

ORTSGEMEINDE
67125 Dannstadt-Schauernheim



**Bebauungsplan „Mitte“
Änderungsplan XI
und Erweiterung II**

Begründung

Satzungsexemplar



Bearbeitet:

**Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Manfred S C H E N K, Architekten und Ingenieure
66953 Pirmasens, Gärtnerstr. 29, Tel. 06331 / 524-00, Fax 06331 / 524-109**

Stand: 20. April 2020

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	ALLGEMEINER TEIL	3
1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
2	GELTUNGSBEREICH	4
3	EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplanung	6
TEIL II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
1	PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSZIELE	7
1.1	Planungsanlass/Planungsziel	7
1.2	Flächennutzung	8
1.3	Schutzbereiche	9
1.4	Lärmschutz	9
2	PLANUNGSGRUNDSÄTZE	13
2.1	Städtebauliche Grundsätze	13
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
2.1.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	15
2.1.4	Stellplätze und Garagen	16
2.1.5	Verkehrsflächen	16
2.1.6	Grünordnerische Grundsätze	16
2.1.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
2.2	Grundsätze der Verkehrsplanung und Erschließung	18
2.3	Grundsätze der Ver- und Entsorgung	18
3	HINWEISE	19
4	FLÄCHENBILANZIERUNG DER PLANUNG	21
5	PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG	22

TEIL III	UMWELTBERICHT	23
TEIL IV	FACHBEITRAG NATURSCHUTZ	24
	PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	
	BESONDERS GESCHÜTZTE UND BESTIMMTE ANDERE ARTEN	
TEIL V	VERFAHRENSDOKUMENTATION	26
1	RECHTSGRUNDLAGEN	26
1.1	Bundesgesetze	26
1.2	Landesgesetze	27
2	VERFAHRENSABLAUF	28
2.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	28
2.2	Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	28
2.3	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	28
2.5	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	29
2.6	Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB	29
3	AUSWERTUNG DER BETEILIGUNGSVERFAHREN	30
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG	32
4.1	Abwägungsrelevante Belange	32
4.2	Fazit	32
5	ANLAGE	
	Schallgutachten	

TEIL I ALLGEMEINER TEIL

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat von Dannstadt-Schauernheim hat in seiner Sitzung vom 20.06.2017 die 11. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Mitte“ gem. § 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Übersichtskarte

Lage des Plangebietes im örtlichen Zusammenhang.

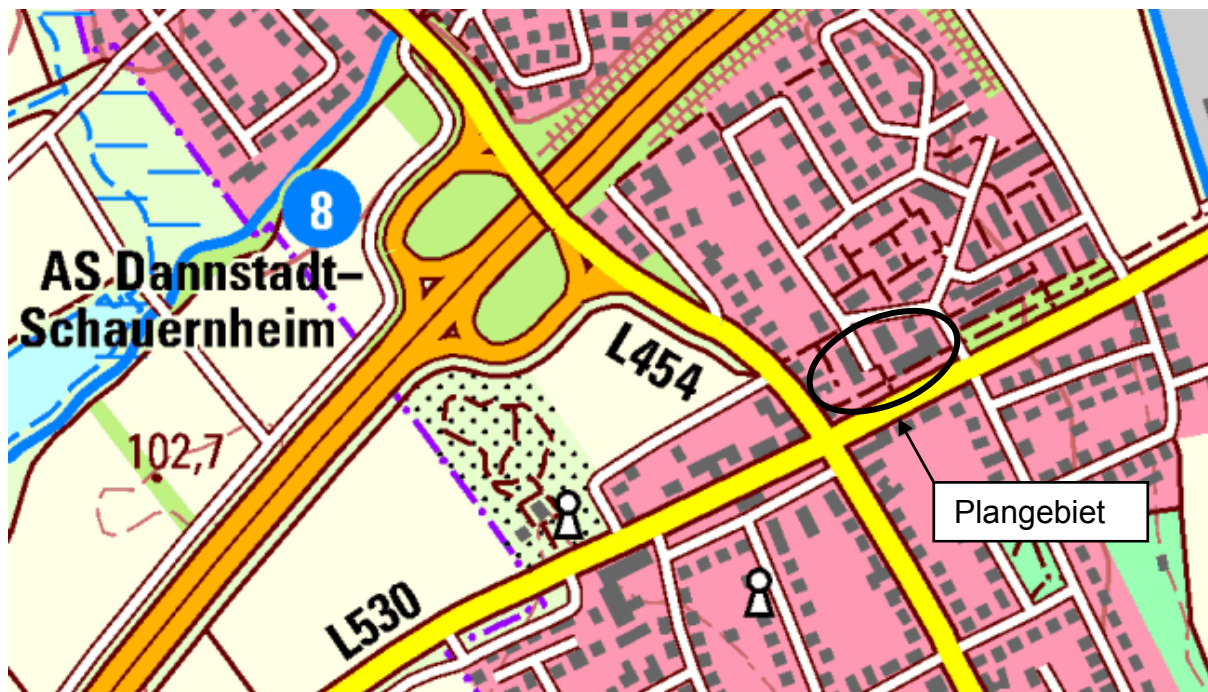


Abbildung 1: Übersichtskarte o. M.
Quelle: Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

2 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mitte“ Änderungsplan XI und Erweiterung II liegt in der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim, nördlich im Ortsteil Dannstadt.

Der Änderungsbereich beschränkt sich auf die Flurstücks-Nr. 6780/12, 6781/1, 6782/1, 6778/1, 6777/1, 688/1 und ein angrenzendes Teilstück der Straße mit der Flurstücksnummer 6844 in Dannstadt-Schauernheim, innerhalb der Gemarkung Dannstadt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Bebauungsplan (Planteil) kenntlich gemacht und in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.713 m².



