



Ortsgemeinde Hauptstuhl

Bebauungsplan

„Am Wäldchen, 3. Änderung und Erweiterung“

nach § 13a BauGB i.V.m § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf I 04/2024



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

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

Auftraggeber



Ortsgemeinde Hauptstuhl

Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl
Abteilung 4 – Bauen und Umwelt
Kaiserstraße 49
66849 Landstuhl

Erstellt durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

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

Kaiserslautern, im April 2024

Inhaltsverzeichnis

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES §13A BAUGB I.V.M § 13 BAUGB	3
D. GRUNDLAGEN.....	4
1. Planungsgrundlagen.....	4
2. Lage und Größe des Plangebietes	5
3. Bestandssituation	6
3.1. Nutzung und natürliche Situation.....	6
3.2. Erschließung	6
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
1. Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz	7
2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV.....	8
3. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl	9
F. FACHPLANERISCHE VORGABEN	10
1. Natur und Artenschutz	10
1.1. Schutzgebiete und -objekte.....	10
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	10
2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	11
2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete	11
2.2. Gewässer.....	11
2.3. Hochwasservorsorge.....	11
2.4. Starkregen	12
3. Geotechnischer Bericht	13
3.1. Versickerungseignung der anstehenden Böden	13
3.2. Orientierende abfallrechtliche Voruntersuchung	15
4. Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	18
G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN	19
H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	20
1. Städtebauliche Zielvorgaben	20
2. Erläuterung der Planung.....	20
I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG	21
1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB.....	21
2. Bestandssituation und Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt	21
2.1. Bestandssituation.....	21
2.2. Auswirkungen der Planung.....	22

3. Landespflegerische Zielvorstellungen	23
4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan	23
J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	23
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	23
1.1. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	23
1.2. Maß der baulichen Nutzung	24
1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	24
1.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	24
1.5. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	25
1.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt / zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	25
2. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	26
K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	26
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	26
2. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	26
2.1. Nutzungen.....	26
2.2. Schallschutz	26
2.3. Altlasten	27
2.4. Radonvorsorge.....	27
3. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	27
4. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	27
5. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	27
6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	28
7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	28
8. Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	28
L. PLANVERWIRKLICHUNG	28
1. Grundbesitz und Bodenordnung	28
2. Kosten der Bauleitplanung	28

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFGSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

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

In der Ortsgemeinde Hauptstuhl soll das Feuerwehrgerätehaus neu gebaut werden, da das Bestandsgebäude nicht mehr den funktionellen Anforderungen entspricht. Vor diesem Hintergrund wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, die die Lage des Neubaus definiert. Ein anderer Standort in der Ortsgemeinde Hauptstuhl kommt für die Feuerwehr aufgrund der Besitzverhältnisse und erforderlichen Erreichbarkeiten nicht in Frage. Demgemäß soll der Neubau der Feuerwehr auf dem bisherigen Gelände, unmittelbar nördlich des Bestandsgebäudes erfolgen. Sobald der Neubau fertiggestellt und bezogen sein wird, erfolgt der Rückbau des bisherigen Feuerwehrgebäudes.

Da sich der Neubau innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Wäldchen, 2. Änderung“ befinden wird, welcher an dieser Stelle eine öffentliche Grünfläche ausweist, bedarf es einer Teiländerung des vorgenannten Bebauungsplans. Zudem soll der Bestandsstandort der Feuerwehr, welcher derzeit nicht durch einen Bebauungsplan gesichert ist, durch eine Erweiterung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hauptstuhl gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Wäldchen, 3. Änderung und Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

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

Der Bebauungsplan „Am Wäldchen, 3. Änderung und Erweiterung“ soll nach den Vorgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die hier zu beachtenden Kriterien sind nachfolgend dargelegt.

Ein vereinfachtes Verfahren darf nur angewendet werden,

a) wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

b) wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

c) wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,

d) wenn keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

zu a) Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von 3.366 m², die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche beträgt 1.724 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in den Geltungsbereichen deutlich unter 20.000 m². Weitere Bebauungsplanungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung aufgehoben oder aufgestellt werden, liegen nicht vor.

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

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

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

Nach § 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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

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

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

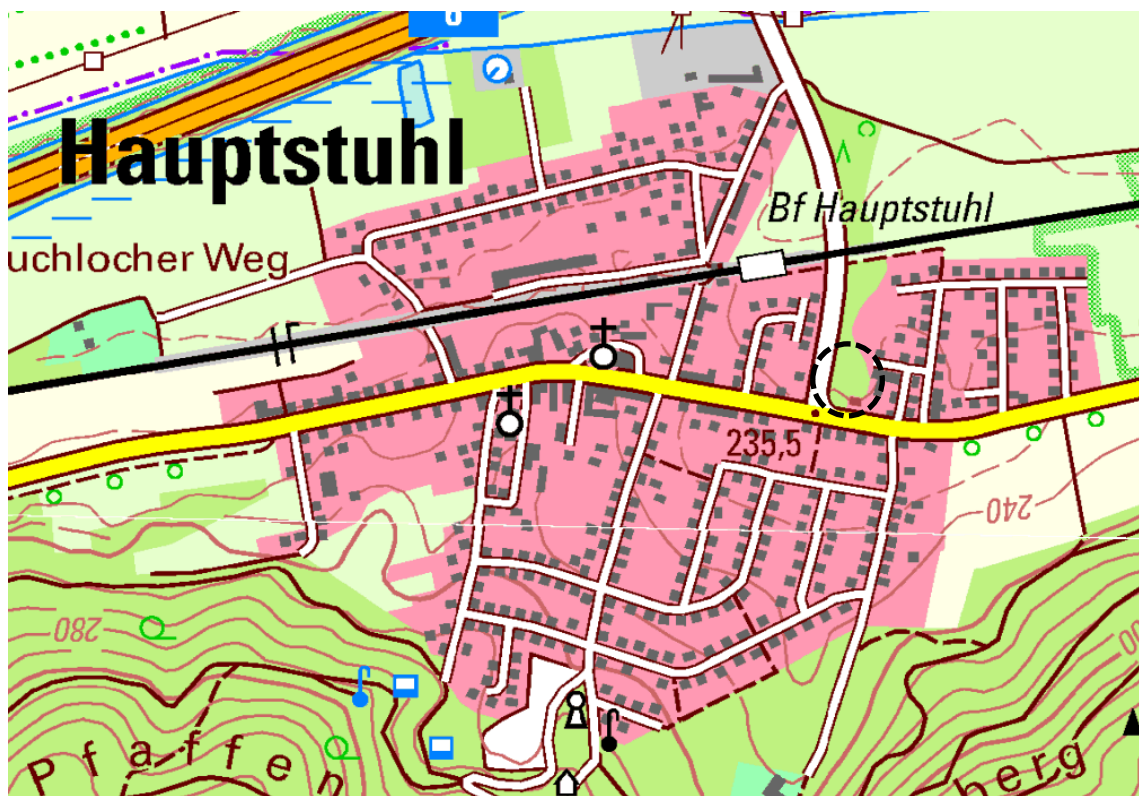
Planungsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

- ein Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl,
- Raumordnungsplan der Plangemeinschaft Westpfalz, ROP IV, 3. Teilfortschreibung 2018, unter <https://extern.ris.rlp.de/>, abgerufen 05/2023
- Abfrage LANIS RLP unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 05/2023
- Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz, unter <https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER%5bvisible%5d=1&LAYER%5bquerylayer%5d=1&WMC=16229>, abgerufen 05/2023

- Geoportal Wasser RLP unter <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen 05/2023
- Geoportal Boden des Landesamtes für Geologie und Bergbau, unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 05/2023
- Geologische Radonkarte RLP, Landesamt für Umwelt unter <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, abgerufen 05/2023

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der nordöstlichen Ortslage von Hauptstuhl, unmittelbar nördlich der Kaiserstraße / L395 sowie östlich der Kreisstraße K3.



