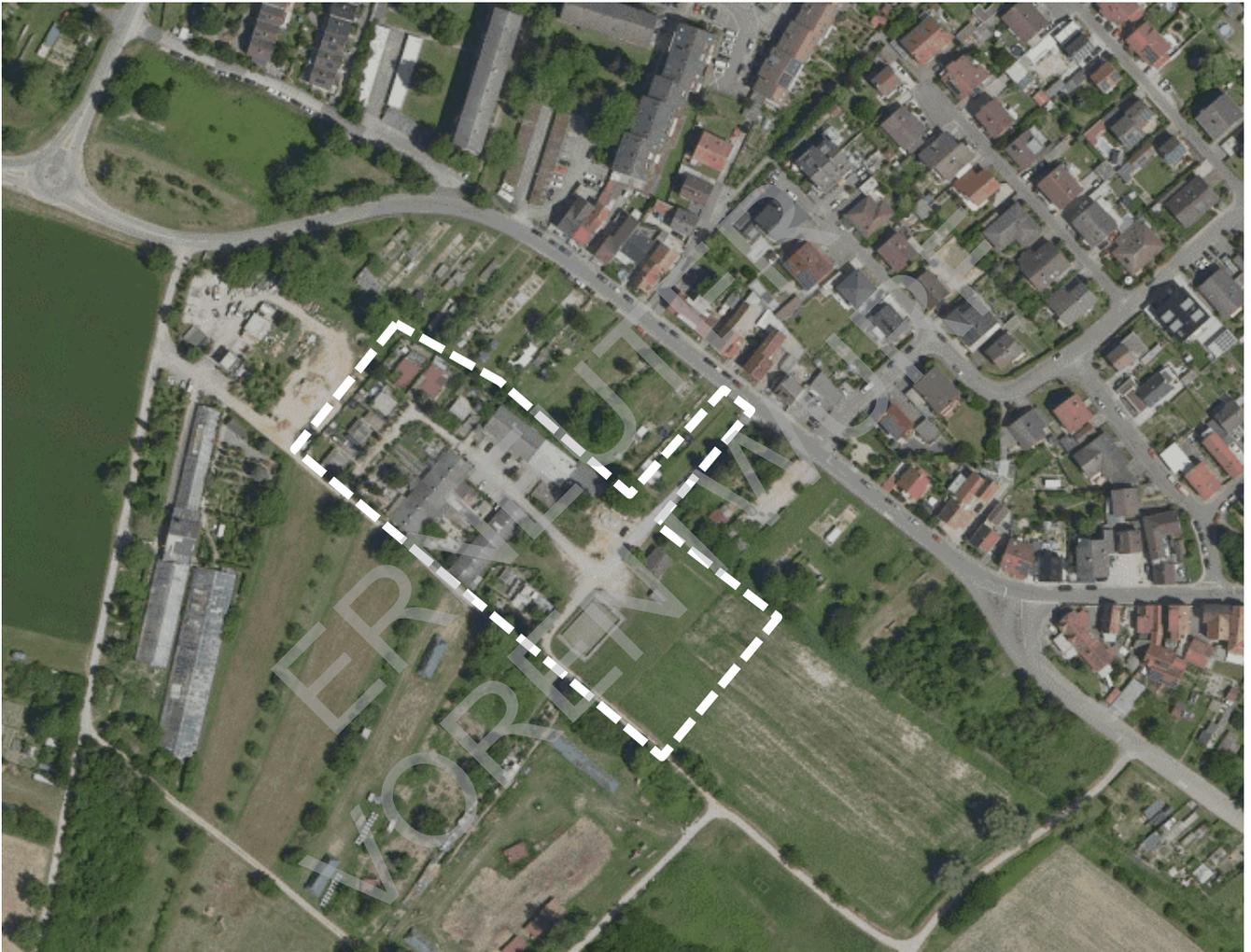


**STADT WÖRTH AM RHEIN
ORTSBEZIRK MAXIMILIANSAU**

BEBAUUNGSPLAN ‚ROTTWALD‘



Fassung zum erneuten Vorentwurf, November 2023

**-Planzeichnung-
-Textliche Festsetzungen-**

STADT WÖRTH, ORSTBEZIRK MAXIMILIANSAU BEBAUUNGSPLAN ‚ROTTWALD‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Ausfertigung:
 Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung.
 Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.
 Wörth, den

.....

Stadtbürgermeister Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) 2

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG2

1.2 VERKEHRSFLÄCHEN3

1.3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT4

1.4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN4

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO) 5

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN5

3 VERMERK 6

4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN 6

5 ANHANG: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN 9

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO 1 = Sonstiges Sondergebiet ‚Kleintierzucht‘ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet ‚Kleintierzucht‘ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen der Kleintierzucht sowie zugeordneter Ergänzungseinrichtungen.