Abbildung 2: Geltungsbereich mit Kataster und Luftbild o. M.
Quelle: Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

3 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

3.1 Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen und Vorgaben der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich für den Planbereich aus den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP IV) in der Fassung der zweiten Teilfortschreibung vom 22.08.2015 sowie dem Einheitlichen Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar in der Fassung vom Dezember 2014.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (2014) weist für den Planbereich eine „Siedlungsfläche Wohnen“ aus.

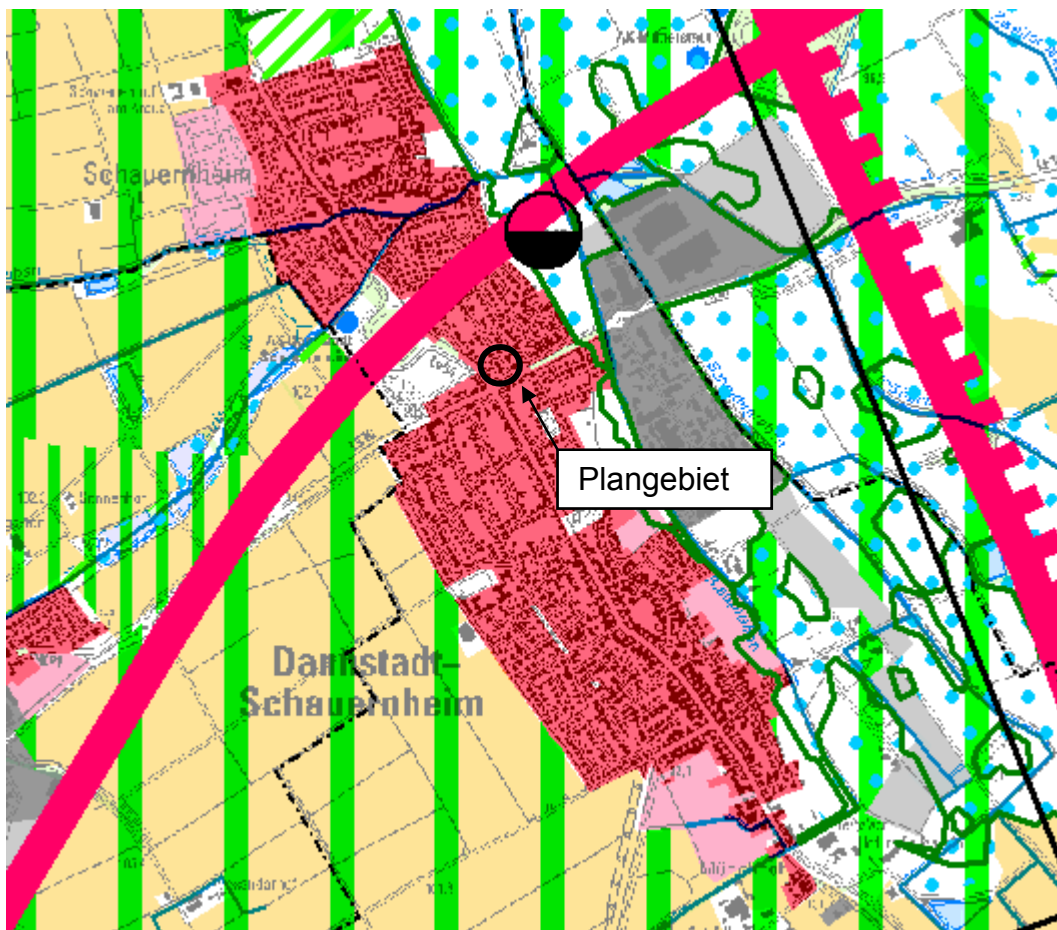


Abbildung 3: Lage des Plangebietes im ROP IV Rheinland-Pfalz

o. M.

Quelle: Rauminformationssystem von Rheinlandpfalz, Ministerium des Innern und für Sport

3.2 Flächennutzungsplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeitige rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim stellt für den Planbereich „Wohnbaufläche-Bestand“ sowie im westlichen Erweiterungsbereich „Gemischte Bauflächen“ dar.

