

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“ Stadt Bad Dürkheim

Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Abgegebene Stellungnahmen, Prüfungen und Bewertungen, Beschlussvorschläge

(Bearbeitungsstand: 21.08.2023)

Sachvortrag:

Der Entwurf zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Sonnenwendstraße“ (Stand 31.08.2022) hat in der Zeit vom 14.11.2022 bis einschließlich 16.12.2022 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit bei der Stadtverwaltung Bad Dürkheim über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich zur Planung äußern.

Dem Bebauungsplanentwurf waren als Anlagen beigelegt:

Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F

Anlage 2: VSG-Vorprüfung (Stand: Dezember 2021), LF-Plan Rodenbach

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Stand: August 2022), LF-Plan Rodenbach

Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)

Anlage 5.1: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Planteil

Anlage 5.2: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Berechnungen

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 10.11.2022. Ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung bis einschließlich 16.12.2022 gegeben.

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.11.2022 bis einschließlich 16.12.2022

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde von einem Bürger zwei Stellungnahmen abgegeben:

1.1 Bürger Nr. 1, E-Mail vom 07.11.2022 (s. Anlage 1.1)

Bürger Nr. 1, E-Mail vom 14.12.2022 (s. Anlage 1.2)

1.1 Bürger 1 (E-Mail vom 07.11.2022, s. Anlage 1.1)

Prüfung / Bewertung

Zu „Was soll mit dem Goetheplatz geschehen?“

Im Bebauungsplan ist eine grobe Abgrenzung der Wendemöglichkeit eingezeichnet. Eine Aussage, was mit dem „Goetheplatz“ passiert, kann erst mit der weiterführenden Planung, der Ausführungsplanung getroffen werden, da uns aktuell auch keine genaue Vermessung von der Lage des Goethe-Denkmal (ist kein offizielles Denkmal laut Denkmalschutzgesetz) vorliegt. Der Goetheplatz ist des Weiteren kein städtisches Grundstück, aber natürlich ein erhaltenswerter Aussichtspunkt, was in der weiteren Planung Berücksichtigung findet. Was der Eigentümer jedoch mit dieser Fläche macht, steht diesem frei. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergibt sich hieraus nicht.

Zu E2: 2.50 m hohe Sandstein-Trockenmauer

In der Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung LF-PLAN, Rodenbach, August 2022 Seite 25 wird auf die zu schützenden Reptilien eingegangen. Dementsprechend ist vor Beginn einer Baumaßnahme ein Fachgutachten zu erstellen. Der entsprechende Passus lautet:

„Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch einen Fachgutachter eine Vor-Ort-Untersuchung potenzieller Lebensräume der planungsrelevanten Reptilienarten auf mögliche Vorkommen durchzuführen. Es sind grundsätzlich die Parzellen 20, 15/13, 15/15 und 16/2 sowie die Parzelle 2/4 und der Platz auf der Parzelle 834 zu untersuchen. Falls notwendig, sind zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vom Gutachter Artenschutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen auszuarbeiten und vom Vorhabenträger umzusetzen. (Z.B. Erhalt der Trockensteinmauern im südlichen Teilbereich des Planungsgebietes westlich der Felswand bei einem Vorkommen von planungsrelevanten Reptilienarten.)“
Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergibt sich hieraus nicht.

Zu F4: Die Grundstücke 15/15 und 15/13 haben gegenüber dem ersten Entwurf keine "Gartenflächen" mehr. Warum?

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Stand Mai 2015 wurden die Grundstücke 15/15 und 15/13 zu je 100% als allgemeine Wohngebietsfläche festgesetzt. Dieser Planstand wurde in der Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan „Sonnenwendstraße“ am 12.10.2015 erläutert und im Rahmen der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung Oktober/November 2015 ausgelegt.

Der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegte Planentwurf mit Stand 31.08.2022 weicht von der o.g. Festsetzung / Plandarstellung nicht ab. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergibt sich hieraus nicht.

Zu E2: Der hier angegebene untere Bezugspunkt 205.00 m ü. NN ist 4-5 m über dem bestehenden geneigten Gelände und „Wie erfolgt die Zufahrt zu E2?“

Auf die Prüfung und Bewertung in nachfolgender Ziffer 1.2 Bürger 1 (E-Mail vom 12.12.2022), Unterpunkte „Einwände gegen die Festsetzung des unteren Bezugspunkts Bereich E2 „ und „Erschließung“ darf verwiesen werden.

1.2 Bürger 1 (E-Mail vom 12.12.2022, s. Anlage 1.2)

Prüfung / Bewertung

Zu Einwände gegen die Festsetzung des unteren Bezugspunkts Bereich E2 (S. 1, Abs. 1 und 2 sowie S. 2 Abs. 3)

Der im Bebauungsplan für den Bereich E2 mit 205.00 m ü. NN festgesetzte untere Bezugspunkt OK Bestandsgelände für FH max. und WH max. ist nach Prüfung des Bestandsgeländes und Einsichtnahme in die vermessungstechnische Bestandsaufnahme zu korrigieren und mit 201.10 m ü. NN in den Bebauungsplanentwurf für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB festzusetzen. Firsthöhe (FH), Wandhöhe straßenseitig/-abgewandt (WH), sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) und Schnitt A-A sind entsprechend anzupassen, um weiterhin eine max. zweigeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen.