Innerhalb der obigen Zweckbestimmung sind im Einzelnen folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

1. Anlagen für die Kleintierzucht wie z.B. Gehege, Käfige, Zauanlagen etc.,
2. Gartenlauben,
3. Gebäude, sofern diese nicht dem Wohnen/Übernachten¹ dienen,
4. Einrichtungen die der Kleintierzucht dienend sind (z.B. bauliche Anlagen wie Clubhäuser oder Vereinsgastronomie etc.),
5. Betriebswohnungen (z.B. Pächter, Hausmeister oder Aufsichtspersonal), soweit zum Betrieb der Anlage erforderlich,
6. sowie die zugehörigen Nebenanlagen, auch zur Ver- und Entsorgung.

SO 2 = Sonstiges Sondergebiet ‚Freizeit‘ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet ‚Freizeit‘ dient vorwiegend der Unterbringung von freizeitbezogenen Nutzungen.

Innerhalb der obigen Zweckbestimmung sind im Einzelnen folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

1. Anlagen und Einrichtungen für freizeitbezogene und sportliche Aktivitäten aus dem Indoor- und Outdoorbereich, sowie Gebäude und Einrichtungen für Vereinsaktivitäten (z.B. Jugendzentrum, Jugendhaus, Grillhütte, Grillplatz, eingegrünte Aufenthaltsbereiche, Ballsport, Bolzplatz, Skateranlage, Spielplatz, Bikepark, BMX-Strecke etc.), jedoch ohne Vergnügungsstätten
2. Ergänzungseinrichtungen zu den voranstehenden Nutzungen gemäß der Zweckbestimmung des Gebiets (z.B. Funktionsgebäude sowie -räume wie Umkleiden, Lagerflächen und -räume, Werkstatt, Büros, Veranstaltungsräume, Ballfänge, Rasennebenflächen etc.),
3. Betriebswohnungen (z.B. Pächter, Hausmeister oder Aufsichtspersonal), soweit zum Betrieb der Anlage erforderlich,
4. sowie die zugehörigen Nebenanlagen, auch zur Ver- und Entsorgung.

¹

Eine Ausnahme stellen die Betriebswohnungen unter Nummer 5 dar.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Bauhöhe und der Traufhöhe ist

- die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Frontseite des Grundstücks,
- gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Gebäudemitte.

Bestimmungen zur Bauhöhe

Die Bauhöhe (BH) ist

- senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Höhe der Oberkante der baulichen Anlage an der höchsten Stelle.

Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern wird bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika) gemessen.

Weitergehende Regelungen

Für technisch erforderliche Sonderbauwerke und -bauteile (z.B. Antennen, Aufzug- oder Abgas- und Abluftanlagen o.ä..) ist eine Überschreitung der Höchstwerte mit maximal 2,00 m über der tatsächlichen Höhe der betroffenen Dachfläche zulässig, soweit die Sonderbauwerke oder -bauteile dem übrigen Baukörper in ihrer Masse deutlich untergeordnet sind und diese mindestens 1,00 m von der Fassade zurücktreten. Ihre Abmessungen dürfen höchstens 10 % der betroffenen Dachfläche des Gebäudes ausmachen.

1.2 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.

1.3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Reduzierung der Versiegelung

Stellplätze für Kfz, Wege und Zufahrten sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breitfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen, überdachte Stellplätze und Spielfelder.

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

1.4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)

A1 – Gebietsrandeingrünung - öffentlich (5 m Regelbreite)

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Gebietseingrünung und eines Sichtschutzes sind anteilig pro 100 m² dieser Fläche mindestens zwei Laubbäume 2. Ordnung und 50 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

A2 – Gebietsrandeingrünung - privat (3 m Regelbreite)

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Gebietseingrünung und eines Sichtschutzes sind anteilig pro 100 m² dieser Fläche mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung und 30 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben sind als Grünbereiche anzulegen. Je 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung oder 6 Sträucher zu pflanzen.

Vorhandene Gehölzstrukturen sind vorrangig zu erhalten und können mit dieser Begrüungsverpflichtung verrechnet werden.

Begrünung von Parkplätzen

Auf Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen mindestens ein Baum 2. Ordnung so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen erreicht wird.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Pflanzenauswahl

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.²

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dacheindeckung

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet.

Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der passiven aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Ebenso können für Nebengebäude, Garagen und Carports auch andere nicht glänzende Dacheindeckungen (z.B. Trapezblech o.ä.) eingesetzt werden.

Werbeanlagen**Anzahl**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Gesamtanzahl ist pro Betrieb auf maximal zwei Anlagen an Gebäuden und maximal zwei freistehende Anlagen auf dem Grundstück beschränkt.

Bestimmungen zu Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen den höchsten Punkt der Gebäude nicht überschreiten.

Maßgeblich für den höchsten Punkt der Gebäude ist die Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlagen einschließlich aller Konstruktionen des Dachaufbaus. Technische Aufbauten dürfen nicht zur Bestimmung des höchsten Punktes hinzugezogen werden.