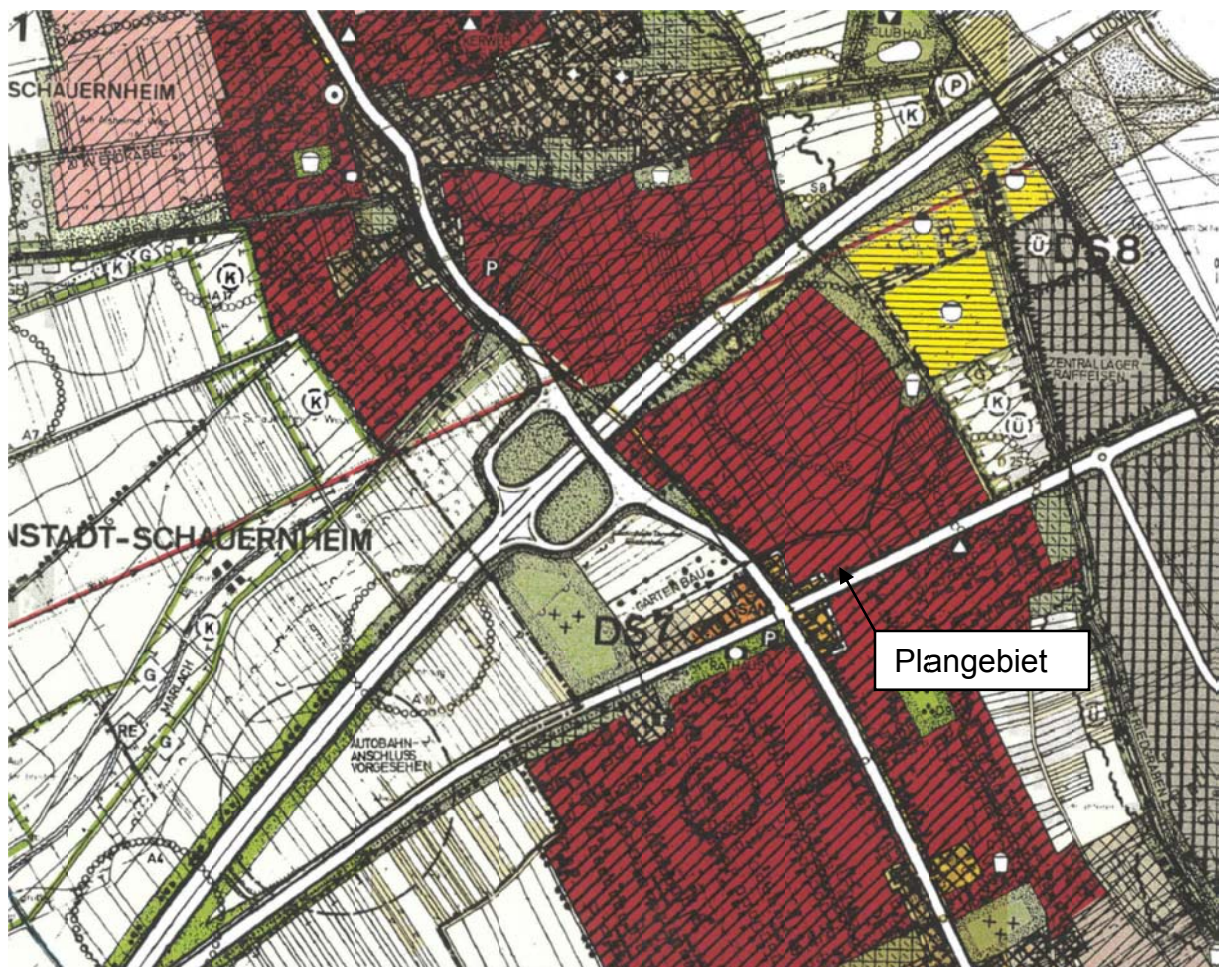


Abbildung 4: Lage des Plangebietes im rechtsgültigen FNP
Quelle: VG Dannstadt-Schauernheim: FNP

o. M.

TEIL II **WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

1 PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSZIELE

1.1 Planungsanlass/Planungsziel

Der Ortsgemeinderat Dannstadt-Schauernheim hält die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mitte“ Änderungsplan XI und Erweiterung II für notwendig. Die Gründe dafür werden im Folgenden erläutert:

Das vollständig bebaute Plangebiet befindet sich nördlich der L 530. Der Änderungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind als Nutzung im Erdgeschoss nur Läden zulässig. Im Anwesen Ludwigshafener Straße 3 befand sich ein Edeka-Markt. Der Umring des Bebauungsplanes wird zur Schaffung von Stellplatzflächen nach Westen in eine „Gemischte Baufläche“ erweitert.

Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim hat ergeben, dass im Lebensmittelbereich in qualitativer Hinsicht Defizite bei den ansässigen Anbietern bestehen, da diese teilweise nicht mehr über zeitgemäße Verkaufsflächen verfügen. Dies traf insbesondere auch auf den ehemaligen Edeka-Markt zu. Es hatte sich gezeigt, dass eine Weiterentwicklung des Standorts im Sinne einer Erweiterung bzw. eines Neubaus mit einer Verkaufsfläche von nennenswert über 800 m² nicht realistisch ist. Daher wurde der Einzelhandelsmarkt nördlich der L 530 an die Gemarkungsgrenze Assenheim/Dannstadt geplant, der im Mai 2018 eröffnet wurde. Der ehemalige Edeka-Markt stellte sein Geschäft ein.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt die erneute Belegung des Standortes, z. B. mit einem Drogeriemarkt. Es war jedoch trotz intensiver Bemühungen nicht möglich, einen passenden Nachmieter zu akquirieren. Handelsketten (auch Drogerien) bevorzugen Standorte an denen mehrere Märkte konzentriert vorhanden sind. Dies ist am Standort Ludwigshafener Straße 3 nicht der Fall.

Nun soll anstelle einer gewerblichen Nutzung eine Wohnbebauung realisiert werden. Die textlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes lassen eine Wohnnutzung nicht zu.

Vor dem Hintergrund, dass für die Immobilie keine gewerbliche Nachnutzung gefunden werden kann und sich eine Wohnnutzung gut in die bereits bestehende Bebauung einfügt, sowie der Flächennutzungsplan eine Siedlungsfläche vorsieht, wird eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für sinnvoll erachtet.

Zudem soll neues Bauland erschlossen werden, dass die Gemeinde benötigt, um die Nachfrage zu befriedigen.

Das Baugebiet wird als Fläche in einer zeitgerechten Form ausgebildet, mit einem Ausnutzungsgrad entsprechend der umliegenden Bauflächen.

Ohne die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist in diesem Bereich keine zeitgemäße Bebauung, mit diesen Rahmenbedingungen (mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit) möglich.

Die in Aussicht genommene Fläche stellt mit ihrer Lage in der Mitte von Wohnbebauung ein Potenzial zur Schaffung von Wohnraum dar.

Mit der Bebauungsplanänderung und Erweiterung mit den damit in Kraft tretenden Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird neuer Wohnraum geschaffen.

