein hat am 28.05.1982 den Bebauungsplan „Brühlacker“ verabschiedet. Aus heutiger Sicht entspricht dieser Bebauungsplan nicht mehr der angestrebten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wolfstein sowie deren gestalterischen Vorgaben. Die Stadt beabsichtigt daher die Anpassung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Gleichzeitig besteht in der Stadt Wolfstein der Bedarf an neuen Bauplätzen für die lokale Bevölkerung und ansässige Unternehmen. In einer vorangegangenen Siedlungsflächeneignungsbewertung wurden hierfür Flächen auf deren Eignung untersucht. Eine Fläche süd-östlich des oben genannten Bebauungsplans wurde dabei als geeignet eingestuft. Ein Teilbereich dieser Fläche, südlich des Geltungsbereichs des

² Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS RLP), https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: Juni 2022

bestehenden Bebauungsplans, soll daher bereits im Zuge der Anpassung in den neuen Bebauungsplan integriert werden. Es werden Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft, indem der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf städtebaulich vertretbare Bauflächen erweitert wird.

Die Ziele des Bebauungsplans sind:

- die Aktualisierung des Bebauungsplans entsprechend der angestrebten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wolfstein,
- die Bereinigung und Anpassung der gestalterischen (bauordnungsrechtlichen) Festsetzungen,
- die Nachverdichtung unter sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden, um neue Baumöglichkeiten zu schaffen und
- die Schaffung der erschließungstechnischen Voraussetzungen für eine mögliche weitere Siedlungsentwicklung.

Der Stadtrat Wolfstein hat hierzu am 23.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans zur Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans „Brühlacker“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB im Zusammenhang mit § 13 BauGB beschlossen.

2 Verfahren

Die Flächen des Bebauungsplans „Brühlacker - Neufassung und Erweiterung“ sind dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kann in einen Änderungsbereich und einen Erweiterungsbereich unterteilt werden. Der Änderungsbereich umfasst den zu ändernden Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans „Brühlacker“ von 1982. Der Erweiterungsbereich umfasst den Erweiterungsbereich zum bestehenden Bebauungsplan „Brühlacker“ von 1982. Aufgrund der Lage zwischen Wohnbebauung und Friedhof fügt er sich in die Siedlungsstruktur ein und wird damit dem Innenbereich zugeordnet. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im Zusammenhang mit § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Plangebiets in den Änderungsbereich und den Erweiterungsbereich.



Abbildung 3: Bereichsaufteilung des Plangebiets³

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 Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall des Bebauungsplans „Brühlacker – Neufassung und Erweiterung“ vor:

- Die Erweiterung des Bebauungsplans ist als Maßnahme zur „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen.
- Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, da der gesamte Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 1,73 ha unterhalb der Anwendungsobergrenze von 2 ha Grundfläche liegt. Zudem sind weite Teile des Plangebiets bereits beplant und bebaut.
- Gemäß § 13a Abs. 1 S. 4-5 BauGB kann ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 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.

³ Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS RLP), https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: Juni 2022

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Im Umfeld des Plangebiets 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 um eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans und um eine Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen handelt, wird mit dem Bebauungsplan 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. Nach § 13a 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. 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 mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern in der Planung betrachtet und bewertet.

Das Bebauungsplanverfahren umfasst daher folgende Verfahrensschritte:

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB)
3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB)
4. Satzungsbeschluss (§10 BauGB)

3 Planungsrechtliche Situation

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 Raumes. 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 Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz vom 25.07.2012 mit 1. Teilfortschreibung 2014, 2. Teilfortschreibung 2016 und 3. Teilfortschreibung 2018. Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen.

Ziele der Raumordnung, die einer weiteren Siedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen könnten, sind nicht vorhanden. Demzufolge sind dem Vorhaben an dieser Stelle keine raumordnerischen Ziele entgegenzuhalten.



Abbildung 4: Auszug aus der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz

3.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wolfstein aus dem Jahre 2001, mit 2. Teilfortschreibung im Jahre 2017, ist das Plangebiet im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Die Erweiterungsflächen im Süden des Plangebiets sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Auch wenn die Festsetzungen des Flächennutzungsplans im Erweiterungsbereich nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmen, liegt keine Verletzung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor. Festsetzungen, die mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht vollständig übereinstimmen indizieren nicht ohne Weiteres ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Die Fläche nördlich der Roßbacher Straße wird auf die vorhandene Nutzung angepasst. Eine geringfügige Parkplatzfläche (ca. 230 m²) und die Ausweisung als Grünfläche (ca. 633 m²) bildet bereits den Bestand ab. Sie weichen in ihrer Art nicht maßgeblich von den der im FNP festgesetzten landwirtschaftlichen Fläche ab. Die Fläche südlich der Roßbacher Straße, als neu auszuweisendes Mischgebiet mit Verkehrsfläche, umfasst lediglich ca. 1.500 m² und ist damit quantitativ unerheblich. Weiterhin steht das Gebiet durch den südlich angrenzenden Friedhof und die nördlich angrenzende Wohnnutzung in baulichem Zusammenhang mit der Umgebung. Das Grundkonzept des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich bleibt unberührt, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird damit nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Fusion der beiden früheren Verbandsgemeinden Lauterecken und Wolfstein zum 01. Juli 2014, plant die Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Im Zuge dieser Neuaufstellung werden die jeweils wirksamen Flächennutzungspläne zusammengeführt

und der Flächennutzungsplan kann entsprechend der Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst werden.

Im nördlich und östlich angrenzenden Bereich sind Mischgebiete und landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Im Süden befindet sich eine ausgewiesene Friedhoffläche und landwirtschaftliche Flächen. Östlich des Plangebiets liegen Flächen für Bahnanlagen und sowie landwirtschaftliche Flächen mit einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet um den Flusslauf der Lauter.

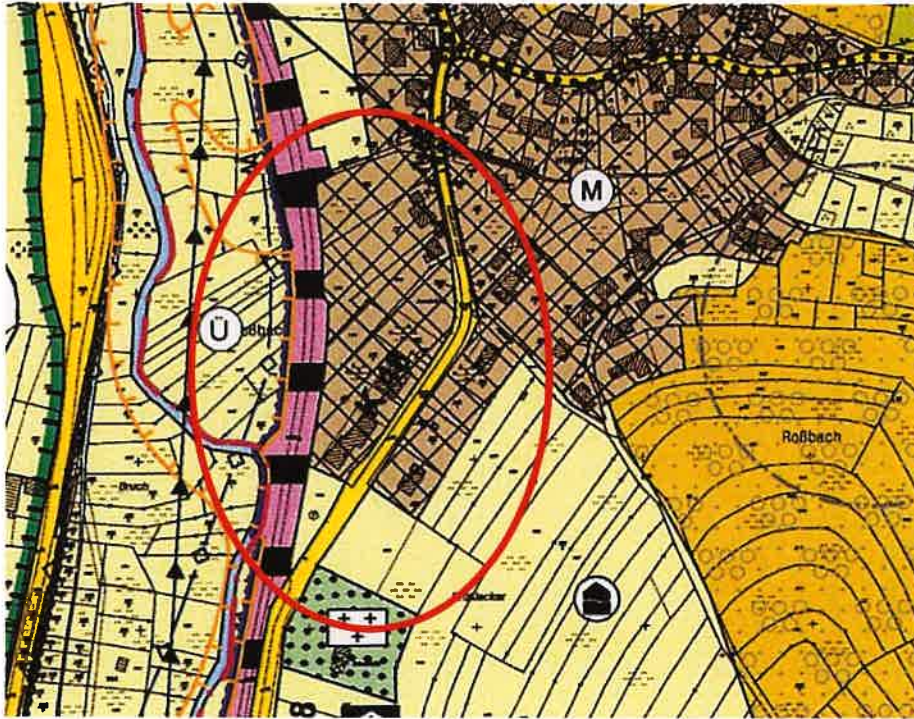


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2017 der Stadt Wolfstein

3.1.3 Bebauungspläne

Im Plangebiet ist am 28.05.1982 der Bebauungsplan „Brühlacker“ in Kraft getreten. Er weist vier Mischgebiete aus, die sich unter anderem im Maß der baulichen Nutzung unterscheiden (hier: Geschossigkeit, Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)). Weiterhin sind die Flächen im rückwärtigen Bereich der Baufenster entlang der Bahntrasse als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

