Wohnpark Am Weiherberg

Begründung zum Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Ortsgemeinde Hochspeyer

29.09.2021, Satzung

KERN PLAN

Wohnpark Am Weiherberg

Im Auftrag:

Ortsgemeinde Hochspeyer
Hauptstraße 121
67691 Hochspeyer

Stand: 29.09.2021, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

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.

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

KERN PLAN

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 6

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 14

Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung 18

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Auf einer weitgehend unbebauten Freifläche im Bereich der Straße „Am Weiherberg" soll ein kleiner Wohnpark – bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern und drei Einfamilienhäusern – entstehen. Das bereits auf der Fläche befindliche Gebäude (ehem. Kinderhort) wird im Bestand erhalten und umgenutzt.

Das Grundstück liegt in der Ortsmitte von Hochspeyer. Die Erschließung der Fläche ist über die angrenzende Friedrich-Fröbel-Straße bzw. die Straße „Am Weiherberg" gesichert. Der ruhende Verkehr kann vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

Insgesamt ist der Standort für Wohnen sehr gut geeignet, da auch die Umgebung in erster Linie durch Wohnnutzungen geprägt ist.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich aktuell nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Auf dieser Grundlage kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

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

Die Ortsgemeinde Hochspeyer hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnpark Am Weiherberg" in der Ortsgemeinde Hochspeyer im beschleunigten Verfahren beschlossen.

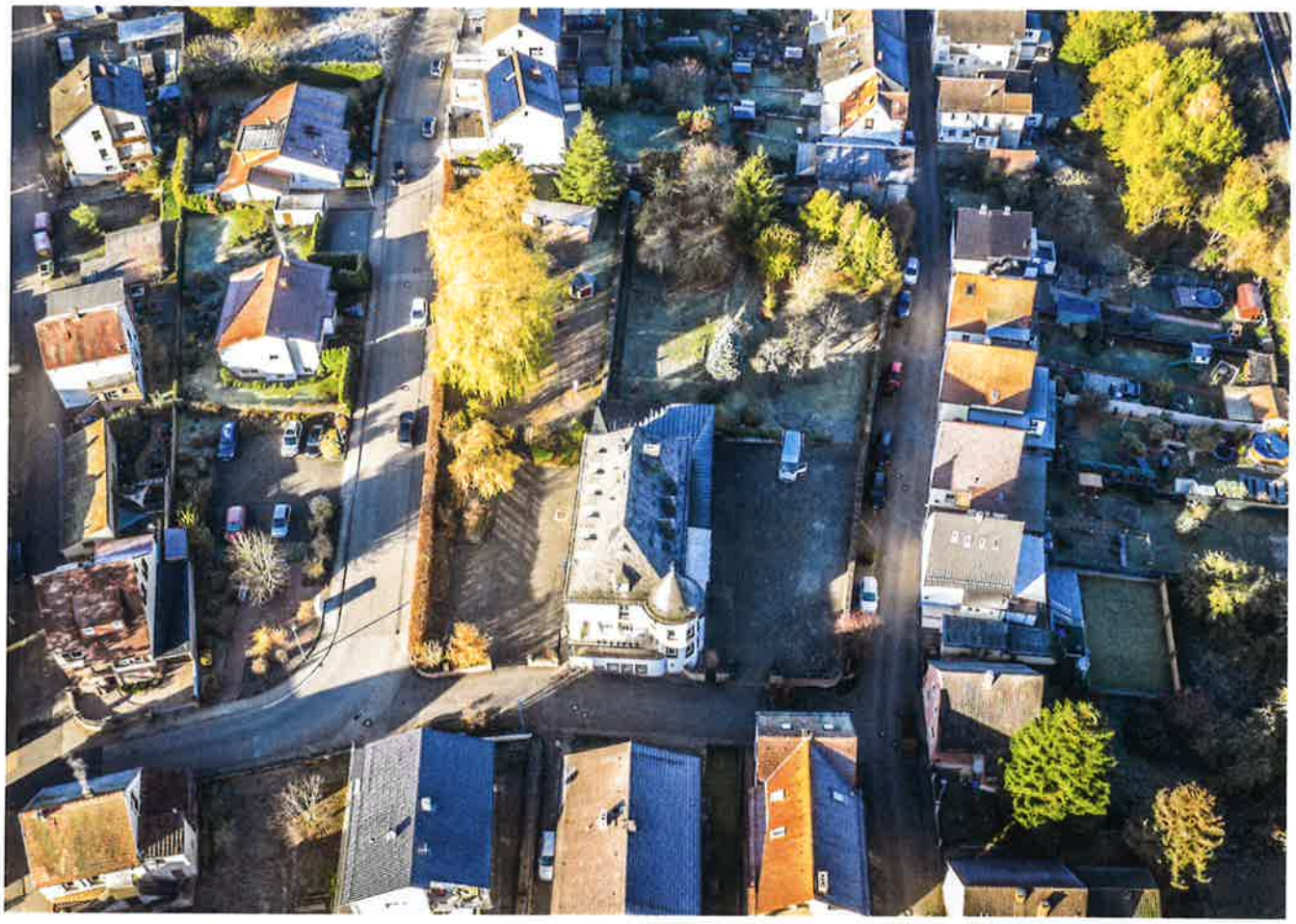
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.650 m². Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

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

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. 3.650 m² in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6



Drohnenaufnahme mit Blick auf das Plangebiet

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.