Das Bebauungsplangebiet soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dementsprechend in funktionaler und gestalterischer Art entwickelt werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässigen Grenzen (kleiner als 20.000 m² Grundfläche) nicht überschritten werden, soll das Verfahren gemäß § 13a BauGB nach den Grundsätzen des beschleunigten Verfahrens durchgeführt werden. Hierbei kann auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

1.2 Flächennutzung

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim ist der östliche Planbereich (Änderungsfläche) als Wohnbau-

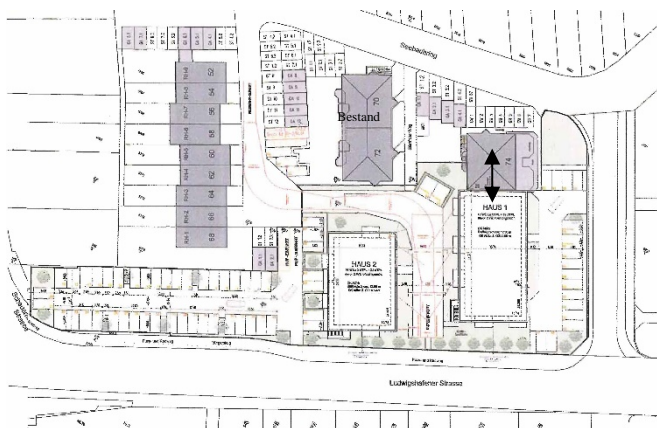
fläche dargestellt. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die zusätzliche Erweiterung des Baugebietes nach Westen für die Schaffung weiterer Stellplätze greift gemäß FNP in eine „Gemischte Baufläche“ ein.

1.3 Schutzbereiche

Außerhalb des südöstlichen Randes des Geltungsbereiches sind die Sichtdreiecke, die bereits im vorherigen Bebauungsplan vermerkt waren, weiterhin zu beachten.

1.4 Lärmschutz



Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde seitens der Behörde ein schalltechnischer Untersuchungsbericht gefordert, in dem die von den oberirdischen Stellplätzen ausgehenden Geräusche berechnet und die daraus resultierenden Beurteilungspegel an den Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft mit den geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm und der Parkplatzlärmstudie verglichen und bewertet werden. Wenn erforderlich, sind zur Minderung der Parkiergeräusche Maßnahmen zu nennen.

Das Ingenieurbüro für Bauphysik, Malo, Michelsbergstraße 4 in 67098 Bad Dürkheim wurde beauftragt ein schalltechnisches Gutachten bezüglich des Parkierlärms und der Belastung aus Verkehrslärm zu erstellen. Darin heißt es zusammenfassend:

Geplant ist der Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit zugehörigen Stellplätzen. Die oberirdischen Pkw-Stellplätze sind notwendige Stellplätze der Wohneinheiten des Bauvorhabens und werden nur von den Bewohnern des Bauvorhabens und deren Besuchern genutzt. Die Pkw-Stellplätze sind somit bei der Prognoseberechnung als private Stellplätze zu berücksichtigen.

Die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen erfolgt über den im Norden und Osten des Bauvorhabens verlaufenden Seebachring.

Die geplanten Stellplätze sind Parkplätze der Anwohner und Besucher und daher vom Grundsatz nach BauNVO zulässig. Durch die Prognoseberechnung soll nachgewiesen werden, dass diese in einem Mischgebiet bzw. Allgemeinen Wohngebiet zu den üblichen Alltagserscheinungen gehörenden Stellplatzemissionen, keine erheblichen, unzumutbare Störungen hervorrufen. Das Beurteilungsverfahren dient somit aus schalltechnischer Sicht der Optimierung der Stellplatzanlage, wenn die geltenden Immissionswerte deutlich überschritten werden.

Im Tageszeitraum wird der geltende Immissionsrichtwert von der Summe der privaten Parkiergeräusche an allen Immissionsorten der bestehenden Gebäude in der Nachbarschaft und an den Fassaden mit notwendigen Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen des geplanten Bauvorhabens nicht überschritten (siehe Lärmschutzgutachten Anlage 4.1). An den Fassaden mit notwendigen Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen des geplanten Bauvorhabens wird ebenfalls an allen Fassaden der geltende Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von der Summe der privaten Parkiergeräusche nicht überschritten.

Der im Nachtzeitraum geltende Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet wird an der bestehenden Bebauung mit schutzwürdigen Räumen in der Nachbarschaft um mind. 2 dB unterschritten (siehe Lärmschutzgutachten Anlage 4.2).

Der im Nachtzeitraum geltende Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet wird an allen Fassaden der geplanten Bebauung bis auf an der Westfassade von Haus 2 nicht überschritten. An der Westfassade von Haus 2 der geplanten Bebauung wird der geltende Immissionsrichtwert im EG um max. 3 dB überschritten. Da der geltende Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet noch um 2 dB unterschritten wird, ist das Bauvorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig.

Mit Verweis auf die Parkplatzlärmstudie (Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie Parkhäuser und Tiefgaragen, Schriftenreihe Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, Heft 89, 6. Auflage Ausgabe 2007) sei darauf hingewiesen, dass die Beurteilungspegel privater Stellplatzgeräusche die geltenden Immissionsrichtwerte überschreiten dürfen. Daher besteht hier kein dringender Handlungsbedarf für zusätzliche Schallschutzmaßnahmen. Zusätzlich können die Stellplätze nahe am Haus, welche pegelbestimmend sind, den am stärksten betroffenen Wohnungen zugewiesen werden. Damit sind Verursacher und kritischer Immitent die gleiche Person. Es wird weiterhin auf die Parkplatzlärmstudie verwiesen, in der es heißt, dass die „zu den üblichen Alltagserscheinungen gehörenden Stellplatzemissionen keine erheblichen, billiger Weise unzumutbaren Störungen hervorrufen“.

In einem zweiten Gutachten sollte überprüft werden, ob auf das Bauvorhaben im Sinne des BImSchG und mitgeltender Regelwerke, Verordnungen sowie Normen schädliche Umwelteinwirkungen, hier Geräuschemissionen, der öffentlichen Straßen einwirken. Ist dies der Fall sollen in einem weiteren Schritt Maßnahmen aufgezeigt werden, mit denen gesunde Wohnverhältnisse im Sinne der geltenden Regelwerke hergestellt werden können. Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse können folgende Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden:

- Abstand zwischen der Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen und den Geräuschemittenten in der bestehenden Nachbarschaft vergrößern,
- Festsetzungen der Nutzungen nach BauNVO innerhalb des Plangebietes unter Beachtung der Geräuscheinwirkungen,
- Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzwände oder -wälle,
- Grundrissorientierungen innerhalb des Plangebietes bei Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109,
- Passive Schallschutzmaßnahmen (nicht bei gewerbl. Geräuscheinwirkungen).