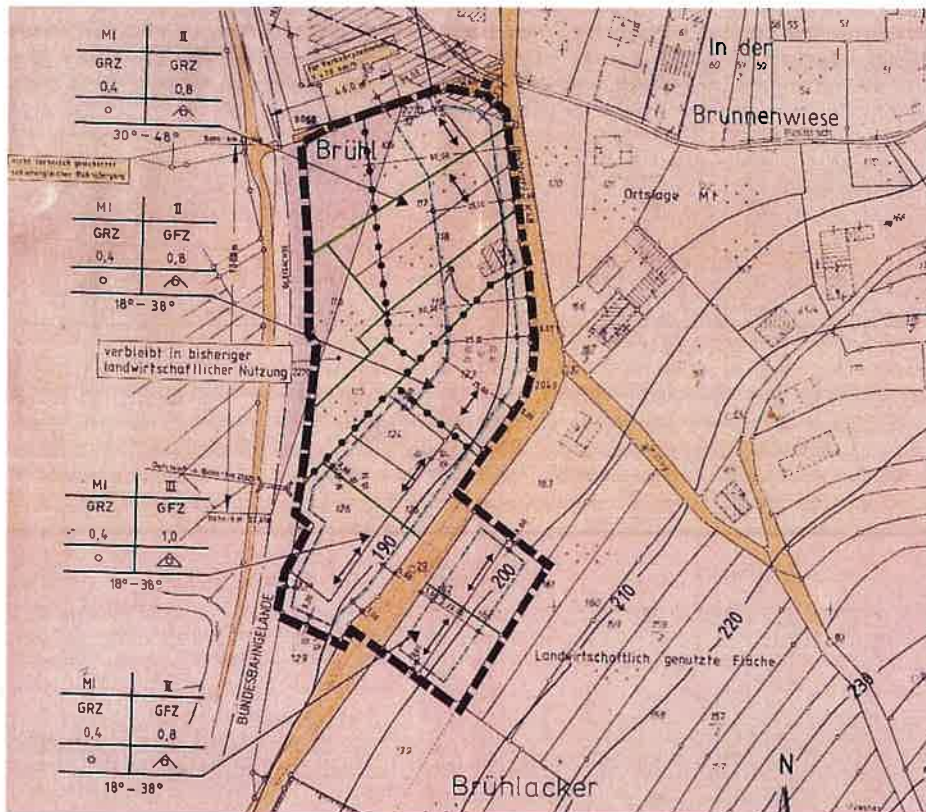


Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan „Brühlacker“ der Stadt Wolfstein

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplans „Brühlacker“ sind weite Teile des Plangebiets bereits bebaut. Im Norden des Plangebiets dominieren Einfamilienhäuser mit großen Hausgärten, weiter südlich Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern. Zwischen den beiden Wohnnutzungen liegt ein Lagerplatz. Eine Fläche südlich des Wirtschaftsweges im Norden ist derzeit unbebaut. Zwischen der Bebauung westlich der Roßbacher Straße und der Bahntrasse befinden sich Wiesenflächen mit vereinzelt Gehölzen. Eine ca. 4 m hohe Böschung, abfallend rückwärtig der Mehrfamilienhausbebauung, ist mit Gehölzstrukturen ausgestattet. Zwischen der Wohnbebauung östlich der Roßbacher Straße befindet sich eine private Gartenfläche mit Bebauung. Die als Parkplatz genutzte Fläche im Süden sowie die unbebaute Fläche nördlich des Friedhofes stellen den Erweiterungsbereich des Bebauungsplans dar. Die unbebaute Fläche ist ehemals landwirtschaftlich und heute als Mähwiese ausgeprägt. Der Parkplatz ist versiegelt, dahinter fällt das Gelände hin zur Bahntrasse ab. Derzeit wird der Parkplatz von Nutzern des Friedhofes und der Lautertalbahn genutzt. Vom Parkplatz aus zweigt ein Gehweg zu den Bahnlinien ab. Auf dieser Fläche befinden sich zudem vereinzelt Gehölzstrukturen. Im Süden durchquert die Roßbacher Straße das Plangebiet.

Im Norden und Osten grenzt Mischbebauung mit überwiegender Wohnnutzung an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Unweit liegt der Ortskern von Roßbach. Die nördliche Wohn- und Mischbebauung wird vom Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg, einer brachliegenden Fläche mit einer 20 kV-

Kabelleitung und dem Graubach getrennt. Die Roßbacher Straße wird durch eine Brücke in Richtung des Ortskerns weitergeführt. Im Osten befinden sich entlang der Roßbacher Straße Misch- und Wohnnutzung. Diesen folgen ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Grünlandflächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen. Südlich des Geltungsbereichs grenzt an die die Roßbacher Straße der Friedhof sowie die Bahntrasse der Lautertalbahn. Diese Bahntrassen verlaufen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs und sind durch Gehölzstrukturen und einem kleinen Pfad von dem Plangebiet getrennt. Hier liegt auch die Bahnhaltestelle „Roßbach (Pfalz)“, die Kaiserslautern und Lauterecken verbindet. Der Bahnhof wird vom Parkplatz aus über einen Gehweg erschlossen. Von der Roßbacher Straße führt ein privater Arbeitsweg zu den Bahnschienen. Gegenüber der Bahntrasse liegt die Auenlandschaft des Flusses Lauter mit landwirtschaftlichen Flächen sowie Grünflächen mit Gehölzen.

In der folgenden Grafik werden die Nutzungen veranschaulicht:

