

Wiesenstraße Mitte - West

Begründung zum Bebauungsplan in der Ortsgemeinde
Kindsbach, Verbandsgemeinde Landstuhl

ENTWURF

15.07.2024



K E R N
P L A N 

Wiesenstraße Mitte - West

Im Auftrag der:



Ortsgemeinde Kindsbach
Kaiserstraße 49
66849 Landstuhl

IMPRESSUM

Stand der Planung: 15.07.2024

Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	20

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Kindsbach ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort. Deshalb hat die Gemeinde vor Jahren den Bebauungsplan „Wiesenstraße Mitte“ aufgestellt. Dieser setzt ein Mischgebiet fest, allerdings existiert für einen noch unbebauten Teilbereich keine Nachfrage für gewerbliche Nutzung. Nunmehr besteht Bedarf zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, um die vorhandenen Flächen im Innenbereich für Wohnbebauung bestmöglich nutzen zu können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang unbebaute Freifläche im nördlichen Bereich der Wiesenstraße im direkten Umfeld der Seniorenresidenz und somit innerhalb des Siedlungsgefüges, sodass der Bestand durch das Planvorhaben sinnvoll nachverdichtet wird. Zusätzlich umfasst das Plangebiet das Grundstück der Wiesenstraße 19. Das Gebäude der Wiesenstraße 19 soll perspektivisch abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf den Grundstücken organisiert werden.

Der Standort ist für Wohnnutzung prädestiniert, da auch die Umgebung des

Plangebietes in erster Linie durch Wohnnutzungen und durch nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen geprägt ist.

In Kindsbach besteht eine stete Nachfrage nach Wohnbauland. Daher ist die Ortsgemeinde Kindsbach bestrebt, geeignete Flächen für ihre Bürger für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Gleichzeitig kann mit der geplanten Bebauung eine Nachverdichtung verwirklicht werden, welche die Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB schont und somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleistet (vgl. § 1a Abs. 2 S. 1 Hs. 1 BauGB).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wiesenstraße Mitte“ aus dem Jahr 2005. Danach ist für beide Teilbereiche ein Baufenster festgesetzt. Die Planung wäre demnach nur eingeschränkt realisierungsfähig, da insbesondere die seinerzeit vorgesehene Nutzungsmischung nicht realisiert werden kann.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Ortsgemeinde Kindsbach hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Wiesenstraße Mitte - West“ beschlossen.

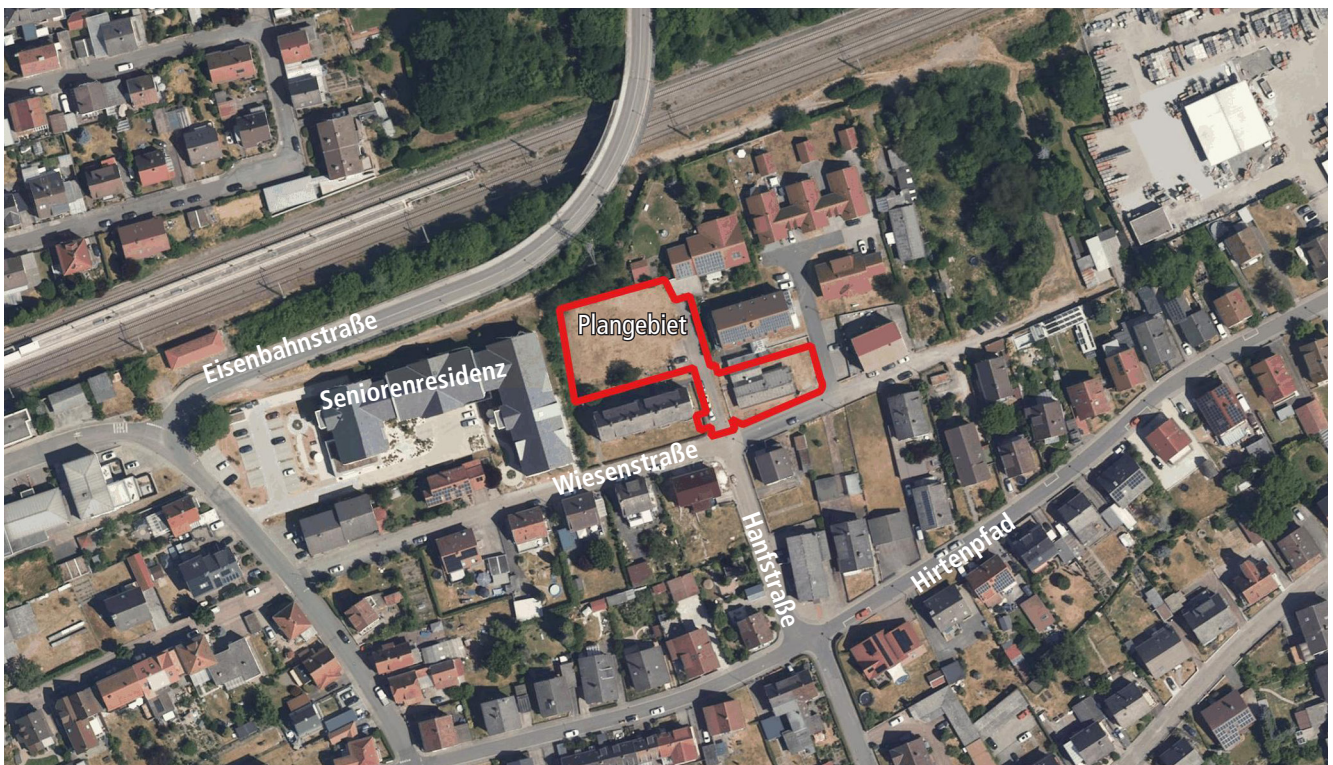
Der Bebauungsplan „Wiesenstraße Mitte - West“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wiesenstraße Mitte“ aus dem Jahre 2005.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,2 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung wurde die GfI Gesellschaft für Immissionsschutz, Richard-Wagner-Strasse 20-22, 67655 Kaiserslautern, beauftragt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte bei



Orthofoto, Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>, Bearbeitung: Kernplan.

der Überplanung des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Es wird die Festsetzung von passivem Schallschutz und fensterunabhängiger Lüftung empfohlen.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Entwicklung von Grundstücken im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 0,2 ha in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl stellt für das Gebiet eine Mischbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist demnach nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsgemeinde Kindsbach, im nördlichen Siedlungsbereich am östlichen Ende der Wiesenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die umgebende mischgenutzte und Wohnbebauung einschließlich der privaten Grün- und Freiflächen der Wiesenstraße sowie der Seniorenresidenz begrenzt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

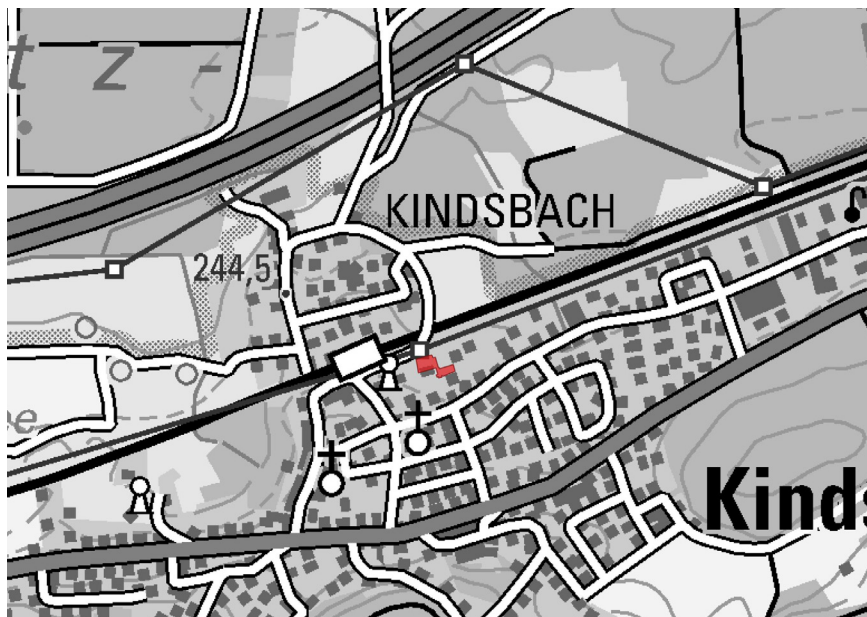
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche am östlichen Ende der Wiesenstraße sowie dem bebauten Grundstück der Wiesenstraße 19.

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnnutzung umgeben. Im Osten schließt mit der Seniorenresidenz eine besondere Form der Wohnnutzung an. Im weiteren Umfeld befinden sich vereinzelt nicht störende Gewerbebetriebe (Malerbetrieb, Gas-handel, Wertstoffhof). Nördlich des Gebietes befindet sich die Bahnlinie (Strecke Homburg - Kaiserslautern).

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum eines Vorhabenträgers. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung, in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - insbesondere auf die Festsetzung der Baufenster - auswirken wird.



Lage im Raum; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024) Bearbeitung: Kernplan

Verkehr

Das Plangebiet ist über die südlich angrenzende Wiesenstraße sowie über eine von der Wiesenstraße abzweigende Stichstraße erschlossen.

Die Wiesenstraße und im weiteren Verlauf die Marktstraße verbindet das Plangebiet mit der Kaiserstraße und damit mit dem überörtlichen Verkehrsnetz (ca. 5 km zur A 6 Richtung Mannheim bzw. Saarbrücken).

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 350 m östlich gelegene Bushaltestelle „Kindsbach Hirtenpfad“ (Buslinie 143 Richtung Landstuhl).

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsstruktur ist im Umfeld (Wiesenstraße) bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.).

Das Plangebiet ist grundsätzlich im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Das Niederschlagswasser soll hiervon getrennt entwässert werden. Das Niederschlagswasser, welches nicht vollständig auf den Grundstücken versickert bzw. nicht vollständig zurückgehalten werden kann, ist über einen Regenwasserkanal

gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für jedes Baugrundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern pro Quadratmeter abflusswirksamer Fläche zu schaffen. Das Rückhaltevolumen ist durch den Einsatz von Retentionszisternen, unterirdischen Speicherstrukturen oder ähnlichen Anlagen zu realisieren. Zisternen sind mit einem Drosselabfluss und einem Notüberlauf auszustatten, die eine kontrollierte Abgabe an die örtliche Kanalisation ermöglichen.

Die konkretisierten Planungen/ Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

In Kindsbach gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, welcher die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3

BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Innenentwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

In diesem Fall erübrigt sich jedoch eine Alternativenprüfung, da die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt werden. Die Einbeziehung alternativer Standorte oder Nutzungskonzepte würde die grundlegenden Elemente der bestehenden Planung potenziell ändern und damit die beabsichtigte Planung übersteigen. Im vorliegenden Fall geht es explizit darum, eine bestehende Fläche in Nutzung zu bringen, was mit den Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanes nicht möglich war.

Die Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann zusätzlich auch aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Die Fläche befindet sich im Eigentum eines Vorhabenträgers. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann von einer zügigen Realisierung der Planung ausgegangen werden
- Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers.
- Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das

Plangebiet sind nachteilige Auswirkungen zu erwarten,

- Nutzungsintensivierung einer innerörtlichen Freifläche mit geringer Aufenthaltsqualität
- Vitalisierung einer mindergenutzten Fläche

Lärmgutachten

„Am Tag (06.00 – 22.00 Uhr) werden im Erdgeschoss an den der Bahnstrecke und der Eisenbahnstraße zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude im nördlichen Bereich des Plangebiets Verkehrslärmwirkungen zwischen rund 55 und 58 dB(A) berechnet. An allen weiteren Fassaden und geplanten Gebäuden werden Verkehrslärmwirkungen durch die Schiene von bis zu 55 dB(A) prognostiziert. Im 1. Obergeschoss liegen die prognostizierten Schienenverkehrslärmwirkungen an den schienenzugewandten Fassaden und an den Ostfassaden der geplanten Gebäude 1 und 2 zwischen 57 und 61 dB(A). An allen weiteren Fassaden und geplanten Gebäuden werden im 1. Obergeschoss Verkehrslärmwirkungen von weniger als 55 dB(A) berechnet. In Höhe des geplanten 2. Obergeschosses werden Verkehrslärmwirkungen von bis zu 63 dB(A) an den schienenzugewandten Nordfassaden der geplanten Gebäude 1 und 2 und zwischen 57 und 59 dB(A) an

den Ost- und Westfassaden der geplanten Gebäude 1 und 2 prognostiziert. An den schienenabgewandten Südfassaden der geplanten Gebäude 1 und 2 werden Verkehrslärmwirkungen von weniger als 55 dB(A) im Tagzeitraum berechnet. An der Nord- und Ostfassade des geplanten Gebäudes 3 sowie an der Westfassade des geplanten Gebäudes 4 werden im 2. Obergeschoss Verkehrslärmwirkungen von bis zu 56 dB(A) prognostiziert. An allen weiteren Fassaden der geplanten Gebäude 3 und 4 werden Verkehrslärmwirkungen von weniger als 55 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag wird im Erdgeschoss an der Nordfassade des geplanten Gebäude 2 um bis zu 3 dB(A) überschritten. An allen weiteren Fassaden der geplanten Gebäude wird der Orientierungswert in Höhe des Erdgeschosses eingehalten. In Höhe des 1. Obergeschosses wird an den Nord- und Ostfassaden der geplanten Gebäude 1 und 2 sowie an der Westfassade des geplanten Gebäudes 2 der Orientierungswert um 1 bis 6 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassaden und geplanten Gebäuden wird der Orientierungswert im 1. Obergeschoss eingehalten. In Höhe des 2. Obergeschosses wird der Orientierungswert um bis zu 8 dB(A) an den Nordfassaden der geplanten Gebäude 1 und 2 und um 2 bis 4 dB(A) an den Ost- und Westfassaden der