Außerdem wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

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 ehemaligen Verbandsgemeinde Hochspeyer stellt das Plangebiet entsprechend der Vornutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt.

Zurzeit wird jedoch der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn mit Ergänzung des Gebietes der ehemaligen Verbandsgemeinde Hochspeyer fortgeschrieben. Im Rahmen dessen kann die Planung entsprechend integriert werden.

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Hochspeyer liegt am nördlichen Rand des Pfälzerwaldes im Biosphärenreservat „Pfälzerwald-Vosges du Nord". Die Ortsgemeinde ist Teil des Landkreises Kaiserslautern und gehört seit dem 01. Juli 2014 der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn an.

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Hochspeyer, unweit des örtlichen Freibadareals.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Bruchstraße,
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Weiherberg",
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Friedrich-Fröbel-Straße sowie
- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung der Bruchstraße (Hs.-Nr. 19) und der Friedrich-Fröbel-Straße (Hs.-Nr. 15).

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

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

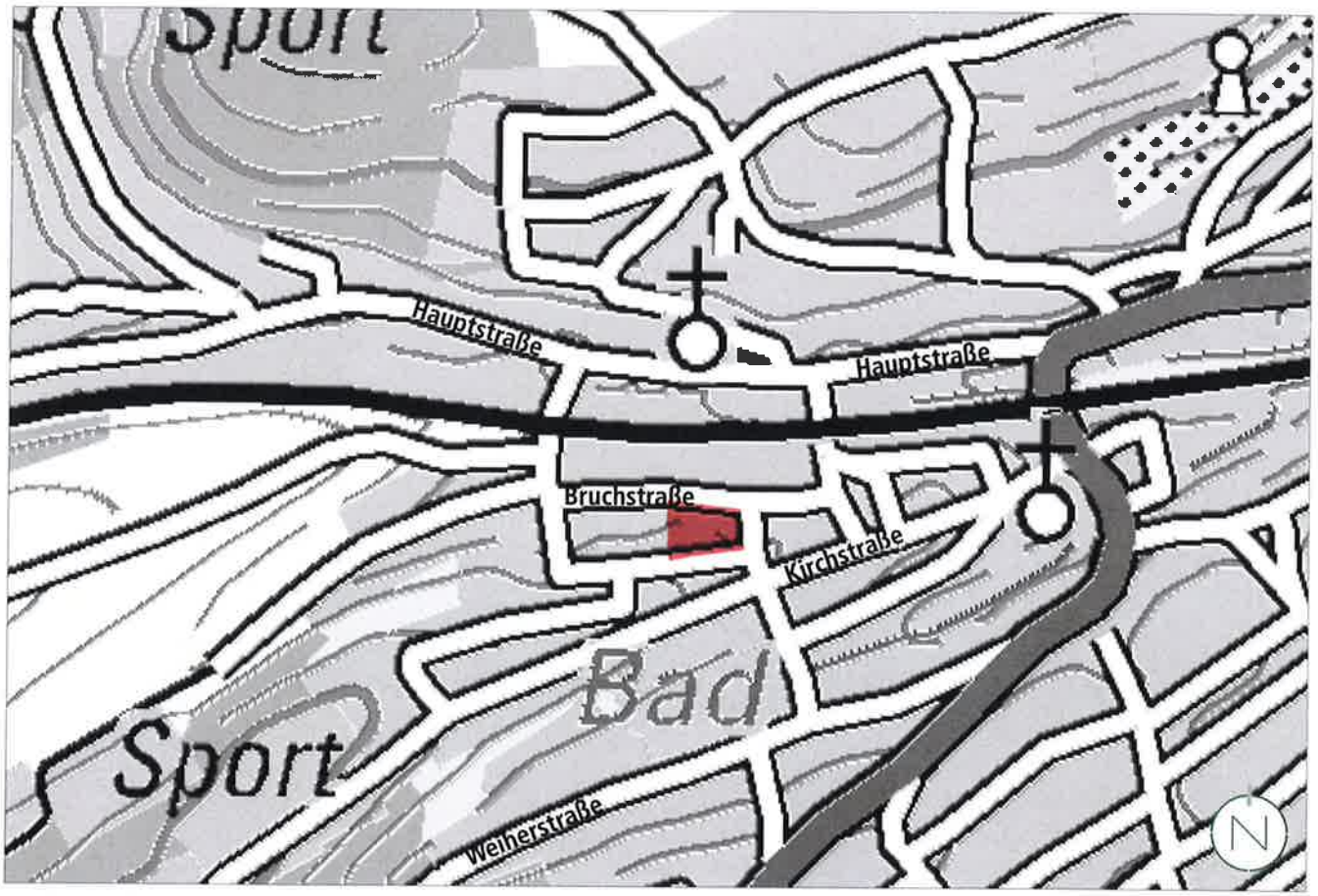
Bei dem Grundstück handelt es sich um eine weitgehend unbebaute Freifläche. Lediglich im östlichen Bereich des Plangebietes findet sich das Gebäude des ehemaligen Kinderhorts, welches im Bestand erhalten und umgenutzt werden soll.