Zu unzumutbare nachbarliche Beeinträchtigung (S. 1, Abs. 3), Aufschüttungen (S. 2, Abs. 1), Ortsbild (S. 2, Abs. 2)

Mit korrigierter Höhenfestsetzung (201.10 m ü. NN) des unteren Bezugspunktes OK Bestandsgelände für FH max. und WH max. für den Bereich E2

- a) werden die gesunden Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt,
- b) entstehen keine Aufschüttungen im genannten Maß,
- c) wird einer unmaßstäblichen Hangbebauung entgegengewirkt und zur Wahrung des Ortsbildes beigetragen.

Zu Versprung des Baufeldes F4 in Richtung Süden (S. 2 Abs. 4)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstückfläche im Bereich F4 (2 Bauplätze) erfolgt nach einheitlichen Maßstäben. Zu den nördlichen Grundstücksgrenzen wird ein 3m-Abstand eingehalten. Gleiches gilt für die westliche und östliche Baugrenze, die zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen im Abstand von 3 m festgesetzt werden. Die max. Tiefe der überbaubaren Grundstückfläche beträgt für beide Baugrundstücke im Bereich F4 16,00 m, womit dem Gleichheitsgrundsatz Rechnung getragen wird. Es bleibt bei der festgesetzten überbaubaren Grundstückfläche.

Zu Erschließung

Eine Erschließung des Bereichs E2 über den östlich bestehenden Anliegerweg ist nicht vorgesehen. Mit den Bereichen E1 und E2 wird das Grundstück mit der Fl.-Nr. 16/2 überplant, welches im Norden an die Sonnenwendstraße angrenzt und somit erschlossen ist.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Zu Garage

Die in Rede stehende Garage ist in der digitalen Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz nicht eingetragen. Es handelt sich hierbei um einen durch Verlängerung der nördlichen Hauptdachfläche überdachten Stellplatz.

Die Stellplatzfläche ist im Planteil zur GRZ-/GFZ- Ermittlung dargestellt und in den dazugehörigen Berechnungen berücksichtigt.

Beschlussvorschlag zu 1.1 und 1.2

Der im Bebauungsplan für den Bereich E2 festgesetzte untere Bezugspunkt OK Bestandsgelände für FH max. und WH max. im Bereich E2 wird mit 201.10 m ü. NN festgesetzt. Aufgrund neuem unteren Bezugspunkt sind die Höhenangaben des Gebäudes anzupassen; die Firsthöhe (FH) ist mit max. 9,50 m, Wandhöhe straßenseitig/-abgewandt (WH) und sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) sind mit max. 7,00 m festzusetzen. Der Schnitt A-A ist entsprechend anzupassen.

Die im Bereich F4 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bleibt unter Berücksichtigung des Gleichheitsprinzips unverändert.

Der Bereich E2 wird durch das eigens überplante Grundstück mit der Fl.-Nr. 16/2 über die Sonnenwendstraße erschlossen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Die Stellplatzfläche ist im Planteil zur GRZ-/GFZ- Ermittlung dargestellt und in den dazugehörigen Berechnungen berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf bleibt dahingehend unverändert.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig Ja-Stimmen: Nein-Stimmen: Enthaltungen:

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.11.2022 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 16.12.2022

2.1 Abgegebene Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen

Prüfung und Bewertung

Folgende Behörden haben mitgeteilt, dass keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan „Sonnenwendstraße“ bestehen:

- 2.1.1 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Abteilung Erdgeschichte, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, E-Mail vom 14.11.2022 (s. Anlage 2.1.1)
- 2.1.2 Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Wasserbehörde und Untere Abfallbehörde, Schreiben vom 14.11.2022, Eingang am 17.11.2022 (s. Anlage 2.1.2)

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergibt sich hieraus nicht.

2.2 Abgegebene Stellungnahmen mit Bedenken, Hinweise und Anregungen

Während der Behördenbeteiligung sind von folgenden Behörden Bedenken, Hinweise und Anregungen eingegangen:

- 2.2.1 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt / Wstr., Schreiben vom 15.11.2022, Eingang am 24.11.2022 (s. Anlage 2.2.1)
- 2.2.2 Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde und Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 08.12.2022, Eingang am 13.12.2022 (s. Anlage 2.2.2)
- 2.2.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Speyer, Schreiben vom 15.12.2022, Eingang E-Mail am 15.12.2022 (s. Anlage 2.2.3a) und Schreiben vom 28.02.2023, Eingang am 02.03.2023 (s. Anlage 2.2.3b)
- 2.2.4 Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 16.12.2022, Eingang E-Mail am 16.12.2022 (s. Anlage 2.2.4)

2.2.1 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt / Wstr., Schreiben vom 15.11.2022, Eingang am 24.11.2022 (s. Anlage 2.2.1)

Prüfung / Bewertung:

Zu „Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl ist eine Bebauung in stärkeren Umfang beabsichtigt“

Eine Bebauungsplanung bestand für das Plangebiet bisher noch nicht. Die Zulässigkeit von Neubauten und baulicher Veränderungen erfolgte bisher auf der Grundlage des § 34 BauGB, wonach als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 (GRZ-Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,6) anzusetzen war.

Bestand (B): im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden rd. 33.851 m² allgemeine Wohngebietsfläche dargestellt; demnach könnten rd. 13.540 m² versiegelt werden und unter Berücksichtigung zulässiger GRZ-Überschreitung ca. 20.310 m².

Planung (P): mit den im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen beträgt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO max. 10.041 m² inkl. differenziert festgesetzter GRZ-Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. 17.112 m².

Somit wird die im Plangebiet max. mögliche Versiegelung/Bebauung auf allgemeiner Wohngebietsfläche um rd. 3.198 m² reduziert. Berechnung: 20.310 m² (B) - 17.112 m² (P) = 3.198 m².