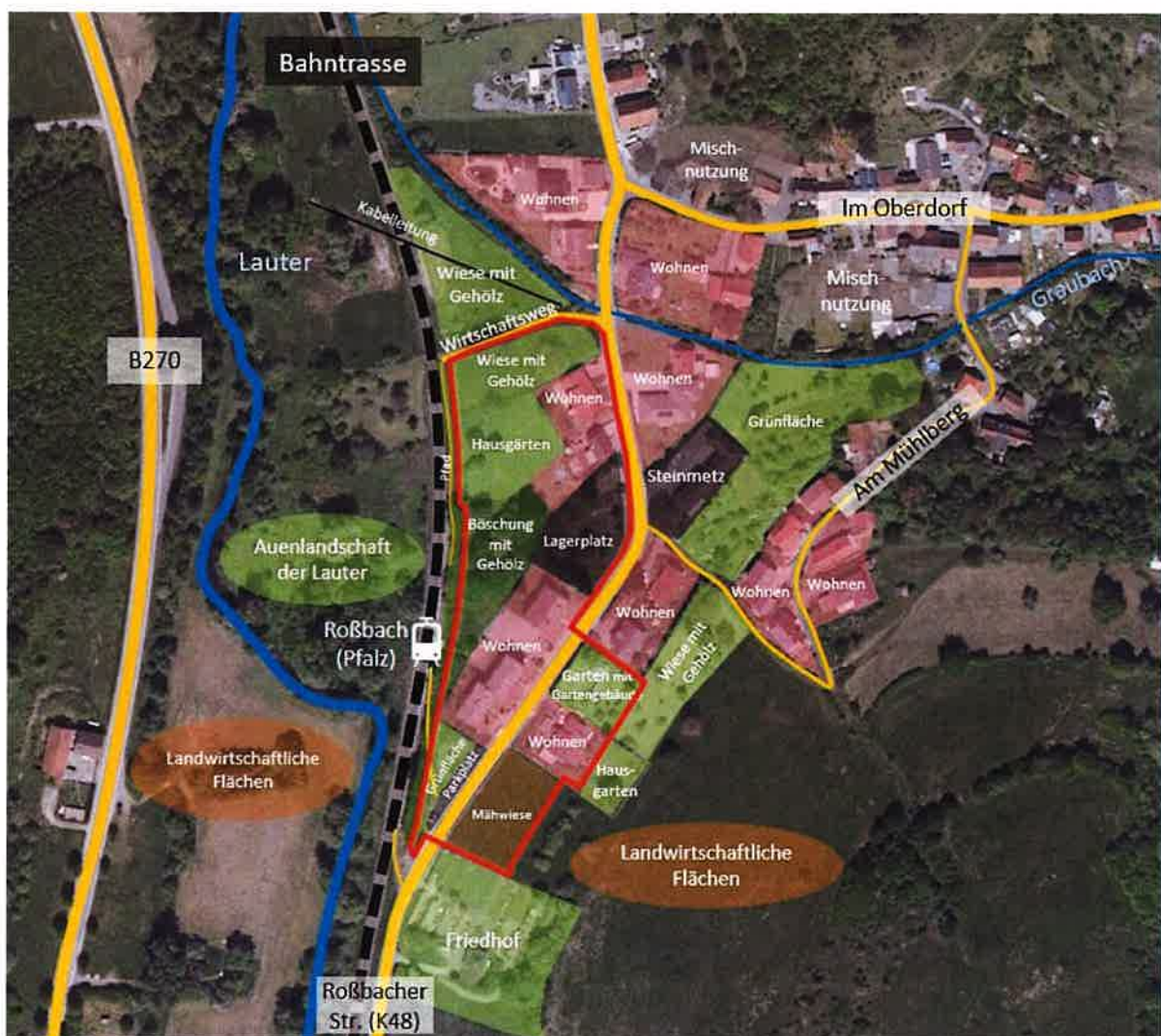


Abbildung 7: Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung⁴

⁴ Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS RLP), https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: Juni 2022

Blick auf den Ortseingang und die Erweiterungsfläche



Blick auf die Erweiterungsfläche Richtung Süden



Blick auf die Erweiterungsfläche des Parkplatzes



Blick auf die Mehrfamilienhausbebauung



Blick auf die Gewerbefläche und den Lagerplatz (links)



Blick auf den Lagerplatz und die Roßbacher Straße





Abbildung 8: Bestandsaufnahme der Nutzungen im Plangebiet und Umgebung. Bestandsaufnahme vom 08.06.2022

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung

4.2.1 Topographie

Das Gelände des Plangebiets hat ein Gefälle von Südosten nach Nordwesten. Es sind vereinzelt stärkere Hangneigungen vorhanden. So liegen die Flächen östlich der Roßbacher Straße (Erweiterungsbereich sowie die östliche Bebauung) am Osthang des Mühlberges. Die Grundstücke weisen deshalb geneigte Grundstücksauffahrten auf. Die Zufahrten zu den Grundstücken westlich der Roßbacher Straße liegen auf einer Ebene mit der Roßbacher Straße, dahinter fällt das Gelände schwach ab. Hinter der Mehrfamilienhausbebauung und dem Lagerplatz befindet sich eine ca. 4 m hohe, hin zu den rückwärtigen Grünflächen und der Bahntrasse, abfallende Böschung.



Abbildung 9: Topographie im Plangebiet und Umgebung: Topographische Karte mit Höhenlinien (links), Hangneigung (rechts)⁵

4.2.2 Grundwasser und Baugrundverhältnisse

Die mittleren jährlichen Niederschläge im Plangebiet betragen zwischen 750 - 800 mm pro Jahr.⁶

Nach der Einordnung der Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in die Bodengroßlandschaften befinden sich diese im Bereich der Auen und Niederterrassen mit Vegen aus Auensand und Gley-Vegen aus Auenlehm. Es handelt sich bei den unbebauten Flächen im Norden um Standorte mit potenzieller Auendynamik und mit Grundwassereinfluss im Unterboden mit der Bodenart Lehm. Bei den Erweiterungsflächen im Süden handelt es sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt aus sandigem Lehm. Die beiden unbebauten Flächen haben ein hohes Ertragspotenzial.⁷

Die Grundwasserneubildungsrate des Gebiets liegt bei ca. 76 mm pro Jahr.⁸

Genaue Kenntnisse zu der Grundwassersituation vor Ort sind derzeit nicht bekannt. Grundsätzlich ist aufgrund der Bestandsbebauung davon auszugehen, dass der Untergrund aufgrund der Beschaffenheit für anfallendes Oberflächenwasser versickerungsfähig ist.

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im oder angrenzend zum Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein mittleres Radonpotential (31,8 kBq/m³) ermittelt wurde.⁹

⁵ Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Geobasisviewer, <https://maps.rlp.de/>; Landesamt für Geologie und Bergbau, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18%E2%86%92Boden; Stand: Juni 2022

⁶ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/1624/>, Stand: Juni 2022

⁷ Landesamt für Geologie und Bergbau, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18%E2%86%92Boden, Stand: Juni 2022

⁸ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/1624/>, Stand: Juni 2022

⁹ Landesamt für Geologie und Bergbau, <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand: Juni 2022

4.2.3 Starkregenereignisse

Aufgrund der Geländeneigung des Mühlberges ist bei stärkeren Niederschlagsereignissen mit Abflussströmen zu rechnen. Diese Abflussströme werden voraussichtlich nur geringfügig sein, da die Flächen östlich des Plangebiets am Mühlberg vollkommen unversiegelt sind. Allerdings muss mit lokalen Überflutungen im Zuge des Klimawandels und damit verbundenen Starkregenereignissen trotz ausreichender Maßnahmen immer gerechnet werden.

Hinweis:

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

Topographisches Risikopotential / Abflussakkumulation:

Das Gelände hat ein Gefälle von Südosten nach Nordwesten. In nachfolgender Grafik sind die Abflussströme durch unterschiedliche Blautöne dargestellt. Je dunkler der Blauton, desto höher kann die Abflussakkumulation angenommen werden. Bei der Betrachtung der potentiellen Abflussakkumulationen ergeben sich innerhalb des Plangebiets vereinzelt zusammentreffende Abflussströme. So befinden sich, vom Mühlberg kommend, auf der Roßbacher Straße zusammentreffende Abflussströme. Diese folgen der abfallenden Böschung im rückwärtigen Bereich des Mehrfamilienhauses und des Lagerplatzes. So kann im Falle eines Starkregenereignisses eine Gefährdung durch Überflutungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Belastung kann dabei auch über die Kanalsysteme erfolgen, die in der Regel ebenfalls dem natürlichen Gelände folgt.