Nördlich des Bestandsgebäudes befindet sich eine Stellplatzfläche, die ebenfalls erhalten bleibt.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist geprägt durch Grünflächen mit vereinzelten Gehölzstrukturen. Im östlichen Bereich finden sich nördlich und südlich an das Bestandsgebäude angrenzend versiegelte Bereiche (Stellplatz- und Hofflächen).

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch Wohnnutzungen geprägt, sowie durch Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z.B. evangelischer Kindergarten). Die vorgesehene Nutzung ist somit mit der Umgebungsnutzung verträglich.

Als weitere Nutzungen im Umfeld sind zudem Nahversorger (u. a. Netto-Markt, Penny-Markt, Bäckerei, Apotheke), Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (evangelischer Kindergarten, Grundschule), Gastronomiebetriebe (u. a. Restaurant, Pizzeria) sowie Dienstleister (u. a. Friseursalons, Post-Filiale) im Radius von ca. 800 m zu finden. Diese übernehmen auch Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP 2020, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de; Daten bearbeitet durch: Kernplan GmbH

Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes u. a. in Bezug auf die Nähe zum Ortskern und zu Nahversorgungseinrichtungen, der umgebenden Wohnbebauung und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche für eine Wohnnutzung geradezu prädestiniert.

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

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Norden ab (von ca. 279 m ü. NN im Bereich der Friedrich-Fröbel-Straße auf ca. 271 m ü. NN im Bereich der Bruchstraße). Dies entspricht einer Höhendifferenz von ca. 8 m.

Bereits heute ist das Grundstück in unterschiedliche Plateaus unterteilt. Stützmauern sind innerhalb des Plangebietes, zur Straße „Am Weiherberg" und zur Bruchstraße zu finden.

Die Topografie hat, mit Ausnahme von Geländemodellierungen, der Höhenfestsetzung sowie der Erschließung und der Entwässerung, keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die östlich angrenzende Straße „Am Weiherberg" und die daran anschließende Kirchstraße an die B 48 (Trippstadter Straße) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen (ca. 6 km bis zur BAB 6).

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 400 m östlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Hochspeyer Kreissparkasse" (u. a. Buslinie 135 Richtung Kaiserslautern Hauptbahnhof) sowie über den ca. 1 km nordöstlich gelegenen Bahnhaltepunkt Hochspeyer (S-Bahn-Stecke Kaiserslautern - Mannheim; Hochspeyer wird im 30-Minuten-Takt angefahren).

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung grundsätzlich an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Anschlusspunkte (Strom, Wasser) finden sich im Bereich der Straße „Am Weiherberg" bzw. der Friedrich-Fröbel-Straße. In der Umgebung befindet sich bereits ein Trennsystem.

Blick auf das Plangebiet aus Richtung Nordosten

Bestehende Grünfläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes mit vereinzelten Gehölzstrukturen

Das Plangebiet wird somit im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in Kanälen der Dimension DN 250 gesammelt und zur Kläranlage Hochspeyer geleitet, wo es vor der Einleitung in den Hochspeyerbach gereinigt wird.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und abgeleitet. Der Planbereich gehört hierbei zur Einleitstelle 01.08 (B3521065; N 43), an der das Regenwasser in den Hundsbrunnerbach eingeleitet wird. Der Hundsbrunnerbach verläuft in diesem Bereich in einer Verrohrung.

Das anfallende Oberflächenwasser ist in einer Zisterne zurückzuhalten, zu nutzen und der Überlauf gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Unabhängig von diesem Vorhaben laufen aktuell Planungen der Ortsgemeinde, die Kapazitäten der Kläranlage auszuweiten.

Ein Bodengutachten hat ergeben, dass das Plangebiet für die Versickerung ungeeignet ist (Unterlieger, Bodenverhältnisse).

