

Ortsgemeinde Frankenstein



Bebauungsplan „Holzbau-Campus Diemerstein“

Textband

- Textliche Festsetzungen
- Begründung

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.12.2019

Planverfasser:

TUK SP

TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Stadtplanung
Dr.-Ing. Martin Rumberg
Pfaffenbergstr. 95
67663 Kaiserslautern
stadtplanung@ru.uni-kl.de
Fon (0631) 205-4662

Inhaltsverzeichnis

Textliche Festsetzungen.....	3
Begründung.....	5
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
2. Planverfahren	5
3. Beschreibung des Plangebiets.....	6
3.1 Räumliche Lage.....	6
3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	6
3.3 Gebiets-/Bestandssituation	7
3.4 Erschließung.....	7
3.5 Altlasten und Bodenschutz	7
3.6 Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftsplanung.....	8
3.7 Artenschutz.....	8
3.8 Klima und Luft.....	10
3.9 Denkmalschutz	11
3.10 Immissionsschutz.....	11
3.11 Wasserschutz und Wasserwirtschaft	12
3.12 Brandschutz	12
4. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	12
4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	12
4.2 Flächennutzungsplan und Entwicklungsgebot.....	12
4.3 Planungsalternativen	14
5. Planinhalte und Planfestsetzungen	14
5.1 Grundzüge der Planfestsetzungen	14
5.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.....	14
5.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	15
5.4 Festsetzungen zur Bauweise.....	15
5.5 Stellung der baulichen Anlagen	15
5.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	15
6. Verfahren und Sonstiges.....	16
6.1 Übersicht über den Verfahrensablauf	16
6.2 Rechtsgrundlagen.....	16

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO Holzbauforschung festgesetzt.

Das Gebiet dient der Unterbringung von Forschungseinrichtungen und Experimentalbauten für die Erforschung und Erprobung von Techniken des Holzbaus.

Zulässig sind

- Forschungseinrichtungen, insbesondere zur experimentellen Holzbearbeitung,
- den Forschungseinrichtungen zugeordnete Büro- und Verwaltungsräume,
- Experimentalbauten zur Erprobung von Holzbautechniken,
- Beherbergungsräume und -gebäude für Gäste der Forschungseinrichtungen.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf im Baufeld 1 7,00 m und im Baufeld 2 6,00 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist jeweils die Oberkante der Straße „Diemerstein“, gemessen im rechtwinkligen Abstand zum nordwestlichen Eckpunkt der baulichen Anlage.

3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise mit Einzelgebäuden mit einer Länge von nicht mehr als 50 m festgesetzt. Zwischen den Gebäuden sind Abstandsflächen von mindestens 6 m einzuhalten, auch wenn sich diese auf demselben Baugrundstück befinden und keine Öffnungen aufweisen.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen sind gemäß zeichnerischer Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ungefähr parallel zum Talverlauf auszurichten.

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind von Bebauung freizuhalten. Auch hochbauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind unzulässig. Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen dürfen für die Anlage von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Wasserläufen und Grünflächen genutzt werden.

Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,50 m oberhalb des Geländeniveaus nicht überschreiten.

Bestehende Bäume sind unabhängig davon zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Änderung/Sicherung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber (derzeit Pfalzwerke Netz AG) abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z. B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Schutz des verrohrten Gewässers III. Ordnung „Glasbach“

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft der verrohrte Glasbach, dessen Verrohrung mit Bescheid der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 28.11.1967 genehmigt bzw. zum 31.07.1984 planfestgestellt wurde. Auf Höhe des Baufelds 2 quert die Verrohrung überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen. Die tatsächliche Lage dieser Verrohrung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit und ist nicht zeichnerisch dargestellt. Ein Überbauen des verrohrten Gewässers ist nicht zulässig, es ist immer ein angemessener Abstand zum Gewässer freizuhalten, um ggf. erforderliche Wartungsarbeiten durchführen zu können. Die abschließende Entscheidung über bauliche Anlagen oder Veränderungen der Bodenoberfläche im 10m-Schutzbereich erfolgt im Zuge der wasserrechtlichen Anlagengenehmigung durch die zuständige Untere Wasserbehörde.