Zu „Ein Verweis auf ein Klimaschutzkonzept / Klimafolgen(anpassungs)konzept fehlt“

Für die Stadt Bad Dürkheim wurde ein Integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet, welches auch Aspekte der Klimafolgenanpassung berücksichtigt. Hierauf soll in Teil D „Empfehlungen und Hinweise“ des Bebauungsplans mit neuer Ziffer 16. wie folgt hingewiesen werden:

16. Integriertes Klimaschutzkonzept

Die Kreisstadt Bad Dürkheim erarbeitete ein integriertes Klimaschutzkonzept als Entscheidungshilfe und strategische Planungsgrundlage für ihre zukünftigen Klimaschutzanstrengungen. Das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Bad Dürkheim wurde am 29.10.2019 im Stadtrat beschlossen und ist zu finden unter:

<https://www.bad-duerkheim.de/lokales-soziales/nachhaltigkeit-umwelt/klimaschutz/klimaschutzkonzept/>

Des Weiteren wurde für die Stadt Bad Dürkheim von der Fa. Lohmeyer GmbH ein lokalklimatisches Gutachten erstellt und liegt mit Bericht-Nr. 20320-21-02 mit Stand Dezember 2021 vor; zuletzt im März 2022 aktualisiert. Das Gutachten zeigt die klimatischen Gegebenheiten mit besonderer Berücksichtigung des städtischen Wärmeineffekts auf. Insbesondere sind die Ergebnisse des Gutachtens für eine weitere Verwendung im Flächennutzungsplan vor dem Hintergrund des Klimawandels vorgesehen und sollen damit zur Klimaanpassung der Stadt Bad Dürkheim beitragen.

Lt. Gutachten tragen die bei Strahlungswetterlagen vorhandenen Kaltluftabflüsse und Talabwinde sowie vorliegenden Luftleitbahnen zu einer guten Belüftung eines Großteils des Stadtgebietes bei. Deshalb sollten die für diese Be- und Durchlüftung bedeutsamen Bereiche, d. h. die Teilgebiete der roten und dunkelgrünen Flächen in der Planungshinweiskarte, möglichst nicht weiter bebaut werden.

Als rote Flächen werden in der Planungshinweiskarte die Teilbereiche A1-A6, C1-C3 und B des nordöstlichen Plangebietes sowie die Teilbereiche D6-D8, D4, D10, D11, E1 und teilweise E3 des südwestlichen Plangebietes (Straßenrandbebauung südlich der Sonnenwendklinik Hs.-Nrn. 88 und 90) dargestellt.

Somit liegt lediglich der Bereich E1 mit rd. 365 m² unbebauter Wohnbaufläche mit einer potenziellen Bebauungsmöglichkeit in einem Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion.

Lt. Gutachten stellen die in der Planungshinweiskarte rot gekennzeichneten Siedlungs- und dunkelgrün gekennzeichneten Freibereiche jedoch nicht zwangsläufig Bereiche dar, die in keinem Falle baulich modifiziert werden dürfen. Das Gutachten führt hierzu weiter aus, das in jedem Falle in diesen Bereichen Riegelbebauung quer zu Kaltluftabflüssen bzw. Talabwinden oder zur Luftleitbahn vermieden und ortstypische Bebauungshöhen nicht überschritten werden sollten.

Beide Anregungen werden mit vorliegendem Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Riegelbebauung kann im Bereich E1 nicht entstehen, da mit festgesetzter abweichender Bauweise nur ein Einzelhaus mit einer Länge von max. 15 m zulässig ist. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, womit ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten ist.

Mit differenzierter Gebäudehöhenfestsetzung unter Berücksichtigung der Topografie in den jeweiligen Teilbereichen und Gebäudehöhenentwicklung benachbarter Wohnbebauung wird der Anregung gefolgt, ortstypische Bebauungshöhen nicht zu überschreiten.

Zu „Die Themen Klimaanpassung, Grünstrukturen, grüne Oase, Grünflächen und Plätze klimaangepasst weiterzuentwickeln, Begrünungsmaßnahmen sind stärker hervorzuheben“

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Eingriffe als i.S. des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis besteht nicht. Die Überplanung betrifft überwiegend bereits versiegelte Flächen und ist auf die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt ausgerichtet. Erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

Die bereits im vorliegenden Bebauungsplanentwurf getroffenen umweltbezogenen Festsetzungen dienen dem Übergang zum Naturschutzgebiet NSG-7332-166 "Haardtrand - Am Hinterberg" und Vogelschutzgebiet VSG-6514-401 "Haardtrand", der Sicherung der vorhandenen Eingrünung der Wohnbebauung in exponierten Höhenlage und der Wahrung des Ortsbildes; Umweltbelange werden berücksichtigt. Die städtebauliche Erforderlichkeit von darüber hinaus gehenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Begrünungsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen) ist nicht erkennbar; sie können gemäß § 41 Abs. 2 BauGB einen Anspruch auf Entschädigung begründen.

Zu „Schmutzwasser“

Im vom Bebauungsplan erfassten vollständig erschlossenen und nahezu gänzlich bebauten Stadtteil Bereich „Sonnenwendstraße“ erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser, soweit letzteres nach den Vorgaben des § 58 Abs. 1 Nr. 2 Landeswassergesetz (LWG) nicht am Ort des Anfalls verwertet oder ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit in an derer Weise beseitigt werden kann, wird der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserbeseitigungsanlage zugeleitet. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems ist ausreichend. Die Kanalisation im betreffenden Bereich wurde 2012 größtenteils erneuert bzw. ein kleinerer Teil saniert. Da durch den Bebauungsplan das Nachverdichtungs-/Neubebauungspotenzial gegenüber dem bislang rechtliche zulässigen reduziert ist besteht hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Kanalsystems keine Bedenken. Der Hinweis bzgl. der Schmutzwasserabführung (regelmäßige Erfolgskontrolle der Kanäle, Pumpwerke durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft) wird zur Kenntnis genommen.