Verkehrslärmwirkung EG (Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Baugebiet Wiesenstraße, im Bereich des östlichen Endes der Wiesenstraße“, Ortsgemeinde Kindsbach, FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Richard-Wagner-Straße 20-22, 67655 Kaiserslautern, Stand: April 2024)

geplanten Gebäude 1 und 2 überschritten. An den Südfassaden der geplanten Gebäude 1 und 2 wird der Orientierungswert eingehalten. An der Nord- und Ostfassade des geplanten Gebäudes 3 sowie an der Westfassade des geplanten Gebäudes 4 wird der Tag-Orientierungswert um 1 dB(A) überschritten und an allen anderen Fassaden eingehalten. Jedes der geplanten Gebäude verfügt im Tagzeitraum über mindestens eine Fassade, an der der Tag-Orientierungswert eingehalten wird. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets werden am geplanten Gebäude 05 Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 47 dB(A) im Erdgeschoss, bis zu 49 dB(A) im 1. Obergeschoss und bis zu 51 dB(A) im 2. Obergeschoss prognostiziert. Am geplanten Gebäude 05 wird der Tag-Orientierungswert an allen Fassaden in allen Geschossen eingehalten.

In der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) liegen die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen im nördlichen Bereich des Plangebiets etwa auf dem Niveau der Verkehrslärmeinwirkungen am Tag. Auch in der Nacht werden Verkehrslärmeinwirkungen durch die Bahnstrecke von bis zu rund 58 dB(A) im Erdgeschoss, bis zu rund 60 dB(A) im 1. Obergeschoss und bis zu 63 dB(A) im 2. Obergeschoss prognostiziert. An der Nordfassade des geplanten Gebäudes 2 wird in Höhe des 1. Obergeschosses die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) in der Nacht erreicht. Im 2. Obergeschoss wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung an den Nordfassaden der geplanten Gebäude 1 und 2 um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) in der Nacht wird an allen Fassaden der geplanten Gebäude überschritten. An den schienenzugewandten Fassaden der geplanten nördlichen Gebäude 1 und 2 beträgt die Überschreitung bis zu 13 dB(A) im Erdgeschoss, bis zu 15 dB(A) im 1. Obergeschoss und bis zu 18 dB(A) im 2. Obergeschoss. Auch im südöstlichen Teil des Plangebiets werden in der Nacht Verkehrslärmeinwirkungen auf dem Niveau der Verkehrslärmeinwirkungen am Tag prognostiziert. Am geplanten Gebäude 05 werden in der Nacht Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 47 dB(A) im Erdgeschoss, bis zu 49 dB(A) im 1. Obergeschoss und bis zu 51 dB(A) im 2. Obergeschoss berechnet.

Der Orientierungswert wird im südöstlichen Teil des Plangebiets in der Nacht im Erdgeschoss an der Nordfassade und dem östlichen Abschnitt der Südfassade eingehalten.



Verkehrslärmeinwirkung 1. OG (Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Baugebiet Wiesenstraße, im Bereich des östlichen Endes der Wiesenstraße“, Ortsgemeinde Kindsbach, FIRU Gfl - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Richard-Wagner-Straße 20-22, 67655 Kaiserslautern, Stand: April 2024)



Verkehrslärmeinwirkung 2. OG (Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Baugebiet Wiesenstraße, im Bereich des östlichen Endes der Wiesenstraße“, Ortsgemeinde Kindsbach, FIRU Gfl - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Richard-Wagner-Straße 20-22, 67655 Kaiserslautern, Stand: April 2024)

An den anderen Fassaden und Fassadenabschnitten wird der Orientierungswert im Erdgeschoss um bis zu 2 dB(A) überschritten. Auch im 1. Obergeschoss wird der Nacht-Orientierungswert an der Nordfassade und dem östlichen Abschnitt der Südfas-

sade eingehalten. An den anderen Fassaden und Fassadenabschnitten des geplanten Gebäudes 05 wird der Nacht-Orientierungswert um 2 bis 4 dB(A) überschritten. Im 2. Obergeschoss wird der Nacht-Orientierungswert nur am östlichen Abschnitt der

Südfassade eingehalten. Die Überschreitung an den anderen Fassaden und Fassadenabschnitten des geplanten Gebäudes 05 beträgt zwischen 2 und 6 dB(A).