Begründung

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Für einen südlich der Villa Denis und der Burgruine Diemerstein und westlich der Gemeindestraße „Diemerstein“ gelegenen Teilbereich des Diemersteiner Tals wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, welcher die zur verträglichen baulichen Weiterentwicklung notwendigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen enthält.

Der Geltungsbereich war bis zum Jahre 2010/11 mit sechs seit mehreren Jahren leerstehenden Gebäuden eines ehemaligen Kinder- und Erholungsheims und Nebenanlagen bebaut, die dann mit dem Ziel einer späteren Neustrukturierung und -bebauung abgerissen wurden. Anschließend wurde die Fläche mit Blick auf eine bauliche Anschlussnutzung geplant und mit einem Schotterbelag versehen. Derzeit wird die Fläche für bestehende Nebenanlagen, Stellplätze und temporäre Einrichtungen für Veranstaltungen genutzt.

Die Stiftung der Technischen Universität Kaiserslautern bzw. die Technische Universität Kaiserslautern (TUK) streben nun die Wiedernutzung der Fläche in direkter Nachbarschaft des Tagungshauses Villa Denis als „Holzbau-Campus Diemerstein“ für den Forschungsbereich „T-Lab — Holzarchitektur und Holzwerkstoffe“ des Fachbereichs Architektur der TUK an.

Neben einer Holzbauhalle mit einem Großgerät (5-Achs-Abbundportal) sind komplementäre Nutzungen (z. B. Verwaltungs-, Schulungs- und Unterkunftsräume) sowie Experimentalbauten geplant. Diese Nutzungen entsprechen in ihren Geräuschemissionen insgesamt dem Störgrad „nicht wesentlich störend“, der für Mischbauflächen angemessen ist. Die Ansiedlung von Wohnnutzungen ist mit Ausnahme von Betriebsleiterwohnungen nicht vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen und einen dem Umfeld angemessenen Rahmen für die Umsetzung der geplanten Nutzungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen.

2. Planverfahren

Der Bebauungsplan wurde im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm, und weitere Bebauungspläne werden im Umfeld nicht aufgestellt. § 13a BauGB ist damit anwendbar.

Der Bebauungsplan „Holzbau-Campus Diemerstein“ dient der Wiedernutzbarmachung eines bereits zuvor baulich genutzten Gebiets innerhalb einer nach dem Flächennutzungsplan für bauliche Nutzung vorgesehenen Baufläche. § 13a BauGB ist also auch nach dem inhaltlichen Kriterium anwendbar.

Im beschleunigten Verfahren wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die relevanten Umweltaspekte werden aber in der Begründung dargestellt und bei den Festsetzungen umfassend berücksichtigt.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Gemeinde Frankenstein (Pfalz) (Landkreis Kaiserslautern) im Diemersteiner Tal. Es ist über die Straße „Diemerstein“ mit dem Ortskern von Frankenstein und der Bundesstraße 37 verbunden.