Zu „Niederschlagswasserbewirtschaftung“ und „Wasserhaushaltsbilanz“

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist vornehmlich auf die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt eines nahezu vollständig bebauten Stadtteils ausgerichtet. Zudem soll den Wohnbedürfnissen der Bewohner Rechnung getragen werden, indem bauliche Entwicklungen nach heutigen Erfordernissen und Ansprüchen unter Berücksichtigung und Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes ermöglicht werden. Zum einen nutzt er die in § 9 Abs. 1 BauGB getroffenen Regelungen, um die seit langem bestehende Nutzungsstruktur und prägende Bestandteile des Orts- und Straßenbildes um ihrer städtebaulichen Qualität willen für die Zukunft festzuschreiben. Zum anderen werden mit dem Bebauungsplan umweltbezogene Anforderungen festgelegt, die auch dem Wasserhaushalt und Bodenschutz dienen.

Hier sind vor allem zu nennen:

- Die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festlegung einer maximal zulässigen GRZ (siehe Planteil A, Nutzungsschablone und Teil B, Ziffer 2.).
- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Planteil A und Teil B, Ziffer 6. und 7.).
- Nebengebäude, überdachte und nicht überdachte Terrassen werden hinsichtlich maximaler Größe festgelegt. Die max. zulässige Größe von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten (wie Gartengerätehäuser) und von nicht überdachten Terrassen soll - wie nachstehend - unterhalb des Schwellenwertes an sich genehmigungsfreier Anlagen nach LBauO liegen (siehe Teil B, Ziffer 7.4):

7.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen -auch auf privaten Grünflächen- sind zulässig: nicht überdachte Terrassen mit einer zulässigen Grundfläche von max. 30 m², nach § 62 LBauO genehmigungsfreie Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten (wie Gartengerätehäuser) bis zu 30 m³ umbauten Raums, überdachte Terrassen bis zu 50 m³ umbauten Raums sowie Zuwegungen (siehe hierzu auch Teil B, Textfestsetzung Ziffer 13.), wobei innerhalb von privaten Grünflächen Terrassen nur als selbstständige Nebenanlage zulässig sind.

- Werden Stellplätze und ihre Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen und Zuwegungen erstmalig hergestellt, sind sie ausschließlich wasserdurchlässig herzustellen (siehe Teil B, Ziffer 14.1). Diese Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass hierfür Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt erlaubt sind. Zudem soll diese Festsetzung auch für eine künftige Neuanlegung/Wiederherstellung o.g. Anlagen bindend sein.
- Teil B, Ziffer 14. „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft“ soll mit Ziffer 14.3 wie folgt ergänzt werden:

14.3 Die nicht bebaubaren und nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen zu erhalten bzw. bei Neugestaltung als solche anzulegen.
- Vorhandene öffentliche und private Grünflächen werden als solche festgesetzt (siehe Planteil A und Teil B, Ziffer 12. und 13.).
- Weiterhin ist der Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt (siehe Planteil A und Teil B; Ziffer 16.).
- Ziffer 8. der „Empfehlungen und Hinweise“ (Teil D): Dachbegrünungen sind zulässig (Ausnahme siehe Teil C „Örtliche Bauvorschriften“, Ziffer 4 „Dacheindeckung“). Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.

- Ziffer 10. der „Empfehlungen und Hinweise“ (Teil D) soll wie folgt ergänzt bzw. neu gefasst werden:

Es wird empfohlen, unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser für Gartenbewässerung, Bewässerung der Grünanlagen oder als Brauchwasser zu verwenden. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen wird hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der in der Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplan „Sonnenwendstraße“ enthaltenen Ausführung zur Niederschlagswasserversickerung (s. S. 10 des Gutachtens) wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung und zur Wahrung der Standsicherheit von einer lokalen Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten. Das Gutachten verweist hierzu auf die Bodensituation und die in diesem Zusammenhang zu betrachtende Baugrunduntersuchung mit Geotechnischem Bericht und Statische Berechnung zur Sicherung der Böschungsschulter (erstellt im Rahmen der Ausbauplanung Sonnenwendstraße, Bad Dürkheim).

Die Wirksamkeit der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten und empfohlenen Maßnahmen, die der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Hinblick auf den Wasserhaushalt dienen, enthält die folgende Tabelle:

Maßnahme Festlegung im Bebauungsplan	Eignung für		
	Minderung des Direktabflusses	Erhöhung der Grundwasserneubildung	Erhöhung der Verdunstung
Rückbau undurchlässiger Flächen (Reduzierung der max. möglichen Versiegelung allgemeiner Wohngebietsfläche ggü. planungsrecht- licher Ist-Situation) Planteil A i.V.m. Teil B, Ziffer 2.	++	++	+
Begrünung von Freiflächen Teil B, Ziffer 14.3 (neu)	++	+	++
Begrünung Teil D, Ziffer 8. von Dachflächen von Gebäudefassaden	+ o	- o	+ ++
Wasserdurchlässige Freiflächenbefestigung Teil B, Ziffer 14.1 (Ergänzung)	+	+	+
Bäume und Gehölze Planteil A i.V.m. Teil B, Ziffer 13. und 16.	o	o	++
Regenwassernutzung Teil D, Ziffer 10. (Ergänzung) für Bewässerung als Brauchwasser	+ ++	o -	++ -
Anmerkungen ++ sehr gut geeignet + gut geeignet o wenig geeignet - nicht geeignet			

Die von der SGD Süd RS WAB geforderte Wasserhaushaltsbilanz wurde zwischenzeitlich von Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswirtschaft) erstellt und liegt als Gutachten „Wasserhaushaltsbilanz Fachtechnische Ergänzung zum B-Plan-Verfahren Bebauungsplan Sonnenwendstrasse Bad Dürkheim“ vom 31.07.2023, AZ 2301-2 vor.