Lage des Plangebietes in der Ortsgemeinde Hauptstuhl; Quelle: LANIS RLP (Stand 05/2023)

Es umfasst das gesamte Flurstück 47/117 sowie den südlichen Teilbereich des Flurstücks 47/115.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3.366 m².

3. Bestandssituation

3.1. Nutzung und natürliche Situation

Das Plangebiet umfasst das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr Hauptstuhl sowie die vorgelagerten Park- und Erschließungsflächen. Rückwärtig zum Bestandsgebäude befinden sich weitere versiegelte Flächen, eine Garage sowie ein WC-Container und ein Trafohäuschen.

Den nördlichen sowie den westlichen Teilbereich stellt eine Nutzrasenfläche mit zahlreichen Einzelbäumen und in den Randbereichen auch mit kleineren Gehölzen dar. Dieser Grünbereich wird als Dorfwiese bezeichnet und gelegentlich für örtliche Kulturveranstaltungen genutzt.



Abgrenzung des Plangebietes (skizzenhaft, rot gekennzeichnet); (Quelle: LANIS RLP 09/2023, Stand Luftbild 09/2020)

3.2. Erschließung

Die Zufahrt zum Feuerwehrgebäude erfolgt unmittelbar von der Kaiserstraße / L395 im Süden über das Flurstück 47/117.

Der geplante Neubau wird ebenfalls von Süden erschlossen, wobei er weiter als das Bestandsgebäude nach Westen rückt. Der Anschluss an die technische Infrastruktur ist durch Anschluss an die bestehenden Netze möglich.

Von Westen begrenzt die Kreisstraße K3 das Plangebiet. Diesbezüglich nach dem Landesstraßengesetz einzuhaltende Abstände sind bei der Planung zu beachten.

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

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

In Bezug auf den Freiraum ist hervorzuheben, dass Hauptstuhl in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug) sowie für die Sicherung des Grundwassers liegt.

1. Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz

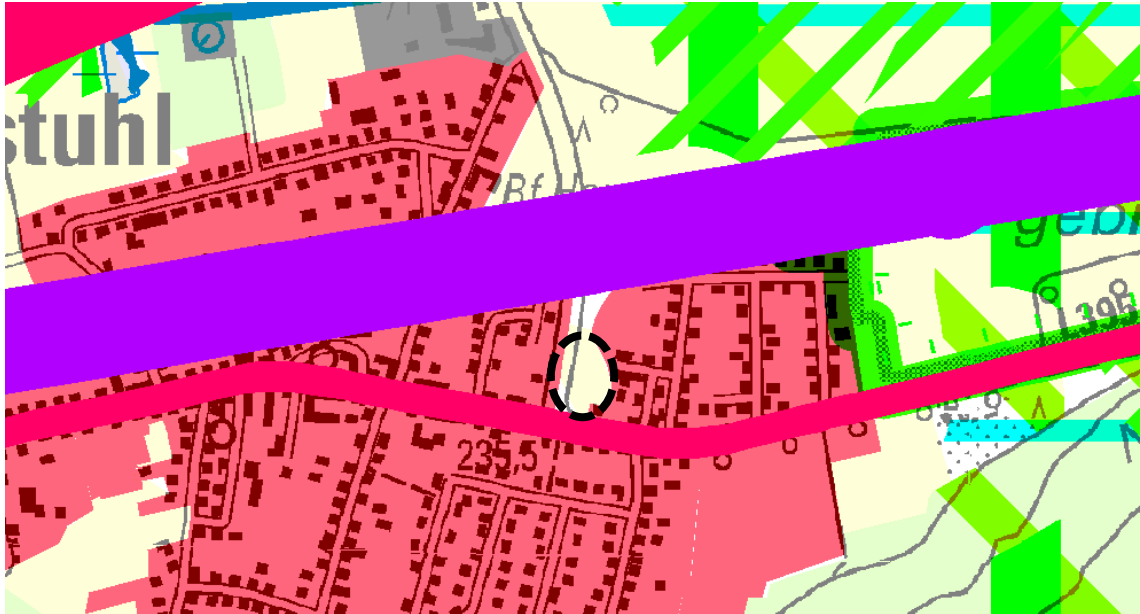
Die Ortsgemeinde Hauptstuhl gehört der Verbandsgemeinde Landstuhl im Landkreis Kaiserslautern an. Sie fällt in den Bereich der Raumstruktur „Verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 50 %)“. Die Bevölkerungsdichte beläuft sich in diesem Raum auf 211 EW/km²; zum Vergleich: Im nächsten Oberzentrum Kaiserslautern liegt die Bevölkerungsdichte bei 700 EW/km². Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Es ist u.a. die Aufgabe der verdichteten Bereiche, den ländlichen Räumen Entwicklungsimpulse zu geben.

Die rund sechs Kilometer von Hauptstuhl entfernte Sickingenstadt Landstuhl ist als Mittelzentrum ausgewiesen und kooperiert freiwillig mit der Stadt Ramstein-Miesenbach. Dieser Kooperationsverbund befindet sich ebenso wie die Ortsgemeinde Hauptstuhl im Entwicklungsbereich des östlich liegenden Oberzentrums Kaiserslautern. Sie liegt zudem an den in West-Ost-Ausrichtung verlaufenden, großräumigen Verbindungen des Straßen- und Schienennetzes.

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

2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Der seit dem 25.07.2012 verbindliche und zuletzt am 06.06.2018 teilfortgeschriebene Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV kennzeichnet das Plangebiet zum überwiegenden Teil als sonstige Freifläche.