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

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen)	
zentralörtliche Funktion	Der regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet Hochspeyer als Ortsgemeinde mit den Funktionen Grundzentrum (GZ) und Wohnen (W) auf.
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als „Siedlungsfläche Wohnen" dar. • LEP IV: (G 50) „Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden." Das Planvorhaben trägt diesem Grundsatz durch die Schaffung von neuem Wohnraum in der Ortsmitte Rechnung.
Wohneinheiten (Quelle: Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz, 3. Teilfortschreibung 2018, Anhang 1)	• Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes • als Wohnungsbedarf sind für Hochspeyer 3,2 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt, entspricht ca. 14,5 Wohnungen / Jahr (4.533 Einwohner zum 31.12.2015 laut Statistischem Landesamt Rheinland-Pfalz)
Landschaftsprogramm	• Waldbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) • Landschaft: Kaiserslauterer Becken • Landschaftsraum: Pfälzer Wald • Lage in der Entwicklungszone des Biosphärenreservats „Naturpark Pfälzerwald"; keine Auswirkungen auf das Vorhaben - lediglich für die Kern- und Pflegezonen sind Verbote und Regelungen vorgesehen (Entwicklungszone umfasst den Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung und stellt den wirtschaftenden Menschen in den Vordergrund)
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Regionalpark, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	• Lage in der Entwicklungszone des Biosphärenreservats „Naturpark Pfälzerwald"; keine Auswirkungen auf das Vorhaben (siehe Beschreibung zu Landschaftsprogramm)

	Einwohner 31.12.2015	Einwohner 31.12.2030	Gemeindefunktion	Bedarfswert (Bruttobaulandfläche in ha)	W Gemeinde 3,2 Wohneinheiten/1.000 Einwohner und Jahr	M Mindestdichte 20 Wohneinheiten/ha Bruttobaufläche
Spalten	**A**	**B**	**C**	**E**	**F**	**G**
Ortsgemeinde Hochspeyer	4.533	4.331	Grundzentrum (GZ), Wohnen (W)	8,3	14,5 WE - 13,9 WE / Jahr	20 WE / ha

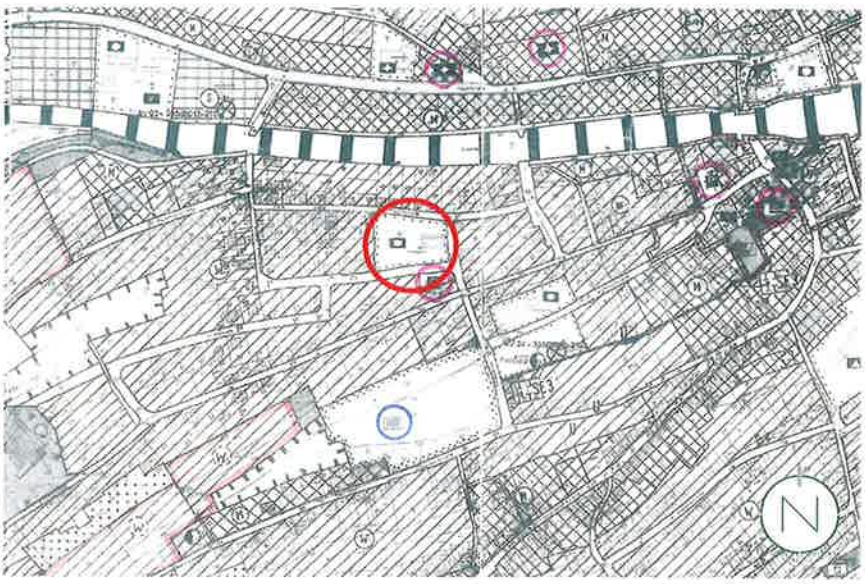
Zentrale Orte, Funktionszuweisungen, Schwellenwertparameter; Quelle: Anhang 1 zum ROP IV Westpfalz - Dritte Teilfortschreibung 2018, Stand: Mai 2020; ROP IV Westpfalz, Stand: 2012

Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Denkmäler/ Naturdenkmäler/ archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen (Quelle: ARK Umweltplanung und -cons. Partnerschaft, Stand: Januar 2020)	• Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 06.01.2021) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. • Gem. dem Modul FT/FP-Artnachweise sind in der betreffenden, den westlichen Siedlungsbereich von Hochspeyer und das angrenzende Offenland bis zur Auffahrt auf die B 37 und die umgebenen Waldflächen umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 4185476) folgende Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. 1/Art. 4(2) der VSR registriert: - Hirschkäfer, Kleiner Eisvogel, Kranich, Mauer- und Zauneidechse, Rauchschwalbe, Schwarzspecht, Silberreiher, Spanische Flagge, Wiedehopf, Wildkatze • Das Plangebiet liegt innerhalb einer Entwicklungszone des „Naturpark Pfälzerwald"; besonderer Schutzzweck der Entwicklungszonen gem. § 4, Abs. 3 der Landesverordnung über den „Naturpark Pfälzerwald" als deutscher Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen v. 22. Januar 2007 ist es „modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO zu ermöglichen"; dieser Aspekt wird durch die Planung (Umwidmung eines bestehenden Kindergartengeländes in Wohnungen) nicht beeinträchtigt
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG 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. (Quelle: ARK Umweltplanung und -cons. Partnerschaft, Stand: Oktober 2020)	Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches: • der ca. 3.650 m² große Geltungsbereich umfasst das Grundstück des ehemaligen kath. Kindergartens mit Bestandsgebäude und Freifläche • die Kindergartennutzung wurde bereits eingestellt, das Gebäude wird allerdings noch unterhalten und beheizt und im Kellergeschoss bisweilen noch als Übungsraum (Blaskapellenchor) genutzt • der vordere Bereich um das Gebäude ist vollständig asphaltiert bzw. gepflastert, der Geltungsbereich ist damit etwa zu einem Drittel überbaut bzw. versiegelt • die Grünflächen im rückwärtigen Abschnitt werden etwa mittig durch eine Natursteinmauer getrennt und sind beiderseits als Zierrasenflächen mit insgesamt 11 z.T. älteren Obstbaum-Niederstämmen angelegt • der Baumbestand wir komplettiert durch 2 alte, randlich stehende Trauerweiden mit Stammstärken von ca. 70 bzw. 60 cm, eine Trauerbirke (Betula pendula ‚Youngii') sowie einzelne Nadel-/Ziergehölze und Beerenobst-Sträucher sowie eine Baumgruppe aus Thuja/Chamaecyparis • auf dem Gelände befinden sich noch einzelne Spielgeräte und ein Spielhäuschen aus der ehemaligen Nutzung als Kindergarten • als weitere bauliche Anlagen befinden sich im hinteren Grundstücksbereich ein Geräteschuppen, zwei Holzunterstände und ein weiterer gemauerter Unterstand mit Sitzgruppe

Kriterium	Beschreibung
	• der gesamte Baumbestand auf dem Grundstück wurde auf Höhlen und sonstige Strukturen (Borkenspalten, abstehende Rinden etc.) geprüft, die sich möglicherweise als Quartiere für Fledermäuse oder Brutplatz für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vögel eignen: bis auf ein Höhleninitial sehr geringer Tiefe und wenige abstehende Rindenpartien (ausgeleuchtet und geprüft) wurden keine geeigneten Strukturen gefunden, auch die beiden alten und vitalen Trauerweiden haben keine Höhlen ausgebildet, die Stammritzen der rauen Borke sind nicht tief genug um als Quartier nutzbar zu sein • das Gelände schließt nach Süden zur Friedrich-Fröbel-Str. mit einer Hainbuchen -Formschnitthecke ab • die Planung sieht eine Umwidmung des 2,5-geschossigen Bestandsgebäudes in Wohneinheiten sowie die Errichtung von Wohngebäuden auf den Freiflächen vor • an den bestehenden baulichen Anlagen bestehen grundsätzlich Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter • das Bestandsgebäude ist noch in einem guten baulichen Zustand und weist keine Lücken oder Fehlstellen im Putz oder Mauerwerk auf, die z.B. von Haussperlingen oder auch Mauerseglern nutzbar wären • auch unter dem Dachsims wurden keine Nistspuren (Kotspuren, Altnester, z.B. der Mehlschwalbe) gefunden • gleiches gilt für den (über ein zerbrochenes Fenster grundsätzlich zugänglichen) Geräteschuppen und die Unterstände • das Hauptgebäude wurde am 13.01.2021 auch im Innern inspiziert: alle Fenster sind aufgrund der noch bestehenden Gebäudeunterhaltung und teilweisen Nutzung noch intakt, dies gilt vor allem auch für das Kellergeschoss und den über eine Treppe erreichbaren und ausgebauten Dachboden, der über vorhandene Dachluken beleuchtet wird; es besteht zwar ein hölzernes Zwischendach, das in den Fensterlaibungen offen steht (und ausgeleuchtet werden konnte), schon wegen der fehlenden Zugänglichkeit kann eine Quartiernutzung von spaltenbewohnenden Fledermäusen jedoch ausgeschlossen werden; auch nach außen schließt die passgenaue und voll intakte Schieferbedachung vollständig ab; es wurden auch keine Hinweise (Kotspuren, Fettflecken u. ä.) entdeckt, die auf eine entsprechende Quartiernutzung hinweisen würden. Abb.1, von links oben nach rechts unten: Blick von der Friedrich-Fröbel-Str. auf das Grundstück mit Bestandsgebäude; Gebäude mit intaktem Außenputz und Dachüberstand (ohne Nistspuren); vorderer asphaltierter Platz links neben dem Gebäude: gepflasterte Freifläche rechts neben dem Gebäude Quelle Fotos: Hr. Dr. Weyrich, ARK Umweltplanung und -consulting, Saarbrücken; erhalten am 14.01.2021