Das gutachterliche Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanz soll in Teil D „Empfehlungen und Hinweise“ des Bebauungsplans als neue Ziffer 17. „Wasserhaushaltsbilanz“ wie folgt aufgenommen werden. Ferner soll das Gutachten „Wasserhaushaltsbilanz“ als Anlage 6 dem Bebauungsplan beigefügt werden.

17. Wasserhaushaltsbilanz

Eine Wasserhaushaltsbilanz als fachtechnische Ergänzung zum Bebauungsplan „Sonnenwendstraße“ wurde von Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswirtschaft) erstellt und liegt mit Bericht vom 31.07.2023, Aktenzeichen 2301-2 vor (s. Anlage 6 zum Bebauungsplan).

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird der Einfluss der Maßnahme auf die Wasserhaushaltsbilanz bezogen auf die unbelastete Ausgangssituation vor Eingriffen in den natürlichen Urzustand betrachtet. Dabei können auch zwischenzeitliche Veränderungen und Wirkungen von vorgesehenen Maßnahmen betrachtet werden. Betrachtungsbezug bleibt jedoch grundsätzlich immer der unbelastete Urzustand als Bewertungskriterium und Zielgröße. Eine Bewertung dieser unbelasteten Ausgangssituation wird auf Basis der Nutzungsschablone für den betrachteten Maßnahmenbereich anhand der Referenzwerte für die

naturnahe urbane Wasserbilanz (NatUrWB) durchgeführt. Zielsetzung ist generell, eine Minimierung der durch Maßnahmen entstehenden Einflüsse auf den „Urzustand“.

Als akzeptabel wird eine Abweichung <15% bewertet.

Gemäß dem vorliegenden Gutachten lässt sich eine ausreichende Zielerreichung der Wasserbilanz erreichen.

Der Planungszustand lässt in der Umsetzung mit weniger als 10% deutlich geringere Werte als <15% Abweichung zum unbebauten Urzustand erreichen.

Aufgrund der Bodensituation wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung und zur Wahrung der Standsicherheit von einer lokalen Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten.

Zu „Starkregen/Hochwasserschutz“, „Entstehungsbereich von Abflusskonzentrationen bei Starkregen“ und „Einbindung des Hochwasservorsorgekonzepts“

Für die Stadt Bad Dürkheim wurde von der ProAqua Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Umwelttechnik mbH im Auftrag des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz der Bericht „Hochwasservorsorge durch Flussgebietsentwicklung – Stadt Bad Dürkheim“ erstellt und liegt mit Stand 26.10.2021 vor. Neben der „Gefährdungsanalyse Starkregen“ liefert das „Informationspaket zur Hochwasservorsorge auch Analysen und Maßnahmenvorschläge zum natürlichen Hochwasserrückhalt in der Fläche und an den Gewässern, die bei Planungen der Land- und Forstwirtschaft, der regionalen und kommunalen Planung sowie der Straßenbauplanung berücksichtigt werden sollten.

Die im „Informationspaket zur Hochwasservorsorge“ aufgeführten Maßnahmenvorschläge haben empfehlenden Charakter. Mit vorliegendem Bericht werden die aus den Karten abgeleiteten Defizite und Potenziale zum natürlichen Hochwasserrückhalt beschrieben, zudem wird der Aspekt der starkregeninduzierten Sturzflutgefährdung dargelegt.

Für das Plangebiet selbst wurden bisher noch keine Hochwassergefährdungen beobachtet. Das Plangebiet wird in den Karten der Hochwasservorsorge als Ortslage dargestellt.

Plangebietsbezogene Maßnahmenvorschläge in der Fläche (Verbesserungen für den Wasserrückhalt in der Fläche durch Veränderungen der Nutzung, Bewirtschaftung oder Unterhaltung) sind in Karte 4 für das Plangebiet daher nicht enthalten.

Den nördlich und südlich angrenzenden Flächen forstwirtschaftlicher Nutzung werden in Karte 4 die Maßnahmengruppen W0 bis W4 zugeordnet. Für den Großteil der nördlich gelegenen Waldflächen sind keine besonderen Maßnahmen zur Reduzierung der Erosionsgefährdung und der Abflussbildung zu ergreifen (Maßnahmengruppen W0 und W1). Kleinfächig werden Maßnahmen der Maßnahmengruppe W2, W3 und W4 empfohlen, d. h. hier sind die Schaffung standortgerechter Mischwälder sowie abflusshemmende Maßnahmen im Wegebau oder gar ggf. Aufgabe der waldbaulichen Nutzung sinnvoll. Für die südlich gelegenen forstwirtschaftlichen Flächen werden vornehmlich Maßnahmen der Maßnahmengruppen W2 und W3 empfohlen. Entsprechende Maßnahmen kann der Bebauungsplan jedoch nicht treffen, da die Maßnahmenbereiche außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Ferner sind innerhalb des Bebauungsplanes keine öffentlichen technisch wirksamen Maßnahmen zur Starkregenreduzierung möglich.