Dort, wo die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen die Orientierungswerte am Tag und in der Nacht überschreiten, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dies ist insbesondere für den Nachtzeitraum der Fall.


In den geplanten Gebäuden 1 und 2 entlang der Bahnstrecke sollten schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen möglichst an den der Bahnstrecke abgewandten Fassaden angeordnet werden.

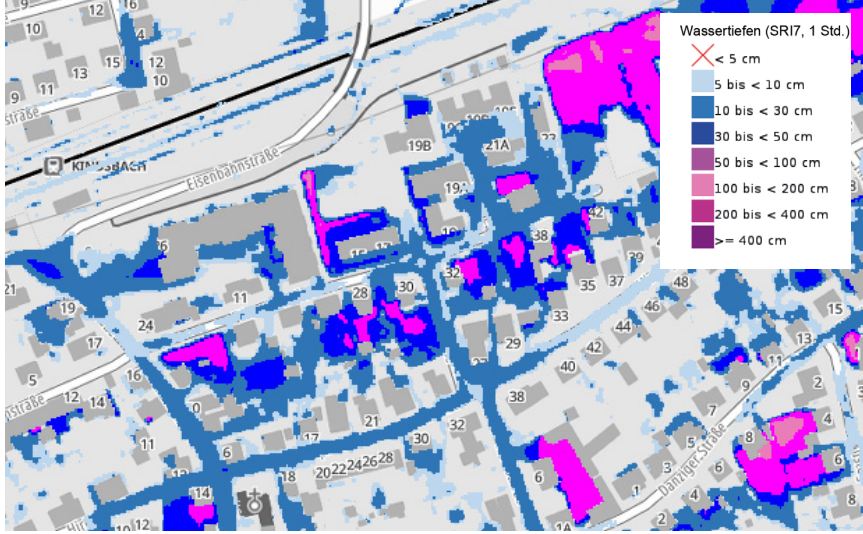
Zur Sicherstellung von angemessenen Innenschallpegeln in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum passiven Schallschutz festzusetzen.“Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Baugebiet Wiesenstraße, im Bereich des östlichen Endes der Wiesenstraße“, Ortsgemeinde Kindsbach, FIRU Gfl - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Richard-Wagner-Straße 20-22, 67655 Kaiserslautern, Stand: April 2024)

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018)	
zentralörtliche Funktion	Gemeindefunktion Wohnen
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018) stellt die Plangebietsfläche als Siedlungsfläche dar. • keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Bruchlandschaft (Grundtyp) • 192.1 Landstuhler Bruch • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Naturpark	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Planung	<p>Schutzgebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wiesenstraße Mitte befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutz- oder Wassergesetz (GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ, 2024). • Ca. 150 m nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich nördlich der Bahntrasse Saarbrücken-Mannheim gelegen das FFH- und Naturschutzgebiet Östliche Pfälzische Moorniederung. <p>Geschützte Biotope/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laut LANIS sowie eigener Begehungen vor Ort befinden sich im Geltungsbereich keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und/oder § 15 LNatSchG. <p>Artnachweise nach LANIS und Artdatenportal</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laut LANIS liegen in der Rasterzelle 3985474, in der sich auch der Geltungsbereich befindet, 37 Artnachweise vor. Dabei handelt es sich vorwiegend um Arten der Feuchtgebiete und Gewässer wie diverse Pflanzenarten (z.B. <i>Lycopus europaeus</i>, <i>Scutellaria galericulata</i>), Libellen- und Amphibienarten sowie Vogelarten wie Eisvogel, Teichhuhn oder Kormoran, um Arten der Ackerflächen oder Trockenbiotope (Mauereidechse). Diese finden bis auf die Mauereidechse im Geltungsbereich keine geeigneten Lebensräume vor. • Laut Artdatenportal kommen in der Rasterzelle 3985474 mehrere Amphibien (z.B. Teich-, Faden- und Bergmolch, Erdkröte, Kreuzkröte) sowie die Reptilienarten Schlingnatter und Zauneidechse vor. Darüber hinaus liegen Artnachweise mehrere Vogelarten vor. Bei diesen handelt es sich vorwiegend um Arten der Feuchtgebiete sowie um Hecken- und Höhlenbrüter. <p>Biotopverbund</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Vorranggebiete für den landesweiten oder regionalen Biotopverbund sowie keine Flächen der Planung vernetzter Biotopsysteme. <p>Andere Naturgüter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet weist keine natürlichen Oberflächengewässer auf. Die Böden sind durch Versiegelung, Teilversiegelung etc. anthropogen stark vorbelastet. Die Flächen stellen aufgrund des geringen Bewuchses keine stadtklimatisch positiv wirksamen Freiflächen oder eine wichtige von einer Bebauung freizuhaltende Frischluftschneise dar.