Die Länge der Werbeanlagen darf 5 m und ihre Fläche 8 m² nicht überschreiten.

Bestimmungen für freistehende Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf dem Grundstück der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 6 m, gemessen über dem tatsächlichen Ge-

² Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes, hier auch zu landwirtschaftlichen Flächen, sind zu beachten.

lände, sowie eine Fläche von 8 m² nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.³

Sonstige Vorschriften

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

3 VERMERK

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß den Darstellungen des Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität⁴ liegt das Plangebiet innerhalb eines sogenannten Risikogebietes für Hochwasser gemäß § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (von der Behörde als nachrichtliches Überschwemmungsgebiet bezeichnet).

4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz‘ § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...‘ sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz‘ § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘.

U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, landesarchaeologie-speyer@gdke.rlp.de).

Zutage kommende Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).

Auf die Regelungen des Dritten Abschnitts des Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 22 wird hingewiesen.

³ Hinweis: Die maximal zulässige Höhe von 6 m bezieht sich auf die Oberkante der Werbeanlage, gemessen vom tatsächlichen Gelände, unabhängig davon, ob die Werbeanlage auf dem Gelände direkt steht oder an einer Vorrichtung befestigt ist und erst oberhalb der Geländeoberfläche beginnt.

⁴ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, aufgerufen am 06. November 2023.

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, sind zu beachten.

4. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. August 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt a.d.W.) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

7. Installation von Solaranlagen

Ab dem 01. Januar 2023 sind Bauherrinnen und Bauherren von gewerblich genutzten Neubauten und gewerblich genutzten neuen Parkplätzen verpflichtet, unter bestimmten Bedingungen auf den Gebäuden bzw. Parkplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren (§ 2 Abs. 1 des Landessolargesetzes – LSolarG).

8. Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, zu beachten.

9. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 18915, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 19731 zu beachten.

Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

10. Abstände zu Leitungen

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

11. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

12. Löschwasser

Die Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 440-1(A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen –TRWW- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel ‚Hinweise zur Realisierung‘ angesprochen – siehe dort.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im November 2023

 1301 03 TF VE/hf

5 ANHANG: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

Die Pflanzenliste wird im weiteren Verfahren ergänzt.

ERNEUTER
VORENTWURF

STADT WÖRTH, ORTSBEZIRK MAXIMILIANSAU BEBAUUNGSPLAN ‚ROTTWALD‘

BEGRÜNDUNG

zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2	ANLASS UND ZIELRICHTUNG.....	1
3	DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
5	PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....	4
6	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	4
	6.1 GRUNDSÄTZLICHES	4
	6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSTRUKTUR	4
	6.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG.....	7
	6.4 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	7
	6.5 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	8
	6.6 UMWELT UND NATUR.....	8
7	VERFAHREN UND BETEILIGUNG	9
8	HINWEISE ZUR REALISIERUNG.....	9

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Stadtrat der Stadt Wörth hat in seiner Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Rottwald‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Wörth im Ortsbezirk Maximiliansau. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 1,49 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Wörth das ehemalige Sauer-Gelände überplanen und so eine rechtliche Sicherung bestehender und künftiger Nutzungen erreichen.

Das Kleintiergelände einschließlich einer Gaststätte und einer Lagerhalle sowie das angrenzende Kleinspielfeld sollen planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt weitere

sport- und freizeitbezogene Einrichtungen zu ermöglichen. Angedacht ist beispielsweise die Anlage einer Skaterbahn und eines Bikeparks. Darüber hinaus soll beispielsweise ein Jugendzentrum sowie Aufenthaltsbereiche mit Grillmöglichkeiten angesiedelt werden sowie Lagerflächen und Räumlichkeiten für die ansässigen Vereine.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Regionaler Raumordnungsplan

Gemäß den Darstellungen des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (2014) liegt der Bebauungsplan innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und innerhalb eines Regionalen Grünzugs.

Bezüglich des Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz wird im Bebauungsplan auf eine hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen. Auch seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wurde diesbezüglich die Bebauung und Nutzung des Planungsareals nicht ausgeschlossen, sondern lediglich auf eine Minderung des Schadensrisikos hingewiesen.

Die von der Unteren Landesplanungsbehörde eingeholte landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beinhaltet hinsichtlich der Lage im Regionalen Grünzug keine Aussagen, die ein Hindernis für die Planung darstellen.

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wörth stellt im westlichen Bereich des Plangebietes Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Kleintierzucht und im östlichen Teil Flächen für die Landwirtschaft dar. Das Plangebiet ist bereits größtenteils überbaut. Ausgenommen davon ist ein kleinerer Bereich am östlichen Gebietsrand.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wörth mit Abgrenzung des Plangebietes
Quelle: Stadtverwaltung Wörth

Mit der vorliegenden Planung sollen die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan zwei sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung ‚Kleintierzucht‘ und ‚Freizeit‘ fest. Der verbindliche Bauleitplan entspricht damit nur teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, so dass eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

Die Stadt Wörth hat bereits eine Änderung im Parallelverfahren in die Wege geleitet. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden bereits durchgeführt.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage und Topografie



Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Maximiliansau einem Ortsbezirk der Stadt Wörth und wird von Norden über die Cany-Barville-Straße erschlossen.

