



**STADT  
KIRCHHEIMBOLANDEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
„IM SCHLÜSSEL“**

**TEIL A-1 UND A-2  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**August 2008**

**I NGENIEURBÜRO FÜR  
D IENSTLEISTUNG  
E RSCHLIESSUNG  
A BWASSERTECHNIK UND  
L ANDSCHAFTSPLANUNG**

**1. Ausfertigung**

**BREHM  
& CO. GMBH**

**Stadt Kirchheimbolanden**  
**Bebauungsplan „Im Schlüssel“**  
**Proj.Nr. 2006-05**

**A-1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1, 4 und 5 BauNVO)

1.1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - WA 5) gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

1.1.2 Die im Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Abs. 2 Nrn. 8 und 9 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig. Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

1.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.

1.2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse mit Ausnahme des Bereiches WA 4, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Als Höchstgrenze der Traufhöhe, gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Oberkante Straßenmitte bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Dachhaut, werden im WA 1 5,50 m, im WA 2, WA 3 und WA 5 4,50 m, im WA 4 3,50 m und im MD 6,00 m festgesetzt. Bei giebelständigen Gebäuden bildet die gedachte Verlängerung der Traufhöhenlinie den Bezugspunkt.

1.2.4 Als Höchstgrenze der Firsthöhe, gemessen an der straßenbezogen höchsten Gebäudeseite ab Oberkante Straßenmitte bis zur Firsthöhe, werden im WA 1 9,50 m, im WA 2, WA 3 und WA 5 8,50 m, im WA 4 7,50 m und im MD 10,00 m festgesetzt.

1.2.5 Die Sockelhöhe darf in WA 1 - WA 3 und WA 5 0,5 m, gemessen zwischen OK Straßenmitte und OK Rohdecke Kellergeschoss, nicht überschreiten.

**1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 5, wie auch im Dorfgebiet wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

**1.4 Bauweise und Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Im WA 1, WA 3 und im MD sind nur Einzel- oder Doppelhäuser, im WA 2, WA 4 und WA 5 sind nur Einzelhäuser zulässig.

**1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

1.5.1 Je Wohneinheit sind im gesamten Bebauungsplangebiet 2 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen.

1.5.2 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 8 LBauO sowie überdachte Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze bleiben davon unberührt.

1.5.3 Nebenanlagen, die eine Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einen umbauten Raum von 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten, können auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, jedoch nicht im Bereich zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich).

1.5.4 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Fernmeldetechnik, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**1.6 Festsetzungen für die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Das anfallende Niederschlagswasser wird entweder in Zisternen gespeichert und als Brauchwasser genutzt und/oder in den Mischwasser- oder Regenwasserkanal eingeleitet. Der Regenwasserkanal mündet in eine Rückhalte- und Versickerungsfläche am südwestlichen Gebietsrand.

**1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 16 Abs. 2 BNatSchG und § 8 LNatSchG)

1.7.1 Die Verkehrsnebenflächen, z.B. Parkflächen, sowie die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 20 % Grasfläche aufweisen.

Sämtliche Fuß- und Wirtschaftswege sollen, sofern es die Geländeverhältnisse zulassen, als Erdwege oder mit einem Schotter-Rasen-Gemisch hergestellt werden.

1.7.2 Die als Streuobstwiesen und Grünland ausgewiesenen Flächen sind mit Gehölzen entsprechend der Darstellung zu bepflanzen und/oder mit einer Gräsermischung einzusäen und extensiv zu pflegen und zu nutzen.

1.7.3 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden spätestens 2 Jahre nach dem Eintreten der Rechtskraft für den Bebauungsplan von der Stadt Kirchheimbolanden durchgeführt.

**1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Vegetationsbeständen**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

1.8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instand zu halten. Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die Bepflanzung auf den Privatgrundstücken ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.

1.8.2 Die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach dem Eintreten der Rechtskraft für den Bebauungsplan von der Stadt Kirchheimbolanden in einer Dichte von 1 Gehölz pro 5 m<sup>2</sup> mit Bäumen (~ 3%), Heistern (~ 12 %) und Sträuchern (~ 85 %) zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

1.8.3 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Vorschriften der DIN 18920 sind zu beachten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

1.8.4 Für die festgesetzten Pflanzungen sind überwiegend folgende, standortgemäße Pflanzen in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

A.: Hochstämmige Obstbäume :

- Süßkirsche (Prunus avium), alte heimische Sorten
- Apfel (Malus domestica), alte heimische Sorten
- Birne (Pyrus communis), alte heimische Sorten
- Speierling (Sorbus domestica)
- Walnuss (Juglans regia)

B.: Einzelbäume:

- I. Ordnung
- Stieleiche (Quercus robur)
  - Feldulme (Ulmus minor)
  - Spitzahorn (Acer platanoides)
  - Winterlinde (Tilia cordata)
- II. Ordnung
- Feldahorn (Acer campestre)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Birke (Betula pendula)
  - Eberesche (Sorbus aucuparia)

C.: Sträucher:

- Schlehendorn (Prunus spinosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Wasserschneeball (Viburnum opulus)

- 1.8.5 Zur Sicherung der ökologischen und optischen Mindestwirkung muss es sich bei dem zu verwendenden Pflanzgut um mindestens 2 x verpflanztes Material handeln.

Einzelbäume in Straßen- oder Stellplatzbereichen müssen einen Stammumfang von mind. 16 cm haben, an anderen Standorten genügen 12 cm, bei Obstbaumhochstämmen 8 cm. Heister sollten Mindesthöhen von 150 cm, Sträucher von 60 cm haben.

Gemäß § 41 Abs.2 BNatSchG ist auf die autochthone Herkunft der Gehölze und des Saatgutes zu achten.

- 1.8.6 Mindestens 10 % der für wasserwirtschaftliche Maßnahmen festgesetzten Fläche sind mit Gehölzen analog den Vorgaben in 1.8.2 zu bepflanzen. Die nicht für eine Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehenen Flächen sind mit einer Gräsermischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

**1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig werdende Aufschüttungen und Abgrabungen auf Privatgrundstücken sind von den Eigentümern zu dulden.

**A-2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**2.1.1 Dachform und Dachneigung**

Als Dachform werden für Hauptgebäude geneigte oder gewölbte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40° im WA 5 und im MD sowie zwischen 5° und 40° im WA 1 - WA 4 festgesetzt. Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer sind nur zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Der Höhenunterschied zwischen Pultfirst und Pultwandanschluss darf 1,50 m nicht überschreiten.
- Die Dachneigung beider Pultdächer muss gleich sein.
- Die Länge der Dachschrägen (Ortgang) muss im Verhältnis 50 zu 50 bis 40 zu 60 gehalten werden.

Für Nebengebäude sind außerdem begrünte Flachdächer zulässig. Reflektierende Materialien sind als die Dacheindeckung/-haut unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Bei der Verwendung von Dachziegel sind nur erdfarbene Töne zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) dürfen nicht breiter als 1/3 der Trauflänge sein. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten auf einer Dachseite darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muss mindestens die Hälfte ihrer Breite betragen. Von den Giebelseiten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

**2.1.2 Fassadengestaltung**

Unzulässig ist die Verwendung von Kunststoffen, kleinformatigen Faserzementplatten, blendenden Metallocerflächen, Keramikplatten, Fliesen u.ä.

Die Außenwände sind ansonsten, sofern nicht in Naturstein oder Holz ausgeführt, zu verputzen und mit einem gedeckten Anstrich zu versehen.

2.1.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen, im WA 1 – WA 5 max. 1,0 m, im MD max. 2,0 m hoch, sind einfache Zäune mit senkrechter Lattung oder Mauern, entweder verputzt oder in Naturstein bzw. natursteinähnlichem Material sowie die Kombination von gemauertem Sockel mit aufgesetztem Zaun zulässig.

Zulässig sind auch Hecken und Sträucher.

Die Einfriedungen können, mit Ausnahme der Grundstücksgrenzen zu Straßen hin, mit Gehölzen auf max. 2,0 m erhöht werden.

2.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sowie selbstleuchtende und grellfarbene Werbeanlagen sind unzulässig.

2.1.5 Sonstiges

Mülltonnenplätze sind an geeigneter Stelle vorzusehen und durch Bepflanzung einzugrünen oder durch bauliche Elemente zu verdecken.

**2.2 Abstandsregelungen und sonstige Bauvorschriften  
(§ 9 Abs. 4 BauGB)**

- 2.2.1 Eine Unterschreitung der in § 8 LBauO vorgeschriebenen Abstände ist unzulässig.
- 2.2.2 Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).
- 2.2.3 Die straßenseitigen Bereiche zwischen Grundstücks- und Baugrenze, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, sind einzugrünen. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

- 3.0 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB der getroffenen Festsetzungen für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.**
- 3.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Flächen (ca. 7.800 m<sup>2</sup> geplante Straßen- und ca. 2.100 m<sup>2</sup> geplante Wegflächen, abzgl. ca. 3.600 m<sup>2</sup> Bestand Straßen und ca. 900 m<sup>2</sup> Wege) werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet:
- die Festsetzungen gemäß 1.7.1 zur Wegeherstellung sowie
  - die Anlage einer mit Gehölzen durchsetzten Wiese zwischen Bebauung Hauptstraße und nördlichen Baugebietsrand (ca. 5.800 m<sup>2</sup>), gem. 1.7.2, 1.7.3, 1.8.4 und 1.8.5.
- 3.2 Den zu erwartenden Eingriffen auf der für wasserwirtschaftliche Maßnahmen festgesetzten Fläche (ca. 5.500 m<sup>2</sup>) wird als Kompensationsmaßnahme die Festsetzung 1.8.6 i.V. mit 1.8.2, 1.8.4 und 1.8.5 zugeordnet.
- 3.3 Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen (ca. 35.900 m<sup>2</sup> geplante Misch- und Wohngebietsflächen, abzgl. ca. 3.800 m<sup>2</sup> Bestand x GRZ) werden neben den für die Flächen selbst geltenden Festsetzungen gem. 1.6.1, 1.7.1, 1.8.1, 1.8.3 - 1.8.5 als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:
- Anlage eines locker bepflanzten Grünzugs zwischen den beiden Erschließungsstraßen in einer Größenordnung von ca. 9.000 m<sup>2</sup> gem. 1.7.2, 1.7.3, 1.8.3, 1.8.4 und 1.8.5 sowie
  - Anlage eines Gehölzstreifens am südlichen Baugebietsrand und südlich der Siedlerstraße in einer Größenordnung von ca. 4.400 m<sup>2</sup> gem. 1.8.2, 1.8.4 und 1.8.5 und
  - Anlage einer Streuobstwiese auf dem Gelände südlich des Versickerungsbeckens in einer Größenordnung von ca. 5.300 m<sup>2</sup> gem. 1.7.2, 1.7.3, 1.8.4 und 1.8.5.
- 3.4 Im Bereich der vorhandenen Bebauung (MD und Parz. Plan-Nr. 2724/3 und 2724/4) ist nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen. Den Grundstücken werden deshalb auch keine Kompensationsmaßnahmen zugewiesen.
- 3.5 Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung werden in einer eigenen Satzung geregelt. Dabei werden u.a. auch die vorhandenen Unterschiede bzgl. des Umfangs der auf den Baugrundstücken möglichen Versiegelung berücksichtigt.

#### **4.0 Hinweise**

- 4.1 Gemäß § 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind archäologische Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis oder der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer zu melden. Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 4.2 Bauherren, wie ausführende Baufirmen sollten vertraglich verpflichtet werden, den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer zu melden.
- 4.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.
- 4.4 Im Einzelfall können weitergehende Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 sind zu beachten.
- 4.5 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu sichern.
- 4.6 Anfallender Erdaushub, sofern abfallrechtlich unbedenklich, soll im Baugebiet selbst durch Geländemodellierung verwertet werden.
- 4.7 Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.
- 4.8 Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.
- 4.9 Die Obstbäume sollten zumindest in den ersten 10 Jahren jährlich gepflegt werden.
- 4.10 Die Sträucher können bei Bedarf in kleinen Teilabschnitten, jährlich jedoch nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche gepflegt werden.
- 4.11 Die Sträucher sollten in Gruppen zu 3 bis 8 Stück gesetzt werden. Die Pflanzungen sollten Lücken aufweisen. Diese Freiflächen können der Sukzession überlassen werden. Sie sollten nicht gedüngt und höchstens 1 mal jährlich, Ende September, unter Entfernung des Mähgutes, gemäht werden.

- 4.12 Auf den Streuobstwiesen wie auch den öffentlichen Grünflächen sollte keine Düngung erfolgen, nach Bedarf können die Flächen 1 oder 2 mal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Erste Mahd Mitte bis Ende Juni, 2. Mahd Ende September.
- 4.13 Zum Schutz vor Vernässung ist es u. U. erforderlich, die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden. Im Verfahren wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Bereich des Grundstückes Parz.-Nr.: 2742/6 oberflächennah mit austretendem Grundwasser zu rechnen ist.
- 4.14 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst für eine Wiederverwendung zu sammeln. Nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswässer, die nicht einer Brauchwassernutzung zugeführt werden können, sind soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und einer Versickerung zuzuführen. Bei Realisierung von Schachtanlagen sollte das Fassungsvermögen mindestens  $4 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$  das der Mulden  $20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$  der Dachfläche (versiegelte Fläche) betragen.
- 4.15 Drainageleitungen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
- 4.16 Hinweise und „Standardauflagen“ aufgrund der Flächenvernutzung

Für eine Nutzung der ehemaligen Grube (Parz.Pl.Nr. 2749) wird empfohlen, einen Bodenaustausch mit nachweislich unbelastetem Boden in einer Dicke von mind. 30 - 50 cm vorzunehmen. Für ehemals derart genutzte Flächen besteht auch nach Untersuchung ein typischerweise verbleibendes Restrisiko aufgrund evtl. bislang nicht erkannter lokaler Untergrundverunreinigungen sowie aufgrund der Tatsache, dass auf dem gesamten Gelände anthropogene Auffüllungen angetroffen wurden. Deswegen sind die nachfolgenden Punkte und Hinweise strikt zu beachten:

4.16.1 Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen:

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund im Bereich der Ablagerungsfläche (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u.ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

4.16.2 Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. Verunreinigungen des Bodens in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Kaiserslautern, hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Hinweis auf Pflichten nach § 5 Abs.1 LBodSchG:

Die nach § 3 Abs. 3 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der jeweils zuständigen Behörde mitzuteilen. Die Zuständigkeiten ergeben sich aus § 13 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchG).

#### 4.16.3 Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung)

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über den Altstandort, insbesondere über die Art und Verteilung der zu erwartenden Schadstoffe, so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedlich belastete Materialien sind getrennt zu halten und ggf. Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Hinweise für die Verwertung:

Bei der Verwertung sind die bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten (Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998, BGBl. 1998 II. I, S. 502 ff. sowie die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999, BGBl. 1999 II. I, S. 1554 ff.). Nach § 7 BBodSchG besteht insbesondere die Verpflichtung, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. So sind beim Aufbringen der Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer solchen gem. §§ 9 und 12 BBodSchV die Vorsorgebestimmungen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen mit den Vorsorgewerten des Anhangs 2, Nr. 4, zur BBodSchV bzw. hilfsweise die Z0-Werte der LAGA-TR-Boden neu vom 05.11.2004 (Tab. II.1.2.2 und -3) für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit und Schadlosigkeit maßgebend und es kommt für diese Verwertung auch nur Bodenmaterial (i.S.v. § 2 Nr. 1 BBodSchV) in Frage. Vor der Aufbringung ist durch Untersuchungen die Zulässigkeit nachzuweisen (§ 12 (3) BBODSchV). Für den Einbau unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht sind ebenfalls die Vorsorgebestimmungen zu beachten, also in der Regel die Vorsorgewerte einzuhalten. Näheres hierzu findet sich in den ALEX-Informationsblättern 24 und 25. Die Infoblätter sind auf der Homepage des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) unter <http://www.mufv.rlp.de>?id=772 eingestellt.

In technischen Bauwerken (Lärmschutzwälle, Straßendämme u.ä.) sind bei der Verwertung von Bodenmaterial die Anforderungen der LAGA-TR-neu maßgebend. Für Bauschutt u.a. mineralische Abfälle gilt der jeweilige Teil II der LAGA-TR-alt vom 05.09.1995 bzw. 06.11.1997 mit den dort jeweils genannten Zuordnungswerten. Näheres ist in dem ALEX-Informationsblatt 26 geregelt.

Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (z.B. unbelasteter Bauschutt, unbelasteter Boden) gemäß den Begriffsbestimmungen der jeweiligen LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Urssubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen.

Der Nachweis der Schadlosigkeit der Verwertung ist erbracht, wenn die Zuordnungswerte Z1.1 nicht überschritten werden (für Bodenaushub s. LAGA-TR-neu, Tab. II.1.2-4 und II.1.2-5, für Bauschutt s. LAGA-TR-alt, Tab. II.1.4-5 und II.1.4-6 und die sonstigen Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind (Z0- und Z1.1-Massen)).

Die Verwertung höher belasteter Massen (Z1.2- und Z2-Massen) ist nur im Ausnahmefall zulässig. Die Ordnungsmäßigkeit und Schadlosigkeit ist im Einzelfall gegenüber der für das Vorhaben zuständigen Behörde nachzuweisen (insbesondere das Vorliegen hydrogeologisch günstiger Standortverhältnisse, Beachtung des Verschlechterungsgebotes, Gewährleistung der Dokumentation des Einbaus u.a.).

Hinweise zur Aushubbeseitigung:

Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Entsorgung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR-Boden-neu (Tab. II.1.2-4) sind gefährliche Abfälle (Sonderabfälle) [AVV-Schlüssel 17 05 03\* bzw. 17 01 06\*] und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

Hinweis zum Rückbau des Altstandortes:

Soll der Altstandort ganz oder teilweise rückgebaut werden, ist ein Rückbauplan zu erstellen und der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, vorzulegen.

In dem Rückbauplan sind insbesondere die Maßnahmen zur Separierung, Getrennhaltung und ggf. Aufbereitung der Massen sowie die Entsorgungswege, die Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen, die Freimessung und Dokumentation im Hinblick auf die notwendige Fortschreibung des Altstandortskatasters (z.B. Änderung der Flächendarstellung) bzw. die eventuelle Streichung der Fläche aus dem Kataster darzustellen.

4.16.4 Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

4.16.5 Arbeits- und Umgebungsschutz

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

4.16.6 Bauanzeige

Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd in Kaiserslautern rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

4.17 Altbergbau

Im Plangebiet ist nach den Archivunterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz, mit Relikten des Altbergbaus zu rechnen. In diesem Fall lassen sich Auswirkungen auf einzelne Bauvorhaben (z.B. Bodensetzungen und Tagesbrüche) nicht ausschließen. Die Einsichtnahme in die Archivunterlagen bei der Abteilung Bergbau im Landesamt kann nach vorheriger Terminabsprache erfolgen und wird dringend angeraten. Eventuell sind geeignete Sondierungsmaßnahmen zur Feststellung solcher Relikte des Altbergbaus vor Beginn baulicher Maßnahmen durchzuführen.

Aufgestellt: Oktober 2006  
Ergänzt: April 2008  
Ergänzt: August 2008



I.D.E.A.L. Brehm & Co. GmbH  
67292 Kirchheimbolanden

**Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom August 2008, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde angeordnet.

Kirchheimbolanden, den .....

10.09.2008



Stadtbumermeister

**STADT  
KIRCHHEIMBOLANDEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
„IM SCHLÜSSEL“**

**TEIL A-3  
BEGRÜNDUNG  
MIT INTEGRIERTEM  
UMWELTBERICHT**

**August 2008**

**I NGENIEURBÜRO FÜR  
D IENSTLEISTUNG  
E RSCHLIESSUNG  
A BWASSERTECHNIK UND  
L ANDSCHAFTSPLANUNG**

**1. Ausfertigung**

**BREHM  
& CO. GMBH**

**Stadt Kirchheimbolanden  
Bebauungsplan „Im Schlüssel“  
Proj.Nr. 2006-05**

**Inhalt**

<b>Teil A-3</b>	<b>Begründung</b>
1	Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches
2	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung
3	Rechtsgrundlagen
4	Aussagen der übergeordneten Planung
5	Bestandsbeschreibung
6	Umweltbericht
6-1	Einleitung
6-1-1	Beschreibung des Vorhabens
6-1-2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und –plänen
6-2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
6-2-1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes
6-2-1-1	Schutzwert Mensch
6-2-1-2	Schutzwert Tiere und Pflanzen
6-2-1-3	Schutzwert Boden
6-2-1-4	Schutzwert Wasser
6-2-1-5	Schutzwert Luft und Klima
6-2-1-6	Schutzwert Landschaft
6-2-1-7	Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter
6-2-1-8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzwerten

- 6-2-2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- 6-2-2-1 Schutzwert Mensch
- 6-2-2-2 Schutzwert Tiere und Pflanzen
- 6-2-2-3 Schutzwert Boden
- 6-2-2-4 Schutzwert Wasser
- 6-2-2-5 Schutzwert Luft und Klima
- 6-2-2-6 Schutzwert Landschaft
- 6-2-2-7 Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter
- 6-2-3 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzwerte
- 6-2-3-1 Schutzwert Mensch
- 6-2-3-2 Schutzwert Tiere und Pflanzen
- 6-2-3-3 Schutzwert Boden
- 6-2-3-4 Schutzwert Wasser
- 6-2-3-5 Schutzwert Luft und Klima
- 6-2-3-6 Schutzwert Landschaft
- 6-2-3-7 Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter
- 6-2-4 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- 6-3 Vorhabensalternativen
- 6-4 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- 6-5 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplanes
- 6-5-1 Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen
- 6-5-2 Bauausführung
- 6-6 Zusammenfassung

- 7 Städtebauliches Konzept
  - 7-1 Verkehrliche Erschließung /Stellplätze
  - 7-2 Bebauungsstruktur und Nutzung
  - 7-3 Landschaftsplanung
  - 7-4 Ver- und Entsorgung
  - 8 Bodenbelastung und Baugrund
  - 9 Bodenordnung
  - 10 Kosten
  - 11 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
  - 11-1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
  - 11-2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
  - 11-3 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
  - 11-4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Stadt Kirchheimbolanden**  
**Bebauungsplan „Im Schlüssel“**  
**Proj.Nr. 2006-05**

**A-3 Begründung**

**1 Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches**

Das geplante Baugebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes von Kirchheimbolanden, zwischen dem Siedlungsbereich „Kupferberg“ und dem Stadtteil Haide. Es handelt sich im wesentlichen um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gebiet wird begrenzt im

Norden: Südgrenzen der bebauten Parzellen entlang der Hauptstraße und Frankenstraße

Osten: Bebauung „Kupferberg“ und Siedlerstraße

Süden: Acker- und Wiesenflächen

Westen: Bebauung Frankenstraße und Wiesenflächen

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Parzellen:

Pl.Nrn. 2722/8 teilweise, 2722/9 teilweise, 2722/10 teilweise, 2726 teilweise, 2718/35, 2728/10, 2728/5, 2730/7, 2718/31, 2734/1, 2718/23, 2718/29, 2718/27, 2718/25, 3091/6, 2725/2 teilweise, 2720/3 teilweise, 2724/5, 2724/3, 2724/2, 2724/4, 2723 teilweise, 2744 teilweise, 3135 teilweise, 3091/11 teilweise, 2759 teilweise, 2756 teilweise, 2755 teilweise, 2754 teilweise, 2753, 2752, 2751/2, 2751, 2750, 2749/2, 2748, 2749, 2749/3, 2749/4, 2772/1 teilweise, 2775/20, 2775/29, 2743, 2742/2 teilweise, 2742/6, 2735/12, 2734/4, 2735/9, 2741 teilweise, 2736/7, 2736/6, 2736/5, 2737/6 und 2737/7.

Das Plangebiet ist ca. 82.900 m<sup>2</sup> groß,

davon:	- Bruttobaufläche WA	ca. 34.800 m <sup>2</sup>
	- davon Bestand	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
	- Bruttobaufläche Bestand MD	ca. 1.100 m <sup>2</sup>
	- Verkehrsflächen / Wege	ca. 9.900 m <sup>2</sup>
	- davon Bestand	ca. 4.600 m <sup>2</sup>
	- landschaftspflegerische Ausgleichsfläche	ca. 20.000 m <sup>2</sup>
	- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 4.400 m <sup>2</sup>
	- Flächen für die Wasserwirtschaft	ca. 5.600 m <sup>2</sup>
	- Flächen für die Landwirtschaft	ca. 7.100 m <sup>2</sup>

## 2

### Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Kirchheimbolanden betreibt die Entwicklung des Baugebietes „Im Schlüssel“ zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen. Da die in den aktuellen Baugebieten „Bärenhalde“, „Am Windhof“ und „Am Schillerhain“ ausgewiesenen Baugrundstücke mittlerweile fast sämtlich bebaut oder zumindest verkauft sind, sollen mit der Erweiterung der Bebauung im Bereich „Kupferberg/Haide“ Wohnbauflächen für den zu erwartenden Bedarf in den nächsten 2 – 5 Jahren, ausgewiesen werden, so dass die Stadt sich auch in Anbetracht ihrer regionalen Bedeutung und Funktion weiter kontinuierlich entwickeln kann.

Orientiert am Bedarf sowie der im Umfeld vorhandenen, zum Teil auch direkt angrenzenden wohnbaulichen Nutzung, ist im wesentlichen die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht soll mit dieser Siedlungserweiterung die bauliche Entwicklung der Stadt Kirchheimbolanden in diesem Bereich abgeschlossen werden. Wesentliches Augenmerk wird daher aufgrund der teils exponierten Lage auf die Einbindung der Gebäude in die Umgebung gelegt.

In dem Gebiet „Im Schlüssel“ ist angesichts der vorhandenen Rahmenbedingungen eine sinnvolle und moderate Stadtentwicklung, in einem unter topographischen, verkehrstechnischen, stadtplanerischen und ökologischen Gesichtspunkten vergleichsweise konfliktarmen Bereich, in attraktiver Lage gewährleistet.

Ein kleiner, der bestehenden Bebauung an der Hauptstraße zuzuordnender Teilbereich im Nordosten des Geltungsbereiches, soll, dem vorhandenen Nutzungs-umfeld angepasst, als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Bereits vorhandene markante Einzelgehölze und Gehölzflächen werden zur Erhaltung festgesetzt.

Die Erschließung orientiert sich im wesentlichen an den vorhandenen Anschlusspunkten, gewährleistet die Möglichkeit einer Verteilung der zu erwartenden Verkehrsströme in verschiedene Richtungen und ermöglicht eine abschnittsweise Realisierung des neuen Baugebietes.

## 3

### Rechtsgrundlagen

#### Baugesetzbuch

Die Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme und der Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 bzw. 26. Mai 2003 in nationales Recht hat zu einer umfassenden Überarbeitung des BauGB geführt. Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) ist am 20. Juli 2004 in Kraft getreten.

Neben einer Neuordnung und Ergänzung der materiell-rechtlichen Planungsvorgaben in den §§ 1 und 1a BauGB stellen insbesondere die Vorgaben zu Umweltprüfung und Umweltbericht (§ 2 BauGB) neue Anforderungen an die Aufstellung von Bauleitplänen.

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Abwägung soll mittels der in § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschriebenen Umweltprüfung erfolgen, mit der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nach den in einer Anlage zum BauGB enthaltenen Vorgaben ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung stellt damit ein vollständig in die kommunale Bauleitplanung integriertes Verfahren zur sachgerechten Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials dar. Die Erweiterung auf grundsätzlich alle Bauleitpläne macht sie zu einem selbstverständlichen Bestandteil des Planungsprozesses. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in dem so genannten Umweltbericht zu dokumentieren und in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sollen die Bauleitpläne im wesentlichen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen u.a. dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 8 Abs. 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Regelungen des am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte führen zu einer weiteren umfangreichen Änderung des Baugesetzbuchs. So wird im Bereich Bauleitplanung ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne, die eine Stärkung der Innenentwicklung zum Inhalt und Ziel haben, neu eingeführt.

#### Landesbauordnung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 LBauO werden der Bebauungsplan und die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gleichzeitig aufgestellt und beschlossen.

### Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz

Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist gemäß § 1 LNatSchG, Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für zukünftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln oder wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Gemäß § 8 Abs. 4 LNatSchG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage des Landschaftsprogramms und der Landschaftsrahmenpläne in Landschaftsplänen darzustellen. Die Landschaftspläne sind als Beitrag für die Bauleitplanung zu erstellen und unter Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufzunehmen. Hierbei sind die Bestimmungen der §§ 9 ff. LNatSchG zu beachten. Wird im Bebauungsplan von den Inhalten und Zielsetzungen des Landschaftsplans abgewichen, ist dies zu begründen.

#### **4 Aussagen der übergeordneten Planung**

Die Stadt Kirchheimbolanden wird im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2004 als Mittelzentrum mit den besonderen Funktionen „Gewerbe“ und „Wohnen“ eingestuft. Der ROP weist das Plangebiet bereits komplett als Siedlungsfläche Wohnen aus.

In der 3. Planänderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Verbandsgemeinde ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich als Wohn- und Mischbaufläche dargestellt, wobei am südlichen Gebietsrand landschaftspflegerische Kompen-sationsflächen den Abschluss der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich kennzeichnen. Weitergehende Festsetzungen werden nicht getroffen.

In der aktuellen, seit 19. Juli 2006 rechtskräftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind die Mischgebietsflächen unverändert dargestellt. Die Wohnbauflächenausweisung ist nach Südwesten erweitert worden. Zwischen vorhandenem Ortsrand im Norden und der geplanten Neubebauung sind Flächen für die Landschaftspflege neu dargestellt. Die vorgesehene Siedlungsrandeingrünung wurde teilweise verkleinert, teilweise sind am südöstlichen Gebietsrand auch größere Flächen neu ausgewiesen worden.

## 5 Bestandsbeschreibung

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt nordwestlich, ca. 2 km vom eigentlichen Stadtzentrum entfernt. Es handelt sich um eine zusammenhängende, im Grundriss stark verästelte Fläche, die markant auf drei Seiten von Straßen und vorhandenen Siedlungsstrukturen eingefasst ist. Das umgrenzte Gebiet ist ca. 8,29 ha groß und füllt den siedlungsfreien Raum zwischen dem großen Baugebiet „Kupferberg“ und dem Stadtteil Haide und sorgt damit für eine sinnvolle Siedlungsabrandung. Nach Süden und Westen schließen Acker- und Grünlandflächen an, die im Westen, optisch gestört durch einen relativ neuen und noch frei stehenden Reitstall, relativ schnell an Wald angrenzen. Im Osten ausgeprägt, im Norden nur ansatzweise sorgen Gehölzflächen, Streuobstwiesen und private Gartenflächen für eine Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft. Die zentralen Flächen stellen sich überwiegend als typische Acker- und Grünlandflächen dar.

Die städtebauliche Situation wird durch die angrenzende Bebauung geprägt, wobei deren Bandbreite von typisch dörflich, über klassische Einzelhausbebauung bis hin zu modernen mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern reicht.

Detaillierte Angaben zum Bestand, wie auch generell zum aktuellen Zustand der Flächen, können dem Teil B, Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan „Im Schlüssel“, entnommen werden.

## 6 Umweltbericht

### 6-1 Einleitung

#### 6-1-1 Beschreibung des Vorhabens

Die geplante Siedlungserweiterung „Im Schlüssel“ am nordwestlichen Stadtrand von Kirchheimbolanden wird im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und umfasst ca. 8,29 ha. Die den Erschließungsstraßen zugeordneten Baugrundstücke sind zwischen 500 und 650 m<sup>2</sup> groß. Zulässig sind im überwiegenden Teil des Plangebietes nur Einzelhäuser. In zwei Teilbereichen im Südosten und im Nordwesten ist auch eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern möglich. Durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Gebäudehöhe, Anzahl der Vollgeschosse und Anzahl der Wohneinheiten, werden eine mit der Umgebung verträgliche Siedlungsentwicklung gewährleistet und Rahmenbedingungen für eine umweltverträgliche Gebietsentwicklung gesetzt. Auf die Lage am Stadtrand reagiert der Bebauungsplan mit der Erhaltung von bestehenden Gehölzgruppen und Einzelgehölzen, mit umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen sowie mit gestalterischen Festsetzungen, z.B. hinsichtlich Dachform, Dachdeckung und Fassadengestaltung oder mit Pflanzbindungen für die privaten Grundstücke.

Die Erschließung orientiert sich im wesentlichen an den vorhandenen Anschlusspunkten, gewährleistet die Möglichkeit einer Verteilung der zu erwartenden Verkehrsströme in verschiedene Richtungen und ermöglicht eine abschnittsweise Realisierung des neuen Baugebietes.