Der Grad der Gefährdung ist gegebenenfalls anhand weiterer Daten näher zu untersuchen.



Abbildung 10: Topographiebedingte Abflussakkumulationen im Umfeld des Plangebiets¹⁰

¹⁰ Eigene Darstellung WSW & Partner: GIS-gestützte Untersuchung auf Basis des DGM des Geoportals Rheinland-Pfalz (<https://www.geoportal.rlp.de>), je dunkler die Einfärbung desto stärker ist die potentielle Akkumulation oberirdisch abfließenden Wassers, Stand: Juni 2022

4.2.4 Klima

Klimatisch betrachtet liegt Wolfstein innerhalb des klimatischen Großraumes des Saar-Nahe-Berglands, das mit mittleren jährlichen Lufttemperaturen von 7 bis 10 °C zu den warm-gemäßigten Gegenden von Rheinland-Pfalz zählt. Die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge des Saar-Nahe-Berglands betragen zwischen 490 und 850 mm pro Jahr.¹¹

Lokalklimatisch liegt die Jahresdurchschnittstemperatur des Plangebiets zwischen 7,5 und 10 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt ca. 750 und 800 mm.¹²

4.2.5 Natur- und artenschutzfachliche Aspekte des Plangebiets

Im Plangebiet befinden sich keine NATURA2000-Gebiete oder FFH-Lebensraumtypen. Das Landschaftsschutzgebiet „Königsland“ beginnt, in 150 m Entfernung zum Plangebiet.

In der Auenlandschaft der Lauter, westlich der Bahnschienen, liegen die gesetzlich geschützten Biotope „Nassbrachen W Roßbach“ (brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland) und „Nasswiesen W Roßbach“ (Nass- und Feuchtwiese). Sie sind Teil des Biotopkomplexes „Lauter zw. Roßbach u. Kreimbach-Kaulbach“. Auch die Lauter selbst ist der Biototyp Tieflandbach. Weiter westlich liegt im in ca. 160 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans der Biototyp Magerwiese („Magerwiese S Zweikirchen“).

Östlich der Roßbacher Straße grenzt in ca. 20 m Entfernung zum südöstlichen Erweiterungsbereich des Bebauungsplans der Biotopkomplex „Hänge O Rutsweiler“ mit dem Biototyp „Magerwiese zw. Roßbach und Stahlhausen“ an. Zwei Biototypen Streuobstwiese - „Streuobstwiesen SO Roßbach“ und „Streuobstwiesen N Roßbach“ - liegen in ca. 90 m östlicher Entfernung und ca. 130 m nördlicher Entfernung der Grenze des Geltungsbereichs.

4.3 Archäologie und kulturelles Erbe

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

4.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Roßbacher Straße (K48) erschlossen. Unterirdische Leitungsnetze für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Mischsystem sind vorhanden. Die technische Erschließung der Erweiterungsflächen kann demnach über die Roßbacher Straße sichergestellt werden.

4.5 Kabelleitung

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine 20kV-Kabelleitung. Der Schutzstreifen dieser Kabelleitung betrifft den nördlichen Teilbereich des Plangebiets. Genauere Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

¹¹ Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen Rheinland-Pfalz, <https://www.kwis-rlp.de/index.php?id=12358>, Stand: Juni 2022

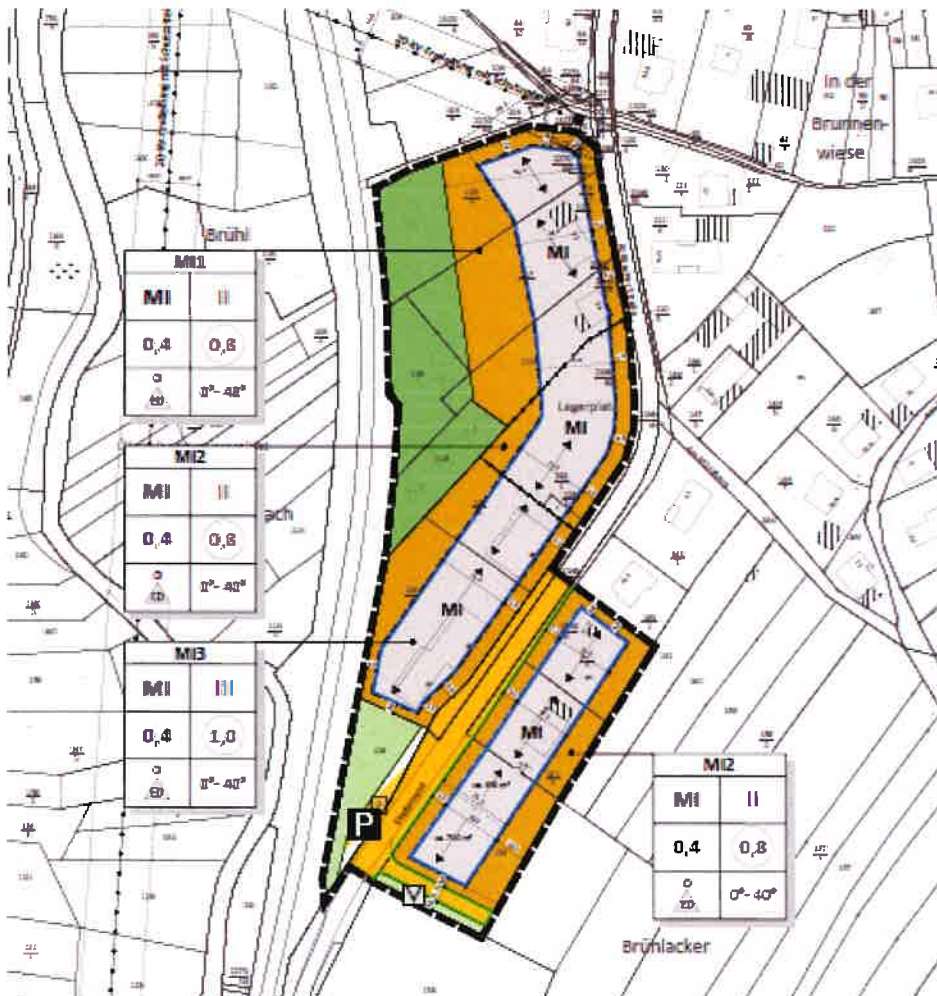
¹² Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/1624/>, Stand: Juni 2022

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Rahmenvorstellungen

Innerhalb des Bestandsbereichs, des ca. 1,73 ha umfassenden Bereichs des Bebauungsplans „Brühlacker – Neufassung und Erweiterung“, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Brühlacker“ in der derzeitigen Ausprägung weitestgehend bestehen bleiben. Es findet eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans von 1982 an die Bestandssituation statt. Entlang der Roßbacher Straße wird deshalb ein Mischgebiet festgesetzt. Die rückwärtigen Grünflächen im Westen des Plangebiets weichen von der festgesetzten Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ab. Aus diesem Grund wird eine private Grünfläche festgesetzt.

Im Erweiterungsbereich wird als Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Siedlungsgebiets eine Zufahrt entlang der Friedhofsmauer festgesetzt. Diese soll durch eine öffentliche Grünfläche von der Verkehrsfläche getrennt werden. Zusätzlich werden zwei neue Bauflächen als Mischgebiet ausgewiesen. Der Parkplatz für den Friedhof und die Bahnhaltestelle werden planungsrechtlich fixiert. Innerhalb der anschließenden Öffentlichen Grünfläche befindet sich der Gehweg zur Bahnhaltestelle.