Die Einhaltung oder Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigung zu erfüllen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Im Rahmen der Abwägung kann die Schutzwürdigkeit des Baugrundstücks auf die eines Mischgebietes reduziert werden. Daher sind in einem Mischgebiet aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BImSchG gewährleistet.

Zur Beurteilung des Straßenverkehrslärms gelten folgende schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Schalltechnische Orientierungswerte SOW tags = 55 dB(A)

SOW nachts = 45 dB(A)

Folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV gelten:

Immissionsgrenzwert (IGW) tags = 59 dB(A)

nachts = 49 dB(A)

Der geltende SOW = 55 dB(A) der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet wurde im Tagzeitraum an allen Fassaden bis auf das Erdgeschoss Nordfassade Haus 2 überschritten (siehe Anlage 4.1 zum Lärmschutzgutachten).

Der geltende IGW = 59 dB(A) der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet wird im Tagzeitraum ebenfalls an den meisten Fassadenbereichen überschritten.

Im Nachtzeitraum wird an allen Fassaden der geltende SOW = 45 dB(A) der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten. (siehe Anlage 4.2 zum Lärmschutzgutachten). Der geltende IGW = 49 dB(A) der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet wird im Nachtzeitraum ebenfalls an allen Fassaden bis auf kleine Bereiche im Erdgeschoss im nördlichen Bereich der Gebäude überschritten. Dem Ziel des Gesundheitsschutzes ist jedoch Genüge getan, wenn im Tagzeitraum der auf die mögliche Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109, 1989 einwirkende Beurteilungspegel einen Wert von ≤ 70 dB(A) und im Nachtzeitraum einen Wert von ≤ 60 dB(A) nicht überschreitet.

Im Tagzeitraum wird an keiner Fassade ein Beurteilungspegel der Gesamtverkehrsgeräusche von über 70 dB erreicht.

Im Nachtzeitraum wird der Beurteilungspegel von 60 dB(A) ebenfalls an allen Fassaden unterschritten. Es können daher Außenwohnbereiche und offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen an allen Fassaden vorhanden sein. Für diese sind jedoch zwingend schallgedämpfte Lüftungsanlagen vorzusehen. Wenn möglich sind die Lüftungsöffnungen nicht über die Fassade sondern über Dach zu führen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder Schallschutzwälle können zum Schutz des Bauvorhabens im innerstädtischen Bereich nicht errichtet werden. Die Schutzwirkung würde sich auch maximal auf das Erdgeschoss beschränken.

Der maßgebliche Außenlärmpegel wird aus der Summe der einzelnen, auf das Plangebiet einwirkenden Geräuscharten zuzüglich 3 dB für die Geräusche des Straßenverkehrslärms gebildet. Für den Nachtzeitraum erfolgt zusätzlich eine Addition von 10 dB. Die daraus entstehenden Werte werden mit der Tabelle 1 des Untersuchungsberichts vom 15.01.2018 (Büro Malo, Bad Dürkheim) abgeglichen und daraus die Lärmpegelbereiche, getrennt nach Geschossen, entnommen.

Diese Lärmpegelbereiche definieren in der vorgenannten Tabelle, welche der Nutzung des Raumes angepassten Schalldämm-Maße vorgenommen werden müssen. Dieser Wert muss dann von der jeweiligen Fassadekonstruktion, d.h. Außenwandmauerwerk und/oder Dach einschl. Fenster, als Mittelwert erbracht werden.

Die Lärmpegelbereiche sind im Planteil dargestellt.

2 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die von der aktuellen Änderung und Erweiterung der Festsetzungen nicht betroffenen Punkte gelten in der bisherigen Fassung unverändert weiter.

2.1 Städtebauliche Grundsätze

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

Das Baugebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die Art sowie die zulässige Nutzung innerhalb des Plangebietes orientieren sich weitestgehend an der Umgebungsbebauung.

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

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und um den bisherigen Ausnutzungsgrad im Umfeld des Plangebietes aufzunehmen wurden für das Baugebiet folgende Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Um den bisherigen Ausnutzungsgrad im Umfeld aufzunehmen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO im Baugebiet auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, mitzurechnen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Stellplatzmenge und zur Vermeidung von Parksuchverkehr in den umliegenden Straßen wurde auf Wunsch der Verbandsgemeindeverwaltung die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit auf 2 heraufgesetzt.

Für wasserdurchlässig angelegte Stellplätze kann nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Überschreitungsregelung im Bebauungsplan angenommen werden (König/Roeser/Stock, BauNVO 2. Auflage 200; § 19 Rz. 6).

Es kann im vorliegenden Bebauungsplan von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden, da nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen ist und nur durch eine Überschreitung eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung mit der benötigten Parkplatzanzahl möglich ist.

Demzufolge können die Flächen der festgesetzten wasserdurchlässigen Stellplätze zur Begründung der Überschreitung der GRZ herangezogen werden.

Im Plangebiet darf die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO mehr als 50% betragen. Die Höchstgrenze der GRZ einschließlich der Stellplätze und Garagen wird dadurch auf maximal 0,8 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 16 BauNVO im Baugebiet auf 1,0 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eine maximal dreigeschossige Bebauung begrenzt.

Zusätzlich ist ein Staffelgeschoss möglich, sofern es kein Vollgeschoss ist und mindestens 1,5 Meter von der Außenwand des Gebäudes abgesetzt ist. Damit werden die optische Auswirkung und die Höhenwahrnehmung dieses Staffelgeschosses abgeschwächt.