Die Gefährdungen aus starkregeninduzierten Sturzfluten sind in Karte 5 „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ dargestellt. Die an Bereich A1 nördlich und nordwestlich angrenzenden Flächen werden in der Hinweiskarte mit einer hohen Abflusskonzentration gekennzeichnet. Darüber hinaus werden Straßenabschnitte der Sonnenwendstraße innerhalb des Plangebietes mit einer geringen bis mäßigen Abflusskonzentration gekennzeichnet. Ferner sind in den Bereichen D2a, D2b und D3a geringe Abflusskonzentration eingetragen.

Diese Karten besitzen allerdings mehr einen grundsätzlich informativen Charakter und gelten nicht für den urbanen Bereich. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes „Sonnenwendstraße“ wurde zwischenzeitlich das Risiko der Starkregen und der Überflutungen als Folge von Starkregen durch Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswirtschaft) eingehender betrachtet, um zum einen die Risiko-Ursachen besser berücksichtigen zu können und zum anderen mögliche Maßnahmen auch unter langfristigen Zielvorstellungen vorbereiten zu können. Das Gutachten „Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung“ liegt mit Bericht vom 03.08.2023, Aktenzeichen 2301-3 vor.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

„Sowohl die detaillierte Betrachtung der Situation anhand eigener Bewertungen und Berechnungen als auch der Abgleich mit den Starkregengefährdungskarten bestätigen, dass für den Vorhabensbereich des B-Plans „Sonnenwendstraße“ von keinen Starkregengefährdungen auszugehen ist. Dennoch sollten sämtliche Hinweise zum niederschlagsbewussten Planen und Bauen bei den Bauvorhaben berücksichtigt werden.“

Die Auswertung - sowohl der eigenen Untersuchungen und Berechnungen als auch der Gefährdungskarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MUEKM) - weist jedoch auf nicht unerhebliche Risiken in westlich und östlich angrenzenden Bereichen hin.“

Hierauf weist vorliegender Bebauungsplan mit Teil D, Ziffer 15. „Starkregenvorsorge“, bereits hin und empfiehlt vorsorglich entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen.

Ein Hinweis auf die vorliegende Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung soll mit neuer Ziffer 18 in Teil D „Empfehlungen und Hinweise“ des Bebauungsplans aufgenommen werden.

18. Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung

Eine Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung als fachtechnische Ergänzung zum Bebauungsplan „Sonnenwendstraße“ wurde von Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswirtschaft) erstellt und liegt mit Bericht vom 03.08.2023, Aktenzeichen 2301-3 vor (s. Anlage 7 zum Bebauungsplan).

Das Gutachten ist Grundlage des Bebauungsplanes „Sonnenwendstraße“ und zu beachten.

Zu „Bodenschutz“

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet keine registrierte Altablagerung befindet.

Zu „Wasserschutzgebiete“

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet zum großen Teil in der Zone III des Wasserschutzgebietes Fürth (Rechtsverordnung vom 31.10.2013) und in der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Dürkheim (Rechtsverordnung vom 05.08.1985, zuletzt geändert am 03.02.2014) befindet.

Die Rechtsverordnungen der beiden Schutzgebiete sowie das Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“ sind zu beachten. Die vorgetragenen Hinweise sollen in Teil D „Empfehlungen und Hinweise“ des Bebauungsplans als neue Ziffer 19. „Wasserschutzgebiete“ wie folgt aufgenommen werden. Ferner soll das Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“ (Stand Januar 2017) als Anlage 8 dem Bebauungsplan beigelegt werden.

19. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich zum großen Teil in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Fürth, Rechtsverordnung vom 31.10.2013, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 42 vom 18.11.2013 und in der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Dürkheim (zugunsten der Staatsbad Bad Dürkheim GmbH und der Stadt Bad Dürkheim, festgesetzt mit der Rechtsverordnung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 05.08.1985, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 32 vom 26.08.1985, zuletzt geändert im Staatsanzeiger Nr. 4 vom 03.02.2014).

Die Rechtsverordnungen der beiden Schutzgebiete sowie das Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“, Stand Januar 2017 (s. Anlage 8 zum Bebauungsplan) sind zu beachten.

Das bebaute Plangebiet „Sonnenwendstraße“ wird über die bestehenden Leitungen mit Trinkwasser durch die Stadtwerke Bad Dürkheim versorgt.

Zu „Temporäre Grundwasserabsenkung“

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die umweltbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans und die vorgenannten Ergänzungen der Festsetzungen (Teil B, Ziffer 7.4 und 14.1) sowie der Empfehlungen und Hinweise (Teil D, Ziffer 10) und Neuaufnahme von Festsetzungen (Teil B, Ziffer 14.3) dienen dem Ziel, Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts im bebauten und erschlossenen Siedlungsgebiet so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

Die Ausführungen und weitergehenden Hinweise zu den Themenbereichen „Wasserhaushaltsbilanz“, „Starkregen/Hochwasserschutz“, „Entstehungsbereich von Abflusskonzentrationen bei Starkregen“, „Einbindung des Hochwasservorsorgekonzepts“ und „Klimaschutzkonzept/ Klimafolgen(anpassungs)konzept“ werden zur Kenntnis genommen und sind gemäß vorliegender Prüfung/Bewertung verstärkt in die Begründung bzw. in Teil D „Empfehlungen und Hinweise“ des Bebauungsplanentwurfs aufzunehmen. Festsetzungen lassen sich jedoch hieraus nicht ableiten.

Der Hinweis zu „Bodenschutz“ sowie die Ausführungen zu „Trinkwasserversorgung“ und „temporäre Grundwasserabsenkung“ werden zur Kenntnis genommen.