3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

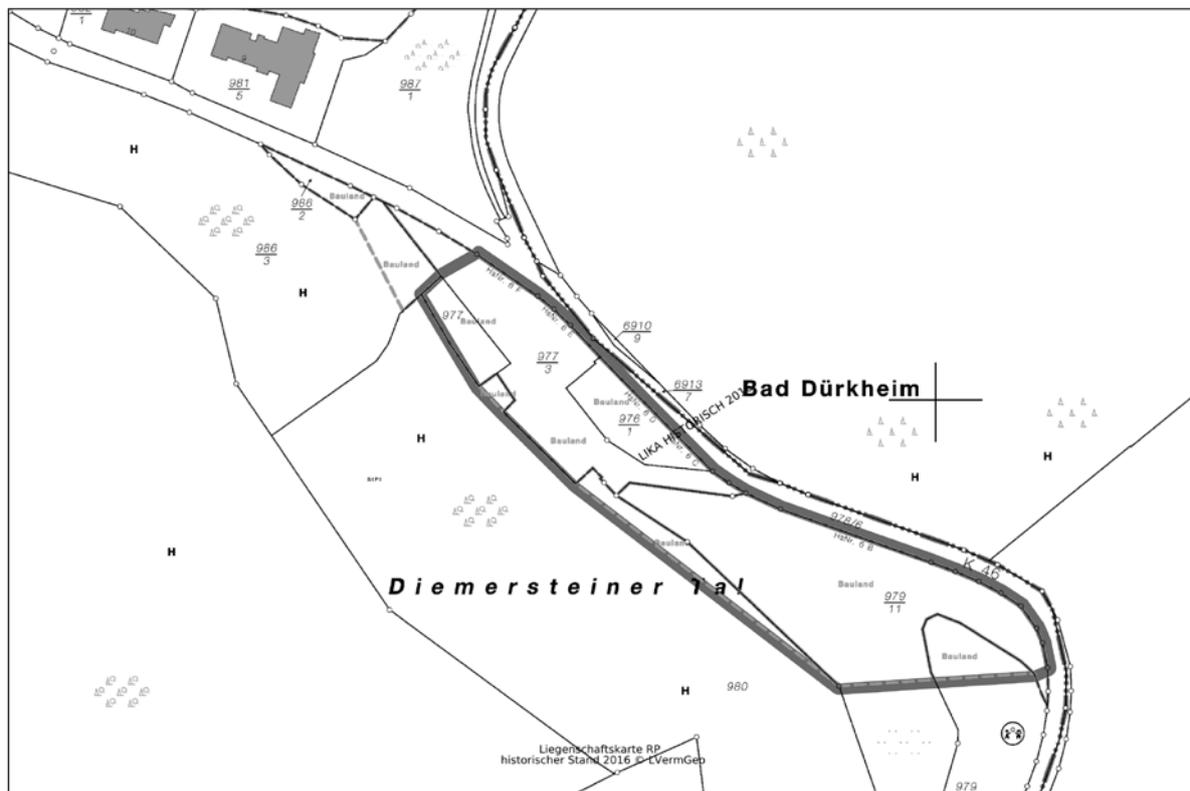
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

Es befindet sich im Grundeigentum des Körperschaftsvermögens der Technischen Universität Kaiserslautern.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Frankenstein,
Flurstücke 976/1, 977, 977/3, 979/11 (teilweise), 980 (teilweise).

Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ergibt sich aus der nachfolgenden Übersichtskarte.



Auszug aus dem Liegenchaftskataster
ohne Maßstab

3.3 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet wurde nach Abriss der vorherigen Bebauung (Kinderheime) planiert und mit einer Schotteroberfläche versehen. Es wird derzeit im Rahmen der Bewirtschaftung des benachbarten Tagungshauses „Villa Denis“ für Nebenanlagen, insbesondere Stellplätze und Veranstaltungsflächen, genutzt.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehende und dem öffentlichen Straßenverkehr gewidmete Gemeindestraße (Diemerstein) vollständig erschlossen. Im Zuge der Straße liegen alle erforderlichen Versorgungsleitungen an.

3.5 Altlasten und Bodenschutz

Das Plangebiet ist nicht altlastenverdächtig.

3.6 Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt komplett innerhalb des Biosphärenreservats Pfälzerwald. Der Bebauungsplan soll weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: Flora-Fauna-Habitate und Vogelschutzgebiete) vor. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete liegen südlich der Ortslage Frankenstein im Bereich des Leinbachtals und werden durch die Planung nicht tangiert.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Wesentlichen bewaldet. Die wesentlichen Baumarten sind Eiche, Buche, Hainbuche, Birke, Bergahorn, Fichte und Kiefer. Im Südwesten des Plangebiets liegen die Baumhöhen bei 10-15m, im Nordwesten erst bei 5-8 m. Die Endbaumhöhe ist jeweils bei 20-30m zu erwarten. Im Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn sind die Waldflächen im Umfeld des Geltungsbereichs als Klimaschutzwald ausgewiesen. Ein lokaler Klimaschutzwald schafft einen Ausgleich zwischen Temperatur- und Feuchtigkeitsextremen. Waldflächen werden durch den Bebauungsplan insgesamt nicht berührt.