Das Gebiet ist im Wesentlichen eben.

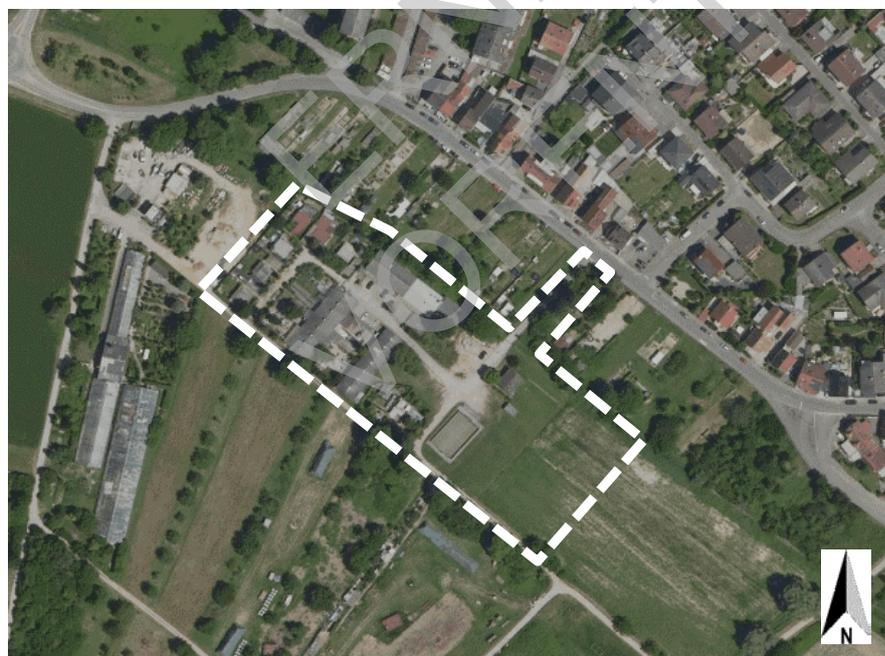
Lage im Raum

Quelle:

https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendie_nste_naturschutz/
(Stand: 30. Okt. 2023)

Derzeitige und benachbarte Nutzungen

Das gesamte Gebiet ist bis auf einen Teilbereich im Südosten komplett bebaut. Im Nordosten befindet sich ein bestehendes Wohngebäude. Weiter südlich liegt ein Kleinspielfeld. Nach Nordwesten hin schließen sich eine Lagerhalle, ein Vereinsheim, eine Vereinsgaststätte sowie Gebäude und Freiflächen eines Kleintierzuchtvereins an. Die unbebaute Fläche im Südosten wird landwirtschaftlich genutzt.



Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen im Geltungsbereich ergibt sich aus dem nebenstehenden Luftbild.

Nordöstlich tangiert der Riestengraben, ein Gewässer dritter Ordnung. Weiter im Nordosten grenzt privates Grabeland an. Südöstlich und südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie Grünflächen, die teilweise mit Gehölzen überstellt sind. An der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Wirtschaftsweg. Im Westen grenzt ein Gartenbaubetrieb mit seinen Freiflächen an.

Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle:

[https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER\[visible\]=1&LAYER\[querylayer\]=1&LAYER\[id\]=61675](https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER[visible]=1&LAYER[querylayer]=1&LAYER[id]=61675), aufgerufen am 06. November 2023

5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planung zum Bebauungsplan ‚Rottwald‘ geht von folgenden Grundsätzen aus. Der Bebauungsplan soll:

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- im Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Freizeitverhältnisse entsprechen,
- eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im örtlichen Gefüge sicherstellen,
- eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Ortsgestalt herbeiführen,
- zur Verminderung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Flächen, die derzeit unversiegelt sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch nehmen,
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Eingriffe in angemessenem Umfang vermindern, ausgleichen oder ersetzen,

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5 BauGB) entsprechende nachhaltige städtebauliche Entwicklung herbeizuführen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

6 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

6.1 GRUNDSÄTZLICHES

Im Plangebiet sollen einerseits die bestehenden Nutzungen, insbesondere im Bereich des Kleintierzuchtvereins, für die Zukunft planungsrechtlich gesichert werden und andererseits soll das Baurecht für weitergehende Einrichtungen und Anlagen für sportliche und freizeitbezogene Nutzungen geschaffen werden.

Die Eckpunkte der geplanten textlichen Festsetzungen werden innerhalb der folgenden Begründung genannt.

6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird die Nutzungsart einheitlich als ein sonstiges Sondergebiet (SO) entsprechend § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Dieses wird in zwei Bereiche gegliedert. Im westlichen Teil ist ein sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbe-

stimmung ‚Kleintierzucht‘ vorgesehen und weiter östlich ein sonstiges Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung ‚Freizeit‘.

Das westlich gelegene Teilgebiet wird als **SO 1 ‚Kleintierzucht‘** festgesetzt. Dieses dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierzucht sowie zugeordneter Ergänzungseinrichtungen und Nebenanlagen.

Gemäß dieser Zielsetzung sind Anlagen für die Kleintierzucht wie z.B. Gehege, Käfige, Zaunanlagen und Einrichtungen die der Kleintierzucht dienend sind sowie bauliche Anlagen wie Clubhäuser oder Vereinsgastronomie, Gartenlauben zulässig. Darüber hinaus können weitere Gebäude errichtet werden, sofern diese nicht dem Wohnen oder Übernachten dienen. Eine Ausnahme dazu stellen die zulässigen Betriebswohnungen dar. Damit soll ermöglicht werden, dass ein Hausmeister oder ggf. ein Besitzer der Gastronomie unmittelbar im Gebiet eine Wohnung beziehen kann, um sich in direkter Nähe zu seiner Einrichtung zu befinden. Außerdem sollen die in der vorgenannten Zweckbestimmung erforderlichen, zugehörigen Nebenanlagen, auch zur Ver- und Entsorgung ermöglicht werden.

Eine abschließende Aufzählung der zulässigen Nutzungen ist an dieser Stelle nicht vorgesehen. Mit der Festsetzung der Zweckbestimmung ‚Kleintierzucht‘ und der nicht abschließenden Liste der im Einzelnen zulässigen Nutzungen sollte ein ausreichender Rahmen gesteckt sein, der die gewollte Ausrichtung des Teilgebietes widerspiegelt. Damit kann sichergestellt werden, dass sämtliche Anlagen, die der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechen, zugelassen werden können. Zudem ist festzuhalten, dass gerade dieses Teilgebiet nahezu vollständig bebaut bzw. genutzt ist. Neben der Vereinsgastronomie befindet sich dort bereits eine Halle sowie eine eingezäunte Anlage mit mehreren Käfigen für die Zucht der Kleintiere. Mit den Festsetzungen werden diese Nutzungen aufgegriffen und eventuelle Änderungen oder Ergänzungen ermöglicht.

Mit dem Sondergebiet **SO 2 ‚Freizeit‘** möchte die Stadt bzw. der Ortsbezirk Flächen für sport- und freizeitbezogene Nutzungen bereitstellen. Hierbei sind Flächen für die unterschiedlichsten Sportarten denkbar. Gemäß aktuellen Überlegungen soll das Kleinspielfeld um eine Skateranlage und eine BMX-Strecke ergänzt werden. Angedacht ist ebenfalls die Unterbringung des Jugendzentrums bzw. Jugendhauses und die Schaffung einer Multifunktionsfläche, auch mit Aufenthaltsbereichen u.a. auch mit Grillmöglichkeiten. Darüber hinaus sollen in diesem Bereich auch Räumlichkeiten für die ansässigen Vereine geschaffen werden. Vorstellbar ist zu diesem Zweck auch die Errichtung von Baukörpern oder Containern als Lagerflächen für die Vereine. Ebenfalls werden zu den genannten Nutzungen Nebenanlagen, auch zur Versorgung des Gebietes zugelassen. Soweit erforderlich, ist im Teilgebiet SO 2 auch Betriebswohnen zulässig. Zur Betreuung der geplanten Einrichtungen kann es unter Umständen sinnvoll sein, zuständige Personen dauerhaft vor Ort ansässig zu haben.

Auch in diesem Teilgebiet ist die Aufzählung der zulässigen Nutzungen nicht als abschließend zu betrachten. Unter der Zweckbestimmung ‚Freizeit‘ ist grundsätzlich die Ansiedlung vielfältiger Nutzungen vorstellbar. Die Liste der möglichen Nutzungen soll hauptsächlich aufzeigen in welchem Rahmen sich die Errichtung bewegen sollte. Da die Flächen im gemeindlichen Eigentum liegen, ist eine Ansiedlung ungewollte bzw. störender Anlagen nicht zu erwarten.

Klarstellenderweise wurde in den Textfestsetzungen bereits der Hinweis ‚ohne Vergnügungsstätten‘ aufgenommen, um zu verhindern, dass der Begriff freizeitbezogene Einrichtungen zu weit in diese Richtung ausgelegt wird. Eine Ansiedlung dieser Nutzung ist im Plangebiet explizit nicht gewollt, da hier die Freizeitbetätigung von Kindern und Jugendlichen im Vordergrund steht.

Insbesondere die im Teilgebiet SO 2 geplanten Nutzungen sind möglicherweise mit einer gewissen Geräuschentwicklung verbunden. Dies ist für die beabsichtigten sport- und freizeitbezogenen Nutzungen typisch. Aufgrund dessen hat der Ortsbezirk sich bewusst für eine mögliche Ansiedlung am vorliegenden Standort entschieden. Die Lage am Ortsrand und in gewisser Entfernung zu Wohnnutzungen ist daher gut geeignet. Es ist vor diesem Hintergrund nicht davon auszugehen, dass durch die geplanten Nutzungen Lärmauswirkungen entstehen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Es ist beabsichtigt im Plangebiet selbst Betriebswohnen zuzulassen. Diese Nutzung ist grundsätzlich auch in Gewerbegebieten zulässig, da sie vom Schutzstatus nicht wie eine typische Wohnnutzung zu werten ist. Beim Betriebswohnen steht eher die Nähe zu den betrieblichen Einrichtungen und Anlagen im Vordergrund, so dass mögliche Geräusche bis zu einem gewissen Grad nachrangig zu betrachten sind. Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass für die im vorliegenden Sondergebiet vorgesehenen Betriebswohnungen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Von einer Eigenstörung ist daher nicht auszugehen. Bezogen auf die Nachbarschaft befinden sich die nächstgelegenen Wohnnutzungen nördlich der Cany-Barville-Straße. Aufgrund der Entfernung sind auch hier keine Störungen absehbar.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht einerseits die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Bauformen und sorgt andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper am Siedlungsrand.

Für das Teilgebiet SO 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird die derzeitige Versiegelung durch die bestehenden baulichen Anlagen und Bodenbefestigungen abgedeckt und gleichzeitig noch ein gewisser Entwicklungsspielraum eingeräumt. Für das Teilgebiet SO 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, da hier von einer etwas höheren Versiegelung aufgrund der geplanten Nutzungen auszugehen ist. Darüber hinaus bleiben in beiden Teilgebieten die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubte Überschreitungsmöglichkeit um 50%, jedoch maximal bis 0,8, erhalten, um die erforderliche und angemessene Ausstattung mit Stellplätzen, baulichen Nebenanlagen und Wegen zu ermöglichen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß der Bestandsbebauung und den geplanten Nutzungen auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt. Für die künftig vorgesehenen Nutzungen sind Gebäude mit einem Vollgeschoss ausreichend. Konkretisiert wird diese Festsetzung durch Vorgaben zur Bau- und Traufhöhe.

Im Teilgebiet SO 1 wird eine Bauhöhe von 4,50 m festgesetzt. Diese Höhe ist für die bestehenden Gebäude ausreichend. Bei einer weiteren baulichen Entwicklung soll sichergestellt werden, dass diese Höhe nicht überschritten wird. Die Ausrichtung des Teilgebietes erfordert auch keine Gebäude mit größeren Höhen. Für das Teilgebiet SO 2 wird die Traufhöhe auf 6,00 m begrenzt. Auch hier wurde einerseits die Bestandsbebauung und andererseits die geplante Entwicklung zugrunde gelegt. Diese Vorschriften zur Höhenbegrenzung entsprechen der Lage am Ortsrand.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Bezogen auf die entsprechende Begrenzung der zulässigen Baukörper auf maximal 50 m wird diese Festsetzung als für die geplanten Einrichtungen ausreichend und an diesem Standort verträglich angesehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baufenster wurden auf den Bauflächen großzügig dimensioniert und bieten ausreichenden Spielraum für die Platzierung von Baukörpern und Stellplätzen.

6.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden auf grundsätzliche Bestimmungen zu Dachform und Dacheindeckung sowie zu Werbeanlagen, Einfriedungen beschränkt.

Die getroffenen Regelungen zu Dachform und Dacheindeckung sichern einen sehr flexiblen Rahmen bei der Gestaltung.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen und Firmenschildern treffen Aussagen hinsichtlich des Standortes, der Anzahl sowie der Dimensionierung von Werbeanlagen. Städtebauliches Ziel ist es, die Errichtung großflächiger Werbeanlagen so zu steuern, dass das Stadtbild unter Berücksichtigung der Interessen der Werbetreibenden erhalten und weiterentwickelt wird. Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen das Bedürfnis der Betriebe und Firmen sich zu präsentieren und verhindern gleichzeitig ein Übermaß an Werbeanlagen.

6.4 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Ausgehend von der Ostwest verlaufenden ‚Cany-Barville-Straße‘ nördlich des Geltungsbereiches wird das Plangebiet über einen Abzweig der gleichlautenden Straße erschlossen. Der Abzweig der ‚Cany-Barville-Straße‘ durchquert das Gebiet von Nordosten nach Südwesten und stößt dort auf einen das Plangebiet von Osten nach Westen tangierenden Wirtschaftsweg. Dieser mündet im Nordwesten wiederum in die ‚Cany-Barville-Straße‘. Westlich, in ca. 1,5 km Entfernung befindet sich die Landesstraße L 540 die als Hauptverbindung zum nahegelegenen Wörther Kreuz dient. Von dort aus bestehen unmittelbare Anschlussmöglichkeiten an die Bundesstraßen B 9 und B 10 sowie die Autobahn A 65.

Auch für Radfahrer und Fußgänger ist die Erreichbarkeit über die vorhandenen Verkehrswege gewährleistet.

Die innergebietsliche Erschließung ist über die bestehenden Verkehrsflächen im Plangebiet vorgesehen. Diese werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ festgesetzt. Die Verkehrsflächen haben ausschließlich Erschließungsfunktion für die im Gebiet angesiedelten Nutzungen. Durchgangsverkehr ist nicht möglich, da es sich um eine Sackgasse handelt.

Eine weitergehende detaillierte Erschließung ist aufgrund der bestehenden und künftig beabsichtigten Grundstücksaufteilungen nicht erforderlich.

Technische Erschließung und Entwässerung

Da es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes um ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, ist hier keine vollständige Neuerschließung erforderlich, sondern nur die Einrichtung zusätzlicher Hausanschlüsse bei möglichen Neubauvorhaben.

Nach Aussage der Abteilung Abwasserbeseitigung der Stadtverwaltung befinden sich in den ausgewiesenen Sondergebieten Schmutzwasserleitungen, die in die Mischwasserkanalisation in

der Cany-Barvile-Straße entwässern und ausreichend dimensioniert sind das zu erwartende Schmutzwasser zu entsorgen. Für die getrennte Ableitung des Niederschlagswassers sind aktuell keine Entwässerungsleitungen vorhanden.

Im weiteren Verfahren sollte ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmt werden.

6.5 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Einbindung des Plangebietes in den Übergang zwischen Siedlungsflächen und freier Landschaft sowie die Sicherung einer nutzungsbezogenen sinnvollen Freiraumqualität und der inneren Durchgrünung.

Konkret sieht der Bebauungsplan daher in Richtung der unbebauten Flächen eine Gebietsrandeingrünung vor. Darüber hinaus wurden Pflanzvorgaben für die privaten Grundstücksflächen sowie für Stellplatzflächen formuliert. Damit wird negativen Auswirkungen für das Kleinklima und den Boden entgegengewirkt. Darüber hinaus wird damit auch ein Beitrag zur Gestaltung der Freibereiche geleistet.

Insgesamt dienen die grünbezogenen Festsetzungen neben der Gestaltung auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft.

6.6 UMWELT UND NATUR

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der zugehörige Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Vorab ist bereits festzustellen, dass große Teile des Plangebietes derzeit versiegelt oder durch frühere bauliche Nutzungen überprägt sind. Pauschal ist das Plangebiet durch stark anthropogen überprägte Biotop- bzw. versiegelte Flächen ohne nennenswerte Biotopfunktion geprägt.

Die bisher unbebauten Bereiche des Plangebietes werden teilweise neu versiegelt. Hier ergeben sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung von Baukörpern und Nebenanlagen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale.

Nach Aussage der Stadtverwaltung wurde auf dem ehemaligen Sauergelände in der Vergangenheit keine umweltrelevante Nutzung durchgeführt. Das Gelände wurde landwirtschaftlich genutzt. Unter anderem fand dort eine Hühnerhaltung statt. Eine Massentierhaltung fand nicht statt. Diese Nutzung wurde aufgegeben und auf Biolandwirtschaft umgestellt. 2010 wurde das Gelände von der Stadt gekauft. Eine Halle wurde als Abstellhalle für Vereinszwecke genutzt. Eine weitere Halle stand nicht mehr, da es zu Zerstörungen durch Brand kam. Güllegruben wurden zu diesem Zeitpunkt von der Stadt nicht gesichtet. Die beiden mit einbezogenen Teilflächen der Flurstück Nr. 4589/5 /4 wurden als Getreide- Fruchtanbau genutzt. Vor diesem Hintergrund ist auch nicht davon auszugehen, dass die Vornutzung wesentliche Auswirkungen auf den Boden hatte. Aufgrund der bestehenden und den vorherigen Nutzungen ergeben sich daher keine Anhaltspunkte für eine Belastung der Planungsfläche. Weitergehende Untersuchungen werden nicht für erforderlich gehalten.

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes werden auch Aussagen zu möglicherweise erforderlichen landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen ergänzt. Außerdem ist beabsichtigt im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens verschiedene Fachgutachten erstellen zu lassen und so die Planung weiter zu qualifizieren. Dies wären beispielsweise Aussagen zum Artenschutz, Schallschutz und der Entwässerung.

Die Ergebnisse der ausstehenden Fachplanungen und Gutachten werden nach Erforderlichkeit und im notwendigen Umfang in die Entwurfsfassung integriert. Ggf. können im Rahmen der anstehenden Beteiligung auch weitere Gutachten durch die Behörden für erforderlich gehalten werden.

7 VERFAHREN UND BETEILIGUNG

Die vorliegende Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes spiegelt den Stand nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wieder.

Im Herbst 2018 wurde bereits eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Da die Bebauungsplanung zunächst nicht weiterbetrieben wurde, soll die frühzeitige Beteiligung aufgrund der längeren Zeitspanne wiederholt werden. Die Planungsinhalte haben sich geringfügig verändert. Jedoch wird eine erneute Abfrage der Träger öffentlicher Belange für sinnvoll erachtet, bevor ein qualifizierter Entwurf mit zugehörigen Fachplanungen erstellt wird.

Nach Vorliegen der Anregungen aus der erneuten frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung soll die Planung weiter qualifiziert werden.

8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (2014) in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Zudem liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Risikogebietes (überschwemmungsgefährdetes Gebiet). Demnach ist eine Überflutung bei Extrem-Hochwasserereignissen möglich, d.h. im Falle eines Überströmens oder Versagens von Hochwasserschutzanlagen.

In überschwemmungsgefährdeten Gebieten am Rhein sollen entsprechend dem ‚Hochwasseraktionsplan Rhein‘ der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden. Aufgrund des enormen Schadenspotenzials bei extremen Hochwasserereignissen sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken. Auf die einschlägige Literatur und Internetlinks wird verwiesen:

- Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg. Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; www.wasser.rlp.de > Hochwasser)
- Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (Hrsg. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 9. überarbeitete Auflage, Februar 2022) heute

zu beziehen über https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02_Hochwasserschutzfibel_9.Auflage.pdf

Vorsorglich wird für das Gebiet des Bebauungsplans insbesondere eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen, vgl. hierzu z.B. <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/177064/>

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Problematik der geringen Grundwasserflurabstände hingewiesen. Insbesondere bei Rheinhochwasser ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auch diesbezüglich ist eine angepasste Bauweise erforderlich.

Es wird empfohlen auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten oder diese als wasserdichte Wanne auszuführen.

Bodenschutz

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd teilt mit, dass bei der Überprüfung des Altablageungskatasters an Hand der vorliegenden Unterlagen, keine Altablagerungen festgestellt werden konnten. Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung ergeben, ist sich umgehend mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt in Verbindung zu setzen.

Bestehende Leitungen

Gemäß den Leitungsplänen der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden sich Leitungen bzw. Hausanschlüsse innerhalb des Plangebietes in den öffentlichen Verkehrsflächen. Der Umgang mit den jeweiligen Leitungen im Plangebiet ist zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsträger zu koordinieren. Für die Ebene des Bebauungsplanes ergeben sich daraus keine Konflikte.

Bestehende Trinkwasserhauptleitung

Nach Aussage des Zweckverbands für Wasserversorgung Germersheimer Südgruppe Kö.d.ö.R wird das Plangebiet über eine Trinkwasserhauptleitung DN 100 erschlossen. Diese Trinkwasserhauptleitung ist in der Cany-Barville-Straße eingebunden und führt über das Flurstück 3416 zum Plangebiet. Anschließend quert diese Trinkwasserhauptleitung das Grundstück mit der Flur-Nummer 4589/2, zwischen den Anwesen Cany-Barville-Straße 87 und 89 hindurch, bis zum/r Weg/Straße „Am Rottwald“.

Grundwasser / Niederschlagswasser

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass auf Grund der Tatsache, dass im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen insbesondere zu Zeiten von hohen Rheinwasserständen zu rechnen ist, die Möglichkeiten der Versickerung / Verwertung oder Rückhaltung und vor allem deren Umsetzbarkeit zu untersuchen und mit der Behörde abzustimmen sind. Nur die breitflächige Versickerung (ohne die Herstellung von Versickerungsanlagen) ist erlaubnisfrei. Anlagen zur gezielten Versickerung stellen eine Benutzung des Grundwassers dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Siehe hierzu §§ 8 und 9 WHG.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei

der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Löschwasser

Der Zweckverband für Wasserversorgung Germersheimer Südgruppe Kö.d.ö.R weist darauf hin, dass bei einem Brandfall die Löschwassermenge von 98 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden unter Einbeziehung der Hydranten in der Cany-Barville-Straße bereitgestellt werden kann.

Radonprognose

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt, eingesehen am 04. Januar 2021, ist in Rheinland keine Ausweisung von Radonenschutzgebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich.

Damit gilt für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.“¹

erarbeitet durch

 Immissionsschutz • Städtebau • Umweltplanung

Kaiserslautern, im November 2023

 1301 04 Be VE/hf

¹ <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort ‚Welche Regelungen gibt es für Neubauten, entnommen am 04. Jan. 2021