Kriterium	Beschreibung
	Bestehende Vorbelastungen: • Lage innerhalb der durch lockere Wohnbebauung geprägten und verkehrsberuhigten Ortslage von Hochspeyer • aktuell relativ moderates Verkehrsaufkommen • wohngebietstypische Stör- und Lärmdisposition • frühere zyklische Lämbelastung bei An- und Abfahrt der Eltern und Freiraumaktivitäten auf dem Gelände (Spielplatz) • vorderer Grundstücksbereich vollständig versiegelt Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: • die weitgehend anthropogenen Strukturen bieten grundsätzlich nur geringe Lebensraumqualitäten: über ein Drittel der Fläche des Planbereiches sind überbaut bzw. versiegelt, die wenigen rückwärtigen Grünflächen bestehen aus Zierrasenflächen (Spielgelände) mit Ziergehölzen und z.T. älteren Obstbaum-Niederstämmen • mit wertgebenden Arten ist aufgrund der Lage innerhalb der nur mäßig durchgrünten Ortslage grundsätzlich nicht zu rechnen • als potenzieller Brutstandort für Vögel kommt allenfalls die grenzständige dichte Hasel-Formschnitthecke, die dichtere Thuja/Chamaecyparis-Gruppe und eventuell der – allerdings lückige - Kronenraum der wenigen Obstbäume, der Birke und der beiden Trauerweiden in Betracht; nistplatztaugliche Baumhöhlen sind an den Bäumen nicht ausgebildet • der Dachüberstand in Kombination mit dem Fassaden-Rauputz am Gebäude eignet sich zwar grundsätzlich z.B. als Nistplatz für Mehlschwalben, es wurden jedoch keine Hinweise auf Brutvorkommen gefunden (Kotreste, Altnester) • Lücken/Fehlstellen in der Fassade, die typischerweise z.B. von Hausperlingen zur Brut genutzt werden, fehlen vollständig, das Walmdach bietet auch nicht die von Mauerseglern gerne genutzten Fehlstellen am Dachgiebel • die Gebäudeinspektion im Gebäudeinnern fand vor allem vor dem Hintergrund einer möglichen Quartiernutzung durch Fledermäuse statt, hierbei lag ein Augenmerk auf dem Dachboden und den Kellerräumen • das Gebäudeinnere ist vollständig verschlossen und auch nicht über Fehlstellen an den Dachanschlüssen zugänglich, zudem ist der Dachboden voll ausgebaut und wird durch Oberlichter erhellt, schon deshalb kann eine Quartiernutzung (und eine Brutplatznutzung z.B. durch Hausrotschwanz u.a.) ausgeschlossen werden, entsprechende Spuren wurden nicht gefunden, gleiches gilt für die ebenfalls verschlossenen und beheizten Kellerräume • da auch der Baumbestand weder Höhlenstrukturen aufweist, noch quartiertaugliche Spalten und Ritzen an der Borke der Obstbäume und Trauerweiden, können Fledermausquartiere auf der Fläche ausgeschlossen werden • eine mögliche Nutzung des Geländes als Jagdraum darf für die typischen synantropen Arten (z.B. Zwerg- und Breitflügelfledermaus, Mücken- und Rauhautfledermaus, Großer und kleiner Abendsegler) angenommen werden, wobei sich die Qualität als Jagdgebiet durch die Planung mit Sicherheit nicht signifikant verschlechtert • die im LANIS-Artenpool für das betreffende Raster aufgeführte Mauereidechse ist vermutlich entlang der Bahnlinie verbreitet und kommt am Planungsstandort mit hinreichender Sicherheit nicht vor • weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien) und spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (Schmetterlinge) nicht zu erwarten; eine Präsenz der Wildkatze als ausgesprochene Waldart ist ebenso auszuschließen wie ein Vorkommen der Haselmaus, die dichte nuss- und beerenreiche Gebüschstrukturen benötigt

Kriterium	Beschreibung
	Artenschutzrechtliche Beurteilung: • Avifauna: die Fläche bietet nur wenige Brutmöglichkeiten für Vögel, denkbar sind siedlungsholde, störresistente Arten, die die Fläche vermutlich jedoch vor allem als Nahrungsgäste frequentieren • sollte in den Gehölzen tatsächlich eine Brut stattfinden, dann ausschließlich von stark störtoleranten Arten des Siedlungsbereiches, für die in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG angenommen werden kann • möglicherweise nicht darunterfallende, in den Vorwarnlisten oder Roten Listen aufgeführte Gebäudebrüter (Haussperling, Mauersegler u.a.) können ausgeschlossen werden • mögliche Tötungstatbestände können durch die Einhaltung der Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden • gleiches kann für die den Standort möglicherweise frequentierenden Fledermausarten gelten; innerhalb des Geltungsbereiches stehen weder Quartiermöglichkeiten zur Verfügung noch weist die Fläche eine besondere Eignung als Jagdgebiet auf • mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen ist aufgrund der Habitatausstattung ebenfalls nicht zu rechnen • - Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen sind daher bis auf die grundsätzliche Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht notwendig Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten • bei Einhaltung der Fristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist daher eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Darstellung: Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (Quelle: FNP der ehemaligen Verbandsgemeinde Hochspeyer) Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht erfüllt. Zurzeit wird jedoch der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn mit Ergänzung des Gebietes der ehemaligen Verbandsgemeinde Hochspeyer fortgeschrieben. Im Rahmen dessen kann die Planung entsprechend integriert werden.  Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der ehemaligen Verbandsgemeinde Hochspeyer (2007), Quelle: Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet WA

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, das vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind an diesem Standort, auch entsprechend den ehemaligen Nutzungen, denkbar (nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Darüber hinaus können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Nutzungen sollen sich in erster Linie im Bereich der innerörtlichen Mischgebiete ansiedeln.

Die direkte 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 Wohnnutzungen auszugehen. Somit sind durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt.

Ausgeschlossen werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung; Aktualität der Geobasisinformationen: 10.12.2020; Bearbeitung: Kernplan

Zum Teil können diese Nutzungen aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung und verkehrlichen Auswirkungen nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben.

Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen 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 Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Zur exakten Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich.

Aufgrund der Topografie ist zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 die absolute Höhe definiert, um die Höhe der baulichen Anlagen aufgrund der Topografie eindeutig festzustellen.

Die festgesetzte Höhe ist unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem Städtebaulichen Konzept abgeleitet. Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und eine angemessene Integration in die Umgebung ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

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.

Die Festsetzung, dass die definierte Oberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf, ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der Oberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Die Definition eines maximalen Flächenanteils zur Überschreitung der Höhe vermeidet eine unverhältnismäßige Ausnutzung dieser Festsetzung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 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 Baugrundstückes, 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 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen wird.

Die GRZ bezieht sich ausdrücklich auf das gesamte Plangebiet und nicht nur durch die durch Perlschnur gebildeten Teilflächen.

Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken somit 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 anteilsmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Insbesondere Zugänge / Zufahrten sowie die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück der geplanten Bebauung fordern die Überschreitung (hier auf eine GRZ von max. 0,6).

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) i. V. m. der Topografie zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

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.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO darf der Grenzabstand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterschritten werden. Die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten. Dies spielt für die Baukörper innerhalb des Plangebietes eine Rolle.

Im Bereich des WA 1, WA 2 und WA 5 können die Abstandsflächen beispielsweise, unter Einhaltung der Vorgaben der LBauO, auf der Straßenverkehrsfläche nachgewiesen werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 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 Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Baukörper. Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden dabei so gewählt, dass den Bauherren 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 der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Sitzgruppen, Müllsammelplätze).

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Stellplatz- und Verkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Die Festsetzung der Stellplatz- und Verkehrsflächen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt.

Demnach sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Garageneinfahrten sind mind. 5,50 m freizuhalten.

Zwischen der westlichen Grenze des WA 2 und der benachbarten Bebauung der Friedrich-Fröbel-Straße Nr. 15 existiert eine Baulast. Im Bereich der mit der Baulast belasteten Fläche sind keine hochbaulichen Anlagen (z. B. Garagen, Carports) zulässig.

Stellplätze und die Verkehrsflächen zu diesen sind auch in den festgesetzten Stellplatz- und Verkehrsflächen zulässig.

Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes werden hierdurch vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus ortsplanerischer Sicht ausreichend. Demnach sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten. Somit werden ausreichend Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude strebt die Ortsgemeinde Hochspeyer eine angemessene Nachverdichtung im Plangebiet an. Dies gilt auch im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Insgesamt soll mit der Festsetzung dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch im Hinblick auf die Wohndichte entsprochen werden.

Demnach sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 4 je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

Das Bestandsgebäude wird im Rahmen seiner heutigen Dimension nachgenutzt, daher wird hier die Zahl der Wohneinheiten nicht definiert.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtsbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zufahrten zu den Stellplatzflächen sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen in der Straße „Am Weiherberg" und der Friedrich-Fröbel-Straße zulässig.