Ebenfalls Gegenstand des Landschaftsplans ist das Beweidungsprojekt Diemersteiner Tal, mit dem analog den Beweidungsprojekten Burgberg und Frankenstein die Ziegenweide zwischen Frankenstein und Diemerstein fortgesetzt wird. Das Beweidungsprojekt ist Teil des Naturschutzgroßprojektes "Hirtenwege". Die Hirtenwege stellen ein Projekt im Rahmen des Bundesförderprogramms "chance.natur-Bundesförderung Naturschutz" zur Pflege schützenswerter Offenlandbiotope dar. Unter dem Titel "Neue Hirtenwege im Pfälzerwald" hat das Team des Biosphärenreservats "Pfälzerwald" in Trägerschaft des Bezirksverbandes Pfalz ein Naturschutzgroßprojekt mit gesamtstaatlicher, repräsentativer Bedeutung im deutschen Teil des Biosphärenreservats "Pfälzerwald-Nordvogesen" erfolgreich beantragt. Das Naturschutzgroßprojekt wird innerhalb des Bundesprogramms "chance.natur" umgesetzt und widmet sich der Pflege schützenswerter Offenlandbiotope. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich unmittelbar im Beweidungsgebiet. Er trägt dem Beweidungsprojekt insofern Rechnung, indem die im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen nicht vollständig überplant werden, sondern die südliche, im Rahmen des Beweidungsprojekts u. a. für Stallungen genutzte Teilfläche aus der baulichen Nutzung ausgenommen wird. Negative Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Beweidungsprojekt ergeben sich daher nicht.

3.7 Artenschutz

Flächen, die für den Biotop- und Artenschutz relevant sind, werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Es sind auch keine negativen Auswirkungen durch die geplante bauliche Nutzung zu erwarten.

Das Plangebiet wurde im Bereich der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen nach Abriss der vorherigen Bebauung (Kinderheime) planiert und mit einer Schotteroberfläche versehen. Es wird derzeit im Rahmen der Bewirtschaftung des benachbarten Tagungshauses „Villa Denis“ für Nebenanlagen, insbesondere Stellplätze und Veranstaltungsflächen, genutzt. Die im Rahmen der Sukzession entstehende Spontan- und Pioniervegetation bleibt durch diese temporäre Nutzung und durch sporadische Beweidung marginal.

Vorkommen geschützter Pflanzenarten können aufgrund dieser Nutzung und der Standortbedingungen generell ausgeschlossen werden und sind damit kein Gegenstand der Relevanzprüfung.

Die Habitatsignung für planungsrelevante Tierartengruppen (europäische Vogelarten, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) ist infolge struktureller Defizite von tierökologischer Relevanz kaum gegeben:

- Die beschriebene Vegetationskontrolle durch regelmäßige Fahr- und Trittschädigung sowie Beweidung unterbindet das Vorkommen sämtlicher Artengruppen, die auf eine Krautschicht angewiesen sind.
- Es fehlen Kleinstrukturen wie Totholz, Steinblöcke oder Lesesteinhaufen mit potentieller Habitatfunktion für Reptilien und wirbellose Kleintiere.
- Auch größere Habitatstrukturen wie temporäre Kleingewässer, Still- oder Fließgewässer, Trockenrasen, Hochstaudenfluren und andere spezielle Landschaftselemente als Lebensraum bestimmter Artengruppen fehlen.
- Ebenso sind im Bereich, der für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, keine Altbäume vorhanden. Für die vorhandenen Bäume, die durchaus tierökologisch relevante Strukturen wie Höhlen und abgestorbene Äste aufweisen können, ist im Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festgesetzt

Im Einzelnen wird die Planungsrelevanz wie folgt eingeschätzt:

Vögel

Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen ist nicht mit Brutvögeln zu rechnen. Diese finden in direkter Umgebung des Plangebiets aber außerordentlich vielgestaltige Bruthabitate vor. Diese werden nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nicht erfüllt.

Fledermäuse

Vorkommen von Fledermäusen sind nicht möglich, da keine Hochbauten, Fels- oder Baumhöhlen vorhanden sind, die als Fledermausquartier in Betracht kommen. Insofern können durch die Planung weder Quartiere zerstört noch Individuen von Fledermäusen getötet werden, Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG werden daher nicht erfüllt. Südlich des Geltungsbereichs am Ausgang des Diemersteiner Tals befindet sich der im Landschaftsplan ausgewiesene Fledermaus-Hotspot „Frankenstein/Diemerstein (Ritterkeller/Gewölbekeller)“, dessen unterirdische Räumlichkeiten in Frankenstein das bedeutendste Winterquartier für Fledermäuse in der Verbandsgemeinde Enkenbach-

Alsenborn. Von den in Stadt und Landkreis Kaiserslautern überwinternden Fledermäusen werden alleine in diesem Quartier > 25 % des bekannten (zählbaren) Gesamtbestandes aller Arten und etwa die Hälfte der in Stadt und Kreis regelmäßig im Winterquartier gezählten Exemplare des Großen Mausohrs festgestellt. Der Bebauungsplan hält zu diesem Habitat einen Abstand von ca. 400 Metern und beeinträchtigt es nicht.