Kriterium	Beschreibung
Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke. Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ einsehbar. Da bislang kein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept existiert, sind aktuell keine weitergehenden Maßnahmen durch die Kommune geplant. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.  <p>Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Fließgeschwindigkeit, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p>

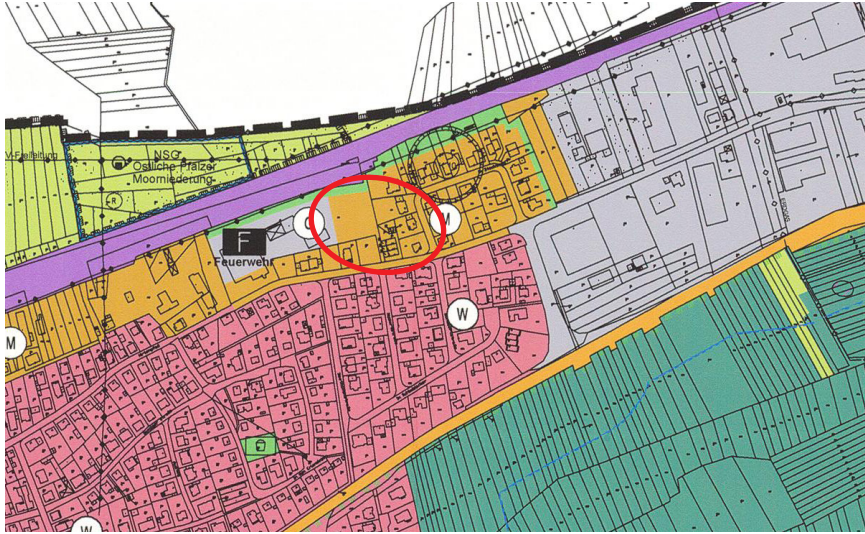
Kriterium	Beschreibung
	 <p>Quelle: Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Wassertiefen, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p>

Allgemeiner Artenschutz

<p>Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)</p>	<p>Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zwingend einzuhalten.</p>
---	---

Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)

<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs</p> <ul style="list-style-type: none"> Beim Plangebiet handelt es sich um eine von einer mäßig artenreichen Ruderalflur mit aufkommender Gehölzsukzession geprägten Freifläche, die sich durch wenige Bäume, derzeit ohne Höhlen, und an ihrem westlichen Rand einen Graben markierenden lockere Baum- und Strauchhecke auszeichnet. Damit kommen im Plangebiet keine Geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor. Die Ruderalflur könnte jedoch einen, wenn auch pessimalen und damit nicht essentiellen Lebensraum für Reptilien darstellen. <p>Vorbelastungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Geltungsbereich ist durch Versiegelung und Teilversiegelung mittel bis stark vorbelastet. <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten</p> <ul style="list-style-type: none"> Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des nutzungsbedingten hohen Störpotentials kommt den o.g. Biotoptypen und Habitaten generell eine geringe Bedeutung als Lebensraum oder Teillebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten zu. Das Plangebiet bietet Lebensraum für häufig vorkommende, weit verbreitete und störungsunempfindliche Vogelarten der Siedlungen, während das Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Vogelarten ausgeschlossen werden kann. Aufgrund des Fehlens von Höhlenbäumen sowie dem derzeit noch relativ guten Zustand des zum Abriss vorgesehenen Gebäudes hat das Plangebiet keine Bedeutung für Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse, während der Luftraum als Jagdgebiet von synanthropen Arten genutzt werden kann. Die Ruderalflur könnte auch aufgrund ihrer mäßigen Vernetzung zur freien Landschaft von Mauer- oder Zauneidechse genutzt werden.
---	--

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der geringen bis fehlenden Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bis auf eine mögliche Tötung von Reptilien vermieden werden. • Daher wird vor Durchführung von Rodungsarbeiten oder andere Maßnahmen zur Baufeldfreimachung eine Übersichtsbegehung zur Erfassung der Reptilien durchgeführt werden. Je nach Ergebnis werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung, CEF- oder Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt. Aufgrund der geringen Größe der Ruderalfluren sowie der geringen Eignung kann jedoch selbst bei einem Reptilienbesatz davon ausgegangen werden, dass die Lokalpopulation der vorgefundenen Art nicht erheblich beeinträchtigt wird <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen. • Da dem Geltungsbereich zudem keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten nicht zu erwarten ist oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen vor allem aufgrund der geringen Flächengröße der Lebensräume sowie deren geringen Habitatqualitäten nicht prognostiziert wird, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten. • Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Mischbau-Fläche (Quelle: FNP der Verbandsgemeinde Landstuhl) Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p> 

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>Lage innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wiesenstraße Mitte“ aus dem Jahr 2005. Danach ist ein Mischgebiet mit einem kleineren Baufenster festgesetzt. Quelle: Verbandsgemeinde Landstuhl).</p> <p>Die Planung ist demnach allein auf dieser Grundlage nicht realisierungsfähig. Der Bebauungsplan „Wiesenstraße Mitte - West“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wiesenstraße Mitte“ aus dem Jahr 2005.</p> 
geplantes Baukonzept	 <p>Quelle: Blanz Architekten, Pont-à-Mousson-Ring 1, 66849 Landstuhl</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind an diesem Standort denkbar (z. B. der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke).

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen.

Bauplanungsrechtlich ist durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nicht von Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete auszugehen. Somit sind durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Katalogs des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.

Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese u. a. aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung und Publikumsverkehr nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den

baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht integrierbar.

An anderer Stelle im Gebiet der Ortsgemeinde sind ausreichend Flächen bzw. geeignete Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden. Dies gilt auch für die ausgeschlossenen Anlagen für sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in WA 2 überschreitet zwar die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten geringfügig, wird jedoch in Anlehnung an den Bestand der umliegenden Bebauung auch vor dem Hintergrund der gewünschten Nachverdichtung und der Reduzierung des Flächenverbrauchs, festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke bei angemessener städtebaulicher Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück dennoch ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Traufhöhe und Firsthöhe für die Einzelhäuser exakt geregelt. Die Festsetzungen leiten sich dabei weitgehend aus der bestehenden Bebauung der Umgebung ab.

Die Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und dem Bezugspunkt, zu messen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die Firsthöhe wird definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen. Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung begrenzt und so einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Umfelds entgegengewirkt. Die Festsetzung der Höhe orientiert sich an den Festsetzungen des benachbarten bebauungsplanes für die Seniorenresidenz.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit dem Ziel, den bestehenden Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln, Rechnung getragen. Einer gegenüber der Bestandsbebauung unverhältnismäßig überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch wird auch im allgemeinen Wohngebiet WA1 eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsteilgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Für das allgemeine Wohngebiet WA2 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Unterschreitung des Grenzabstandes zulässig. Mit der Festlegung der abweichenden Bauweise im WA2 kann eine optimale Auslastung des Grundstücks gewährleistet werden.

Somit kann der Abstandsflächennachweis unter Einhaltung der Vorgaben der LBO im öffentlichen Raum erfolgen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass dem Bauherr für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des in dem Baugebiet gelegenen Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Garagen und Stellplätze dient primär der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich auf den privaten Grundstücken bereitgestellt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes (Parksuchverkehr etc.) vermieden.

Je Wohneinheit im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude strebt die Ortsgemeinde Kindsbach eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet an. Dies gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens sowie der Auswirkungen auf die umgebende Bebauung.

Insgesamt soll mit der Festsetzung dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung im östlichen Bereich der Wiesenstraße entsprochen werden.

Demnach sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die vorhandene Stichstraße, welche von der Wiesenstraße in das Plangebiet abzweigt, wird in ihrem Verlauf nachrichtlich übernommen.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Reptilien) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die vorliegende schallschutztechnische Untersuchung zeigt auf, dass durch den Straßenverkehr im Plangebiet Beurteilungspegel verursacht werden, die den Immissionsgrenzwert der Tageszeit für Allgemeine Wohngebiete überschreiten. Am Tag wird im Erdgeschoss der Nordfassade eines Gebäudes der Orientierungswert der DIN 18005 um bis zu 3 dB (A) überschritten. An den anderen geplanten Gebäuden wird der Orientierungswert eingehalten. Im 1. Obergeschoss wird an zwei Gebäuden der Orientierungswert um bis zu 6 dB(A) überschritten. Im 2. Obergeschoss wird an zwei Gebäuden der Orientierungswert um bis zu 8 dB(A) überschritten.

In der Nacht wird der Orientierungswert an allen Fassaden der geplanten Gebäude überschritten. Daher sind, insbesondere für den Nachtzeitraum, Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden daher entsprechend festgesetzt. Zudem wird neben dem passiven Schallschutz eine fensterunabhängige Lüftung festgesetzt.