Die Gutachten „Wasserhaushaltsbilanz“ (Stand 31.07.2023) und „Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung“ (Stand 03.08.2023) sowie das Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“ (Stand Januar 2017) werden dem Bebauungsplan als Anlage 6, 7 bzw. 8 beigelegt. Die entsprechenden Hinweise hierzu - ebenso der Hinweis auf das Integrierte Klimaschutzkonzept der Kurstadt Bad Dürkheim - werden in Teil D „Empfehlungen und Hinweise“ mit neuen Ziffern 16., 17., 18. bzw. 19. gemäß vorliegender Prüfung und Bewertung aufgenommen.

2.2.2 Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde und Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 08.12.2022, Eingang am 13.12.2022 (s. Anlage 2.2.2)

Prüfung / Bewertung:

Seitens der Unteren Landesplanungsbehörde sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde werden keine Bedenken gegen vorliegenden Bebauungsplanentwurf geltend gemacht.

Die sehr umfangreichen und gemäß den topographischen Gegebenheiten nach Teilbereichen differenzierten Festsetzungen (insbesondere Teil B, Ziffer 4 „Gebäudehöhen“) wurden im Zuge der Planbearbeitung unter Berücksichtigung des gesetzten städtebaulichen Ziels „das Orts- und Landschaftsbild soll bewahrt und fortentwickelt werden - dabei soll den Wohnbedürfnissen der Bewohner Rechnung getragen werden, indem bauliche Entwicklungen nach heutigen Erfordernissen und Ansprüchen ermöglicht werden“ nach Prüfung unterschiedlichster Festsetzungsmöglichkeiten, reiflicher Überlegung und intensiver Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung (Sachgebiet 2.1 - Stadtplanung einschließlich Raumordnung) und Planungsbüro erarbeitet.

Der Anregung, die in Teil B, Ziffer 7.4 genannten Terrassen klarstellend innerhalb von privaten Grünflächen nur als selbstständige Nebenanlagen zuzulassen, wird gefolgt.

Beschlussvorschlag

Es bleibt bei den getroffenen Festsetzungen in Teil B, Ziffer 4 „Gebäudehöhen“.

Textfestsetzung Teil B, Ziffer 7.4 wird wie folgt klarstellend ergänzt:

7. Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 16 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 7.4 ..., wobei innerhalb von privaten Grünflächen Terrassen nur als selbstständige Nebenanlage zulässig sind.

2.2.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 15.12.2022 (s. Anlage 2.2.3a) und Schreiben vom 28.02.2023 (s. Anlage 2.2.3b)

Prüfung / Bewertung:

Gegen den Bebauungsplan „Sonnenwendstraße“ wird mit Stellungnahme vom 15.12.2022 (Az E2022/0860 hm) Einspruch eingelegt. Aus diesem Grund hat am 21.02.2023 ein Erörterungstermin zwischen der Stadtverwaltung und der Direktion Landesarchäologie stattgefunden. Dabei wurde besonders der Umgang mit der Fundstelle Bad Dürkheim 28 bei späteren Bauvorhaben thematisiert. Die Spuren sind – wie auch der benachbarte Steinbruch „Kriemhildenstuhl“ – als herausragende Quelle für die Erforschung der römischen Steinbruchtechnik einzustufen. Es wurde vereinbart, dass im Geltungsbereich der o.g. Planung eine durch die Direktion Landesarchäologie Speyer überwachte Baubegleitung bedingend notwendig ist. Ablauf und Auflagen hierzu sind in den im Schreiben vom 28.02.2023 (Az: E2022/0860 hm) aufgeführten Punkten festgehalten. Je nach Befundlage sind die römischen Steinbruchspuren im anstehenden Felsgestein zu erhalten.

Den mit Stellungnahme vom 15.12.2022 (Az. E2022/0860 hm) formulierten Einspruch zieht die Direktion Landesarchäologie mit Schreiben vom 28.02.2023 zurück. Ihre Zustimmung erfolgt vorbehaltlich der Durchführung der im letztgenannten Schreiben erwähnten Maßnahmen (Baubegleitung), die im Zuge einer Überarbeitung der Ziffer 9. des Textteil D „Empfehlungen und Hinweise“ aufzunehmen sind.

Ferner ist die Fundstelle 28 in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs (Stand 31.08.2022) nicht mehr als Kulturdenkmal (KD), sondern als Archäologische Fundstelle (AF) mit einem Radius von 150 m nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zu übernehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Teil D, Ziffer 9 wird wie folgt neu gefasst:

9. In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um Spuren eines römischen Steinbruchs (Fundstelle Bad Dürkheim 28), einen Schatzfund des 15. Jahrhunderts (Fdst. Bad Dürkheim 40) sowie um einen archäologisch relevanten Einzelfund unbekannter Zeitstellung (Fdst. Bad Dürkheim 59). Daher ist eine durch die Direktion Landesarchäologie Speyer überwachte Baubegleitung bedingend notwendig.

Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie - Speyer erfolgt vorbehaltlich der Durchführung nachstehender Maßnahmen:

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 - Speyer zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik wird die Bauarbeiten überwachen.
2. Auflagen
 - 2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Seite 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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 Generaldirektion Kulturelles Erbe.
 - 2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. 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.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

2.2.4 Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 16.12.2022, Eingang E-Mail am 16.12.2022 (s. Anlage 2.2.4)

Prüfung / Bewertung:

Mit Teil B (bauplanungsrechtliche Festsetzungen), Ziffer 7.4, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen -auch auf privaten Grünflächen- zulässig: Terrassen, nach § 62 LBauO genehmigungsfreie Gartengerätehäuser und Zuwegungen.