Amphibien

Da im Plangebiet essentielle Habitatstrukturen fehlen, können Vorkommen ausgeschlossen werden. Die Habitate in der Umgebung des Plangebiets (Bachlauf, Weiher/Tümpel, Feuchtflächen) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erfüllt.

Reptilien

Auch für Reptilien fehlen essentielle Habitatstrukturen (Steinhaufen sowie nennenswerte Mengen von Totholz am Boden) als Tagesverstecke oder Überwinterungsquartiere. Geeignete Strukturen sind aber am Rand des Plangebiets vorhanden. Durch das Planungsvorhaben werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Schmetterlinge

Im Plangebiet fehlen Larvalfutterpflanzen für europarechtlich geschützte Schmetterlingsarten. Es ist für ihr Vorkommen insofern nicht relevant. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt.

3.8 Klima und Luft

Für das Diemersteiner Tal wurde 2011/12 im Auftrag der Ortsgemeinde Frankenstein eine Untersuchung des Kaltluftabflusses durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es, die lokalklimatische Funktion und Wirkung des Geländes im Ist-Zustand mittels stationärer und mobiler Temperaturmessungen sowie einer Kaltluftausbreitungsuntersuchung zu analysieren. Mögliche Auswirkungen und Abweichungen des lokalklimatischen Ist-Zustandes des als potentiell Frischluftproduktionsgebiet eingeschätzten Oberlaufes des Diemersteiner Tals auf den südöstlich gelegenen Ortskern von Frankenstein wurden anhand der erhobenen Daten analysiert.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass der lokalklimatische Effekt, der vom Oberlauf des Diemersteiner Tals ausgeht, für die Anrainer des Tals deutlich nachweisbar ist und vor allem für die Sommermonate aus human-biometeorologischer Sicht positive Auswirkungen auf die direkte Umgebung erwarten lässt. Während der mobilen Messkampagnen konnte nachgewiesen werden, dass sich über den Freiflächen im oberen Diemersteiner Tal kalte Luft bildet, diese dem leichten Gefälle folgend am zentral im Untersuchungsraum gelegenen Privatforst aufgestaut wird und dies wiederum zum Teil zu deutlichen Temperaturunterschieden zwischen dem Ober- und Unterlauf führt. Aufgrund dieses Hindernisses kommt die abkühlende Wirkung zeitlich verzögert, größtenteils über den forstwirtschaftlichen Weg in Diemerstein an. Außerdem erhält das untere Diemersteiner Tal durch das sich auf Höhe der Villa Denis aus Nord anschließende Glastal einen geringen, aber

beständigen Kaltluftzufluss. Zum anderen kommt es aus dem Stammraum der beidseitigen Hangbewaldung zu einem leichten Abfluss kühlerer Luft. Die Tatsache, dass kalte Luftmassen vom oberen Talbereich bis zur B 37 gelangen konnten, lassen den Schluss zu, dass zumindest für den Bereich des Diemersteiner Tals in den Hochsommermonaten ein aus humanbiometeorologischer Sicht positiver Effekt zu erwarten ist.

Das Kaltluftvolumen, das im Sommer aufgrund der günstigeren meteorologischen Verhältnisse in diesem Gebiet vorgehalten werden kann, ist für eine lokal begrenzte klimatische Wirkung ausreichend. Der Bebauungsplan trägt dieser Tatsache insofern Rechnung, als die überbaubaren Grundstücksflächen in der für den Kaltluftabfluss relevante Talachse entlang der Straße deutlich zurückgesetzt werden. Die dort entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Flächen, die von Hochbauten freizuhalten sind, ausgestaltet. Auch der Bewuchs wird zur Sicherung des Kaltluftabflusses in seiner Höhe begrenzt. Im südlichen Teil verschwenkt die Freihaltefläche nach Westen und gewährleistet den Anschluss an die angrenzende Wasserfläche (Teiche).

Außerdem wird für die Bebauung die offene Bauweise mit maximaler Gebäudelänge von 50 m festgesetzt, wodurch auch der Abfluss kühlerer Luft von der Hangbewaldung ins Tal offengehalten wird.

Die Planung trägt damit den Belangen von Klima und Luft umfassend Rechnung.

3.9 Denkmalschutz

Baudenkmalschutz

Nördlich des Plangebiets befinden sich die Denkmalschutzobjekte „Villa Denis“ und „Burgruine Diemerstein“, die gemeinsam auch einen im Flächennutzungsplan dargestellten Denkmalsbereich (Ensemble) bilden. Durch die Festsetzungen zur räumlichen Lage, Ausdehnung und Höhe der baulichen Anlagen ist sichergestellt, dass die Denkmale weder in ihrer baulichen Substanz noch in ihrer Raumwirkung beeinträchtigt werden.

Bodendenkmalschutz

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass das Plangebiet für den Bodendenkmalschutz relevant sein könnte. Sollten bei Bodenarbeiten dennoch Funde zutage treten, ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich einzuschalten.

3.10 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird eine Nutzung begründet, die in begrenztem Umfang auch Produktionslärm (Holverarbeitung) hervorrufen wird. Diese ist insgesamt als „nicht wesentlich störend“ einzuschätzen und entspricht einer Charakteristik, die auch im Mischgebiet vorzufinden ist. Die nächstgelegenen Gebäude, nämlich die Villa Denis und das Gästehaus der TU Kaiserslautern, sind bei Bauvorhaben mit entsprechendem Schutzanspruch zu berücksichtigen, um deren Nutzungszweck auf Dauer sicherzustellen. Da ausreichende Abstände und bauliche Gestaltungsmöglichkeiten (z. B. Orientierung von Toren und

Öffnungen an Produktionsgebäuden) vorhanden sind, steht die Einhaltung der einschlägigen Richtwerte nach TA Lärm nicht in Frage.

3.11 Wasserschutz und Wasserwirtschaft

Durch das Plangebiet verläuft der Glasbach in unterirdischer Verrohrung. Der Bebauungsplan hält die Flächen für eine eventuelle spätere Offenlegung und Renaturierung des Wasserlaufs von Bebauung frei und beeinträchtigt das Gewässer nicht.

Anfallendes Regenwasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Weitere wasserwirtschaftliche Belange des Bebauungsplans sind nicht erkennbar.

3.12 Brandschutz

Der Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz ist für die Sicherstellung einer angemessenen Löschwasserversorgung verantwortlich. Innerhalb des festgesetzten Gebietes wird von einer angemessenen Löschwasserversorgung ausgegangen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist innerhalb des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

4. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Rheinland-Pfalz und der Raumordnungsplan Westpfalz treffen keine Ziel- oder Grundsatzaussagen mit unmittelbarem Bezug zum Plangebiet.

4.2 Flächennutzungsplan und Entwicklungsgebot

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Hochspeyer sowie im Entwurf des Flächennutzungsplans der neu gebildeten Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Nördlich schließt sich die Baufläche der Villa Denis und der Burgruine Diemerstein an, die zugleich als Denkmalschutzgebiet dargestellt sind.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehem. Verbandsgemeinde Hochspeyer
(ohne Maßstab)

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bestimmt sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Plangebiet nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan umfasst nicht den gesamten Umgriff der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche, sondern nimmt die südlichen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen (Beweidungsprojekt Diemersteiner Tal) aus.

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines Sondergebiets (SO) vor, insbesondere um die zulässige Nutzung präzise einzugrenzen und allgemeine Wohnnutzung auszuschließen. Aus der Rechtsprechung ergeben sich die Voraussetzungen, unter denen sich auch derartige Sondergebiete aus gemischten Bauflächen heraus entwickeln lassen.

Der Flächennutzungsplan ist dennoch im Nachhinein zu berichtigen und die vorhandene Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche zu korrigieren.

4.3 Planungsalternativen

Es wurde geprüft, ob auf die Aufstellung des Bebauungsplans gänzlich verzichtet werden kann. Dies ist aufgrund fehlender Zulässigkeitsgrundlagen für bauliche Anlagen im Geltungsbereich (Abgrenzung der Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB) nicht möglich. Außerdem ist der Bebauungsplan erforderlich, um den besonderen Charakter der geplanten baulichen Entwicklung als Forschungscampus planungsrechtlich abzusichern.

Darüber hinaus wurden mehrere Varianten zur Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen geprüft. Die gewählte Lösung ergibt sich aus den funktionalen Anforderungen der Holzbau-Campus (Baufeld 1), der Freihaltung von Flächen für den Kaltluftabfluss und eine spätere Renaturierung des Glasbachs sowie der Überlegung, kleinere Experimentalbauten in attraktiver Lage an der Straße anzuordnen (Baufeld 2).

5. Planinhalte und Planfestsetzungen

5.1 Grundzüge der Planfestsetzungen

Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Er enthält außerdem Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Stellung der Gebäude und zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen. Örtliche Verkehrsflächen sind unmittelbar angrenzend bereits vorhanden, und die Erschließung ist damit gesichert. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher künftig allein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

5.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird zeichnerisch und textlich festgesetzt. Nach diesen Festsetzungen ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Holzbauforschung“ bestimmt. Die Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungen sind auf diesen Nutzungszweck spezifiziert und keinem der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO ähnlich.

Das Gebiet dient der Unterbringung von Forschungseinrichtungen und Experimentalbauten für die Erforschung und Erprobung von Techniken des Holzbaus und enthält nur die dafür in einem weiteren Sinne erforderlichen baulichen Nutzungen einschließlich Verwaltungs-, Schulungs- und Unterbringungsmöglichkeiten für den Campusbetrieb.

Es entspricht mit diesen Nutzungen dem Störgrad eines Mischgebiets und damit auch der planerischen Konzeption, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt. Die Festsetzung eines Mischgebiets kam aber nicht infrage, da die allgemeine Wohnnutzung nicht Bestandteil des Holzbau-Campus sein soll.

5.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Form einer Grundflächenzahl von 0,6 (entsprechend der Verdichtung im Mischgebiet) und durch die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Im Baufeld 1 wird eine Gesamthöhe von max. 7,00 m über der Straßenoberkante zulässig gestellt, um dort die erforderliche Werkhalle errichten zu können und gleichzeitig den Umgebungsschutz für die benachbarten Denkmale zu gewährleisten.

Im Baufeld 2 entlang der Straße wird die Höhe aus städtebaulichen Gründen auf 6,00 m beschränkt. Dort sind nur kleinere Experimentalbauten vorgesehen.

5.4 Festsetzungen zur Bauweise

Es wird die offene Bauweise mit Einzelgebäuden mit einer Länge von nicht mehr als 50 m festgesetzt. Zwischen den Gebäuden sind Abstandsflächen entsprechend der LBauO RP (mindestens 6 m zwischen zwei Gebäuden) einzuhalten, auch wenn sich diese auf demselben Baugrundstück befinden. Die Festsetzung dient einerseits einer angemessenen, der Umgebung angepassten kleinteiligen Gliederung der Baukörper im Plangebiet, und andererseits der Sicherung von Kaltluftflüssen vom südwestlichen Hang in die Tallage Diemerstein. Sie ist auch erforderlich, um die forstliche Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen dauerhaft zu ermöglichen.

5.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen sind gemäß zeichnerischer Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ungefähr parallel zum Talverlauf auszurichten. Auch dies dient der Gestaltung und der Sicherstellung des Kaltluftabflusses.

5.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind von Bebauung freizuhalten. Auch hochbauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind unzulässig. Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,50 m oberhalb des Geländeniveaus nicht überschreiten. Dies dient insbesondere der Sicherung der in der Tallage nachgewiesenen Kaltluftströme, die durch höhere Anlagen beeinträchtigt werden könnten.

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen dürfen für die Anlage von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Wasserläufen und Grünflächen genutzt werden.

6. Verfahren und Sonstiges

6.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

1. **Aufstellungsbeschluss:** Erfolgte am **16.04.2019** in der Sitzung des Gemeinderats der Ortsgemeinde Frankenstein.
2. **Beteiligung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB am **19.06.2019**
3. Auslegungsbeschluss und Zeitraum der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: **16.04.2019**
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom **27.06.2019** bis einschließlich **29.07.2019** statt.
5. Abwägungsbeschluss: Erfolgte am **18.12.2019** in der Sitzung des Gemeinderats der Ortsgemeinde Frankenstein.
6. Satzungsbeschluss: Erfolgte am **18.12.2019** in gleicher Sitzung nach dem Abwägungsbeschluss.

6.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).