Zur Vermeidung ungewollt hoher Gebäude wird die maximale Firsthöhe der Dächer auf ein festes Maß begrenzt. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt die

Oberkante der aufsteigenden Wand (Attika) des darunter liegenden Vollgeschosses als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe. Diese definierte Wandhöhe wird auf maximal 9,5 m festgesetzt.

Für das Bestandsgebäude wird eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt. Die Höhe wird gemessen von der Hinterkante des nächst gelegenen Gehweges, mittig zur Schmalseite des Gebäudes, bis Oberkante Dacheinfassung.

Technische Aufbauten, die das Dach überragen, werden nicht angerechnet.

Gebäudeoberkanten:

Die maximal zulässige Oberkante Attika und Oberkante Staffelgeschoss ist wie folgt definiert:

Haus 1:

OK Staffelgeschoss:	12,50 m
	= 113.51 ü NN
3. OG OK Attika	9,50 m
	= 110.51 ü NN

Haus 2:

OK Staffelgeschoss:	12,50 m
	= 113.83 ü NN
3. OG OK Attika	9,50 m
	= 110.83 ü NN

Die NN-Höhen beziehen sich auf die NN-Höhen Hinterkante Gehsteig der jetzt zugrunde liegenden Planung, und somit der aktuellen Gebäudemitte.

Bestandsgebäude:

Für dieses Gebäude wird eine Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt gemessen an der Hinterkante des nächst gelegenen Gehweges, mittig zur Schmalseite des Gebäudes, bis Oberkante Dacheinfassung.

Technische Aufbauten werden bei der maximalen Gebäudehöhe nicht angerechnet, da sie optisch wenig Auswirkungen auf das Höhengefühl haben.

2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Gesamtfläche des Planbereichs eine offene Bauweise festgesetzt, da dies dem Charakter der umgebenden Bebauung entspricht.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Um die Bebaubarkeit eindeutig zu definieren, sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

Dies gilt z.B. für Balkone, Außentreppen und Vordächer.

2.1.4 Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen (§ 12 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 12, § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Stellplätze sind wasserdurchlässig (versickerungsoffener Belag) herzustellen. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.1.5 Verkehrsflächen

Entsprechend der Planzeichnung sind Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkflächen mit Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen werden in Asphaltbauweise ausgeführt.

2.1.6 Grünordnerische Grundsätze

Wesentliche Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Die grünordnerischen Grundsätze umfassen die Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Es werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Bestehende Bäume/Großgehölze sind zu erhalten, siehe Plandarstellung. Es sind heimische, standortgerechte Baumarten zu pflanzen und mit Baumscheiben zu versehen. Pro 8 Stellplätze ist mindestens ein Baum als Hochstamm StU 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der gleichen Wuchsstärke und Unterhal-

tungspflicht sind auch die im Plan als zu pflanzend dargestellten Bäume auszuführen.

In der zu schaffenden offenen Baumgrube von mind. 6 qm Fläche ist eine Tiefendrainage mit Bewässerungs- und Belüftungsöffnung, Deckel verschließbar, einzubauen. Abgehende Gehölze sind in der nächst folgenden Pflanzperiode wertgleich zu ersetzen. Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 5° sind extensiv und dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächenanteile die durch liegende Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik, bzw. Sonnenkollektoren), oder durch notwendige technische Aufbauten und Öffnungen für Be- und Entlüftung sowie Belichtung belegt sind.

Bei den Pflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.

Bei der Rodung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Während der Bauarbeiten sind bestehende Gehölze gemäß DIN 18920 durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Die vorgenommenen Bepflanzungen und sonstigen Begrünungen sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Pflanzqualität und Wuchsstärke zu ersetzen.

2.1.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Stellplätze

Es werden 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Dachform und Dachneigung

Für die 3- geschossigen Wohnblöcke sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° +/- 5° zulässig.

Flachdächer sind mit einer Neigung von 0° – 5° zugelassen.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen und in Ausführung und Höhe mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,2 m nicht überschreiten. Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 0,8 m - gemessen ab OK Fußweg nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,3 m betragen.

Bei Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) sowie von Mauerwerk und Beton (außer für den Sockel) nicht zulässig.

Vorgärten und sonstige Freiflächen

Baulich nicht genutzte Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen. Für Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Garagen

Zur Vermeidung von Rückstau und Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer müssen Garagen vor ihrer Einfahrt einen Abstand von mind. 5 m zur Straßenfläche einhalten.

2.2 Grundsätze der Verkehrsplanung und Erschließung

Die Anbindung und Zufahrt des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden.

2.3 Grundsätze der Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung mit Wasser erfolgt über den Anschluss an das örtlich vorhandene Netz an verschiedenen Anbindungspunkten zur bebauten Ortslage.
- Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt mittels Anschluss an das örtliche Netz.
- Die Schmutzwasser-Entsorgung erfolgt mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation über die örtliche Kläranlage.
- Regenwasser sollte, sofern technisch-wirtschaftlich sinnvoll, zur Versickerung gebracht werden. Ansonsten erfolgt eine Ableitung über den Mischwasserkanal.
- Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung der kommunalen Abfallbeseitigung

3 HINWEISE

3.1 Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchB der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24-26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.2 Temporäre Grundwasserabsenkungen

Sollte im Zuge der späteren Bauvorhaben eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich werden, so ist die Erlaubnis hierfür mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises zu beantragen.

3.3 Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial beim Rückbau ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt untereinander zu halten. Die Gewerbeabfallverordnung und die LAGA-TR M 20 sind zu beachten. Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.“

3.4 Naturschutzfachliche Hinweise

1. Beim Roden von Bäumen und Sträuchern sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
2. Zu erhaltende Gehölze sind für die Dauer der Gefährdung durch Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
3. Bei Neupflanzungen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.