Die Nutzung der rd. 82.900 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf:

- Bruttobaupläne WA	ca. 34.800 m <sup>2</sup>
davon Bestand	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
- Bruttobaupläne Bestand MD	ca. 1.100 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen / Wege	ca. 9.900 m <sup>2</sup>
davon Bestand	ca. 4.600 m <sup>2</sup>
- landschaftspflegerische Ausgleichsfläche	ca. 20.000 m <sup>2</sup>
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 4.400 m <sup>2</sup>
- Flächen für die Wasserwirtschaft	ca. 5.600 m <sup>2</sup>
- Flächen für die Landwirtschaft	ca. 7.100 m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung des Bestandes an bereits versiegelten Flächen (rd. 7.200 m<sup>2</sup>) beträgt der Bedarf des geplanten Vorhabens an Grund- und Boden rd. 44.200 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Zulässigkeiten des Bebauungsplanes können bis zu 18.600 m<sup>2</sup> neu versiegelt werden. Zumeist handelt es sich dabei um Ackerflächen, Wiesen und Weiden, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht soll mit der Siedlungserweiterung die bauliche Entwicklung der Stadt Kirchheimbolanden in diesem Bereich abgeschlossen werden. Wesentliches Augenmerk wird daher aufgrund der teils exponierten Lage auf die Einbindung der Gebäude in die Umgebung sowie eine gute Durchgrünung des Baugebietes gelegt.

#### **6-1-2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und -plänen**

##### **A) Baugesetzbuch**

Wichtige gesetzliche Grundlage im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes für das Bebauungsplanverfahren „Im Schlüssel“ ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des BNatSchG und § 8 LNatSchG.

Dem entsprechend wurde im Zuge der Planerstellung ein Landschaftspflegerischer Begleitplan als Fachgutachten erstellt.

##### **B) Regionalplanung**

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2004 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

##### **C) Flächennutzungsplan**

In der aktuellen, seit 19. Juli 2006 rechtskräftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind die Mischgebietsflächen unverändert dargestellt. Die Wohnbauflächenausweisung ist nach Südwesten erweitert worden. Zwischen vorhandenem Ortsrand im Norden und der geplanten Neubebauung sind Flächen für die Landschaftspflege neu dargestellt. Die vorgesehene Siedlungsrandeingrünung wurde teilweise verkleinert, teilweise sind am südöstlichen Gebietsrand auch größere Flächen neu ausgewiesen worden.

**D) Landschaftsplanung**

Der auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erstellte Landschaftsplan formuliert keine darüber hinaus gehenden Ziele.

**E) TA Lärm**

Die bereits vorhandenen Geräuschquellen in der Umgebung des Plangebietes sind zu ermitteln und im Hinblick auf die im Gebiet geplante, wie auch die in Gebietsnähe vorhandene Wohnnutzung zu beurteilen. Grundlage der Beurteilung ist die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm), die dort genannten Immissionsrichtwerte betragen für ein Allgemeines Wohngebiet tags/ nachts 55 dB(A)/40 dB(A), für ein Mischgebiet tags/ nachts 60 dB(A)/45 dB(A).

**F) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Nach den Grundsätzen des WHG sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

**6-2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der derzeitige Umweltzustand und die Umweltmerkmale werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Die Empfindlichkeit der Umweltmerkmale gegenüber den geplanten Veränderungen wird ermittelt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der Planaufstellung werden gegeben. Anschließend werden die bei Durchführung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter beschrieben sowie entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abgeleitet.

**6-2-1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes**

**6-2-1-1 Schutzgut Mensch**

Auswirkungen auf den Menschen sind im Bereich des Wohnumfeldes (Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und der Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierefunktion) von Bedeutung. Derzeit ist auf den im Plangebiet liegenden Grundstücken sowie in den unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Wohn- und Mischgebieten mit einer Lärmbelastung durch die angrenzenden Straßen sowie durch Staub- und Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

Der überplante Bereich liegt am Rand siedlungsnaher Frei- und Waldflächen, die von der in der Nähe wohnenden Bevölkerung zur Kurzzeiterholung aufgesucht werden. Dadurch und aufgrund der guten Einsehbarkeit, weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

#### **6-2-1-2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der Untersuchungsraum stellt den Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft dar. Neben den vorherrschenden Ackerflächen finden sich auch Grünlandflächen, Hausgärten sowie untergeordnet Brachflächen sowie kleinere Baum- und Strauchhecken. Lebensräume ergeben sich insbesondere für Vogelarten wie:

<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink
<i>Carduelis carduelis</i>	Distelfink
<i>Turdus merula</i>	Amsel
<i>Parus major</i>	Kohlmeise
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz

und Insekten wie

<i>Apis spec.</i>	Bienen
<i>Bombus spec.</i>	Hummeln
<i>Aglais urticae</i>	Kleiner Fuchs
<i>Pyrameis atlanta</i>	Admiral
<i>Araschnia levana</i>	Landkärtchen
<i>Graphosoma lineatum</i>	Streifenwanzen
<i>Pholidoptera griseoaptera</i>	Strauchschröcke

Zur detaillierten landschaftsökologischen Untersuchung des Planungsraumes wird auf die Aussagen des Fachgutachtens Landschaftspflegerischer Begleitplan (Teil B) verwiesen.

Die Flächen mit einer höheren Bedeutung für den Arten und Biotopschutz liegen fast alle außerhalb des Geltungsbereiches oder zumindest der zur Überbauung vorgesehenen Bereiche oder werden wenn, dann nur kleinflächig in Anspruch genommen. Überwiegend sind Flächen mit geringer (Ackerflächen) oder mittlerer (Wiesen und Weiden) Wertigkeit betroffen.

Für das Plangebiet selbst liegt keine Biotopkartierung vor. An Schutzgebieten finden sich in der mittelbaren Umgebung das NSG „Steinkopf“ im Nordwesten und das LSG „Ambacher Talwiesen“ im Westen des Gebietes.

Die Planung Vernetzter Biotopsysteme für den Donnersbergkreis sieht auf den Grünlandflächen biotopverbessernde Maßnahmen sowie die Erhaltung und Entwicklung von Streuobstbeständen vor.

### **Streng und besonders geschützte Arten**

Aufgrund der Neufassung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind die **besonders** und **streu geschützten Arten** gem. § 10 (2) Nr. 10, 11 BNatSchG i.V. mit § 19 (3) BNatSchG bzw. § 10 (2) LNatSchG im Rahmen der Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

Die Grundlagenauswertung des LBM Rheinland-Pfalz -Handbuch Streng Geschützte Arten in RLP, veröffentlichte Fassung vom 03/2006- weist für das Kartenblatt 6313, Dannenfels, 61 Arten aus, die nach § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG streng geschützt sind.

Bei einem Abgleich der Lebensraumansprüche dieser Arten mit den durch das Vorhaben betroffenen Biotoptypen (intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen, bebaute Grundstücke) ist davon auszugehen, dass die aufgeführten Arten der Gruppen Amphibien, Fledermäuse, Heuschrecken, Käfer, Muscheln, Falter und Reptilien im Gebiet nicht vorkommen. Dies gilt auch für die Wildkatze und den Europäischen Feldhamster aus der Gruppe der Säugetiere. Einzig die Haselmaus könnte hier geeignete Lebensraumbereiche vorfinden, für sie existieren allerdings im direkten Umfeld weitere, mindestens gleich gut geeignete Flächen, so dass die Tiere ausweichen können.

Vorkommen der aufgeführten Arten der Gruppe Vögel können aufgrund von anderen Lebensraumansprüchen als den hier vorgefundenen entweder ebenfalls ausgeschlossen werden oder aufgrund der Tatsache, dass sich in unmittelbarer Umgebung ausreichend Ausweichflächen mit den gleichen oder ähnlichen Rahmenbedingungen befinden, sind Beeinträchtigungen als unwahrscheinlich anzusehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten **streng geschützter Arten** ist somit nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe einer Straße und ist dadurch, wie auch durch die landwirtschaftliche Nutzung, bisher schon deutlichen Störungen ausgesetzt. Lebensräume mit gleicher Biotopausprägung finden sich großflächig im näheren Umfeld. Das Vorkommen **besonders geschützter Arten** mit speziellen Habitatansprüchen ist daher im Eingriffsbereich des Vorhabens auszuschließen.

Damit bleibt auch bei Durchführung des Bauvorhabens der „günstige Erhaltungszustand“ für die heimische Pflanzen- und Tierwelt gewahrt. Befreiungsverfahren nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie sowie BNatSchG sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet zeichnet sich nur in den extensiv genutzten oder brachgefallenen Grünlandbereichen, teilweise mit Gehölzbestand, den Gehölzstrukturen selbst sowie staudenreichen Saumflächen durch höhere Wertigkeiten aus. Bedingt durch die überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung und die direkt angrenzenden Siedlungsgebiete, ist die Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber neuen Nutzungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen eher gering.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führen deshalb die geplanten zusätzlichen Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt nur bereichsweise und kleinfächig zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Generell ist jedoch die Bodenversiegelung als erheblicher Eingriff einzustufen, weil dadurch die natürliche Funktion des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen vernichtet wird.

#### **6-2-1-3 Schutzgut Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Da im vorliegenden Fall aufgrund der benötigten Flächengrößen und der Art der zulässigen Nutzung Maßnahmen zur Innenentwicklung der Stadt nicht möglich sind, wird im Rahmen der Festsetzungen die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Die Stadt Kirchheimbolanden liegt unmittelbar auf der geologischen Trennlinie zwischen dem Mainzer Becken und dem Pfälzer Bergland. Hier lag früher die Küstenzone eines tertiären Meeres, einer gezeiten- und reliefarmen Flachsee. Es lagern vielerorts Meeressande, die im unmittelbaren Küstenbereich abgelagert wurden, teilweise mit eingeschalteten Tonmergeln auf den wesentlich älteren Schichten des Ober-Rotliegenden (ca. 230 Millionen Jahre alt), das im Wesentlichen aus roten Sand- und Tonsteinen besteht, wobei letztere häufig als Rutschungshorizonte in Erscheinung treten.

Bei den vorhandenen, teilweise bereits gestörten oder versiegelten Böden handelt es sich um Ranker und basearme Braunerden. Die lehmigen Böden haben einen relativ hohen Sandanteil.

Die Böden besitzen nur eine mittlere Gründigkeit und ihr Puffervermögen und ihre Filtereigenschaften sind ebenfalls im mittleren Bereich einzustufen. Die Durchlässigkeit für Wasser ist eher gering, so dass in Verbindung mit den mittleren Niederschlagsmengen wohl nur in den Wintermonaten ein kleiner Beitrag zur Grundwasserneubildung stattfindet.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Dünger- und Pflanzenschutzmittel einträge, Bodenverdichtung, Bodenerosion) sowie die Umlagerung im Umfeld der vorhandenen Bebauung und ehemaliger Abbaufächen sind die im Plangebiet vorkommenden Böden vorbelastet und weisen insgesamt eine mittlere bis geringe Empfindlichkeit auf.

Das Plangebiet ist im Westteil nur schwach geneigt bzw. weitgehend eben, im östlichen Teil mit 3 – 6° stärker geneigt. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 357 und 372 m üNN.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine karte und als altlastverdächtig eingestufte Altablagerung Reg.-Nr. 33304039-209. Direkt östlich an die Baugebietsgrenze anstoßend liegt der altlastverdächtige Altstandort „Ehemaliger Schrottplatz Oberländer“.

Nach mehreren seit 1983 durchgeföhrten Baugrund- und umwelttechnischen Erkundungen mit teils widersprüchlichen Aussagen, sind 2005 in einer umfangreichen ergänzenden Altlastenuntersuchung (s.a. Anhang C-1) die Flächen nochmals untersucht worden. Ergänzend wurde auch noch eine neue, bisher nicht karte, südlich des ehemaligen Schrottplatzes und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegene verfüllte Grube in die Erkundungen mit einbezogen.

Die Altablagerung konnte als Ergebnis der Untersuchungen relativ gut eingegrenzt werden. Im südlichen Bereich stellte sich heraus, dass Flächen zum Teil auch irrtümlich kartei waren. Das zur Verfüllung der ehemals durch Schottergewinnung entstandenen Grube verwendete Material ist nur gering belastet. Eine Gefährdung der Schutzgüter besteht offensichtlich nicht. Obwohl auf der Fläche damit grundsätzlich eine Wohnbebauung, wenn auch unter Beachtung verschiedener bodenschutzrechtlicher Anforderungen, möglich wäre, hat die Stadt sich entschieden, den Bereich nicht als Wohnbaufäche auszuweisen.

Für den Altstandort „Ehemaliger Schrottplatz Oberländer“ konnte der Altlastenverdacht ausgeräumt werden.

Die südlich daran angrenzende ehemalige Grube ist mit schadstoffbelastetem Bauschuttmaterial aufgefüllt worden. Die Fläche ist daher für sensible Nutzungen, wie beispielsweise eine Wohnbebauung, nicht geeignet.

#### **6-2-1-4 Schutgzut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Gebiet nur am südwestlichen Rand in Form eines episodisch Wasser führenden Grabens vorhanden. Oberflächennahes Grundwasser ist nicht vorhanden.

Nach der Broschüre Grundwasserbeschaffenheit für Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet in der Grundwasserlandschaft „Rotliegend-Magmatite“. Diese sind als Kluftgrundwasserleiter schlechte Grundwasserleiter. Das Grundwasser liegt in der Gesamthärte bei weniger als 10° dH und weist pH-Werte von 6,0 bis 7,0 auf.

Die vorhandenen tiefliegende Grundwasservorkommen sind durch die lehmigen Deckschichten relativ gut gegen Stoffeinträge geschützt, damit ist die Empfindlichkeit als gering einzustufen.

Die geringe Durchlässigkeit der vorhandenen Böden lässt in Verbindung mit den geringen Niederschlagsmengen nur eine schwache Grundwasserneubildungsrate erwarten. Aufgrund der generell niedrigen Raten ist die Belastung des Schutzzutes ebenfalls als gering einzustufen. Gemäß einem vorliegenden Gutachten des Geologischen Landesamtes vom Januar 1984 ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel im Gebiet nicht anzunehmen. Bei dem bereichsweise festgestellten Wasserandrang im Rahmen der damaligen Bohrungen handelte es sich um Sichtsickerwasseraustritte. Die Grundwasservorkommen werden als wesentlich tiefer liegend (25 m und mehr) eingeschätzt.

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Planungsgebiet sind bereits durch die teilweise vorhandene Versiegelung, Bodenumlagerungen sowie in Folge der intensiven Nutzungen verändert. Die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Veränderungen ist insgesamt gering.

Gleichwohl stellt die mit der zusätzlichen Oberflächenversiegelung einhergehende weitere Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung einen erheblichen Umwelteingriff dar.

#### **6-2-1-5 Schutzgut Luft und Klima**

Emissionen aus Hausbrand/Heizung privater Gebäude und der Straßenverkehr sind bekannte Quellen für Luftbeeinträchtigungen im Untersuchungsgebiet. Die Austauschprozesse funktionieren. Hinzu kommt die allgemeine Grundbelastung von Flächen mit Immissionen aus dem großräumigen Transport von Schadstoffen in der Luft.

Das Klima im Bereich Kirchheimbolanden ist sowohl maritim als auch kontinental beeinflusst, in der Ausprägung trocken und warm, mit einer mittleren jährlichen Niederschlagssumme von rd. 550 mm und einer Jahresmitteltemperatur von rd. 9°C. Die sich im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen bildende Kaltluft fließt in nordwestlicher Richtung ab. Bedingt durch die Topographie und die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße kann es hier zu kleineren Kaltluftstauungen kommen.

Im mikroklimatischen Bereich bewirken die bereits vorhandenen Gebäude und befestigten Verkehrsflächen eine Verschärfung der Temperaturextremata und verschieben damit auch die anderen Klimaparameter häufiger in Maximal- und Minimalbereiche. Die Windoffenheit gewährleistet zumeist eine gute Durchlüftung des gesamten Gebietes.

Im Untersuchungsraum sind ansonsten keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten in Bezug auf die Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur freien Landschaft ist nicht mit einer starken Beeinträchtigung des Klimas zu rechnen, was die Einschätzung einer geringen Empfindlichkeit begründet.

#### **6-2-1-6 Schutzgut Landschaft**

Das Planungsgebiet wird auf drei Seiten durch typische Siedlungsstrukturen (Gebäude, Straßen, Gärten, Obstwiesen Brach- und Lagerflächen, Gehölze) umfasst und abgegrenzt. Im Gebiet selbst sowie in südlicher Richtung prägen Acker- und Grünlandflächen das Bild. Im Südwesten trifft der Blick neben einer landwirtschaftlichen Aussiedlung auf angrenzenden Wald.

Der Bereich entfaltet keine Fernwirkung, ist aber aus südlicher Richtung gut einsehbar.

Aufgrund der vergleichsweise guten Erschließung, der Lage am Siedlungsrand und der damit verbundenen Bedeutung für die wohnungsnahe Kurzzeit- und Feierabenderholung für angrenzende Wohngebiete sowie einzelner wertvoller Erlebnisstrukturen, liegt hier eine mittlere Empfindlichkeit vor.

#### **6-2-1-7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmäler. Die vorhandene Bebauung sowie die Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechend bei der Planung berücksichtigt.

#### **6-2-1-8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in ganz unterschiedlicher Art und Weise. Dabei sind neben Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auch sehr komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Schlüssel“ führt die geplante Überbauung von Boden beispielsweise zu einem Verlust der Bodenfunktionen, wozu u.a. auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, was zu Verunreinigung und hydraulischer Überlastung nachfolgender Gewässer führen kann, während die Versickerung und Verdunstung unterbunden wird, was sich negativ auf das Grundwasser, aber auch das Mikroklima auswirken kann. Die derzeit intensive Bewirtschaftung der Böden einerseits sowie die nur auf Teilflächen zulässige Neuversiegelung andererseits lassen insgesamt nur eine geringe Beeinträchtigung erwarten. Der Verzicht auf die Inanspruchnahme problematischer Flächen und die weitgehende Erhaltung der vorhandenen Randstrukturen vermeiden und mindern die negativen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft. Die erhebliche Aufwertung des Bodens im Bereich der landschaftspflegerischen Kompensationsflächen wird auch auf die Umweltfolgen möglicher Wechselwirkungen, wie sie oben beispielhaft genannt wurden, ausgleichend wirken. Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsgebiet daher nicht zu erwarten.

**6-2-2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

**6-2-2-1 Schutzgut Mensch**

Der zu erwartende Rückzug der Landwirtschaft aus dem Gebiet wird zum Brachfallen und zur Ruderalisierung und Verbuschung der Flächen führen. Landschaftsbild und Erholungsfunktion werden dadurch negativ beeinflusst.

**6-2-2-2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Mit der aufgrund der wenig ertragreichen Böden zu erwartenden fortschreitenden Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung geht langfristig der Wechsel von Offenland und Gehölzflächen und damit die Lebensraumvielfalt verloren. In Folge kommt es auch zu einer Artenverschiebung und -verarmung.

**Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)**

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Klima natürlicherweise und ohne Beeinflussung durch den Menschen einstellen würden.

In der heutigen Kulturlandschaft sind natürliche, vom Menschen nicht veränderte Flächen nur sehr selten zu finden. Dies trifft auch auf das Plangebiet zu, da durch die Siedlungstätigkeit, den Rohstoffabbau und die intensive agrarwirtschaftliche Nutzung nahezu alle natürlichen Vegetationselemente entfernt wurden. Die Rekonstruktion der potenziellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort kann dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Eine Kartierung der HpNV wurde vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz herausgegeben. Sie liegt im Plangebiet im Bereich des Flattergras-Hainsimsen-Buchenwaldes mit der Schlussgesellschaft Luzulo-Fagetum milietosum (Hainsimsen-Buchenwald, Laubwälder mittlerer Standorte und ihre Mäntel) im mäßig trockenen bis mäßig frischen Bereich.

Neben Rückschlüssen auf die aktuelle Kombination abiotischer Umweltfaktoren bietet die HpNV auch im Hinblick auf die Auswahl standortgerechter und -typischer Gehölze eine gute Orientierungshilfe.

**6-2-2-3 Schutzgut Boden**

Bei einem fortschreitenden Rückzug der Landwirtschaft und der Entwicklung von dauerhafter Vegetation auf den Flächen ist mit einer positiven Entwicklung und damit einer Regeneration des Bodens auf allen nicht bereits umgelagerten oder aufgefüllten Flächen zu rechnen.

#### **6-2-2-4 Schutzgut Wasser**

Auch für den am Gebietsrand vorhandenen Graben ist bei einer zunehmenden Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wegen der dann rückläufigen Stoffeinträge mit einer Verbesserung der Wasserqualität zu rechnen. Oberflächennahes Grundwasser ist nicht vorhanden und für die tiefer liegenden Grundwässer ist aufgrund der Überdeckung mit lehmigen Schichten mit Veränderungen nicht zu rechnen.

#### **6-2-2-5 Schutzgut Luft und Klima**

Einerseits ist mit einer Zunahme verkehrsverursachter Emissionen zu rechnen, andererseits sollten die von privaten, öffentlichen und gewerblich genutzten Gebäuden und Anlagen ausgehenden Emissionen aufgrund erhöhter Umweltstandards und in Folge des technischen Fortschrittes beim Anlagenbau, in nächster Zeit deutlich abnehmen.

Mit spürbaren Veränderungen im Bereich des Klimas ist, abgesehen von globalen Entwicklungen, nicht zu rechnen.

#### **6-2-2-6 Schutzgut Landschaft**

Mit der zu erwartenden Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden ist der Verlust von offenen Flächen. Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion werden dadurch negativ beeinflusst.

#### **6-2-2-7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Veränderungen sind hier nicht zu erwarten.

### **6-2-3 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

#### **6-2-3-1 Schutzgut Mensch**

Der Mensch steht im Mittelpunkt aller Betrachtungen im Rahmen einer Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben. Belastungen im Bereich der anderen Schutzgüter, insbesondere aber bei Klima, Luft, Boden, Wasser und Landschaftsbild wirken sich letztendlich auch auf den Menschen, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden aus.

Durch Lage und Art der geplanten Nutzung ist eine erhebliche Beeinträchtigung benachbarter Wohn- und Mischgebiete mit Wohnnutzung durch Lärm oder sonstige Immissionen nicht zu erwarten.

Von dem geplanten Wohngebiet sind auch keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe zu erwarten.

Von den Belastungen der anderen Schutzgüter erreichen nur die Veränderungen am Landschaftsbild ein auch in Bezug auf den Menschen erhebliches Maß, denen allerdings durch die Begrenzung der Gebäudehöhen, die Erhaltung markanter Gehölzstrukturen sowie die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen auf den Baugrundstücken und im Bereich der neuen Siedlungsränder, Rechnung getragen wird, so dass die Belastung auf das Schutzgut Mensch insgesamt gering sein wird.

#### **6-2-3-2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auswirkungen auf die Fauna entstehen sowohl in der Bauphase als auch während der gesamten Gebietsnutzung. Hauptursachen für Störungen, neben der Vernichtung von Lebensraum durch Flächenversiegelung, sind die Emission von Lärm und Licht, wobei letztere zum Teil durch die unmittelbar angrenzenden Siedlungsgebiete und Straße bereits vorhanden sind.

Da davon ausgegangen werden kann, dass von dem Vorhaben nur Ubiquisten mit wenig spezialisierten Habitatansprüchen betroffen sind, bestehende höherwertige Strukturen, Gehölzflächen und Einzelgehölze großenteils zur Erhaltung festgesetzt werden und es sich nur um eine vergleichsweise kleine betroffene Fläche handelt, ist von einer insgesamt geringen Belastung des Schutzgutes auszugehen, die durch entsprechende Maßnahmen, wie Schaffung von Ersatzquartieren für die gehölz- und grünlandgebundene Fauna durch Neupflanzungen und Neuanlage im Gebiet oder in Gebietsnähe oder ein Ausweichen der Tiere auf in der Umgebung vorhandene ähnliche Lebensräume kompensiert werden können.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Lichthebung werden durchgeführt. Mit der Gebietsentwicklung werden auch vorhandene Lebensräume gesichert.

#### **6-2-3-3 Schutzgut Boden**

Die mit dem Vorhaben verbundene zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Boden (bis zu 23.500 m<sup>2</sup>) ist wegen der dauerhaften Zerstörung der Bodenstruktur als hohe Belastung des Schutzgutes selbst zu bewerten. Ergänzend sind auch Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, Bodenflora und -fauna sowie das Kleinklima festzustellen. Zur Minderung der Auswirkungen der Planung soll auf Versiegelung, wo immer dies möglich ist, verzichtet werden.

Direkte Ausgleichsmaßnahmen, also die Entseiegelung von Flächen, können im Gebiet nicht durchgeführt werden. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen beinhalten daher auch immer Maßnahmen zum Bodenschutz, wie Verhinderung oder Minderung der Erosion durch Bepflanzung oder zur Entlastung von Böden durch Herausnahme aus einer intensiven Bewirtschaftung und Nutzung.

Auf die mit der Versiegelung verbundenen Umweltauswirkungen wird mit entsprechenden Festsetzungen reagiert. Auf den Baugrundstücken sind Regelungen zur Vermeidung oder Minderung der Flächenversiegelung getroffen und es werden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Erhaltung eines Mindestanteils an Grasfläche im Bereich der Stellplätze, Zufahren und Zugänge, getroffen.

#### **6-2-3-4 Schutzgut Wasser**

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen den möglichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer (Direkt- oder Indirekteinleitungen) oder das Grundwasser (Nähr- oder Schadstoffeintrag, Grundwasseraufstau oder -absenkungen u.a.m.).

Oberflächengewässer oder oberflächennahes Grundwasser sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens bis auf einen randlichen Graben am geplanten Rückhaltebecken, an dem keine Veränderungen vorgesehen sind, nicht vorhanden.

Aufgrund der Topographie und einer nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sowie nicht vorhandener Vorflutmöglichkeiten für die getrennte Ableitung von Niederschlagswasser, muss der nördliche Teilbereich des Baugebietes (ev. Realisierungsabschnitt I) im klassischen Mischsystem entwässert werden. Die hierfür erforderlichen Anlagen sind bereits vor Jahren bis an das Gebiet herangeführt worden.

Im südlichen Teilbereich (ev. Realisierungsabschnitt II) sollen das Niederschlagswasser und das Schmutzwasser in getrennten Leitungssystemen entsorgt werden. Über einen Regenwasserkanal wird das unverschmutzte Niederschlagswasser in eine am südöstlichen Gebietsrand anzulegende Rückhalte- und Versickerungsfläche eingeleitet.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser kann im gesamten Gebiet mit zwischengeschalteten Zisternen teilweise gespeichert und genutzt werden. Die Überläufe der Zisternen werden dann entsprechend an den Mischwasser- oder den Regenwasserkanal angeschlossen.

Die durch die Versiegelung von Flächen im Baugebiet bei Regenereignissen verursachte Verschärfung des Abflusses gemäß §§ 61, 62 LWG ist in dem bereits vorhandenen Rückhaltebecken am Leiselsbach oberhalb der Morschheimer Straße bereits berücksichtigt und damit ausgeglichen.

Ergänzend werden im Bereich der landschaftspflegerischen Ausgleichsflächen und des Wendeweges am Südrand des Gebietes Geländemodellierungen vorgenommen, die das Außengebietswasser vom Baugebiet fernhalten und in Rückhaltetaschen führen, über die das Wasser dann kaskadenartig in das neu anzulegende Versickerungsbecken gelangt.

In der Summe der Maßnahmen sollte es damit zu keiner Abflussverschärfung durch die Realisierung des Neubaugebietes „Im Schlüssel“ kommen.

Das Schmutzwasser wird über den Anschluss an bestehende Netze in der Kläranlage des Abwassererzweckverbandes Mittleres Pfrimmtal in Monsheim entsorgt. Die Flächen im Plangebiet sind sowohl bei der Bemessung der Kläranlage, als auch bei der durch die Versiegelung von Flächen bei Regenereignissen verursachten Verschärfung des Abflusses gemäß §§ 61, 62 LWG, im Generalentwässerungsplan der Stadt Kirchheimbolanden bereits berücksichtigt. Da ergänzend keine Produktionsabwässer anfallen, sondern lediglich häusliches Schmutzwasser (max. rd. 100 Wohneinheiten á 1,5 EG) zu entsorgen ist, sind Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und Kläranlage vernachlässigbar.

Die Flächenversiegelung führt zu einer weiteren Reduzierung der Versickerungsraten und damit Grundwasserneubildung im Gebiet. Aufgrund der Tatsache, dass die Grundwasserneubildungsrate niedrig und das Grundwasser von relativ bindigen, filterstarken Schichten überlagert ist, sowie der Art der vorgesehenen Nutzung und Bebauung, können Aufstau, Absenkung oder Verunreinigung wohl ausgeschlossen werden. Die Belastung des Schutzes ist als gering einzustufen.

#### **6-2-3-5 Schutzbauwerk**

Die Emissionen im Gebiet werden verkehrs- und nutzungsbedingt zunehmen. Aufgrund der funktionierenden lokalen Luftaustauschprozesse ist jedoch nicht mit erheblichen zusätzlichen Belastungen zu rechnen.

Die Zunahme an versiegelten Flächen wird im mikroklimatischen Bereich zu einer noch stärkeren Verschiebung der Klimaparameter in Extrembereiche führen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße sowie der funktionierenden Luftaustauschprozesse, ist mit negativen Folgen aus dieser Entwicklung auf Menschen, Tiere und Pflanzen nicht zu rechnen. Für das Schutzbauwerk Klima / Luft ergibt sich damit kein gesonderter Kompensationsbedarf. Die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen übernehmen auch ausgleichende Funktionen im Bereich Luft und Mikroklima.

#### **6-2-3-6 Schutzbauwerk**

Aufgrund der Lage und der bereichsweise guten Einsehbarkeit besitzt der Planungsraum eine mittlere Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild.

Ein Teil der für das Landschaftsbild und die Erholungseignung bedeutsamen Flächen und Strukturen wird zur Erhaltung festgesetzt, wodurch die negativen optischen Auswirkungen der Neubebauung deutlich gemindert werden können. Eine Erweiterung des Gebietes über die derzeitigen Grenzen hinaus soll nicht stattfinden. Für die wohnungsnahe Erholung stehen damit nach wie vor geeignete Bereiche in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Die Gebietsausweisung in der Nähe bereits vorhandener z.T. hoher und großvolumiger Gebäude und Anlagen und die Festsetzung von Gebäudehöhen, Dachform u.ä. sowie die umfangreichen Gehölzanpflanzungen als Gebietsdurch- und Randeingrünung, reduzieren die Auswirkungen insbesondere der Gebäude zusätzlich. Zum Ausgleich der verbleibenden negativen Auswirkungen wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der festgesetzten landschaftspflegerischen Ausgleichsflächen diese Funktion gestärkt oder wieder hergestellt.

#### **6-2-3-7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmäler. Vorhandene Sachgüter werden geschützt und in der Planung berücksichtigt.

#### **6-2-4 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ist nur in beschränktem Umfang möglich. Das Vorhaben ist mit der Versiegelung von ca. 23.500 m<sup>2</sup> und den entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Die bereichsweise zu erwartende Beeinträchtigung auch höherwertiger Strukturen erfordert entsprechend hochwertige Kompensationsmaßnahmen.

##### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

###### **Festsetzung der GRZ auf 0,4 bzw. 0,3**

Mit der Festsetzung der GRZ auf 0,6 (Dorfgebiet) und 0,4 bzw. auf 0,3 (westlicher Bereich des Plangebietes) und dem Ausschluss der Möglichkeit einer Überschreitung gemäß § 19(4) BauNVO sowie der Begrenzung der Straßenbreite auf 5,50 m und der nur einseitigen Anlage eines Gehweges von 1,50 m Breite, soll eine übermäßige Versiegelung vermieden und eine Anpassung an die umgebende Siedlungsstruktur gewährleistet werden.

###### **Festsetzung einer situationsangepassten Bauweise, Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der offenen Bauweise, maximal zulässiger Trauf-, und Firsthöhe, sowie Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen eine Anpassung an die umgebende Bebauung, wie auch die landschaftliche Situation gewährleisten.

###### **Sammeln und Nutzen von Niederschlagswasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser soll im gesamten Gebiet mit zwischengeschalteten Zisternen teilweise gespeichert und genutzt werden. Die Überläufe der Zisternen werden dann entsprechend an den Mischwasser- oder den Regenwasserkanal angeschlossen.

### **Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten**

Die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll den Oberflächenabfluss vermindern. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 20 % Grasfläche aufweisen.

### **Erhalt von Gehölzstrukturen**

Die im Gebiet vorhandenen Gehölzstrukturen werden soweit wie möglich zur Erhaltung festgesetzt.

### **Verwendung von umweltfreundlichen Lampen**

Die Irritation von insbesondere Insekten durch Lichtemission in den Außenbereich wird durch die Verwendung umwelt- (insekten-) freundlicher Lampen vermieden.

## **Ausgleichsmaßnahmen**

### **Integration in die Landschaft, Durchgrünung des Baugebietes**

Durch die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken wird eine Mindestdurchgrünung und damit eine Integration des Baugebietes in die Landschaft gewährleistet.

### **Anlage einer mit Gehölzen durchsetzten Wiese**

Zwischen der Bebauung an der Hauptstraße und der südlich angrenzenden Neubebauung wird zur Erhaltung von klimatischen Funktionen und zur Erhaltung und Neuschaffung von Tierlebensräumen auf ca. 5.800 m<sup>2</sup> eine Wiesenfläche teils gesichert, teils aufgewertet und teilweise neu angelegt.

### **Anlage eines locker bepflanzten Grünzuges**

Zwischen den beiden Wohngebieten (Realisierungsabschnitte I und II) sowie nordwestlich der Straße „Im Schlüssel“ werden unter Erhalt der Strukturen auf den Parz. Plannr. 2749 und 2749/3 locker bepflanzte Grünzüge geschaffen. Neben der Aufwertung des Wohnumfeldes, der Verbesserung des Bestandsklimas sorgt die Neuanlage von Vegetationsstrukturen (ca. 9.000 m<sup>2</sup>) auch für die Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft und besitzt Habitatfunktionen.

### **Anlage einer Versickerungsmulde mit randlicher Gehölzpflanzung**

Am westlichen Gebietsrand wird auf ca. 5.500 m<sup>2</sup> eine Versickerungsmulde angelegt. Auf einem Viertel der Fläche werden standortgerechte Gehölze als Randeingrünung der Anlage gepflanzt. Neben der Versickerung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers, der Erhaltung von klimatischen Funktionen werden auch Tierlebensräumen neu geschaffen.

### **Ersatzmaßnahmen**

#### **Anlage eines Gehölzstreifens**

Auf rund 4.400 m<sup>2</sup> werden am südlichen Baugebietsrand Gehölzstreifen als Sichtschutz und Randbepflanzung neu angelegt. Neben der Neugestaltung des Landschaftsbildes werden auch Tierlebensräume neu geschaffen.

#### **Anlage einer Streuobstwiese**

Südlich an die Versickerungsfläche angrenzend wird eine Streuobstwiese neu angelegt. Die Maßnahme umfasst rund 5.300 m<sup>2</sup> Fläche und sorgt neben der Neuschaffung von Tierlebensräumen auch für eine Aufwertung des Landschaftsbildes.

### **6-3 Vorhabensalternativen**

Die vorhandenen Siedlungsstrukturen zugeordnete und diese abrundende Lage, die bereits in Teilen vorhandene Erschließung sowie nicht zuletzt die vergleichsweise geringe Empfindlichkeit der Landschaftspotenziale und Schutzgüter, schließen Standortalternativen aus. Im Übrigen hat die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung durchgeführte Gegenüberstellung verschiedene Standorte zur Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche geführt.

Auch zur Gebietsausweisung, dem Vorhaben selbst, gibt es keine erkennbaren Alternativen, ohne die für die Erhaltung der Lebensfähigkeit der Stadt notwendige Entwicklung generell in Frage zu stellen.

### **6-4 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Als Bewertungsinstrument der Umweltverträglichkeit wurde die ökologische Risikoanalyse angewandt. Dabei wurde aus den Ausgangsfaktoren „Ökologische Leistungsfähigkeit“, „Vorbelastung“ und „Empfindlichkeit“, bezogen auf den Umweltbereich, in dem Wirkungen des Planungsvorhabens erwartet werden sowie, von diesen Umweltfaktoren abgesetzt, den „Nutzungsansprüchen des Verursachers“ durch deren Verknüpfung schrittweise das „ökologische Risiko der Beeinträchtigung“ ermittelt.

In Zwischenschritten wird aus „ökologischer Leistungsfähigkeit“ und „Vorbelastung“ die „reale Leistung des Naturraumpotentials“ ermittelt, das heißt, nicht die gesamte ökologische Leistungsfähigkeit des untersuchten Bereiches geht in die nähere Betrachtung ein, sondern lediglich die tatsächlich vorhandene.

Auch hiervon wird wiederum nur ein Teil den „Nutzungsansprüchen des Verursachers“ gegenübergestellt, nämlich der Teil, welcher unter Berücksichtigung der ermittelten „Empfindlichkeit“ als schutzbedürftig gilt.

Generell handelt die ökologische Risikoanalyse die Naturpotentiale einzeln ab. Die Bewertung erfolgt i.d.R. über dreifache Rangstufen, z.B. gering, mittel, stark (hoch).

**6-5 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplanes**

**6-5-1 Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen**

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen und Einzelgehölze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bedürfen in der Regel keiner Pflege. Sämtliche Kompensationsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Sie bedürfen entweder ebenfalls keiner Pflege (z.B. Gehölzflächen) oder werden gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes regelmäßig unterhalten oder genutzt.

**6-5-2 Bauausführung**

Im Rahmen der Bauüberwachung wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen Flächen, beispielsweise durch die Anlage von Lager- und Abstellflächen, durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden.

Aufgrund der gegebenen Nähe zu angrenzender Wohnnutzung wird insbesondere bei Bauarbeiten am nördlichen und östlichen Gebietsrand auf die Vermeidung starker Lärm- oder Staubentwicklung geachtet.

**6-6 Zusammenfassung**

Die vorgesehene Ausweisung eines Wohngebietes am nordöstlichen Stadtrand von Kirchheimbolanden stellt ein Vorhaben dar, welches in einem relativ wenig empfindlichen Umfeld umgesetzt werden soll.

Insgesamt werden durch die vorgesehene Nutzungsänderung einer am Siedlungsrand gelegenen Fläche keine Emissionen, insbesondere Lärm erzeugt, die sich als Belastungen für den **Menschen** an den nächstliegenden Wohnungen erweisen könnten. Die Naherholungsfunktion des Gebietes wird durch die nur bereichsweise gegebene Einsehbarkeit sowie die zu erhaltende und die ergänzend neu geplante Eingrünung des Baugebietes nahezu uneingeschränkt erhalten bleiben.

Die **Fauna** wird neben der Vernichtung von Lebensraum durch Überbauung und durch Lärm und Licht beeinträchtigt. Neben der Schaffung von Ersatzlebensräumen im unmittelbaren Umfeld des Gebietes, werden, zur Minderung der Lichtproblematik (Anziehen von Insekten, die an den heißen Lampen verbrennen), spezielle insektenfreundliche Lampentypen installiert.

Die mit der zulässigen weiteren Versiegelung verbundene Zerstörung von **Flora** betrifft nur Allerweltsarten bzw. wenige Bäume sowie kleinere Gehölzflächen und -streifen und wird durch umfangreiche Ersatzpflanzungen, die im Gebiet und insbesondere an den Gebietsrändern zur freien Landschaft hin durchgeführt werden, kompensiert.

Das Schutzgut **Boden** besitzt durch die bereits gegebenen Veränderungen und Vornutzungen nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Abgrabung und Versiegelung. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind nicht direkt kompensierbar. Ersatzweise werden Bodenschutzmaßnahmen, wie Verhinderung von Bodenerosion durch dauerhafte Vegetationsbedeckung oder Minderung von Stoffeinträgen durch Unterlassung von Düngemittel- und Pestizideinsatz, auf den Kompensationsflächen festgesetzt.

Das Schutzgut **Wasser** wird, sowohl was das Oberflächenwasser angeht, wo eine Nutzung kleinerer Mengen als Brauchwasser im Gebiet angestrebt und wo zumindest im südlichen Teilbereich eine Rückhaltung und Versickerung im Gebiet stattfinden wird, als auch das Grundwasser betreffend, Reduzierung der Neubildungsraten, nur unmerklich beeinträchtigt.

Eine Belastung der **Luft** durch Stäube, Keime und Gerüche sollte aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung kein erhebliches Maß erreichen.

Die **Landschaft** erfährt zwar eine starke Veränderung, die bereichsweise vorgesehene Erhaltung der Gehölzstrukturen und die festgesetzten umfangreichen Maßnahmen zur Gebietsdurch- und -eingrünung werden jedoch die neuen Gebäude in das Landschaftsbild integrieren und damit auch eine negative Auswirkung auf die Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ausschließen.

Auswirkungen auf **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen, die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet sowie ergänzend die Durchführung von Ersatzmaßnahmen am Gebietsrand reichen laut Fachgutachten „Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan „IM Schlüssel“ (s. Teil B) aus, die zu erwartenden Beeinträchtigungen bzw. die Verluste oder Defizite in den Bereichen Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu kompensieren und das Landschaftsbild im Wesentlichen zu erhalten sowie bereichsweise neu zu gestalten.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass auf der Grundlage der gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführten Umweltprüfung die Umsetzung des Vorhabens nur mit nicht erheblichen oder, sofern erheblich und unvermeidbar, kompensierbaren oder hinnehmbaren Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzwerte verbunden ist. Das Vorhaben ist daher als umweltverträglich einzustufen.

## 7 Städtebauliches Konzept

### 7-1 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung für den nördlichen Gebietsteil erfolgt über die Hauptstraße und die Frankenstraße. Für die Verlängerung der Frankenstraße über das jetzige Ausbauende hinaus soll das bestehende, niveaugleiche Straßenprofil mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn und beidseitig durch Rinnen abgegrenzten, 1,50 m breiten Gehwegen fortgeführt werden. Die eigentliche Erschließungsstraße soll ebenfalls niveaugleich mit 5,50 m breiter Fahrbahn, allerdings nur einseitig nördlich der Straße verlaufendem Gehweg, angelegt werden. In dem bereits vorhandenen Anschlussabschnitt an die Hauptstraße, der mit beidseitigem Gehweg ausgebaut ist, endet der östliche Gehweg an dem verbleibenden Wirtschaftsweg.

Der südliche Gebietsteil wird analog zum nördlichen und in der bereits beschriebenen Ausbauweise einerseits ebenfalls über die Frankenstraße erschlossen. Auch der Ausbau der eigentlichen Erschließungsstraße soll in der bereits beschriebenen Art und Weise erfolgen. Andererseits erfolgt ein Anschluss an die Siedlerstraße und nachfolgend die Kupferbergstraße. Dabei sollen im Bereich der noch nicht fertig ausgebauten Siedlerstraße die Fahrbahnbreite auf 5,50 m und der nördliche Gehweg auf 1,50 m reduziert werden. Der südliche Gehweg endet am letzten bebauten Grundstück.

Neben der Erhaltung der für die weitere Nutzung landwirtschaftlicher Flächen notwendigen Wirtschaftswege werden am Südostrand des Geltungsbereiches auch neue Zufahrts- und Wendewege für die Landwirtschaft angelegt. Innerhalb des Neubaugebietes ergänzen Fußwege dieses Wirtschaftswegenetzes und schaffen kurze Verbindungen zu Freiflächen und in die umgebende Landschaft.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen, welche hierfür ausreichend groß bemessen sind.

### 7-2 Bebauungsstruktur und Nutzung

Grundlegende Rahmenbedingungen für den vorliegenden Bebauungsplan sind in der Anpassung der Bebauung an die in der Umgebung vorhandenen baulichen Strukturen, der gegebenen Topographie sowie der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu sehen. Als weiterer wichtiger Aspekt sind im Ostteil des Gebietes die vorhandenen Altablagerungen und Altstandorte beachtet worden. Die Flächen sind nicht für eine Bebauung vorgesehen und angrenzenden Bauflächen haben mindestens einen Grenzabstand von 2 m.

Die das Plangebiet auf drei Seiten umfassende Bebauung weist im wesentlichen eine Wohnnutzung auf. (Ein- und wenige Mehrfamilienwohnhäuser). Im Bereich der Bebauung an der Franken- und der Hauptstraße finden sich vereinzelt auch andere Nutzungen (Gaststätten, landwirtschaftliche Betriebsstätten oder Reithallen).