Im Zuge der Neufassung sollen zudem nicht mehr zeitgemäße gestalterische Vorgaben angepasst werden, da diese nicht mehr der angestrebten städtebaulichen Gestalt entsprechen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die bereits bestehende, das Plangebiet querende Roßbacher Straße erschlossen.

5.3 Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser und Energie wird durch den Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Die Entwässerung des Gebiets erfolgt über den Anschluss an das Mischwassersystem der Roßbacher Straße.

Die Entsorgung des Schmutzwassers der derzeit noch unbebauten Erweiterungsfläche kann über einen in östlicher Richtung gelegenen Mischwasserkanal erfolgen. Für das direkt neben dem Friedhofsgelände geplante Baugrundstück ergibt sich dabei eine Entfernung von mehr als 40 Metern zu diesem Kanal. Für den danebenliegenden Bauplatz zur bestehenden Bebauung ist von einer Kanallänge von zumindest 15 m auszugehen. Ein entsprechender Kanal ist im Zuge der Realisierung einer Bebauung in diesem Bereich entsprechend herzustellen. Die Erschließung der genannten Bauplätze mit Wasser ist im Übrigen unproblematisch, da die Wasserversorgungsleitung direkt vor den Bauplätzen in der Roßbacher Straße verläuft.

Aufgrund der bestehenden potenziellen Hangrutschungsproblematik wird jedoch von einer Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, unabhängig von der Definition als breitflächig oder gezielt, abgeraten. Hier sind die Ergebnisse der objektbezogenen Baugrunduntersuchungen zu beachten.

6 Erforderlichkeit der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Brühlacker - Neufassung u. Erweiterung“ werden als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Festsetzung als Mischgebiet wird vorgenommen, da die Flächen im bestehenden Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen sind und dies auch die derzeitige Nutzung widerspiegelt. Die Festsetzung dient damit der Sicherung des Bestandes und bewirkt für die Erweiterungsflächen eine städtebauliche Einordnung in die Umgebung.

Durch die Ausweisung als Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe zulässig. Dies ermöglicht zum einen die Nutzung als Wohnraum und zum anderen die Ansiedelung von Kleingewerbe. Somit bewirkt die Ausweisung als Mischgebiet eine höhere Flexibilität für die Ansiedlung wohnverträglicher Nutzungen.

Des Weiteren soll durch diesen Ausschluss im Zuge der Konfliktbewältigung eine erheblich belästigende Wirkung durch Lärm- oder Geruchsimmissionen durch die Ansiedlung von Tankstellen vermieden werden. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung als auch nicht überwiegend gewerblich geprägt sind, nicht zulässig. Aufgrund der Nutzungsmischung im Gebiet würden solche Vergnügungsstätten den Charakter des Gebiets insbesondere die schutzbedürftige Wohnnutzung stören.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Auf eine Festsetzung der Höhe baulicher Anlage wurde aufgrund der stark variierenden Topographie im Plangebiet verzichtet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erzielen ein Einfügen in die umgebende Bebauung.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des Plangebiets wird für die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 nach §17 BauNVO auf 0,4 gesetzt. 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 Schutz des Ortsbildes. 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 individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Zudem wird, durch eine Begrenzung der GRZ auf 0,4, den angrenzenden Grundstücken durch eine aufgelockerte Bebauung Rechnung getragen.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird in den Mischgebieten MI1 und MI2 auf 0,8 und für den Bereich MI 3 auf 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl orientiert sich hierbei an den bisher zulässigen Werten des bestehenden Bebauungsplans und erzielt eine gewisse Homogenität. Im Bereich MI 3 ist eine höhere Geschossflächenzahl festgesetzt. Diese richtet sich nach der bestehenden Bebauung und der dort festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Steuerung der Zahl der Vollgeschosse stellt sicher, dass sich die Baukörper in Blickrichtung der freien Landschaft nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände herausheben und ein Übergang zur angrenzenden Bebauung und zum Außenbereich besteht. Das Orts- und Landschaftsbild soll damit nicht maßgeblich beeinträchtigt werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Bereich MI1 und MI2 auf zwei Vollgeschosse und für den Bereich MI 3 auf drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Diese orientiert sich an der umliegenden Bebauung sowie an der Bestandsbebauung innerhalb des Gebiets. Eine Begrenzung auf zwei bis drei Vollgeschosse ist im bestehenden, gewachsenen Ortsbild von Roßbach städtebaulich vertretbar.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der Bereiche MI1, MI2 und MI3 gilt die offene Bauweise. Damit soll der ähnlich aufgelockerten, umliegenden und der bestehenden Bebauung Rechnung getragen werden. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen bleiben die Anforderungen an Besonnung und Belüftung sowohl innerhalb wie auch auf den benachbarten Grundstücken gewahrt.

Weiterhin sind innerhalb der Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Hierbei wird der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung einbezogen und in der Planung berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben. Die gewählte Größe der Bauflächen lässt ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück.

6.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich gelegene Teilflächen der Roßbacher Straße (K48) als öffentliche Verkehrsfläche fest. Die festgesetzten Verkehrsflächen sichern die Erschließung des Plangebiets und erhalten bestehende Wegeverbindungen.

Der Parkplatz für den Friedhof und die Bahnhaltestelle wird durch die Festsetzung einer Öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“ planungsrechtlich gesichert.

Zur Schaffung der erschließungstechnischen Voraussetzungen für eine mögliche weitere Siedlungsentwicklung wird eine Öffentlichen Verkehrsfläche nördlich des Friedhofes festgesetzt.

6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen sowie Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch müssen diese einen Abstand von 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Durch die Festsetzung werden die Vorgartenbereiche freigehalten. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Ausnahmen bei sehr schwierigen Geländebedingungen (wie z.B. stark abfallendem Gelände) zugelassen werden.

Die Errichtung von Nebenanlagen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ist unzulässig, was ebenfalls der Freihaltung der Vorgartenzone und deren ästhetischer Wirkung dient. Ausgenommen sind nur Zuwegungen zur inneren Grundstückerschließung und Standplätze für Müllbehälter.

Durch die Begrenzung der untergeordneten Nebenanlagen auf max. 30 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im rückwärtigen Grundstücksbereich, wird die Versiegelung begrenzt. Die freien Flächen können gestalterische und ökologische Funktionen übernehmen. Zur Wahrung eines harmonischen Ortsbildes wird die maximale Höhe der Nebenanlagen auf 3,0 m festgesetzt. Die Bestimmungen der LBauO bzgl. der Genehmigungspflicht der Nebenanlagen sind zu beachten.

6.6 Leitungsrecht

Nördlich des Plangebiets verläuft eine 20 kV-Kabelleitung. Der Schutzstreifen der Kabelleitung schneidet das Plangebiet. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitung werden deshalb entsprechende Leitungsrechte zugunsten des Betreibers festgesetzt.

6.7 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Durch die öffentliche Grünfläche am ausgewiesenen Parkplatz verläuft derzeit ein Gehweg zur Bahnhaltestelle. Aus diesem Grund ist die Errichtung von Fuß- und Radwegen zulässig.

Entlang der festgesetzten Verkehrsfläche nördlich des Friedhofes wird eine Öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Sie soll einen ausreichenden Abstand zur Friedhofsmauer sicherstellen und der Begrünung des Plangebiets unterstützen.