3.5 Regenwasser

Regenwasser sollte, sofern technisch-wirtschaftlich sinnvoll, zur Versickerung gebracht werden. Ansonsten erfolgt eine Ableitung über die bestehende Mischwasserkanalisation.

3.6 Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 sowie die DIN 1988 einzuhalten. Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen einzuhalten.

3.7 Telekommunikationsleitungen

Die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 ist zu beachten.

3.8 Landesarchäologie, Fundstelle Dannstadt 44

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um ein frühmittelalterliches Plattengrab (Fdst. Dannstadt 44).

1. Bedingungen

1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen.

2. Auflagen

2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) sowie durch Art. 3. des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit mögliche Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

4 FLÄCHENBILANZIERUNG DER PLANUNG

Flächenbilanzierung der Planung			
Kennzeichnung	Flächentyp	Fläche	Anteil an Gesamtfläche
	Gesamte Fläche	6713 m ²	100 %
	- Davon überbaubare Fläche	2685 m ²	(40 %)
	- Fläche für Stellplätze und Garagen	2685 m ²	(40 %)
	- Davon nicht überbaubare Fläche	1343 m ²	(20 %)

Tabelle 1: Flächenbilanzierung der Planung

5 PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG

Da es sich um ein Grundstück handelt, welches bereits erschlossen ist, besteht bis auf die Herstellung der Versorgungsanschlüsse kein Handlungsbedarf.

TEIL III **UMWELTBERICHT**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Da es sich bei dem Verfahren jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, für den die Verfahrensregelungen des beschleunigten Verfahrens zur Anwendung kommen, ist die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

TEIL IV FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 1a BauGB von den Gemeinden als Bestandteil des Bebauungsplans auszuarbeiten und aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Da es sich bei dem Verfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, für den die Verfahrensregelungen des beschleunigten Verfahrens zur Anwendung kommen, ist die Erstellung eines Fachbeitrags Naturschutz oder des Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Auch wenn für Bebauungspläne nach § 13 a BauGB kein Ausgleichserfordernis besteht, so gilt doch das Minimierungsgebot, d.h. nicht vermeidbare Eingriffe sind soweit wie möglich zu minimieren.

PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE

Auf der Fläche des Planungsraumes sind keine Artenschutzbereiche, Gebiete nach der Vogelschutz-Richtlinie oder Flora-Fauna-Habitate kartiert.

Aufgrund der bereits seit längerem vorhandenen Nutzungsart innerhalb des Planbereiches ist nicht mit einem Vorkommen besonders schützenswerten Arten und Lebewesen zu rechnen.

Trotzdem ist zu prüfen, ob nachfolgende Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind:

1. Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

BESONDERS GESCHÜTZTE UND BESTIMMTE ANDERE ARTEN

Im Rahmen dieser Prüfung wird untersucht, ob infolge des Eingriffs Biotop zerstört werden, die für dort lebende Tiere und Pflanzen besonders geschützter und bestimmter anderer Arten nicht ersetzbar sind.

Das Vorkommen geschützter Arten im Untersuchungsbereich wird zunächst anhand der Verbreitungskarten überprüft, ergänzt durch eigene Kartierungen. Die möglicherweise innerhalb des Plangebietes vorkommenden Arten werden dann einer eingehenderen Betrachtung unterzogen, um die tatsächliche Betroffenheit zu ermitteln bzw. einzuschätzen.

Aufgrund der getroffenen Prüfungen wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein besonders geschützter Arten und deren Lebensräume gefunden. Demnach sind durch die geplante Nutzung keine Beeinträchtigungen zu erkennen. Falls sich jedoch wider Erwarten besonders geschützte Arten im Baufeld befinden sollten, können diese auf die ähnlich geartete Umgebung ausweichen. Somit ist auch dauerhaft sichergestellt, dass besonders geschützte Arten nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

TEIL V VERFAHRENSDOKUMENTATION

1 RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Bundesgesetze

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 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)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)**
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 25 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502),
zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
m.W.v. 01.12.2019

1.2 Landesgesetze

- **Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- **Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- **Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16 vom 02.08.2005 S. 302),
zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- **Landesnaturchutzgesetz (LNatschG) Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch
Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel
des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

2 VERFAHRENSABLAUF

2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) zum beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Der Ortsgemeinderat von Dannstadt-Schauernheim hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 die 11. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Mitte“ beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2.2 Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Ortsgemeinderat von Dannstadt-Schauernheim hat in der Sitzung am 29.08.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am 21.12.2018 bekannt gemacht.

2.3 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.01.2019 bis einschl. 04.02.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute Auslegung erfolgte nach Bekanntmachung am 31.01.2020 in der Zeit vom 10.2.2020 bis einschl. 24.02.2020.

2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit Anschreiben vom 19.12.2018 nach § 4a Abs.4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum 04.02.2019 aufgefordert.

Die erneute, verkürzte Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 04.02.2020 und Fristsetzung zum 24.02.2020.

2.5 Abwägung

Der Ortsgemeinderat von Dannstadt-Schauernheim hat in der Sitzung am 17.9.2019 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Die Abwägung über das Ergebnis der erneuten Beteiligung erfolgte in der Sitzung am 20.04.2020 .

Die Einwender wurden mit Schreiben vom 03.09.2021 und 06.09.2021 über das Ergebnis der Abwägung informiert.

2.6 Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Ortsgemeinderat von Dannstadt-Schauernheim hat in der Sitzung am 20.04.2020 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung, beschlossen.

2.7 Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates von Dannstadt-Schauernheim über den Bebauungsplan, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Änderung XI und Erweiterung II des Bebauungsplanes „Mitte“ wirksam.

3 AUSWERTUNG DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Folgende wesentliche Hinweise und Anregungen sind im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach BauGB eingegangen:

Die **SGD Süd, Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz**, gibt Hinweise zum Umgang mit Regen- und Schmutzwässern. Sie verweist auf eine benachbarte Altablagerung und gibt Hinweise für den Umgang mit Schadstoffen.