Gemäß § 62 LBauO bedürfen keiner Baugenehmigung Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis zu 50 m³ umbauten Raums; hierzu zählen auch überdachte Terrassen. Für unbedeutende bauliche Anlagen, wie nicht überdachte Terrassen, enthält die LBauO keine max. Größenvorgabe.

Um eine übermäßige Bebauung zu vermeiden, werden für

- a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten (wie Gartengerätehäuser) der max. zulässige umbaute Raum mit 30 m³ festgesetzt (ermöglicht z.B. ein Gerätehaus mit einer Grundfläche von 3,5 m x 3,75 m, Seitenwandhöhe 2,00 m und Firsthöhe 2,50 m) und
- b) nicht überdachte Terrassen die max. zulässige Grundfläche von 30 m² festgesetzt (ermöglicht eine Terrasse für sechs Personen; Mindestgröße: ca. 4,0 x 6,0 m).

Für überdachte Terrassen soll nach wie vor die Regelung der LBauO greifen (max. 50 m³ umbauter Raum), womit eine Terrassengröße für mind. 5-6 Personen überdacht werden kann.

Eine Maximalgröße in m² für Zuwegungen im Plangebiet vorzuschreiben ist aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen (min. 345 m² und max. 3.935 m²) und der damit einzelfallbezogenen erforderlichen Wegefläche in unterschiedlichem Maße nicht zielführend.

In diesem Zusammenhang wird auf Teil B, Ziffer 14. verwiesen, wonach für die erstmalige Herstellung von Stellplätzen und ihre Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen und Zuwegungen die Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind (neu: Regelung soll auch für deren Neuanlegung/Wiederherstellung zur Anwendung kommen). Dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zur Konkretisierung des Begriffs „wasserdurchlässige Materialien“ wird gefolgt, indem hierfür Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrassen, Rasengittersteine, Kies und Splitt erlaubt werden.

Der behördlichen Anregung eine zusätzliche Planzeichnung als Anlage mit Kennzeichnung der Parzellen und Zuordnung der betroffenen Artengruppen sollte aus nachfolgend aufgeführten Gründen nicht gefolgt werden.

In der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wurde darauf hingewiesen, dass der gesamte Geltungsbereich als Lebensraum für die aufgeführten Arten in Frage kommt, aktuell aber in den genannten Parzellen potenzielle Lebensräume festgestellt wurden und daher grundsätzlich näher zu untersuchen sind. Die Vorgaben des § 44 BNatSchG und § 24 LNatSchG (wie im Fazit der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung erläutert und im Bebauungsplan in Teil D mit Ziffer 1 aufgenommen) sind unabhängig eines Planes mit einer farblichen Aufteilung weiterhin bei einem Bauvorhaben zu beachten. Die Achtung der gesetzlichen Vorgaben obliegt der Baubehörde. Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtungen muss die Baubehörde dies bei der Abarbeitung der Bauanfragen berücksichtigen und ggf. die Untere Naturschutzbehörde ins Benehmen setzen oder an sie die artenschutzrechtliche Bearbeitung übertragen.

Die Lebensraumsituation im Bereich des Bebauungsplanes kann sich ändern, wodurch sich günstige Lebensraumbedingungen für die festgestellten Tiergruppen auch in anderen Grundstücksbereichen einstellen können. Ein Plan mit einer faunistischen Zuordnung wäre nicht zielführend und würde eher dazu verleiten, diese Dynamik außer Acht zu lassen.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung keine faunistische Kartierung durchgeführt. Die in der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung genannten Parzellen, stellen nur solche dar, die im Rahmen der Übersichtskartierung mit einem günstigen Lebensraumpotenzial klassifiziert (z.B. Vorkommen von Baumhöhlen, Mauern usw.) wurden. Eine punktgenaue Lokalisierung von Artenvorkommen kann somit nicht wiedergegeben werden. Für Fledermäuse gilt des Weiteren, dass sämtliche Gebäude als potenzielle Quartiere fungieren können, eine Festsetzung von bestimmten explizit zu kontrollierenden Grundstücken ist somit nicht möglich. Die gesetzlichen Vorgaben nach § 24 LNatSchG gelten weiterhin.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Teil B, Ziffer 7.4 wird wie folgt gefasst:

7. Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 16 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 7.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - auch auf privaten Grünflächen - sind zulässig: nach § 62 LBauO genehmigungsfreie Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten (Abs. 1 Nr. 1a, wie Gartengerätehäuser) bis zu 30 m³ umbauten Raums, überdachte Terrassen (Abs. 1 Nr. 1a) bis zu 50 m³ umbauten Raums, nicht überdachte Terrassen (Abs. 1 Nr. 11k) mit einer zulässigen Grundfläche von max. 30 m², sowie Zuwegungen (siehe hierzu auch Teil B, Textfestsetzung Ziffer 12.), wobei innerhalb von privaten Grünflächen Terrassen nur als selbstständige Nebenanlage zulässig sind.

Teil B, Ziffer 14 (neu 14.1) wird wie folgt neu gefasst:

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 14.1 Werden Stellplätze und ihre Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen und Zuwegungen erstmalig hergestellt oder wieder neu angelegt, sind sie ausschließlich wasserdurchlässig herzustellen.
Erlaubt sind Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt.

Der behördlichen Anregung eine zusätzliche Planzeichnung als Anlage mit Kennzeichnung der Parzellen und Zuordnung der betroffenen Artengruppen wird aus vorgenannten Gründen nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig Ja-Stimmen: Nein-Stimmen: Enthaltungen: