



Begründung

Erarbeitet durch:

Forschungs- und Informations-Gesellschaft für
Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU mbH),
Kaiserslautern

Bebauungsplan „Langenäcker“ in der Gemeinde Kottweiler-Schwanden

Stand: Satzung, 30.11.18

INHALTSVERZEICHNIS

I.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
II.	VERFAHREN	4
1	Verfahrensart und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB.....	4
2	Frühzeitige Beteiligung.....	4
3	Offenlage	4
4	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB).....	5
III.	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
1	Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung.....	6
2	Plangebiet	6
3	Überörtliche Planungen und Fachplanungen.....	8
4	Städtebauliches Konzept.....	11
5	Planinhalte	11
6	Auswirkungen der Planung.....	12
7	Flächenbilanz	18
IV.	ANLAGEN	19

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Langenäcker".....	7
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (Plangebiet schwarz umrandet).....	9
Abbildung 3:	Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach (Geltungsbereich rot umrandet).....	10

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langenäcker“	7
Tabelle 2:	Flächenbilanz	18

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 14 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I; S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I; S. 212ff). zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz**, WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** - DSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl 1978, S. 159), zuletzt geändert vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2013 (GVBl. 2013, 459), zuletzt geändert am 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 127), zuletzt geändert am 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

II. VERFAHREN

1 VERFAHRENSART UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Langenäcker“ gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen und beabsichtigt dadurch in erster Linie Wohnbauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Siedlungskörper zu realisieren. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach vom 12.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB durchgeführt, dementsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Im Geltungsbereich der Planung sind ca. 12.000 m² Nettobauland geplant. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die max. zulässige Grundfläche beträgt somit: 12.000 m² x 0,4 = ca. 4.800 m². Somit wird der Schwellenwert des § 13b BauGB von 10.000 m² deutlich unterschritten.

Weiterhin sind folgende Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Der Bebauungsplan:

- dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen,
- grenzt unmittelbar an den bebauten Ort an,
- wird vor dem 31.12.2019 eingeleitet und soll vor dem 31.12.2021 zur Satzung beschlossen werden,
- rundet den bestehenden Siedlungskörper ab.
- Die Änderungen bewirken nicht die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

Die abweichende Darstellung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde mit Schreiben vom 03.04.2018 durchgeführt, die Frist zur Äußerung wurde mit dem 18.05.2018 genannt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte vom 16.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018. Die Öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 12.04.2018. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, Ausgabe 11 vom 12.04.2018.

3 OFFENLAGE

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 01.10.2018 bis einschließlich 07.11.2018 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.11.2018 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am __.__.2018 gewürdigt.

4 SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 Abs. 1 BAUGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am __.__.2018 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

III. WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANÄNDERUNG

1.1 Anlass der Planänderung

Die Gemeinde Kottweiler-Schwanden beabsichtigt zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen für junge Familien, Singles und ältere Menschen innerhalb bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Siedlungskörper die Aufstellung des Bebauungsplans „Langenäcker“. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,5 ha ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach in Teilen als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken, ist die Entwicklung eines Wohnbaugebietes erforderlich.

Das Plangebiet verfügt über eine gute Verkehrsanbindung, befindet sich in direkter Nähe zu vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und weist folglich eine hohe Eignung für die Integration eines neuen Wohnbaugebiets in den Siedlungskörper auf.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient insbesondere der Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohngebäuden zur Deckung des Bedarfs der Gemeinde Kottweiler-Schwanden an Wohnbauflächen. Darüber hinaus soll grundsätzlich die planungsrechtliche Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben ebenso herbeigeführt werden, wie von Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Orientierend an bestehenden Strukturen werden im Rahmen der Planung gewerbliche Nachverdichtungen im nordöstlichen Teilbereich umgesetzt. Dies entspricht Großteils der im Umfeld des Plangebiets vorherrschenden Nutzung. Das Plangebiet soll einer zügigen und nachfragegerechten Entwicklung zugeführt werden.

Insgesamt dient die Planung der geordneten Nutzung eines bislang überwiegend extensiv genutzten Areals mit erhöhter Lagequalität.

2 PLANGEBIET

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Kottweiler-Schwanden. Der daraus resultierende Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langenäcker“ mit ca. 1,5 ha und liegt südlich der gleichnamigen Straße. Die vermarktbaren Wohnbauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kottweiler-Schwanden sowie privater Dritter, die der Entwicklung zugestimmt haben.

Betroffen sind folgende Grundstücke:

Grundstücke im Geltungsbereich	Grundstücke teilweise im Geltungsbereich
102	222
1666/3	1655-4
	1676-3
	1675-1
	1674-3
	1673-1
	1672-3
	1672-5
	1671-3
	1666-4
	1664-4

Tabelle 1: Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langenäcker“



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Langenäcker"

2.2 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist in Teilen stark anthropogen überprägt. Im westlichen Teilgebiet des Geltungsbereiches befinden sich bestehende Wohnstrukturen in Form von Einfamilienhäusern, im Norden und Osten existieren Gewerbebetriebe sowie dazugehörige Lagerstätten, zusätzlich ein aktuell leerstehender ehemaliger Kindergarten. Bei den restlichen Flächen handelt sich um Gün- und Landwirtschaftsflächen.

Angrenzend existieren nördlich, westlich und östlich unterschiedliche Ausformungen der Siedlungsstruktur mehrheitlich Wohnen mit vereinzelt Gewerbenutzungen. Südlich grenzen an Landwirtschafts- und Freiflächen an das Plangebiet an.

2.3 Planungs- und Standortalternativen

Da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel handelt, ein Wohnbauflächenpotenzial zu entwickeln, welches sich in den Siedlungskörper einfügt und vorhandene infrastrukturelle und versorgungstechnische Einrichtungen nutzt, bietet sich die Lage des Plangebiets an. Um kurzfristig Wohnraum in der benötigten Größenordnung zur Verfügung zu stellen, ist das Wohnbauflächenpotential mit gewerblicher Nachverdichtung prädestiniert. Zudem befinden sich die Flächen weitgehend im Eigentum der Kommune.

Da es in der Gemeinde Kottweiler-Schwanden keine vergleichbaren Flächen gibt, um die angestrebten Nutzungen in integrierter Lage in der vorliegenden Größenordnung zu etablieren und das Areal derzeit überwiegend extensiv genutzt wird, erfolgte die Auswahl des Plangebiets.

Geeignete Standortalternativen sind nicht vorhanden.

3 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN UND FACHPLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung¹

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) von Rheinland-Pfalz ist die Stadt Ramstein-Miesenbach als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum ausgewiesen in dessen Einzugsbereich auch die Gemeinde Kottweiler-Schwanden fällt. Weiterhin weisen beide Kommunen Überschneidungen mit dem landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft und den Grundwasserschutz sowie großräumig bedeutsamen Freiraumschutz auf.

Die Darstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz IV veranschaulicht die Überlagerungen detaillierter (Abbildung 2). Der Geltungsbereich des Vorhabens in Kottweiler-Schwanden ist als Siedlungsflächenbestand Wohnen, Gewerbe und Industrie dargestellt und liegt darüber hinaus in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem regionalen Grünzug sowie zu einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Weiter südlich befinden sich darüber hinaus zwei sog. Siedlungsäsuren. Überlagerungen mit den letztgenannten Gebieten existieren nicht. Ein Konflikt aus landes- bzw. regionalplanerischer Sicht kann diesbezüglich ausgeschlossen werden.

¹ Landesentwicklungsprogramm LEP IV sowie Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

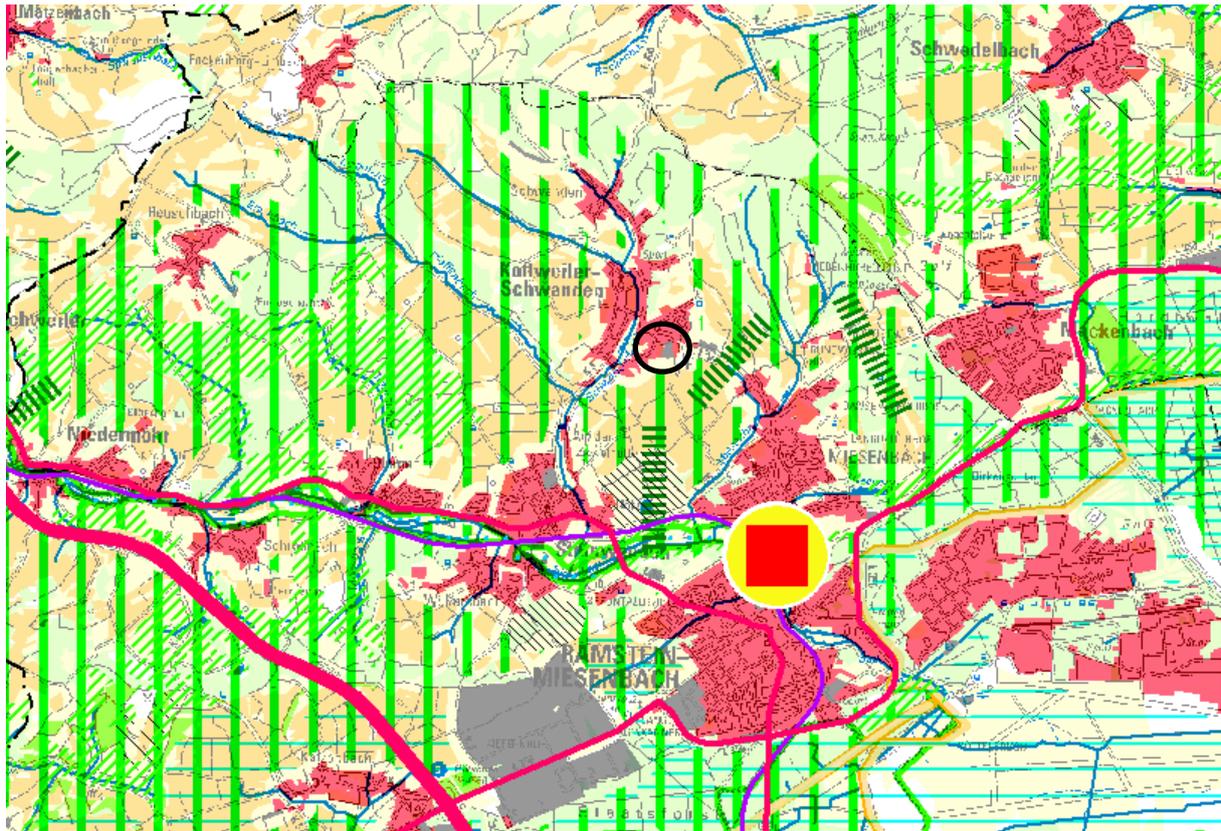


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (Plangebiet schwarz umrandet)

Weiterhin wird der Gemeinde Kottweiler-Schwanden im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Der Stadt sowie dem Umland von Ramstein-Miesenbach wird die besondere Funktion „Verteidigungsinfrastruktur“ zugesprochen. Dies bedeutet, dass die vorhandenen militärischen Liegenschaften, Einrichtungen und Anlagen, u.a. die Airbase Ramstein, nicht beeinträchtigt werden dürfen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird keine Beeinträchtigung entstehen, vielmehr wird Wohnbauland geschaffen, welches auch durch die US-amerikanischen Mitbürger genutzt werden kann. Die räumliche und wirtschaftliche Beeinflussung durch die militärische und zivile Verteidigung wird ebenfalls in der Begründung des Regionalplanes erwähnt.

Gem. dem Regionalplan beträgt der Bedarfswert an Bruttobaulandfläche für die Gemeinde Kottweiler-Schwanden 1,6 ha. Dem gegenüber steht ein Potential im Außenbereich von 0,9 ha. Durch das geplante Vorhaben wird das aktuell gering vorhandene Potential an Baulandfläche ausgebaut ohne dabei den Bedarfswert zu übersteigen. Die entstehende Bruttobaulandfläche durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes „Langenäcker“ ca. 1,2 ha übersteigt nicht den errechneten Bedarfswert. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV.

Weitere Aussagen mit Bezug zum Bebauungsplan „Langeräcker“ existieren im Landesentwicklungs- oder Regionalen Raumordnungsplan nicht.

3.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches als gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Westlich angrenzend wird eine geplanter gewerbliche Baufläche dargestellt (Abbildung 3). Die abweichende Darstellung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen und wird künftig als Wohnbaufläche sowie Fläche für Ver- und Entsorgungsanlage (Regenrückhaltebecken) gekennzeichnet werden.

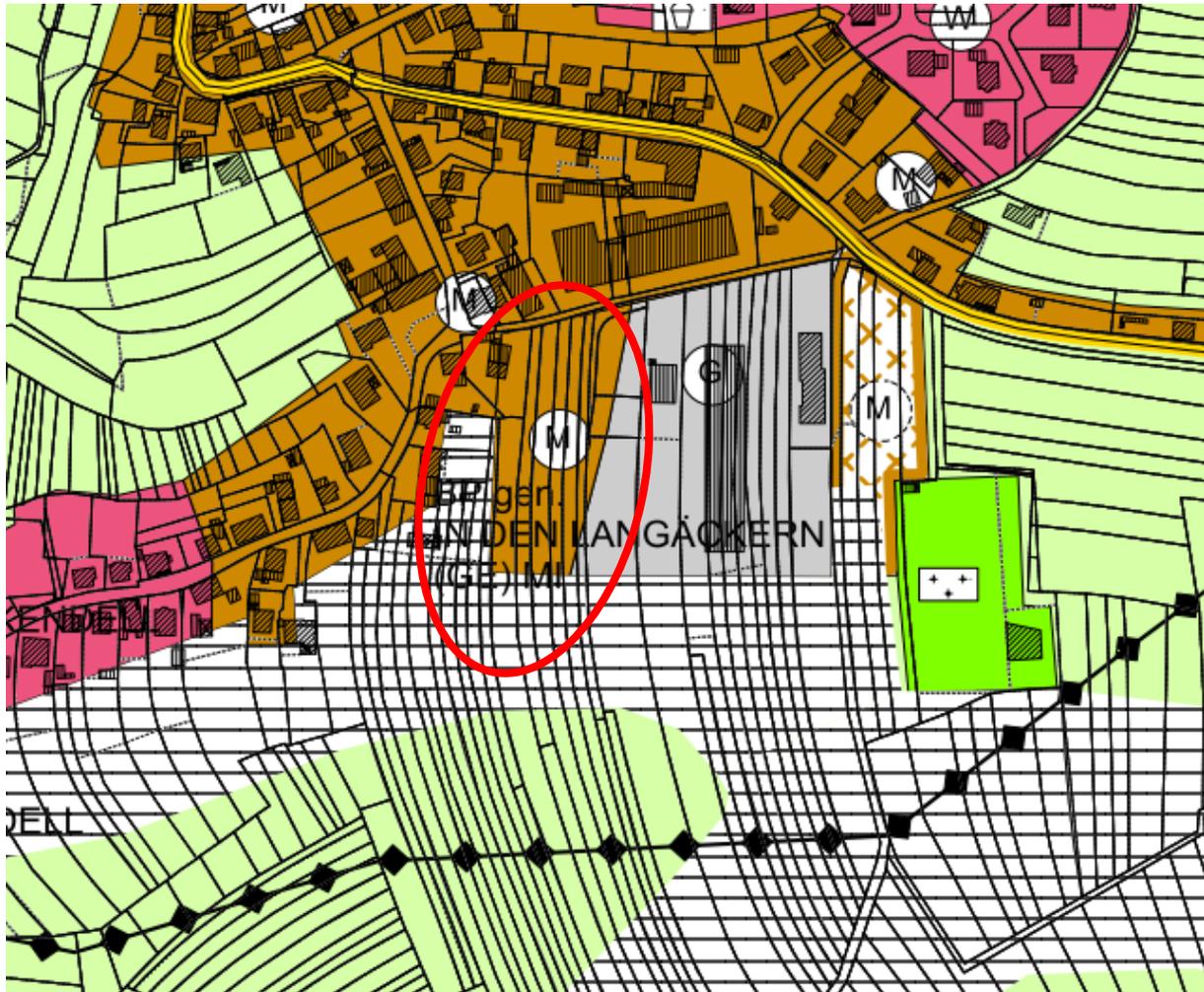


Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach (Geltungsbereich rot umrandet)

3.3 Fachplanungen

Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich in einem laufenden Bodenordnungsverfahren durch das DLR Westpfalz. Ein entsprechender Hinweis findet sich im Grundbuch bzw. ALKIS. Dieser Hinweis ist aus diesem Grund wichtig, weil bei einer Aufstellung des Flurbereinigungsplanes sich die Datengrundlage ändern kann. Mit dem Träger erfolgt eine enge Abstimmung im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes sowie der anschließenden Genehmigungsverfahren. Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine weiteren relevanten Fachplanungen für das in Rede stehende Areal bekannt.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das dem Bebauungsplan „Langenäcker“ zugrunde liegende städtebauliche Konzept greift den bestehenden, südlichen Ortsrand der Gemeinde Kottweiler-Schwanden auf und rundet diesen ab. Westlich und nördlich des Plangebietes existieren entlang der Eckstraße Einfamilienhäuser, östlich bestehende Gewerbebetriebe mit entsprechenden Hallen. Gerade durch letztgenannte Nutzung ist ein lückenhafter, unausgeglichener Ortsrand entstanden. Durch die Umsetzung des Konzeptes und somit des Bebauungsplanes wird diese entsprechende Lücke am Ortsrand geschlossen und es erfolgt eine Abrundung ohne dabei die bestehenden Nutzungen einzuschränken. Es werden ca. 40 Wohneinheiten in bis zu zweigeschossigen Gebäuden geschaffen. Durch die Anordnung der Baukörper erfolgt ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden, sowie gleichzeitig eine optimale Ausnutzung für die künftigen Nutzer. Durch entsprechende Grünstrukturen auf den Flächen des geplanten Wohngebiets erfolgt eine Auflockerung.

5 PLANINHALTE

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Kottweiler-Schwanden ermöglicht mit der Realisierung des Bebauungsplans die Ansiedlung allgemeiner Wohngebiete. Dies entspricht die seitens der Kommune angestrebten Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich. Mit der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 Abs. 1 BauNVO werden Nutzungen als zulässig festgesetzt die geeignet sind, die gewünschte Entwicklung im Plangebiet herbeizuführen.

Ausgeschlossen von der Zulässigkeit sind hingegen Tankstellen und Gartenbaubetrieben, da diese Nutzungen nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Kottweiler-Schwanden entsprechen und dem gewachsenen Umfeld des Ortes widersprechen. Ein zentrales Ziel der Bebauungsplanung ist es Wohnbauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Wohnstrukturen zu generieren. Durch die mögliche Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungsarten wird mit einem zunehmenden Qualitätsverlust gerechnet. Der Wohnwert und die Wohnqualität sollen durch die Festsetzung langfristig gesichert werden, indem die Wohnbevölkerung vor den Lärmimmissionen und Verkehrserzeugungen der ausgeschlossenen Nutzungen geschützt und negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild unterbunden werden. Insbesondere soll eine Störung der Nachtruhe ausgeschlossen und verhindert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse, die GRZ und die GFZ für die einzelnen Baugebiete bestimmt. Dabei werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO eingehalten.

Aufgrund der festgesetzten Größen zur Bestimmung des Nutzungsmaßes, den Abständen zur umgebenden Bebauung, der Bauweise sowie der Ausgestaltung ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden sowie der umgebende Bestand der Gemeinde in einer angemessenen Art und Weise berücksichtigt werden.

5.3 Bauweise/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen definiert. Dadurch wird eine städtebauliche Qualität erzeugt, die sich an der westlich wie nördlich angrenzenden Siedlungsstruktur orientiert und gleichzeitig ausreichend begrünte Freiflächen verbleiben.

5.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Anlage von Stellplätzen erfolgt mit Blick auf die städtebauliche Ordnung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen. Die Festsetzung zu Nebenanlagen dient der Gewährleistung der städtebaulichen Qualität.

5.5 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

Zur Gestaltung und Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes werden angemessene Festsetzungen für die privaten Grünflächen sowie das Regenrückhaltebecken getroffen.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung einer gestalterischen Einbindung von Werbeanlagen in das vornehmlich durch die Wohnnutzung geprägte Baugebiet. Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen, die in ihrer Größe beschränkt und bei Zustandekommen mehrerer Werbeanlagen an Gebäuden die Maßgabe eines einheitlichen Gestaltungskonzepts verfolgt.

Die weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen der städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes und orientieren sich am bereits bestehenden Ortsbild der Gemeinde.

5.7 Hinweise/ Empfehlungen

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise tragen Anforderungen Rechnung, die bei der baulichen Nutzung der Flächen zu beachten sind. Sie tragen zu einer sachgerechten und angemessenen Behandlung der geschilderten Problematik bei.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Langenäcker“ wurde eine Biooptypenkartierung² und eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung³ angefertigt.

Der Geltungsbereich besteht hauptsächlich aus Ackerflächen, in einem geringen Umfang aus Grünland, an welche im Westen und Osten bebaute Grundstücke mit einem Wohngebäude bzw. einem gewerblich genutzten Anwesen anschließen.

III.6.1.1 Biooptypenkartierung

Bei den im Plangebiet kartierten Biooptypen handelt es sich hauptsächlich um anthropogen bedingte Biooptypen, die durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung oder im Bereich von Siedlungsflächen entstanden sind. Es dominiert eine große Ackerfläche mit Mais- bzw.

² LF Plan: Biooptypenkartierung, Bebauungsplan Langenäcker, Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden, Mai 2017.

³ LF Plan: Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Bebauungsplan Langenäcker, Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden, Mai 2017.

Getreideanbau. In den Randbereichen sind kleinflächig Biotoptypen wie artenreicheres Grünland, arten- und strukturreichere Gartenflächen mit älteren Obstbaumbeständen kartiert worden, welche im Zusammenhang mit den im Westen bzw. Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden strukturreichen Biotoptypen (Obstgärten, Wiesenflächen, großflächige Obstwiesenbrache, Gehölze) unterschiedliche Lebensräume darstellen.

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten wurden bei der Kartierung nicht festgestellt.

In dem Plangebiet liegen keine kartierten, naturschutzrechtlich relevanten Schutzgebiete vor. Von der Bebauungsplanung werden überwiegend Flächen von geringer ökologischer Wertigkeit beansprucht.⁴

III.6.1.2 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Das Plangebiet zeichnet sich hauptsächlich durch eine relativ homogene Biotopstruktur aus, weist stellenweise jedoch unterschiedliche Strukturen auf, die für in der Kulturlandschaft vorkommende Tierarten als mögliche Habitate in Frage kommen könnten. Hierzu zählt vor allem die verbrachende Gartenfläche im Nordwesten.

Im Zusammenhang mit den umliegenden Biotopstrukturen (weitere Streuobstbestände, Gartenflächen, Gehölzflächen und Wiesen) weist dieser Teilbereich der Ortsgemeinde eine mittlere Biotopvielfalt auf.

Die Habitatqualität des betroffenen Areals ist in Anbetracht der Lage im Ortsrandbereich sowie der relativ geringen Biotopstruktur daher als gering bis mittel einzustufen. Es ist somit schwerpunktmäßig mit dem Vorkommen von ubiquitären Arten zu rechnen. Das Plangebiet bietet durch das Vorhandensein von Gehölzen und Gartenflächen sowie bauliche Anlagen mögliche Brut- und Ruheplätze sowie Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse. Dies gilt sowohl für Gebäudebrüter als auch für solche Arten, die auf Gehölzbestände angewiesen sind.

Im Rahmen der Begehung konnten nur vereinzelte Vorkommen von Vögeln im Plangebiet beobachtet werden. Fortpflanzungsstätten von relevanten Tierarten konnten nicht festgestellt werden. In Anbetracht des vorhandenen Biotopinventars wird nur von einer Bedeutung für die planungsrelevante Artengruppen der Vögel und Fledermäuse ausgegangen.

Aufgrund der aktuellen Habitatqualität und der vorhandenen Biotopstrukturen wird für das Plangebiet nur von einer Bedeutung für die Avifauna und für Fledermäuse ausgegangen.

Für alle anderen Artengruppen weist das Plangebiet keine Lebensraumstrukturen auf, bzw. es werden lediglich nicht essenzielle Nahrungshabitate beansprucht. Aus diesem Grund folgt für die Artengruppen der Schmetterlinge, Reptilien, Amphibien, Pflanzen, Libellen, Rundmäuler und Käfer keine weitere nähere Betrachtung. Eine Prüfung der genannten Artengruppen ist daher nicht notwendig.⁵

⁴ LF Plan: Biotoptypenkartierung, Bebauungsplan Langenäcker, Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden, Mai 2017.

⁵ LF Plan: Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Bebauungsplan Langenäcker, Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden, Mai 2017.

Avifauna

Aufgrund der deutlich anthropogenen Standortgegebenheiten sind im Untersuchungsgebiet hauptsächlich Vogelarten der Siedlungsflächen zu erwarten, wobei aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auch mit Arten des Offenlandes gerechnet werden kann.

Im Rahmen der Begehung konnten keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln festgestellt werden. Strukturen, die für Baumhöhlen oder Spalten bewohnende Vogelarten von Bedeutung wären, konnten nicht angetroffen werden.

Eine Nutzung des Gebietes durch alle oben genannten Artengruppen als Nahrungshabitat ist zwar nicht auszuschließen, da es sich bei der betroffenen Fläche jedoch nicht um ein essenzielles Nahrungsgebiet handelt, ist dieser Sachverhalt für die Prüfung unerheblich und wird nicht berücksichtigt.

Prüfung der Zugriffsverbote für die Avifauna (gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG):

- Dem Eintreten des Verbotstatbestands kann durch Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Zeitenbeschränkung für die Baufeldräumung und die Abrissmaßnahmen entgegengewirkt werden (Tötungsverbot).
- Störungen der Lebensraumfunktion der umliegenden Strukturen (Gebäude und Gehölzbestand) werden durch das Vorhaben nicht auftreten. Es ist davon auszugehen, dass im nahen Wirkungsraum möglicherweise brütende Vögel sich bereits an regelmäßig auftretende Störungen gewöhnt haben und keine Scheuchreaktion mehr aufzeigen (Störungsverbot).
- Durch die Neubaumaßnahme kommt es ggf. zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten für die o.g. Vogelarten. Bei dem Artenspektrum im Untersuchungsgebiet handelt es sich zum größten Teil um solche Vogelarten, die jedes Jahr neue Nester anlegen und keine enge Bindung an das Untersuchungsgebiet besitzen. In den umliegenden Bereichen sind zudem Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang vorhanden, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen an Gehölzen oder Gebäuden brütenden Vogelpopulationen nicht eintreten wird. Darüber hinaus konnten im gesamten Plangebiet aktuell keine Freinester gefunden werden. Es ist daher anzunehmen, dass die ökologische Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Bezug für Gebäude- und Gehölzbrüter erhalten bleibt (Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).⁶

Fledermäuse

Prüfung der Zugriffsverbote für die Fledermäuse (gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG):

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich bauliche Anlagen, die als mögliche Quartiere für Fledermäuse in Frage kommen könnten. Das derzeit unbewohnte Wohnhaus (außerhalb des Geltungsbereiches) weist z.B. einige Spalten und Löcher in der Fassade auf, die als mögliche Sommerquartiere fungieren können. Winterquartiere (evtl. auch Wochenstuben) können möglicherweise innerhalb des Dachstuhls des

⁶ LF Plan: Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Bebauungsplan Langenäcker, Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden, Mai 2017.

Wohnhauses vermutet werden. Im Baumbestand konnten aufgrund der überwiegend geringen Stammdurchmesser (> 30 cm) keine Strukturen festgestellt werden, die als mögliche Quartiere für Fledermäuse fungieren könnten. Dem Eintreten des Verbotstatbestands kann durch Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Zeitenbeschränkung für die Abrissmaßnahmen entgegengewirkt werden. Da im Bereich des Wohngebäudes eine Nutzung als Winterquartier u.a. für die Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Kontrolle des Gebäudes, im Falle einer Veränderung, auf einen tatsächlichen Besatz vor Beginn von Abrissarbeiten durchzuführen (Tötungsverbot).

- Gemäß den vorliegenden Unterlagen liegt ein ausreichender Abstand zwischen Bestand und Neubau vor, sodass nicht mit erheblichen Störungen von evtl. im Wohnhaus vorkommende Fledermäuse zu rechnen ist. Die Folgenutzung als Wohngebiet wird nicht dazu führen, dass mögliche Quartiere in der Umgebung beeinträchtigt werden (Störungsverbot).
- Während der Bestandsbegehung konnten am Wohnhaus nördliche des Geltungsbereiches Löcher im Bereich der Giebelwand festgestellt werden. Durch das Vorhaben können daher potenzielle Quartierstrukturen verloren gehen (Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).⁷

6.2 Schalltechnische Untersuchung

Die Schalltechnische Untersuchung der FIRU GfI⁸ kommt in der gutachterlichen Beurteilung zu folgendem Ergebnis:

Freie Schallausbreitung

Bei freier Schallausbreitung wird im Tagzeitraum durch uneingeschränkten Betrieb der benachbarten Gewerbebetriebe der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete am Tag im überwiegenden Teil des Plangebiets eingehalten. Im nördlichen Teil des Plangebiets wird der Immissionsrichtwert ab einem Abstand von mehr als 45 m zur östlichen Plangebietsgrenze eingehalten. Im restlichen Teil des Plangebiets wird der Immissionsrichtwert ab einem Abstand von mehr als 30 m zur östlichen Plangebietsgrenze eingehalten. Nach dem vorliegenden Bebauungskonzept sind sechs geplante Wohnbaugrundstücke von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts betroffen.

Mit Bebauung

Mit der gemäß dem vorliegenden Konzept geplanten Bebauung wird im Tagzeitraum durch uneingeschränkten Betrieb der benachbarten Gewerbebetriebe der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag für allgemeine Wohngebiete im überwiegenden Teil des Plangebiets eingehalten.

Lediglich an den Gewerbegrundstücken zugewandten Nord- und Ostfassaden der unmittelbar an das Gewerbe angrenzenden Wohngebäude im Norden und Osten des Plangebiets werden

⁷ LF Plan: Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Bebauungsplan Langenäcker, Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden, Mai 2017.

⁸ FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Langenäcker“, OG Kottweiler-Schwanden, September 2017.

Pegel von bis zu 58 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tag wird an diesen Gebäudefassaden um bis zu 3 dB(A) überschritten. An den abgewandten Süd- und Westfassaden dieser Gebäude sowie an allen Fassaden der übrigen geplanten Gebäude wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

Für die geplanten Gebäude für die Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum von 55 dB(A) prognostiziert werden sind Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Wegen der Regelungen der TA Lärm zur Lage der maßgeblichen Immissionsorte vor den geöffneten Fenstern von Aufenthaltsräumen kann der erforderliche Schallschutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen nicht durch passive Schallschutzmaßnahmen (Festsetzung von Schallschutzfenstern) sichergestellt werden. Durch die Festsetzung einer Grundrissorientierung ist sicherzustellen, dass an den von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm betroffenen Fassaden/ Baugrenzen keine öffnenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküchen) angeordnet werden. Von diesen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden wenn durch geeignete bauliche/technische Maßnahmen die Gewerbelärmeinwirkungen vor den betroffenen Fassaden um mindestens 5 dB(A) reduziert werden. Denkbare bauliche/technische Maßnahmen sind beispielsweise eine zweite vorgehängte Fassade, verglaste Balkone, Laubengänge oder Prallscheiben.⁹

Die Textfestsetzung enthält gem. den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchung notwendige Formulierungen.

Bei den Gewerbelärmprognoseberechnungen wurden flächenbezogene Schalleistungspegel von $LWA = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ in Ansatz gebracht. Diese entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005 für uneingeschränkte Gewerbegebiete. Nach den Eindrücken bei der Bestandsaufnahme zur schalltechnischen Untersuchung werden die angesetzten Geräuschemissionen durch die ansässigen Betriebe derzeit nicht ausgeschöpft. Bezüglich möglicher Betriebserweiterungen der Gewerbebetriebe in der Umgebung sind diese bei Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzungen (wie hier allgemeines Wohngebiet) eingeschränkt. Bei Ausschöpfen der in Gewerbegebieten üblichen Geräuschemissionen ($LWA = 60 \text{ dB(A)/m}^2$) wird der entsprechende Schallschutz durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt. Bei einer darüberhinausgehenden Erweiterung/ Genehmigung sind die Belange des Geltungsbereiches, in Form eines allgemeinen Wohngebietes, zu berücksichtigen und entsprechen der städtebauliche Zielsetzung/ Priorisierung der Gemeinde.

6.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Für das Schmutzwasser des geplanten Vorhabens erfolgt ein Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem der Gemeinde Kottweiler-Schwanden. Zur Bewältigung des entstehenden Niederschlagswasser ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Südwesten erforderlich. Die Planung wurde mit den Verbandsgemeindewerken abgestimmt und wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vertieft.

⁹ FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Langenäcker“, OG Kottweiler-Schwanden, September 2017, S. 9.

Die technischen Konzepte für die weitere technische Infrastruktur werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet. Es ist von einer ordnungsgemäßen technischen Ausführung auszugehen.

7 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich insgesamt auf ca. 1,5 ha und umfasst folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Flächengröße
Allgemeine Wohngebiete	11.855 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.546 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	983 m ²
Summe	15.384 m²

Tabelle 2: Flächenbilanz

IV. ANLAGEN

1. FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Langenäcker“, OG Kottweiler-Schwanden, Juni 2018.
2. LF Plan: Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Bebauungsplan Langenäcker, Ortsgemeinde Kottweiler-Schwanden, Juni 2018.