Zufahrten von der Bruchstraße sind unzulässig.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz von potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes und der direkten Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung 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 Orts- und Landschaftsbild erzielt.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 LWG)

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

Demnach wird das Plangebiet im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal eingeleitet und zur Kläranlage Hochspeyer geleitet, wo es vor der Einleitung in den Hochspeyerbach gereinigt wird.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Das anfallende Oberflächenwasser ist in einer Zisterne zurückzuhalten, zu nutzen und der Überlauf gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Für die Abwasserableitung in Hochspeyer bestehen Ausführungsstandards, die bei dieser Erschließung eingehalten werden müssen.

Das Entwässerungskonzept ist mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

- Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende/ reflektierende Materialien) verhindern und die Integration der Planung in das Ortsbild gewährleisten. Die Begrünung von Dächern und Fassaden ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas zulässig. Zwecks Klimaschutz und Klimaanpassung ist die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen zulässig.
- Um, in Anlehnung an das städtebauliche Konzept, die Voraussetzungen für eine zweckmäßige Bebauung und Nutzung des Plangebietes zu schaffen, sind sowohl Böschungen, Stützmauern als auch Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 5,00 m (bezogen auf das Niveau der Bruchstraße) zulässig. Dies gilt jedoch nur, sofern diese zur Geländesicherung oder Terrassierung erforderlich sind.
- Der Stellplatzschlüssel dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).
- Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Abfallbehältern sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Umgebungsnutzung vermieden werden.

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

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Erhaltenswertes Gebäude

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Gebäude des ehem. katholischen Kinderhortes, welches aus städtebaulicher erhaltenswert ist.

Das Gebäude ist daher im Bebauungsplan als erhaltenswert gekennzeichnet und somit im Bestand gesichert.

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 Bebauungsplans 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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 mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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 Lebensbedingungen 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.

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. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, WA 2 und WA 5 können die Abstandsflächen, unter Einhaltung der Vorgaben der LBauO, auf der Straßenverkehrsfläche nachgewiesen werden. Somit werden die erforderlichen Abstandsflächen alle eingehalten, so dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Durch die vorgesehene Planung kommt es insgesamt zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune 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 werden mindergenutzte Flächen im Innenbereich für eine Neuentwicklung bereitgestellt.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Einzelhäusern sowie von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen. Der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in integrierter Lage wird damit Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Mit der vorliegenden Planung wird eine aktuell mindergenutzte Fläche in innerörtlicher, zentral gelegener Lage wiedernutzbar gemacht und nachverdichtet. Hierdurch wird dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen.

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

Die Planung hat aufgrund ihres geringen Umfangs keine räumliche Fernwirkung.

Bei der Fläche handelt es sich um eine aktuell mindergenutzte, zum Teil bereits bebaute und entsprechend versiegelte Fläche in der Ortsmitte von Hochspeyer.

Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll nachverdichtet. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Das vorhandene ortsbildprägende Gebäude bleibt erhalten.

Die angrenzende Bebauung ist überwiegend durch freistehende Einzelhäuser und zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die Höhenentwicklung der vorgesehenen Baustrukturen wird durch die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen im Bereich des WA 1, WA 2 und WA 5 sowie von maximal zwei Vollgeschossen im Bereich des WA 3 und WA 4 auf eine Maximale begrenzt. Somit wird gewährleistet, dass sich die Neubauten in die Umgebung einfügen und die Topografie berücksichtigt werden kann. Damit knüpft das Plangebiet weitgehend an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so

einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (u. a. Wohnnutzung, ev. Kindergarten, Bahnstrecke) und der daraus resultierenden Stördisposition entsprechend vorbelastet.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keiner erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u. a. Rodungsfrist). Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind somit nicht zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind zudem keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

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 sowie auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Durch die geplante Realisierung der Wohngebäude wird es zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, welcher sich primär auf den Anwohner- und Besucherverkehr beschränken wird.

Der durch die Anwohner und Besucher hervorgerufene ruhende Verkehr wird vollständig auf dem Grundstück untergebracht.

Nachteilige Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes im Bereich der Straße „Am Weiherberg" und der Friedrich-Fröbel-Straße bereits grundsätzlich vorhanden (u. a. Wasser, Strom).

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

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.

Zudem ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen der geplanten Gebäude zulässig, ebenso wie die Begrünung der Fassaden und Dachflächen. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch 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.

Es sind keine signifikant nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die 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 jetzigem 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 abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Entwicklung einer mindergenutzten Fläche im Innenbereich, Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung
- Erhalt und Umnutzung eines ortsbildprägenden Gebäudes
- Mit der Erweiterung des Angebotes an Wohnraum wird die Ortsgemeinde Hochspeyer der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in integrierter Lage gerecht
- Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer schnellen Realisierung des Bauvorhabens auszugehen
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt

- keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück sowie keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen den Bebauungsplan

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

Fazit

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