Private Grünfläche

Die am westlichen Gebietsrand gelegene Private Grünfläche dient als Pufferzone zwischen der Wohnbebauung und der Bahntrasse. Sie bildet zudem den Bestand ab. Um einer weiteren Versiegelung entgegenzuwirken, sind keine baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen zulässig.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Durch die Festsetzung der Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge bei nicht überdachten Zuwegungen sowie ebenerdiger, oberirdischer, nicht überdachter Kfz-Stellplätze, soll eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht unterbunden werden. Hierdurch wird die Abflussmenge des Oberflächenwassers im Falle eines Niederschlagsereignisses begrenzt und das Wasser dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt. Die Festsetzung leistet damit einen Beitrag zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und einem wirksamen Grundwasserschutz.

Aufgrund der bestehenden potenziellen Hangrutschungsproblematik kann es möglicherweise zu Konflikten bei der Versickerung kommen. Hier sind die Ergebnisse der objektbezogenen Baugrunduntersuchungen zu beachten.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

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

Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

Es wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen, der unbebauten Flächen sowie der Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

6.9.1 Dachform und Dachneigung

Um den Bauherren Freiheiten in der Dachgestaltung zu bieten, sind die Dachformen Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt-, Flachdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Diese festgesetzten Dachformen entsprechen den gängigsten und in der umliegenden Siedlungsstruktur vorwiegend gegebenen Dachformen. Hierdurch soll das typische Ortsbild erhalten bleiben. Der Höhenversatz zwischen versetzten Pultdächern darf max. 1,50 m betragen.

Die allgemein zulässigen Dachneigungen betragen in dem Bereich MI1 0 - 48° und in den Bereichen MI2 und MI3 0 - 40°. Diese Regelung sichert die derzeitige Ausprägung der Dachneigungen der Bestandsgebäude und lässt Spielraum bei der Wahl der Dachgestaltung. Für Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sowie Einrichtungen gem. § 14 BauNVO gelten die festgesetzten Dachneigungen nicht.

Im Plangebiet besteht die Möglichkeit zur Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen. Diese sind grundsätzlich zulässig und aus ökologischen Gesichtspunkten zu begrüßen. Die Nutzung erneuerbarer Energien leistet einen Beitrag zur Einsparung von CO₂-Emissionen der fossilen Stromproduktion. Es bietet ein großes, einfach nutzbares Potential zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion, da von der Nutzung von Photovoltaik-Anlagen oder Solaranlagen keine CO₂-Emissionen ausgehen. Aus gestalterischen Aspekten wurden Regelungen zur Anbringung der Anlagen bei geeigneten Dächern sowie bei Flachdächern getroffen. Damit dieses Potenzial auch bei ungeeigneten Dachflächen ausgeschöpft werden kann, sind Photovoltaik- und Solarelemente auch an der Gebäudefassade und Einfriedungen zulässig.

6.9.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes und sichern den Charakter des Gebiets. Unangemessene oder überdimensionierte Werbeanlagen können das städtebauliche Erscheinungsbild stören. Um eine Nutzung von Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu beschränken, sind nur die Werbeanlagen zulässig, die der Eigenwerbung dienen. Werbeanlagen oberhalb der Traufe eines Gebäudes sind aufgrund ihrer störenden Wirkung nicht zulässig. Gerade beleuchtete Werbeanlagen können durch Lichteffekte eine Störung nachtaktiver Tierarten bewirken. Deshalb sind Lichtwerbungen sowie digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls, ...) mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer grundsätzlich unzulässig.

6.9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Als Beitrag zum Klimaschutz, durch die Vermeidung von Aufheizungseffekten, sowie zur Förderung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets, sind in den Vorgärten Steingärten- und Schüttungen unzulässig. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächige Versiegelungen (z.B. durch Pflasterbeläge), die nicht als erforderliche Abstellflächen oder Zufahrten bzw. Zuwegungen funktional benötigt werden sowie flächig ausgebrachte lose Material- und Steinschüttungen wie Splitt, Schotter, Kies, Kunststeine etc. (Gesamtfläche: > 2 qm) sind innerhalb der Vorgartenbereiche nicht zulässig.

6.9.4 Einfriedungen und Stützmauern

Damit der Eindruck eines geschlossenen Charakters vermieden wird, sind im gesamten Plangebiet straßenseitige Einfriedungen an den Erschließungsstraßen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m - jeweils gemessen ab OK Gehweghinterkante bzw. OK Straße – zulässig

Um eine Eingliederung des Plangebiets in den Charakter der Umgebung zu fördern, sind Maschendrahtzäune, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas sowie sonstigen Kunststoffe im Vorgartenbereich unzulässig. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen das Maß von 2,0 m über Geländeneiveau nicht überschreiten. Das Maß darf auch bei einer Kombination mit einer Stützmauer nicht überschritten werden.

Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sind die an den Bahnkörper angrenzenden Baugrundstücke entlang der Bahnlinie wirksam einzufrieden. Die Herstellung und dauerhafte Erhaltung dieser Einfriedungen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

7 Umweltbelange

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplans relevant. Der Bebauungsplan „Brühlacker – Neufassung und Erweiterung“ wird gemäß § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung § 13 BauGB aufgestellt. Es handelt sich um eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans mit einer zusätzlichen Erweiterung und Neuausweisung von Bauland.

Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplans 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 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 Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

7.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet stellt sich als teilversiegelte Fläche dar. Bei der vorhandenen Wohnbebauung dominieren teils weitläufige Hausgärten mit vereinzelt Gehölzen. Das unbebaute Grundstück im Norden ist derzeit als Mähwiese genutzt. Im rückwärtigen Bereich der Mehrfamilienhausbebauung und des Lagerplatzes befindet sich eine abfallende Böschung mit ausgeprägten Gehölzstrukturen. Die Erweiterungsfläche im Süden stellt sich als brachliegende landwirtschaftliche Fläche (Mähwiese) ohne Gehölzstrukturen dar. Der Parkplatz und der Fußweg zur Bahnhaltestelle verlaufen abfallend zu den Bahntrassen und weisen vereinzelt Gehölzstrukturen auf.

Im Plangebiet liegen keine NATURA2000-Gebiete oder FFH-Lebensraumtypen. Das Landschaftsschutzgebiet „Königsland“ beginnt westlich in 150 m Entfernung zum Plangebiet.

Westlich der Bahnschienen, im Umfeld der Lauter liegen die gesetzlich geschützten Biotope „Nassbrachen W Roßbach“ (brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland) und „Nasswiesen W Roßbach“ (Nass- und Feuchtwiese). Sie sind Teil des Biotopkomplexes „Lauter zw. Roßbach u. Kreimbach-Kaulbach“. Auch die Lauter selbst ist der Biotoptyp Tieflandbach. Weiter westlich liegt im in ca. 160 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans der Biotoptyp Magerwiese („Magerwiese S Zweikirchen“).

Östlich der Roßbacher Straße grenzt, in ca. 20 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans, der Biotopkomplex „Hänge O Rutsweiler“ mit dem Biotoptyp „Magerwiese zw. Roßbach und Stahlhausen“. Zwei Biotoptypen Streuobstwiese - „Streuobstwiesen SO Roßbach“ und „Streuobstwiesen N Roßbach“ - liegen in ca. 90 m östlicher Entfernung und ca. 130 m nördlicher Entfernung der Grenze des Geltungsbereichs.



Abbildung 11: Übersicht der natur- und artenschutzfachlichen Aspekte des Plangebiets¹³

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV) bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Klima natürlicherweise und ohne Beeinflussung durch den Menschen einstellen würden. Da in unserer Kulturlandschaft natürliche vom Menschen nicht veränderte Flächen nur sehr selten zu finden sind, kann die Rekonstruktion der potenziellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV) im Plangebiet liegt im Bereich des

¹³ Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS RLP), https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, Stand: Juni 2022

Stieleichen-Hainbuchenwald mit mäßig hohem Basengehalt. Der westliche Teil Erweiterungsfläche befindet sich Bereich des Hainsimsen-Buchenwalds mit geringem Basengehalt.¹⁴

Für den Änderungsbereich können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt im Vergleich zum Bestand als positiv bewertet werden. Hier wird eine als landwirtschaftlich festgesetzte Fläche in eine private Grünfläche umgewandelt und damit ökologisch aufgewertet. Die Auswirkungen auf das Schutzgut im Erweiterungsbereich werden aufgrund der geringen Größe, den fehlenden Gehölzstrukturen und der Distanz zu Schutzgebieten als geringfügig eingestuft.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als geringfügig zu bewerten.

7.2 Boden und Fläche

Nach der Einordnung der Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in die Bodengroßlandschaften befinden sich diese im Bereich der Auen und Niederterrassen mit Vegen aus Auensand und Gley-Vegen aus Auenlehm. Es handelt sich bei den unbebauten Flächen im Norden um Standorte mit potenzieller Auendynamik und mit Grundwassereinfluss im Unterboden mit der Bodenart Lehm. Bei den Erweiterungsflächen im Süden handelt es sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt aus sandigem Lehm. Die beiden unbebauten Flächen haben ein hohes Ertragspotenzial.¹⁵

Das Planungsgelände liegt i.W. innerhalb der Lauteraue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Fluss- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.

Gemäß den geologischen Informationen seitens der zuständigen stehen im südöstlichen Bereich des Planungsgeländes voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegenden an. Diese setzen sich hier vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Silt- und Sandsteinen zusammen. Weiter können bereichsweise Kalksteine vorkommen. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt.¹⁶

Daher sind im Vorfeld der Planung Rahmen der Objektplanung projektbezogene Baugrunduntersuchungen vom Bauherren durchzuführen.

Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und-2, DIN 4124, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

¹⁴ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, Stand: Juni 2022

¹⁵ Landesamt für Geologie und Bergbau, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18%E2%86%92Boden, Stand: Juni 2022

¹⁶ Ebd.

Flächen auf denen Massenbewegungen auftreten können, was gemäß der durch das LGB bereitgestellten Informationen im Plangebiet nicht auszuschließen ist, sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht als Verdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG zu anzusehen.

Die Feldkapazität liegt in den Erweiterungsflächen mit 260 bis 390 mm im mittleren Bereich. Das Nitratrückhaltevermögen wird als mittel eingestuft. Die Bodenfunktionsbewertung für das Plangebiet wird als mittel eingestuft.



Abbildung 12: Bodenfunktionsbewertung¹⁷

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im oder angrenzend zum Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein mittleres Radonpotential ($31,8 \text{ kBq/m}^3$) ermittelt wurde.¹⁸

Im betroffenen Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt geworden. Ein Vorhandensein kann deswegen aber nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der bisherigen Nutzung im Erweiterungsbereich ist mit anthropogenen Veränderungen der Bodenstruktur zu rechnen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb der Fläche ist der Boden bereits durch entsprechenden Düngemittel- und Pestizideinsatz vorbelastet und durch die maschinelle Bearbeitung verdichtet. Somit ist nur eine mittlere bis geringe Natürlichkeit der Böden vorhanden. Auch der nördliche Bereich ist aufgrund der Bestandsbebauung verstärkt durch Verdichtungen und Versiegelungen anthropogen überprägt. Die Fläche des Parkplatzes ist zudem vollständig versiegelt.

Während der Bauphase kann es zu einer irreversiblen Verdichtung des Bodens, zu Erschütterungen und unter Umständen zu Stoffeinträgen durch den Einsatz von Maschinen oder die Lagerung von Baumaterialien kommen. Bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen und Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen als eher unwahrscheinlich einzuschätzen.

¹⁷ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland- Pfalz, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand: Juni 2022

¹⁸ Landesamt für Geologie und Bergbau, <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand: Juni 2022

Bei der Umsetzung der geplanten Mischnutzung ist nicht mit erhöhten Schad- und Schwebstoff-Emissionen auszugehen, die ggf. in den Boden gelangen könnten.

Die gravierendsten Auswirkungen des Vorhabens bestehen in der mit der Überbauung verbundenen Versiegelung bislang unbebauter Flächen. Damit einher geht der Totalverlust aller Bodenfunktionen in größerem Umfang, vor allem der Speicher- und Reglerfunktion (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe). Die Neuversiegelung bisher unbeeinträchtigter Böden führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung auch von Böden als Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung. Von der Planung betroffen sind alle überbaubaren Flächenanteile der bislang unversiegelten Flächen sowie die neuen Verkehrsflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,73 ha. Da sich die Baufenster im Änderungsbereich im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan nicht vergrößern, geht vor allem die Erweiterung mit einer potentiellen Neuversiegelung einher. Die Neuversiegelung betrifft die überbaubaren Flächenanteile der Mischbauflächen sowie die neue Verkehrsfläche. Es gehen damit durch das Vorhaben Ackerflächen mit einer mittleren Bodenfunktionsbewertung dauerhaft verloren. Demnach steht die Fläche in Zukunft dauerhaft für andere Nutzungen nicht mehr zur Verfügung. Diese sind allerdings bereits stark anthropogen überformt.

Der Geltungsbereich der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühlacker" wird von dem auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Stahlhausen" überdeckt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der zuständigen Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

In der Nachbargemarkung Wolfstein wurde zudem ehemals untertägiger Abbau von Kalkstein betrieben.¹⁹

Insgesamt sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche aufgrund der Vorbelastungen, der geringen potentiellen Neuversiegelung sowie der Ausweisung von Grünflächen als geringfügig einzustufen.

7.3 Wasser und Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Graubach, ein Gewässer 3. Ordnung liegt in ca. 10 m Entfernung zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs. Von den Erweiterungsflächen im Süden ist der Graubach ca. 200 m entfernt. Die Lauter, ein Gewässer 2. Ordnung, wird durch die Bahnschienen von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans getrennt. Hier befindet sich auch ein gesetzliches Überschwemmungsgebiet. Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.²⁰

Im Plangebiet ist mit einer Niederschlagsmenge von ca. 750 bis 800 mm pro Jahr zu rechnen.²¹ Der Untersuchungsraum liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Lauter“. Das Gebiet wird zudem von einem Porengrundwasserleiter, silikatisch durchzogen. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit > 75 – 100 mm/a im mittleren Bereich. Sowohl der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers als auch der chemische Zustand wird als gut eingestuft. Die Deckschicht stellt sich als ungünstig dar. Das Gebiet befindet sich zudem im Bereich mit Durchlässigkeitsklassen von mäßiger bis geringer Einstufung.

¹⁹ Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, Stellungnahme vom 25.10.2022)

²⁰ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, abgerufen unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servelet/is/2025/>, Stand Juni 2022

²¹ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, abgerufen unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servelet/is/1624/>, Stand: Juni 2022

Die Erweiterungsflächen sind derzeit nahezu frei von Versiegelung, das anfallende Oberflächenwasser versickert innerhalb der Fläche. Allerdings kann im Bereich der Ackerflächen, durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, der Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Der Änderungsbereich ist durch die Bestandsbebauung bereits in Teilen versiegelt.