Die Hinweise werden in den Plan und die Begründung übernommen. Die Anmerkungen zum Umgang mit Regenwasser sind bereits enthalten und bedürfen keiner Ergänzung.

Die **Kreisverwaltung Rhein-Pfalz, Abt. Planung und Umweltschutz**, gibt als Untere Wasserbehörde Hinweise zum schonenden Umgang mit Regenwasser. Im Rahmen der Stellungnahme als Untere Naturschutzbehörde verweist sie auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume und die Notwendigkeit ausreichend großer Baumgruben. Zusätzlich werden Hinweise zur Anwendung des Naturschutzrechtes gegeben.

Die Hinweise zum Umgang mit Wasser und der Natur, insbesondere grünordnerische Festsetzungen werden nachrichtlich in den Planteil und die Begründung übernommen.

Die Deutsche **Telekom Technik GmbH**, merkt an, dass sich Telekommunikationsanlagen im Gebiet befinden die unter Beachtung der Kabelschutzanweisung gesichert werden müssen und möglicherweise die Verlegung neuer Telekommunikationslinien nötig ist

Die Hinweise auf die Kabelschutzanweisung und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ werden unter „Hinweise“ in den Planteil und die Begründung aufgenommen.

Die **Thüga Energienetze GmbH** weist auf die bestehenden Anschlüsse der Strom- und Gasnetze hin, ebenso auf die geltenden technischen Regelwerke.

Die Hinweise auf das DVGW-Arbeitsblatt 125 sowie die DIN 1988 werden in den Planteil und die Begründung aufgenommen.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Speyer** weist auf die Fundstelle Dannstadt 44 hin, welche den

Geltungsbereich betrifft. Daher sind besondere Schutzmaßnahmen nötig, da archäologische Funde der naheliegenden Fundstellen möglich sind.

Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung:

Die **Kreisverwaltung, Eigenbetr. Anfallwirtschaft**, stellt fest, dass die vorhandene Fahrbahn des Seebachrings für deren Belange ausreichend bemessen ist.

Der **Landesbetrieb Mobilität, Speyer**, bittet um Beachtung, dass keine Beeinträchtigung auf die L 530 und den zugehörigen Geh-/Radweg entstehen dürfen, auch nicht bei der Neuanpflanzung der Bäume.

Der **Zweckverband Wasserversorgung Pfälz. Mittelrheingruppe** verweist auf die zwingende Einhaltung des DVGW-Regelwerks zum Schutz unterirdischer Leitungen bei Baumpflanzungen.

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** verweist auf einen bestehenden Leitungsbestand im Plangebiet.

Die **Kreisverwaltung, Referat 63 Planung und Umweltschutz**, gibt einen Hinweis zur redaktionellen Klarstellung. Hier soll das Wort „weitestgehend“ gestrichen werden.

Die **Pfalzwerke Netz AG** haben keine Anmerkungen, wünschen jedoch die Übersendung eines rechtsfähigen Planes.

Die **Generaldirektion Kultur. Erbe, Landesarchäologie**, verweist auf eine nahegelegene Fundstelle und bekräftigt nochmals die Hinweise, welche bereits vorher benannt wurden. Zusätzlich wird angeregt, einen Hinweis auf die nahe Fundstelle zu übernehmen.

Die geforderten Bedingungen und Auflagen, welche die Bauausführung betreffen, werden unter der Rubrik „Hinweise“ in Planteil und Begründung aufgenommen.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

4.1 Abwägungsrelevante Belange

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Nach diesem Grundsatz erfolgte die Planung unter Berücksichtigung der Bebauung im Umfeld. Entscheidend für die Gestaltung war in erster Linie die Schaffung einer städtebaulich sinnvollen Situation unter Beachtung der schützenswerten Belange der Nachbarschaft, der Sicherung der Schutzgüter Mensch, Boden und Natur, ohne dabei jedoch eine wirtschaftlich vertretbare und volkswirtschaftlich sinnvolle Ausführung aus dem Auge zu verlieren.

4.2 Fazit

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Den Grundsätzen der Bauleitplanung wird in vollem Umfang Rechnung getragen. Durch die Revitalisierung eines ehemaligen, nicht mehr benötigten Einkaufsmarktes können zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen werden.

Absolute Restriktionen die gegen eine Bebauung an dieser Stelle sprechen, wurden nicht festgestellt.

Weiterhin berücksichtigt wurden

- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit der Begrenzung der Zulässigkeit und der Größe von baulichen Anlagen bzw. Nebenanlagen sowie der Begrünung unbebauter Grundstücksflächen bzw. -teile davon.

Da die Anlage und auch deren Nutzungen auf der Grundlage einer bestehenden Struktur entwickelt wurden, ist auch der sonst erforderliche Eingriff in Natur und Landschaftshaushalt entfallen.

Weiterhin berücksichtigt wurden:

- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit der Festsetzung von maximalen Bauhöhen und der Begrenzung der Geschossflächenzahl,
- der Umweltschutz, Naturschutz und die Landschaftspflege durch die Festsetzung von Bepflanzungen,
- die Belange der Energie-, Wärme- und Wasserversorgung, sowie der Abwasserentsorgung,
- die Belange des Verkehrs mit der Schaffung von ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr.

Bearbeitet

Pirmasens, den 20. April 2020

**Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Manfred S C H E N K, Architekten und Ingenieure
66953 Pirmasens, Gärtnerstr. 29, Tel. 06331 / 524-00, Fax 06331 / 524-109**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsmeinderats von Dannstadt-Schauernheim übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Für die Richtigkeit:
Dannstadt-Schauernheim, den _____

Manuela Winkelmann, (Ortsbürgermeister/in)