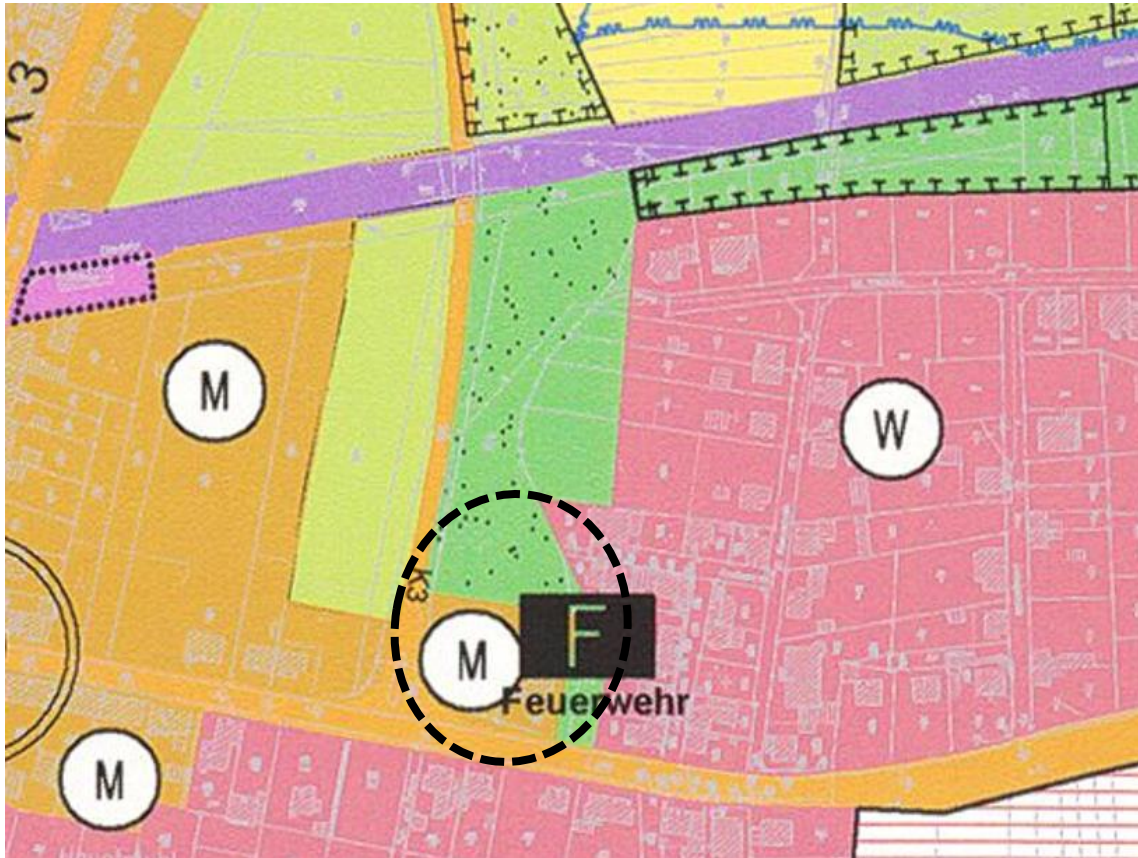


Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im ROP der Planregion Westpfalz (Quelle: RIS RLP, <https://extern.ris.rlp.de/>, abgerufen 05/2023)

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan entwickelt sich demnach nicht originär aus den übergeordneten Planwerken auf Landes- und Regionalebene, da ein Teil der als sonstige Freifläche eingestuftten Grünfläche für den Neubau der Feuerwehr in Anspruch genommen wird. Dennoch sind keine Konflikte mit den übergeordneten Planungsebenen zu erwarten, da die Lage des Plangebietes als innerörtlich und im Zusammenhang mit der Ortslage einzustufen ist.

3. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl

Der für das Gemeindegebiet von Hauptstuhl derzeit gültige Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Landstuhl stellt das Plangebiet im westlichen Bereich als Mischbaufläche dar und enthält im östlichen Bereich die Kennzeichnung ‚Feuerwehr‘. Der nördliche Bereich wird als öffentliche Grünfläche (Sukzessionsfläche / Ruderalfläche) dargestellt.



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Ausschnitt des Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Landstuhl für die Ortsgemeinde Hauptstuhl (Quelle: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Verbandsgemeinde Landstuhl 2004)

Damit weicht der zukünftige Bebauungsplan „Am Wäldchen, 3. Änderung und Erweiterung“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab: die Grünfläche verläuft im westlichen und nördlichen Bereich, das Areal der Feuerwehr stellt eine Gemeinbedarfsfläche dar.

Städtebauliche Konflikte werden jedoch nicht gesehen, weil es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um den Feuerwehrneubau am bestehenden Standort handelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Da derzeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Landstuhl erfolgt, ist die vorliegende Bebauungsplanung in die Neuaufstellung einzubeziehen.

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN

1. Natur und Artenschutz

1.1. Schutzgebiete und -objekte

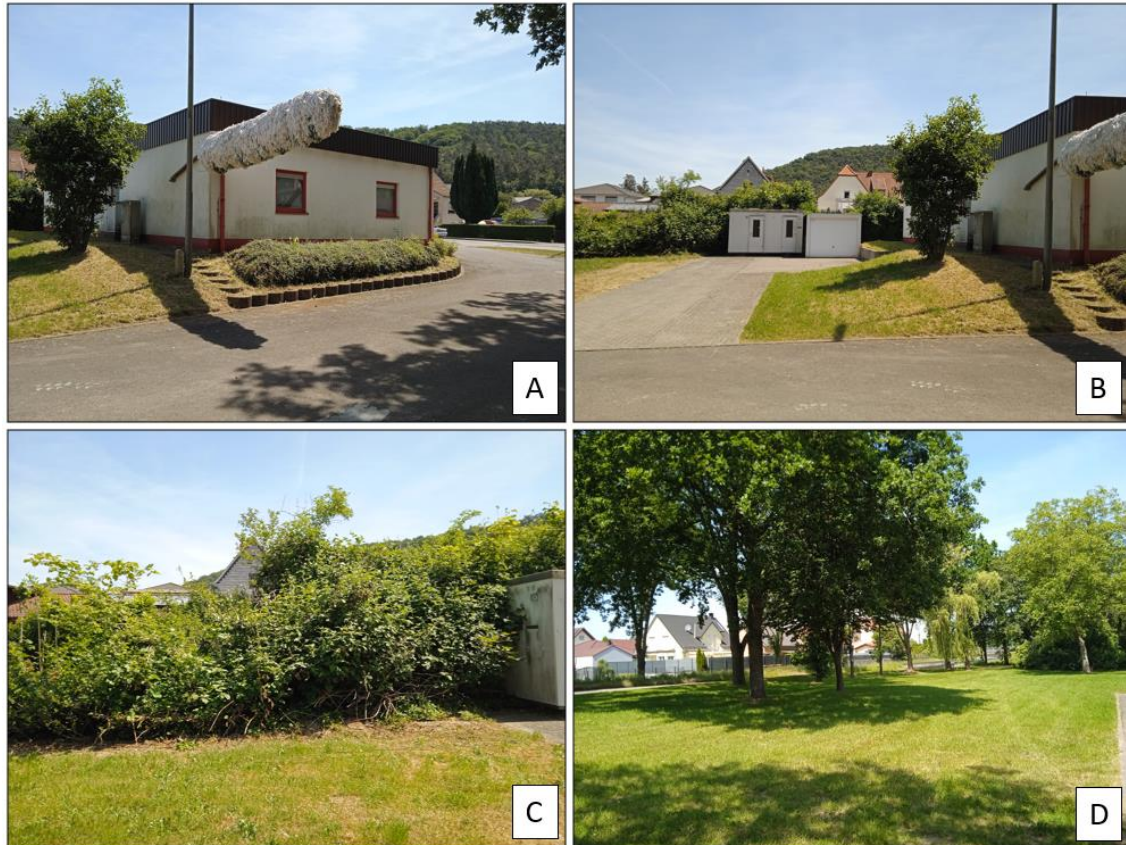
Für das Plangebiet und die direkte Umgebung liegen keine Natur- oder artenschutzrechtlichen Schutzausweisungen vor. Die nächstgelegenen Schutzgebiete finden sich etwa 300 m östlich mit den „Östlichen Pfälzer Moorniederungen“, welche als FFH-Gebiet (FFH-7000-105) sowie als Naturschutzgebiet (NSG-7300-202) ausgewiesen sind.

Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der Entfernung zu bestehenden Schutzgebieten und geschützten Biotopen nicht zu erwarten.

1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Die versiegelten Bereiche der Fläche sowie die Bestandgebäude weisen keine für planungsrelevante oder besonders geschützte Arten geeigneten Lebensraumrequisiten auf. Das Bestandgebäude der Feuerwehr bietet aufgrund seiner Bauweise (Flachdach) keine Quartiere für Fledermäuse oder Vögel. Bei der Begehung konnten auch an der Fassade keine Spuren einer Nutzung nachgewiesen werden. Da eine zukünftige Nutzung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist das Gebäude vor Abriss erneut auf Besatz zu überprüfen.