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung, durch die Neuversiegelung ehemaliger unversiegelter Flächen, zu einer Verschlechterung des Wasserrückhaltevermögens sowie einer Verringerung der Versickerungsrate führt. Dies bewirkt eine verringerte Grundwasserneubildung. Die Ausweisung von Grünflächen, Festsetzungen zu gärtnerisch anzulegenden Flächen sowie die Gestaltung der Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Belägen können in gewissem Maße Funktionen für den Wasserhaushalt übernehmen (Rückhaltung, Verdunstung). Der Eingriff kann somit gemindert werden.

Es kann innerhalb des Baustellenbereichs und der Baustelleneinrichtungsflächen während des Baubetriebes zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Wasserhaltungsmaßnahmen, Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen, etc.) können diese Einträge vermieden oder zumindest verringert werden.

Aufgrund fehlender Oberflächengewässer, der Vorbelastung im Bestand, der relativ geringen potentiellen Neuversiegelung und aufgrund der geplanten Minderungsmaßnahmen, sind die zu erwartenden Auswirkungen insgesamt als geringfügig einzustufen.

7.4 Klima und Lufthygiene

Klimatisch betrachtet liegt Wolfstein innerhalb des klimatischen Großraumes des Saar-Nahe-Berglands, das mit mittleren jährlichen Lufttemperaturen von 7 bis 10 °C zu den warm-gemäßigten Gegenden von Rheinland-Pfalz zählt. Sie gehört zu den Regionen Deutschlands mit den mildesten Wintern und den wärmsten Sommern. Die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge des Saar-Nahe-Berglands betragen zwischen 490 und 850 mm pro Jahr.²²

Lokalklimatisch liegt die Jahresdurchschnittstemperatur des Plangebiets zwischen 7,5 und 10 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt ca. 755 mm.²³ Der Geltungsbereich wird jedoch keinem klimatischen Wirkungsraum zugeordnet. Auch ist im Untersuchungsraum keine großräumige Luftaustauschbahn kartiert.²⁴ In der Windkarte des Deutschen Wetterdienstes wird für Wolfstein eine mittlere Windgeschwindigkeit von ca. 2,2 bis 2,5 m/s im Betrachtungszeitraum eines Jahres, auf 10 m über Grund, ermittelt.²⁵

Die östlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Fläche kann aufgrund ihres Gefälles und der Größe als möglicher Kaltluftproduzent gewertet werden. Durch die Neuversiegelung des Erweiterungsbereichs können die Kaltluftströme modifiziert werden. Allerdings befinden sich in Fließrichtung mit der Parkplatzfläche und der Öffentlichen Grünfläche keine schutzbedürftigen Nutzungen. Es ist somit nur von einer geringen Auswirkung auf das Kleinklima im Plangebiet und seiner direkten Umgebung

²² Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen Rheinland-Pfalz, <https://www.kwis-rlp.de/anpassungsportal/regionale-informationen/vorderpfaelzische-rheinebene/>, Stand: Juni 2022

²³ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/1624/>, Stand: Juni 2022

²⁴ Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS RLP), https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php?lang=en&service=kartendienste_naturschutz, Stand: Juni 2022

²⁵ Deutscher Wetterdienst DWD, https://www.dwd.de/DE/leistungen/windkarten/deutschland_und_bundeslaender.html, Stand: Juni 2022

auszugehen. Durch die untergeordnete klimatische Bedeutung des Plangebiets für das nahe gelegene Siedlungsgefüge, sind keine relevanten klimatischen Veränderungen zu erwarten, die wesentlich über den Geltungsbereich des Plangebiets hinausgehen.

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas (u.a. Luftfeuchtigkeit, Absorption) sowie der Luftqualität (unter anderem Fixierung von Schadstoffen) innerhalb des Gebiets bei.

Während der Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen der Luft in Form von Abgasen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs) kommen. Zudem können in dieser Phase Lärm und Erschütterungen auftreten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche, den festgesetzten Grünflächen sowie der Lage des Plangebiets als geringfügig einzustufen.

7.5 Orts- 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 Landschaftspflege nennt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der Großlandschaft Saar-Nahe-Bergland in der Untereinheit Potzberg-Königsberg-Gruppe.²⁶ Die Potzberg-Königsberg-Gruppe wird charakterisiert durch eine Gruppe von stark bewaldeten, markanten Bergkegeln und Bergrücken. Die Umgebung des Gebiets ist durch eine hügelige Landschaft mit Magerwiesen und Waldstrukturen geprägt. Das Plangebiet liegt am Osthang des Mühlberges.

Westlich in ca. 150 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Königsland“.²⁷

Der Erweiterungsbereich schließt an die Ortsgrenze an und bildet einen Lückenschluss zwischen dem Friedhof und der Bestandsbebauung. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu baulichen Anlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sichert eine Eingliederung in das bestehende Ortsbild. Der Erhalt der öffentlichen und privaten Grünflächen bewahrt strukturgebende Grünelemente. Somit fügt sich die Planung in das bestehende Ortsbild ein und führt zu keinen nachteiligen Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Während der Begriff "Kulturgüter" auch rechtlich klar umrissen ist, wird der Begriff der „sonstigen Sachgüter“ weder im UVPG noch in den relevanten Richtlinien oder dem BauGB eindeutig definiert. Hinweise ergeben sich jedoch zumindest aus Vorschriften wie der UVPG-VwV. Demnach lassen sie sich als Güter definieren, die zwar selbst nicht die Qualität von Kulturgütern haben, jedoch von gesellschaftlicher Bedeutung sind, da sie wirtschaftliche Werte darstellen, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

²⁶ Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS RLP), https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: Juni 2022

²⁷ Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS RLP), https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php?lang=en&service=kartendienste_naturschutz, Stand: Juni 2022

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Erweiterungsbereich keine Bodendenkmäler sowie keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden. Dementsprechend sind keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten.

7.7 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 dienen daher auch dem Gesundheitsschutz der Menschen.

Durch die Neuausweisung der zwei Bauflächen und die Sicherung des Parkplatzes im Bestand, ist mit keinem erhöhten Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Durch die Neuplanung ist von keinem gesteigerten Verkehrsaufkommen und damit auch von keiner Erhöhung von Lärm- und Luftschadstoffemissionen auszugehen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird es zu temporären Störungen, infolge von Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr kommen. Diese können dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität auftreten. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der umgebenden Wohnumgebung sind allenfalls geringfügig.

Eine Gefährdung durch Überflutungen im Falle von Starkregenereignissen ist aufgrund des Wasserabflussverhaltens und dem geringen Versiegelungsgrad durch die festgesetzten Maßnahmen nicht anzunehmen.

Entlang des Plangebiets verläuft die Bahntrasse der Lautertalbahn. Diese ist eingleisig und wird je Fahrtrichtung einmal die Stunde angefahren. Durch die dem Plangebiet angrenzende Bahnhaltestelle fährt die Bahn in diesem Bereich vergleichsweise langsam, es kommt jedoch zu Lärmemissionen durch Bremsgeräusche. Die abfallende Böschung mit Gehölzstrukturen bietet eine mäßige Schutzwirkung. Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Einschätzung zum Lärmschutz einzuholen.

Insgesamt sind nur geringfügige Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch und Gesundheit zu erwarten.

Wolfstein, den 30.01.2024

Für die Stadt Wolfstein:



Dilly, Stadtbürgermeister