Weitere Einzelheiten sind der Festsetzung zu entnehmen. Dies dient der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden mischgenutzten und Wohnbebauung und einer mit der Planung einhergehenden innerörtlichen Verdichtung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen der Eingrünung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und tragen dazu bei, dass eine struktureiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBauO und LWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Niederschlagswasser ist vorrangig zurückzuhalten, zu nutzen oder dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Diese Maßnahme fördert die lokale Nutzung, Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser. Des Weiteren unterstützt die Festlegung die städtebaulichen Ziele der Kommune, indem sie die Überlastung der öffentlichen Kanalisation minimiert, Überflutungsrisiken reduziert und eine nachhaltige Nutzung der Wasserressourcen fördert. Durch die Schaffung eines systematischen Rückhaltevolumens wird nicht nur der gesetzlichen Verpflichtung Rechnung getragen, sondern auch ein Beitrag zur Verbesserung der örtlichen Wasserinfrastruktur und zur Erreichung einer ressourcenschonenden und umweltverträglichen Quartierentwicklung geleistet. Die technische Umsetzung soll dabei den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, um einen sicheren Umgang mit dem Niederschlagswasser zu gewährleisten.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBauO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 4 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit ge-

gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dachform, Fassadengestaltung und Dachendeckung sollen Auswüchse (z. B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern.

Das Dach eines Gebäudes hat durch seine gestalterische Ausprägung einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes. Mit den getroffenen Vorschriften zur Dachform verbleiben ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktionen. Gleichzeitig werden Auswüchse in jeglicher Richtung vermieden.

Die Festsetzungen bzgl. der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und somit der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet.

Gleichzeitig werden Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenverkehrsraum durch Parksuchverkehr o. ä. vermieden.

Einhausungen bzw. Standflächen für Müll- und Abfallbehälter prägen maßgeblich das Orts- und Straßenbild, soweit sie öffentlich einsehbar sind. Um ein ansprechendes und nicht abschirmendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist eine vegetative Ausführung erforderlich.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei größtenteils an der angrenzenden Bebauung der Wiesenstraße. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Zwar werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmwirkungen teilweise überschritten, jedoch können durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen und einer fensterunabhängigen Lüftung gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auch die Wohnfunktion in der Ortsgemeinde Kindsbach gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Ortsgemeinde gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden

Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Planung wird eine unbebaute, untergenutzte Freifläche für eine Entwicklung bereitgestellt. Dadurch wird insbesondere auch die Bebauung im Bereich der östlichen Wiesenstraße geschlossen.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen. Die Errichtung von Wohnbebauung entspricht darüber hinaus dem Charakter der Umgebung sowie der bestehenden Nachfrage, der damit Rechnung getragen wird.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Planung hat aufgrund ihres geringen Umfangs keine räumliche Fernwirkung.

Bei der Fläche handelt es sich um eine unbebaute, Freifläche sowie eine bebaute Fläche. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll nachverdichtet. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die angrenzende Bebauung ist überwiegend durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser, auch durch Mehrfamilienhäuser sowie durch den Baukörper der Seniorenresidenz geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da es sich um die Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereichs handelt und die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die Höhenentwicklung der vorgesehenen Baustrukturen wird durch die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen auf eine Maximale begrenzt. Somit wird gewährleistet, dass sich die Neubauten in die Umgebung einfügen. Damit knüpft das Plangebiet an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Die Eingrünung des Plangebietes trägt darüber hinaus dazu bei, keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (u.a. Wohn- und Gartennutzung, Bahnstrecke) und der daraus resultierenden Stördisposition aufgrund der Anliegeraktivitäten entsprechend vorbelastet.

Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln oder Fledermäusen sind die gesetzlichen Rodungsfristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten.

Um eine mögliche Tötung von Reptilien zu vermeiden, werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen getroffen.

Im Übrigen gelten gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Durch die geplante Realisierung der Wohngebäude wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, das sich jedoch primär auf den Anwohnerverkehr beschränken wird. Sowohl die Wiesenstraße, als auch die Marktstraße, ist für die festgesetzte Zahl der Wohneinheiten ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf den Grundstücken geordnet. Nachteilige Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind in der Wiesenstraße sowie in der von der Wiesenstraße abzweigenden Stichstraße grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden, wodurch die Fläche baulich nutzbar wird.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jet-

zigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Vitalisierung einer mindergenutzten Fläche
- Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung
- Aufgrund der schnellen Verfügbarkeit besonders geeignet für Wohnbebauung
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- unter Beachtung der Festsetzung zum Schutz von Außenlärm sind keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Bei Einhaltung der geplanten Maßnahmen keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben sowie keine umweltschützenden Belange betroffen
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Verkehr
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde Kindsbach zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.