Der rückwärtige und westliche Teil des Plangebietes stellt sich als Wiese mit Einzelbäumen dar. Die Wiesenfläche wird regelmäßig gemäht und als Festwiese genutzt. Aufgrund dessen stellt sie sich als artenarme Nutzrasenfläche dar. Der Baumbestand ist mittleren bis hohen Alters und besteht aus einer Mischung verschiedener Laubbäume. Diese bieten potentielle Nistplätze und Höhlen für Vögel und Fledermäuse. Die Bäume stehen im westlichen Teil des Plangebietes und sollten, wenn möglich, erhalten bleiben. Falls Bäume gefällt werden, müssen die gesetzlichen Rodungszeiten beachtet werden. Sollten die in Frage stehenden Bäume Höhlen / Spalten aufweisen sind diese zudem vorher durch eine fachkundige Person auf Besatz zu überprüfen. Gehen Bäume durch das in Planung stehende Vorhaben verloren, sollten diese, auch bei fehlender Kompensationspflicht, durch Neupflanzungen ersetzt werden. Die an der östlichen Plangebietsgrenze stehenden Gehölze weisen keine besondere ökologische Wertigkeit auf. Sollten sie gerodet werden, sind hier dennoch die gesetzlichen Rodungszeiträume zu beachten.



A Bestandsgebäude der Feuerwehr
B WC-Container und Trafohäuschen im rückwertigen Bereich
C Gehölzhecke an der östlichen Plangebietsgrenze
D Nutzrasen mit Einzelbäumen im westlichen Teil des Plangebietes
Bestand im Plangebiet (Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, 01.06.2023)

2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzausweisungen befinden sich im Plangebiet und dessen direkter Umgebung keine.

2.2. Gewässer

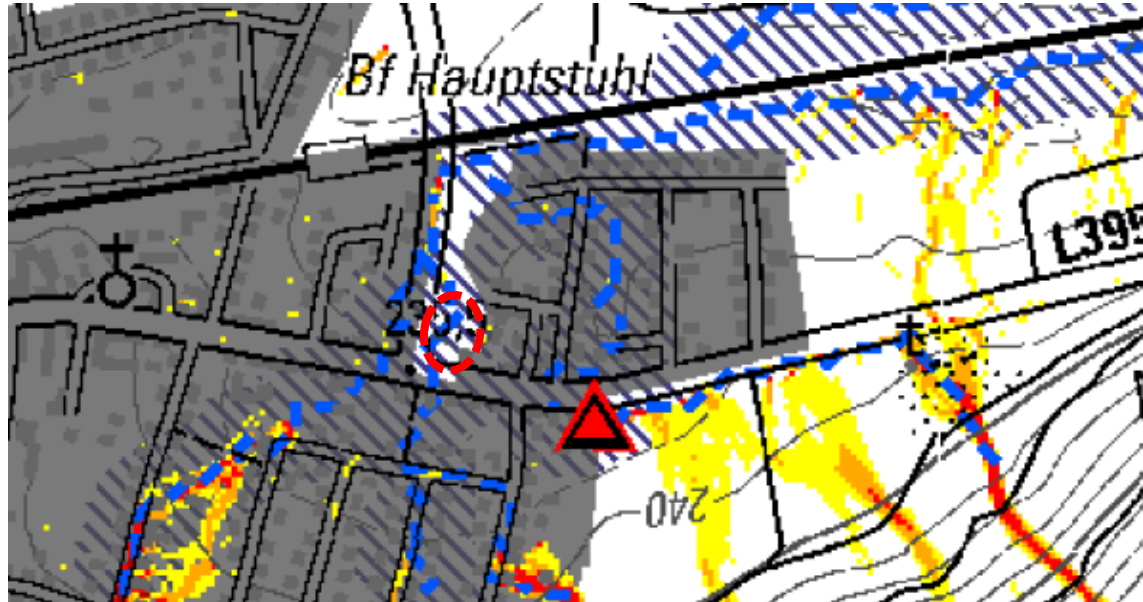
Gewässer befinden sich im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung keine. Das nächstgelegene Gewässer verläuft in rund 500 Meter nördlicher Richtung von Westen nach Osten. Es handelt sich um den Lochweiherbach, ein Gewässer dritter Ordnung.

2.3. Hochwasservorsorge

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich weder Hochwasserschutzanlagen noch gesetzliche Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

2.4. Starkregen

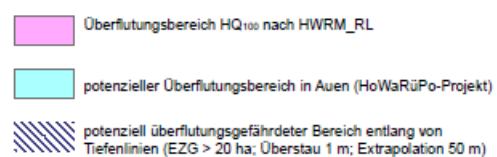
In der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Landesamtes für Umwelt, ist der Bereich des Plangebietes als potenziell überflutungsgefährdeter Bereich entlang von Tiefenlinien ausgewiesen. Die Ortslage von Hauptstuhl ist hinsichtlich einer Sturzflut nach Starkregen mäßig gefährdet.



Abflusskonzentration



Wirkungsbereich Sturzflut nach Starkregen

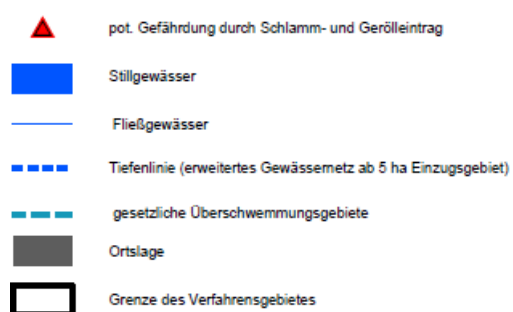


Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen**



** bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch wild abfließendes Wasser und durch ausufernde Bäche / Gräben. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedlungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

Sonstige Angaben



Ungefähre Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) in der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Landesamtes für Umwelt (Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinlandpfalz, Hochwasservorsorge durch Flussgebietsentwicklung, Karte 5 Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen, Verbandsgemeinde Landstuhl, 2020)

Die Starkregengefährdungskarten sind Hinweiskarten zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche. Die tatsächlichen Abflussbahnen sollten bei weiteren Planungen und Maßnahmen vor Ort überprüft und die Gefährdung in der Planung berücksichtigt werden. Gegebenenfalls sind Vorsorgemaßnahmen, wie z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz und entsprechende Festsetzungen und Hinweise in weiterführenden Planungen, zu ergreifen.

3. Geotechnischer Bericht

Im Plangebiet wurde eine Baugrunderkundung durch die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Am Tränkwald 27, 67688 Rodenbach durchgeführt. Im nachfolgenden sind aus Gründen der Übersichtlichkeit lediglich die beiden Themen ‚Versickerung‘ und ‚Altlasten / Altablagerungen‘ aufgegriffen worden. Das vollumfängliche Gutachten liegt den Bebauungsplanunterlagen bei und beinhaltet darüber hinaus eine ingenieurgeologische Baugrundbeurteilung, Ausführungen zur Gebäudegründung, erdbautechnische Hinweise sowie Hinweise zur Gebäudeabdichtung.

3.1. Versickerungseignung der anstehenden Böden

3.1.1. Allgemeines

Die Menge des zur Versickerung gelangenden Wassers wird von zwei Faktorengruppen bestimmt. Die eine besteht aus der Menge und Verteilung des zu versickernden Wassers und der Evapotranspiration (Boden- und Pflanzenverdunstung). Die andere besteht aus Bodeneigenschaften, wie dem Zusammenhang zwischen Wasserspannung einerseits, Wasserleitfähigkeit und Wassergehalt andererseits und dazu dem Infiltrationsvermögen. Des Weiteren spielen die Tiefe der Grundwasseroberfläche und die Topographie der Bodenoberfläche (Anfall von Oberflächenwasser) eine Rolle.

Nach dem ARBEITSBLATT DWA-A 138 kommen für die Versickerung Lockergesteinsböden in Frage, deren kf-Werte im Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen (Flächenversickerung $2 \cdot 10^{-5}$ m/s).

Weiterhin muss zur Reinigung der eingeleiteten Niederschlagswässer eine ausreichend mächtige, belebte Bodenzone vorhanden sein (ca. 0,3 m bis 0,5 m). Bei einer Bodenpassage in entsprechender Größenordnung wird ein Großteil der zumeist partikelgebundenen Schadstoffe zurückgehalten.

Der Feinkorngehalt des Bodens auf der Muldensohle sollte so gering wie möglich sein, um eine Verstopfung der Poren in diesem Bereich zu verhindern. Die Sohle von Muldenflächen sollte bei der Herstellung der Mulde so wenig wie möglich verdichtet werden. Bei Aushub von gewachsenem Boden ist beim Abziehen der Oberfläche eine Verdichtung durch die Baggerschaufel zu vermeiden.

3.1.2. Ermittlung des kf-Wertes anhand der Korngrößenverteilung nach DIN EN ISO 17992-4

Die Bestimmung des kf-Wertes erfolgte anhand der Kornverteilung über die empirischen Verfahren nach BEYER, HAZEN, SEELHEIM und MALLET/PAQUANT. Zur näherungsweise Bestimmung der charakteristischen Durchlässigkeit der im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden wurde daher an -1- Bodenproben die Korngrößenverteilungen mittels kombinierter Sieb-/Schlammanalyse nach DIN EN ISO 17992-4 bestimmt (s. Gutachten Anlage 3).

Bei den genannten Bestimmungsverfahren sind verschiedene Gültigkeitsgrenzen zu beachten, zudem ist zu berücksichtigen, dass die Genauigkeit der Verfahren sehr unterschiedlich zu bewerten ist. So sind die meisten Verfahren nur für sandig-kiesige Böden anwendbar (BEYER, HAZEN, SEELHEIM), haben in diesem Kornspektrum jedoch die höhere Aussagegenauigkeit.

Für bindige Böden steht nur das Verfahren nach MALLET/PAQUANT zur Verfügung – die Aussagegenauigkeit wird jedoch hier als mäßig eingestuft.

Hazen	$U > 1$	$U < 5$	$d_{10} > 0,1$	$d_{10} < 0,5$
Beyer	$U > 1$	$U < 20$	$d_{10} > 0,06$	$d_{10} < 0,6$
Seelheim	$U < 5$			

Tabelle: Gültigkeitsgrenzen

Zur Festlegung des Bemessungs- k_f -Wertes über eine Sieblinienauswertung ist nach dem Anhang B des Regelwerkes DWA A 138 ein Korrekturfaktor von 0,2 zu berücksichtigen, um der Ungenauigkeit des empirischen Bestimmungsverfahrens über die Korngrößenverteilung Rechnung zu tragen. Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Versuch	Tiefe	Berechnungsmethode	Boden- gruppe nach DIN 18196	k_f -Wert nach La- bor-ver- such [m/s]	Korek- tur- faktor nach DWA-A 138	Bemes- sungs- k_f - Wert [m/s]
RB 2 / P 4	1,0 – 2,0	MALLET/ PAQUANT	SU	$1,1 \cdot 10^{-5}$	0,2	$2,2 \cdot 10^{-6}$

Tabelle: Ergebnisse der k_f -Wert-Bestimmung anhand der Korngrößenverteilung

3.1.3. Interpretation der Ergebnisse

Das DWA-A 138 Regelwerk (Ausgabe April 2005) gibt eine Mindestdurchlässigkeit für gezielte Regenwasserversickerungen von 1×10^{-6} m/s an, demnach sind die anstehenden Lockergesteinsböden in der Tiefe 1,00 – 2,00 gemäß DIN 18130 im Bereich der Bohrung **RB 2 / P 4** als *durchlässig* zu klassifizieren und für eine Versickerung nach ARBEITSBLATT DWA-A 138 als **geeignet** zu beurteilen.

Sind die k_f -Werte $< 1 \cdot 10^{-6}$ m/s, können Versickerungsanlagen möglicherweise lange einstauen und dadurch anaerobe Verhältnisse auftreten, die wiederum Rückhalte- und Umwandlungsvermögen negativ beeinflussen.

In der Regel ist eine Versickerung nur in unbelasteten Böden genehmigungsfähig.

Allgemeine Hinweise

Versickerungsanlagen sind entsprechend groß zu dimensionieren und die Einstautiefe ist möglichst groß zu wählen, so dass ein möglichst großes Rückhaltevolumen zur Verfügung steht. Durch eine angepasste Bepflanzung (Pflanzen mit hoher Wasseraufnahme) kann die Verdunstung durch Transpiration unterstützt werden. Durch den Bau von Pflanzstreifen mit Pflanzgranulat kann weiterhin ein zusätzliches ansetzbares Rückhaltevolumen geschaffen werden.

3.2. Orientierende abfallrechtliche Voruntersuchung

3.2.1. Allgemeines

Bei Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist bei externer Entsorgung hinsichtlich einer Verwertung in Rheinland-Pfalz nach den Kriterien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall LAGA TR Boden 2004 zu beurteilen. Hier sind anhand von Zuordnungswerten (Z-Werten) Einbauklassen definiert, die unterschiedliche technische Anforderungen an die Verwertung stellen, wobei die Verwertung von Boden und Bauschutt unterschiedlich geregelt sind. Boden-Gemische mit über 10 Vol.-% Fremdbestandteilen sind in RLP nach LAGA M20 (1997) zu beurteilen.

Bei Überschreitung des Zuordnungswertes Z2 ist i.d.R. eine Verwertung außerhalb des Grundstücks nicht möglich, und das Material ist zu deponieren.

Einbau- klasse	Entsorgung
Z0	ohne Einschränkungen, Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen, Verfüllung von Abgrabungen
Z0*	Verfüllung von Abgrabungen und Wiederverfüllung von ehemaligen Sandgruben
Z1.1	Offener Einbau in technischen Bauwerken ohne definierte technische Sicherungsmaßnahmen
Z1.2	Offener Einbau in technischen Bauwerken ohne definierte technische Sicherungsmaßnahmen in hydrogeologisch günstigen Gebieten
Z2	Offener Einbau in technischen Bauwerken bei definierten technischen Sicherungsmaßnahmen, i.d.R. unter versiegelten Flächen
> Z2	Keine Verwertung – Beseitigung, z.B. auf einer Deponie

Tabelle: Einbauklassen nach LAGA

Materialien der LAGA-Einbauklassen Z0 bis Z2 sind grundsätzlich für den Erd-, Straßen-, Landschaftsbau oder vergleichbaren Anwendungen für den Wiedereinbau verwertbar.

Bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z0 ist im Allgemeinen ein uneingeschränkter Einbau möglich.

Werden die Zuordnungswerte der Einbauklasse Z1 unterschritten, sind die Materialien im Allgemeinen für den eingeschränkten offenen Einbau in technischen Bauwerken, bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z1.2 in hydrogeologisch günstigen Gebieten, bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z1.1 auch in hydrogeologisch ungünstigen Gebieten geeignet.

Bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z2 ist unter bestimmten Voraussetzungen ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen in wasserundurchlässiger bzw. sehr gering durchlässiger Bauweise möglich.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz regelt die Verpflichtung zur Abfallvermeidung und schadlosen Abfallverwertung. Die Beseitigung von Abfällen kommt nur dann in Betracht, wenn eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Demzufolge ist die mögliche Verwertung von Aushub- und Abbruchmaterialien der Deponierung vorzuziehen.

3.2.2. Orientierende abfalltechnische Einstufung des voraussichtlich anfallenden Erdaushubs

Zur orientierenden abfalltechnischen Einstufung des voraussichtlich anfallenden Erdaushubs wurde eine Mischprobe MP 1 RB1/(P1-P6) und RB2/(P2-P4) der AGROLAB Labor GmbH, Dr-Pau-ling-Str.3, 84079 Bruckberg zur orientierenden Deklarationsanalyse nach LAGA (2004) Tab.II.1.2-4/5 (Feststoff und Eluat) übergeben. Der Analysebericht Nr. 3423471 vom 15.06.2023 ist dem geotechnischen Gutachten als Anlage 4 beigefügt.

Der nachfolgende Prüfgegenstand wurde gemäß den geltenden Bestimmungen unabhängig vom gewählten Entsorgungsweg folgendermaßen eingestuft:

Beschreibung	MP 1
Probenart	<u>Boden, anstehend:</u> Kiese, stark sandig (Fein-)Sande, stark mittelsandig, (schwach) schluffig, (schwach) kiesig, z.T. steinig; z.T. mit unterschiedlichen Anteilen an Fremdbestandteilen (Sandsteinbruch)
Bewertung nach	Sand
Entnahme durch / Entnahmedatum	Schnell / Stanca
Entnahmestelle (Entnahmetiefe [m])	RB1/(P1 – P6) (0,13 – 4,20) RB2/(P2-P4) (0,15-2,00)
Befund	--
Beurteilung	
AVV	17 05 04
LAGA Boden 2004	Z0

Tabelle: Untersuchungsergebnisse und orientierende Einstufung Boden Mischprobe MP 1

Beurteilung:

Mischprobe „MP 1“

Bei der Mischprobe „MP 1“ lagen alle gemessenen Zuordnungswerte unter den Grenzwerten der Zuordnungsklasse Z0*. Deshalb ist das Material der **Zuordnungsklasse Z0** zuzuordnen.

Die Charge kann unter dem Abfallschlüssel 17 05 04 als nicht gefährlicher Abfall entsorgt werden.

Allgemeiner Hinweis

Sollten im Zuge der Erdarbeiten Auffälligkeiten bei den Erdstoffen bezüglich Zusammensetzung, Färbung, Geruch usw. auftreten, so ist unverzüglich der Gutachter zur abfallrechtlichen Deklaration hinzuzuziehen.

Sollen die Aushubmassen auf einem Bereitstellungslager zur weiteren Verwertung / Wiedereinbau zwischengelagert werden, ist nach Möglichkeit auf die Sortenreinheit zu achten, d. h., Böden unterschiedlicher charakteristischer Eigenschaften (Schotter, bindige Böden, nicht bindige Böden) sind getrennt zu lagern.

Überschussmassen, die dem Wiedereinbau nicht zugeführt werden können, sind zur abfallrechtlichen Deklaration auf einem Haufwerk aufzuschütten (max. 250 m³) und nach den Vorgaben der LAGA PN 98 zu beproben.

An dieser Stelle ist der Hinweis angebracht, dass die Proben die Belastungssituation naturgemäß stichprobenartig wiedergeben. Je nach vorgesehener Verwertung des anfallenden Erdaushubmaterials empfehlen wir daher, je nach Bedarf nach erfolgtem Bau-grubenaushub eine Beprobung des Aushubmaterials vorzunehmen.

Substratvermischungen beim Wiedereinbau von geschichteten Böden sind zu vermeiden, daher ist bereits beim Aushub eine getrennte Mietenlagerung der unterschiedlichen Substrate notwendig.

3.2.3. Aufbruch

Das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz fordert eine möglichst hochwertige, umweltverträgliche Verwertung von Ausbaupasphalt bzw. Straßenaufbruch. Die Verwertungsmöglichkeiten von teerhaltigem Straßenaufbruch sind in den „Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von Ausbaupasphalt im Straßenbau“ – RuVA-StB 01 (Ausgabe 2001, Fassung 2005) beschrieben.

Auf Länderebene werden diese Regelungen im „Leitfaden für die Behandlung von Ausbaupasphalt und Straßenaufbruch mit teer-/pechtypischen Bestandteilen“ für Rheinland-Pfalz (2. Auflage 09/2006 mit Aktualisierung August 2008) ergänzt. Demnach beträgt der maßgebliche Grenzwert zur Unterschreitung zwischen nicht gefährlichem und gefährlichem Abfall 30 mg/kg PAK nach EPA.

In der RuVA-StB 01 werden grundsätzlich zwei Verwertungsklassen unterschieden, in denen als Grenzwert zwischen Ausbaupasphalt und Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen zur Einstufung in die Verwertungsklassen A und B 25 mg/kg PAK nach EPA festgelegt wurden:

- **< 25 mg/kg TS Verwertungsklasse A** (Wiederverwendung im Heißmischverfahren)
- **≥ 25 mg/kg TS Verwertungsklasse B** (Wiederverwendung im Kaltmischverfahren mit hydraulischem Bindemittel)

Zur Prüfung der Verwertungsmöglichkeiten des im Rahmen des Ausbaus anfallenden Straßenaufbruchs wurden abfalltechnische Untersuchungen nach den folgenden Regelwerken / Richtlinien durchgeführt:

- [1] LUWG RLP: Handbuch Entsorgungsplanung für den kommunalen Tief und Straßenbau
- [2] Landesbetrieb Straßen und Verkehr Rheinland-Pfalz: Leitfaden für die Behandlung von Ausbaupasphalt und Straßenaufbruch mit teer-/pechtypischen Bestandteilen
- [3] Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von Ausbaupasphalt im Straßenbau“ – RuVA-StB 01
- [4] Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Mitteilung M32, Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfall

- [5] Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Mitteilung M20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln

Es wurde ein Bohrkern BK 1 (DPH 1) des anfallenden Straßenaufbruchs zur abfallrechtlichen Beurteilung auf den Gehalt an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK nach EPA) durch die AGROLAB Labor GmbH, Dr-Pauling-Str.3, 84079 analysiert. Der Analysebericht Nr. 3423471 vom 15.06.2023 ist dem geotechnischen Gutachten als Anlage 4 beigefügt.

Der nachfolgende Prüfgegenstand wurde gemäß den geltenden Bestimmungen unabhängig vom gewählten Entsorgungsweg folgendermaßen eingestuft:

Beschreibung	BK 1 (DPH1)
Entnahmestelle	U 32 390664,427 / 5473073,844
Probenart	Straßenaufbruch
Entnahmetiefe [m u Fok]	0,00 – 0,13
Beurteilung	
PAK [mg/kg]	4,7
AVV	17 03 02 (nicht teerhaltig)
RuVA-StB 01	Verwertungsklasse A

Tabelle: Untersuchungsergebnisse und orientierende Einstufung Schwarzdecke

Bei dem Straßenaufbruch BK 1 im Bereich der Sondierung DPH 1 wurden nur geringe teerstämmigen Bestandteile nachgewiesen, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand der Straßenaufbruch unter AVV 17 03 02 als nicht teerhaltig entsorgt werden kann.

Wir weisen darauf hin, dass insbesondere bei Innerortsstraßen der Straßenbelag durch Ausbesserungen und Arbeiten an Versorgungsleitungen auch kleinräumig wechseln kann, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass in Teilbereichen ggfs. auch teerstämmige Bindemittel in den Schwarzdecken enthalten sind.

Sollten im Zuge der Arbeiten Auffälligkeiten bezüglich teerstämmiger Bestandteile in den Straßenbaubelägen auftreten, so ist unverzüglich der Gutachter hinzuzuziehen.

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

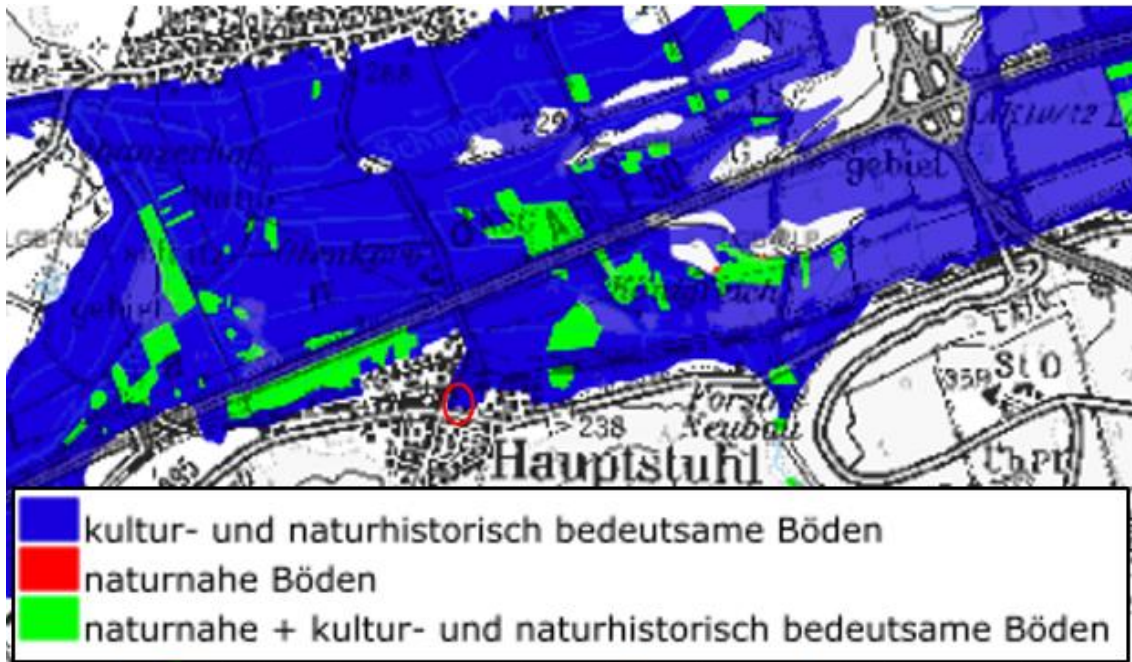
Im Plangebiet finden sich keine Grabungsschutzgebiete (GDI-RP). Ebenso finden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

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

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

Im Plangebiet finden sich laut Geoportal des Landesamtes für Geologie und Bergbau kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden. Durch die in innerörtlicher Lage und die bereits bestehende Bebauung / Versiegelung ist die Fläche allerdings bereits stark überprägt. Auch durch die direkt angrenzend verlaufenden Straßen und die angrenzende

Bebauung sind bereits Eingriffe in den Boden erfolgt. Das Vorkommen ungestörter kultur- und naturhistorisch bedeutsamer Böden im Plangebiet kann entsprechend ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) in der Karte zu kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden (Quelle Landesamt für Geologie und Bergbau, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 05/2023)

G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan „Am Wäldchen, 3. Änderung und Erweiterung“ überlagert in Teilen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Wäldchen, 2. Änderung“. Diesbezüglich gilt, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Wäldchen, 2. Änderung in dem Bereich, der von dem Bebauungsplan „Am Wäldchen, 3. Änderung und Erweiterung“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst wird.

H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der vorliegende Bebauungsplan „Am Wäldchen, 3. Änderung und Erweiterung“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Plangebiet soll damit, im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und ihren Bedürfnissen gerecht wird.

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

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

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Ortsbildes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch gezielte Maßnahmen bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen Reduzierung auf das notwendige Minimum (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie
- die Belange des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung

Die Planung sieht vor, das vorhandene Bestandsgebäude der freiwilligen Feuerwehr Hauptstuhl durch einen Neubau zu ersetzen. Hierzu soll zunächst der Neubau nördlich des Bestandsgebäudes errichtet werden, bevor das Bestandsgebäude abgebrochen wird, sodass durchgängig der Betrieb der Feuerwehr aufrechterhalten werden kann.

Die Zufahrt wird weiterhin von Süden von der Kaiserstraße / L395 erfolgen. Auch die technische Ver- und Entsorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

I. LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG

1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB

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

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

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

2. Bestandssituation und Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt

2.1. Bestandssituation

Im Plangebiet befinden sich das alte Feuerwehrhaus, eine kleine Garage sowie eine geteerte Zufahrt. An der östlichen Grenze findet sich eine kleine, lückige Gehölzreihe sowie ein Transformatorhäuschen. Die restliche Fläche stellt sich als Nutzrasenfläche mit Einzelbäumen mittleren bis hohen Alters dar (Eiche, Esche, Walnuss, Kastanie, Ahorn).

Durch die innerörtliche Lage und die intensive Nutzung bietet die Fläche nur wenige ökologisch wertige Habitatstrukturen. Die Wiesenfläche wird intensiv genutzt und regelmäßig gemäht, sodass sie sich als Nutzrasen darstellt. Die Einzelbäume sind aus ökologischer Sicht hochwertig (teils alte, autochthone Laubbäume) und sollten möglichst erhalten bleiben.



Bestandssituation im Plangebiet (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS 06/2023, Stand Luftbild 09/2020)

2.2. Auswirkungen der Planung

Durch den Neubau kommt es zur Neuversiegelung bisher unversiegelter Freiflächen. Dies führt zum Verlust von Biotopstrukturen, der aktiven Bodenschicht sowie von Versickerungsflächen. Da es sich bei der Fläche um eine bereits teilweise versiegelte innerörtliche Nutzrasenfläche handelt, sind die Auswirkungen auf Arten und Biotope überschaubar. Einzig der Verlust von Einzelbäumen wäre aus ökologischer Sicht als erheblich zu bewerten. Wird es notwendig Bäume zu fällen, sollten, auch bei fehlender Kompensationspflicht, Nistkästen und Fledermauskästen als Ersatz angebracht werden. Auch eine Neupflanzung als Ersatz an anderer Stelle wäre in diesem Fall aus ökologischer Sicht sinnvoll.

3. Landespflegerische Zielvorstellungen

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

- Erhalt und Schutz bestehender Grünstrukturen (Einzelbäume)
- Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß,
- Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf Freiflächen,
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung,
- Ausbringen von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels,
- Dachbegrünung,
- Begrünung nicht überbauter Grundstücksfläche/Stellplätzen,
- Neupflanzungen im Falle einer Rodung bestehender Einzelbäume.

4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan

Die landespflegerischen Zielvorstellungen wurden entsprechend den Maßnahmen (siehe Kapitel I 1.5) in den Bebauungsplan übernommen. Diese sollen den negativen Auswirkungen des Planvorhabens speziell in Bezug auf die Schutzgüter Arten/Biotope, Boden und Wasser entgegenwirken.

J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Verbandsgemeinde Landstuhl, als öffentliche Trägerin des Bauvorhabens, ist für spätere Umsetzung sowie die Rahmenbedingungen der gestalterischen Art verantwortlich. Der Neubau der Feuerwehr bemisst sich primär nach funktionalen Gesichtspunkten. Die Erforderlichkeit, aus städtebaulichen Gründen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung festzusetzen, wird daher nicht gesehen. Die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird für dieses Vorhaben in Verbindung mit den grundlegenden weiteren, getroffenen Bestimmungen als ausreichend erachtet.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Angabe der maximalen Traufhöhe geregelt. In diesem Fall richtet sich die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung an der Zielrichtung der angedachten Bebauung aus. Dabei werden der Erhalt und weiterführende Betrieb des derzeitigen Feuerwehrgerätehaus sowie der Neubau des neuen Feuerwehrgerätehaus zur selben Zeit ermöglicht. Die maximale Gebäudehöhe ermöglicht eine optimale angestrebte Nutzung des Feuerwehrgerätehauses ohne das Ortsbild und die umgebende Bebauung zu beeinträchtigen.

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

Für das Plangebiet wird im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt, wonach Gebäude einer Längenbeschränkung von maximal 50 Metern unterliegen und einen seitlichen Grenzabstand einnehmen müssen. Diese Festsetzungen resultiert aus dem Planungsvorhaben, ein Feuerwehrgebäude neu zu errichten, welches als Sonderbau einzustufen ist. Die Festsetzung trägt demnach Sorge für eine räumliche Abgrenzung des Neubaus von der umgebenden Bestandsbebauung.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend für eine hohe Auslastung des Grundstücks sowie die notwendige Flexibilität bei der Gestaltung der Bebauung dimensioniert.

Zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn sind nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen werden auf die überbaubare Grundstücksfläche reduziert, um ein übermäßiges Zubauen zu verhindern. Aufgrund der großzügigen Maße des Baufensters sind ausreichend Gestaltungsfreiheiten gegeben. Zudem ist von der erschließenden Straße ein Stauraum von fünf Metern einzuhalten, um Behinderungen des Verkehrsflusses zu vermeiden.

1.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der L 395 (im Bereich des Erschließungsbereichs innerhalb der Ortsdurchfahrt) sowie unmittelbar östlich der K 3 im Bereich der freien Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die derzeitige Zufahrtssituation zum Plangebiet erfolgt über die L 395. Durch den Neubau der Feuerwehr kann sich die Zufahrtssituation gegebenenfalls verändern bzw. die Zufahrt gegenüber dem Bestand verschieben. Nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern sollte sich die Zufahrtssituation jedoch nicht in Richtung Westen und damit näher in den Kreuzungsbereich der L 305 mit der K3 verschieben, um die Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit vorzubeugen. Aus diesem Grund ist in der Planzeichnung ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in diesem Kreuzungsbereich festgesetzt.

Hinweis: Im Bereich der freien Strecke außerhalb von Ortsdurchfahrten sind mit baulichen Anlagen gemäß Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) grundsätzliche bestimmte Abstände einzuhalten. Aus diesem Grund ist zusätzlich die erforderliche Bauverbotszone von 15 Metern zur K 3 in der Planzeichnung als informative Plankennzeichnung eingetragen.

1.5. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete öffentliche Grünfläche befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Hauptstuhl. Sie soll in ihrem jetzigen Zustand erhalten bleiben und weiterhin dem Aufenthalt im Freien zugänglich sein. Versiegelungen sind folglich unzulässig. Die temporäre Nutzung als Festplatz ist unter Berücksichtigung der Erhaltung ihres Zustandes möglich. Dementsprechend wird sie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfwiese“ festgesetzt.

1.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt / zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1.6.1. Maßnahme M 1 - Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche erfüllt aufgrund ihres Baumbestandes eine wichtige lokalklimatische und ökologische Funktion. Um diese zu erhalten, wird die Fläche in ihrem jetzigen Zustand dauerhaft zum Erhalt festgesetzt.

1.6.2. Maßnahme M 2 - Wasserdurchlässige Beläge

Durch die zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelter Freiflächen gehen wichtige Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser verloren. Dies hat sowohl negative Auswirkungen auf den Schutz bei Überschwemmungen und Starkregenereignissen sowie auf die Neubildung des Grundwassers. Um diese zu reduzieren, wird die Nutzung eines wasserdurchlässigen Belages für Zufahrten und Stellplätzen festgesetzt.

1.6.3. Maßnahme M 3 - Begrünung von Stellplätzen

Stellplatzflächen stellen aufgrund des häufig sehr hohen Versiegelungsgrades kleinklimatisch hoch wirksame Flächen dar. Diese heizen sich insbesondere in den Sommermonaten enorm auf und erhöhen unmittelbar die Oberflächen- und Umgebungstemperatur in erheblichem Maße. Zudem stellen Stellplätze im Verkehrsraum gemeinsam mit Fuß-, Rad- und Straßenflächen zusammenhängende Flächen dar, deren klimatische Effekte sich enorm kumulieren können und somit negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung und Freiflächen haben können. Aus diesem Grund sowie aus gestalterischen Gründen und zur Förderung der Biodiversität auch im Straßenraum werden entsprechende Pflanzfestsetzungen vorgenommen. Da im vorliegenden Fall eine direkte Überstellung der Stellplätze aufgrund der Nutzung als Festplatz nicht möglich ist, sollten die Bäume in den angrenzenden Grünflächen gepflanzt werden. Auch dort verbessern sie durch ihre Funktion als Frischluftproduzenten und durch die Beschattung umliegender Bereiche das Mikroklima.

1.6.4. Maßnahme M 4 - insektenfreundliche Beleuchtung

Eine zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden speziell in besiedelten Gebieten durch künstliche Beleuchtung, die nicht nur auf den Boden, sondern auch in den Nachthimmel hinausstrahlt, hat nachweislich negative Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna. Um dem entgegenzuwirken und ein zusätzliches Abstrahlen von künstlichem Licht über den Horizontbereich hinaus zu unterbinden, sind Leuchtmittel im Außenbereich, welche zur Seite oder in den Nachthimmel abstrahlen, nicht zulässig (ULR=0). Zudem ist die Lichtfarbe auf warmweiße bis neutrale Töne zu beschränken.

Ausgenommen davon ist die betriebsnotwendige Beleuchtung der Feuerwehr.

2. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

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

K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen. Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB):

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

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse indem sie die umgebenden Wohnbebauungen in keiner Weise negativ beeinträchtigt. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung ebenfalls sichergestellt bzw. werden nicht beeinträchtigt.

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

Das Vorhaben trägt zur Deckung des sonstigen Infrastrukturbedarfs der Ortsgemeinde Hauptstuhl bei.

2.1. Nutzungen

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Arbeitsbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist besonders von Bedeutung, dass Baugebiete und Nutzungen einander so zugeordnet sind, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

2.2. Schallschutz

Hinsichtlich des Schallschutzes sind keine negativen Auswirkungen, die vom Vorhaben ausgehen, zu erwarten, da sich der Standort der Feuerwehr nicht wesentlich ändert.

2.3. Altlasten

Weder bei der Ortsgemeinde Hauptstuhl noch bei der Verbandsgemeinde Landstuhl liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden. Auch die durchgeführte Baugrunduntersuchung liefert keine Hinweise auf eine mögliche Belastung.

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

2.4. Radonvorsorge

Während die Radonkonzentration im Plangebiet mit $9,1 \text{ kBq/m}^3$ sehr niedrig ist, liegt das Radonpotential mit 41,1 im erhöhten Bereich.¹

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

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

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

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

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes ist nicht von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Durch den Bau des neuen Feuerwehrgebäudes in Verbindung mit dem Abriss des ehemaligen Gebäudes ist ebenfalls ergeben sich Ebenfalls keine erheblichen negativen Auswirkungen. Das Ortsbild soll durch eine ansprechende und zeitgemäße Architektur weiterentwickelt werden.

5. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

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

¹Landesamt für Umwelt, Radonkarte RLP, <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, abgerufen 05/2023

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

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der innerörtlichen Lage durch den Anschluss an die bestehenden Systeme gesichert.

7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Belange des Verkehrs werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da die Nutzung beibehalten wird. Der erforderliche Abstand zur westlich angrenzenden K3 wird eingehalten.

8. Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich. Vorsorge-maßnahmen gegen Schäden durch starkregenbedingte Überschwemmungen werden empfohlen.

L. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und Bodenordnung

Aufgrund der im Plangebiet gegebenen Besitzverhältnisse sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

2. Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Kommunen, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Ortsgemeinde Hauptstuhl hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.