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, wie auch dem Bedarf, wird das Gebiet im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die untypischen und flächenintensiven Betriebe, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen innerhalb des Gebietes nicht angesiedelt werden und werden daher ausgeschlossen.

Wegen der Nähe vorhandener Wohnnutzung und zur Wahrung des noch dörflichen Charakters des Stadtteiles Haide ist das städtebauliche Entwicklungsziel der Stadt in diesem Bereich vornehmlich Wohngebäude anzusiedeln. Der Ausschluss der o.g. Nutzungen soll eine Beeinträchtigung dieser angestrebten städtebaulichen Funktion verhindern und den Charakter der angrenzenden Stadtgebiete wahren helfen. Zusätzlich soll durch den Ausschluss möglichen Beeinträchtigungen durch nächtlichen Lärm und einer hohen Verkehrsbelastung vorgebeugt werden.

Der kleine direkt an die Hauptstraße angrenzende Bereich wird mit der Ausweisung als Dorfgebiet diesem zugeordnet. Zur Vermeidung von Konflikten (Immissionsschutz, Flächenbedarf) mit angrenzenden Nutzungen werden im MD Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskennwerten nach BauNVO, nämlich zulässiger Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und maximale Trauf- und Firsthöhen, wird eine Anpassung an die jeweils vorhandene Nachbarbebauung oder auch den neu entstehenden Siedlungsrand gewährleistet.

Der Wert für die Grundflächenzahl orientiert sich an der Umgebung (z.B. MD), an der besonderen Siedlungsrandsituation (z.B. WA 2 und WA 5), an der vorhandenen Nutzungsabsicht sowie an den geplanten Grundstücksgrößen (z.B. WA 5) und ist in enger Verbindung zur Festlegung der Zahl der Vollgeschosse und der offenen Bauweise zu sehen.

Am Stadtrand und teilweise exponiert gelegen, sollen in diesem Baugebiet, mit Ausnahme des Dorfgebietes und einem Bereich (WA 1), der den vorhandenen, benachbarten, 3- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern zugeordnet ist, in denen Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig sind, nur Gebäude mit einem Vollgeschoss errichtet werden. Die Festlegung der Sockelhöhe soll ein unmaßstäbliches Herausragen der Kellergeschosse oder der Erdgeschossböden vermeiden. Die Festlegung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen trägt zur Begrenzung der räumlichen Gesamtentwicklung bei. Neben Einzelhäusern können im MD und in den Gebieten WA 1 und WA 3 auch Doppelhäuser errichtet werden.

Die vorgesehene Wohnnutzung soll nicht dazu führen, dass im Gebiet Mietwohnungsbauten entstehen. Zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen, zu denen auch eine Minimierung der Verkehrsbelastung angrenzender Gebiete gehört, erfolgt eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal 2.

Die besondere Situation im Gebiet macht auch eine Reduzierung der Nebenanlagen auf notwendige Bauten innerhalb der überbaubaren Flächen erforderlich.

Neben der durch grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken angestrebten Gebietsdurchgrünung sollen insbesondere die Freiflächen zum Straßenraum hin ansprechend gestaltet werden. Aus diesem Grund werden innerhalb der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Arbeits- und Lagerflächen in den Vorgärten ausgeschlossen und/oder eine Begrünung vorgeschrieben.

Zur Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude werden bauordnungsrechtliche Festlegungen zu Dachform und Dachneigung sowie Dachaufbauten getroffen. Hierbei sind generell geneigte Dächer vorgeschrieben. Dachneigungen bis 40° sollen einen ausreichenden Rahmen für den Einsatz von Solar-technik schaffen.

Ergänzend sind auch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassadenflächen vorgesehen. Hier sollen grelle, glänzende oder spiegelnde Materialien ausgeschlossen werden. In diesen Zusammenhang ist auch die Reglementierung der Werbeanlagen zu sehen, die nur in Anpassung an die Umgebung errichtet werden dürfen.

Die Anbindungsbereiche an die Hauptstraße sowie die Erschließungsstraße selbst sind als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Wirtschafts- und Fußwege sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet.

### 7-3 Landschaftsplanung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Im Schlüssel“, werden neben der Sicherung bestehender Grünstrukturen- und Saumflächen im Bereich der randlichen Flächen, umfangreiche Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und zur Durch- und Eingrünung des Gebietes getroffen.

Neben der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen werden auch im privaten Bereich Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke formuliert. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird nicht nur zur Begrünung des Gesamtareals sondern insbesondere auch zum Aufbau eines neuen Siedlungsrandes in südlicher und westlicher Richtung durchgeführt.

Zur Kompensation der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden auf im Geltungsbereich liegenden Flächen von insgesamt rd. 11.000 m<sup>2</sup> extensiv genutztes Grünland mit Streuobstbestand z.T. gesichert, aufgewertet oder neu angelegt, es entsteht zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teilbereich ein locker bepflanzter Grünzug auf rd. 9.000 m<sup>2</sup> und es werden am südlichen Rand des Baugebietes auf rd. 4.400 m<sup>2</sup> Gehölzstreifen als Sichtschutz und Randbepflanzung neu angelegt. Aufgrund ihrer Lage und Vornutzung werden auf diesen Flächen die Landschaftspotenziale Boden, Wasser, Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine deutliche Aufwertung erfahren und das Landschaftsbild wird mit dem Aufbau eines naturraumtypischen Siedlungsrandes situationsgerecht wieder hergestellt.

Im Fachgutachten „Landschaftspflegerischer Begleitplan“ zum Bebauungsplan wird der Nachweis erbracht, dass der erforderliche Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen kann. Detaillierte Aussagen hierzu enthält Teil B, Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan „Im Schlüssel“.

#### 7.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation erfolgt über Anschlüsse an bestehende örtliche Netze.

Aufgrund der Topographie des Gebietes und einer nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sowie nicht vorhandener Vorflutmöglichkeiten für die getrennte Ableitung von Niederschlagswasser, muss der nördliche Teilbereich im klassischen Mischsystem entwässert werden. Die hierfür erforderlichen Anlagen sind bereits vor Jahren bis an das Gebiet herangeführt worden.

Im südlichen Teilbereich sollen das Niederschlagswasser und das Schmutzwasser in getrennten Leitungssystemen entsorgt werden. Über einen Regenwasserkanal wird das unverschmutzte Niederschlagswasser in eine am südwestlichen Gebietsrand anzulegende Rückhalte- und Versickerungsfläche eingeleitet. Deren Notüberlauf erfolgt in einen westlich abgehenden namenlosen Graben.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser kann im gesamten Gebiet mit zwischengeschalteten Zisternen teilweise gespeichert und genutzt werden. Die Überläufe der Zisternen werden dann entsprechend an den Mischwasser- oder den Regenwasserkanal angeschlossen.

Die durch die Versiegelung von Flächen im Baugebiet bei Regenereignissen verursachte Verschärfung des Abflusses gemäß §§ 61, 62 LWG ist in dem bereits vorhandenen Rückhaltebecken am Leiselsbach oberhalb der Morschheimer Straße bereits berücksichtigt und damit ausgeglichen.

Ergänzend werden im Bereich der landschaftspflegerischen Ausgleichsflächen und des Wendeweges am Südrand des Gebietes Geländemodellierungen vorgenommen, die das Außengebietswasser vom Baugebiet fernhalten und in Rückhaltetaschen führen, über die das Wasser dann kaskadenartig in das neu anzulegende Versickerungsbecken gelangt.

In der Summe der Maßnahmen sollte es damit zu keiner Abflussverschärfung durch die Realisierung des Neubaugebietes „Im Schlüssel“ kommen.

**8**

## **Bodenbelastung und Baugrund**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine kartierte und als altlastverdächtig eingestufte Altablagerung Reg.-Nr. 33304039-209. Direkt östlich an die Baugebietsgrenze anstoßend liegt der altlastverdächtige Altstandort „Ehemaliger Schrottplatz Oberländer“.

Nach mehreren seit 1983 durchgeführten Baugrund- und umwelttechnischen Erkundungen mit teils widersprüchlichen Aussagen, sind 2005 in einer umfangreichen ergänzenden Altlastenuntersuchung (s.a. Anhang C-1) die Flächen nochmals untersucht worden. Ergänzend wurde auch noch eine neue, bisher nicht kartierte, südlich des ehemaligen Schrottplatzes und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegene verfüllte Grube in die Erkundungen mit einbezogen.

Die Altablagerung konnte als Ergebnis der Untersuchungen relativ gut eingegrenzt werden. Im südlichen Bereich stellte sich heraus, dass Flächen zum Teil auch irrtümlich kartiert worden waren. Das zur Verfüllung der ehemals durch Schottergewinnung entstandenen Grube verwendete Material ist nur gering belastet. Eine Gefährdung der Schutzgüter besteht offensichtlich nicht. Obwohl auf der Fläche damit grundsätzlich eine Wohnbebauung, wenn auch unter Beachtung verschiedener bodenschutzrechtlicher Anforderungen, möglich wäre, hat die Stadt sich entschieden, den Bereich nicht als Wohnbaufläche auszuweisen. Damit trägt sie der Erfahrung Rechnung, dass die Bebauung von Altablagerungen oder Altstandorten aufgrund der Tatsache, dass die zur Risikoabschätzung vorgenommenen Untersuchungen nur orientierenden Charakter haben und die Ablagerungen meist inhomogen sind, immer mit einem verbleibenden Restrisiko behaftet ist.

Für den Altstandort „Ehemaliger Schrottplatz Oberländer“ konnte der Altlastenverdacht ausgeräumt werden.

Die südlich daran angrenzende ehemalige Grube ist mit schadstoffbelastetem Bauschuttmaterial aufgefüllt worden. Die Fläche ist daher für sensible Nutzungen, wie beispielsweise eine Wohnbebauung, nicht geeignet. Der vom Gutachter empfohlenen Ausweisung als Grünfläche wird gefolgt.

Im Rahmen früherer Bebauungsplanverfahren wurden Untersuchungen zum Baugrund durchgeführt. Bei der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte sind die Empfehlungen dieses Gutachtens zu berücksichtigen (Anhang C-2).

**9**

## **Bodenordnung**

Eine Baulandumlegung wird für das Plangebiet erforderlich.

## 10 Kosten

Die Erschließung des Gebietes ist Aufgabe der Stadt Kirchheimbolanden. Die Erschließungsanlagen sind teilweise bereits hergestellt. Die entstehenden Kosten sind auf die späteren Anlieger umzulegen.

Vorläufige Kostenschätzung:

Straßenbau	ca. €	700.000,00
Straßenbeleuchtung	ca. €	30.000,00
Wasserversorgung	ca. €	60.000,00
Telekommunikation	ca. €	25.000,00
Schmutzwasserbeseitigung	ca. €	300.000,00
Niederschlagswasserbeseitigung	ca. €	145.000,00
Landschaftspflegerische Maßnahmen	ca. €	<u>90.000,00</u>
Gesamtsumme Erschließung	ca. €	<u>1.350.000,00</u>

## 11 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 11-1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes „Im Schlüssel“, Stadt Kirchheimbolanden, wurde vom 29.01.2007 bis 02.03.2007 im Rathaus der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden durchgeführt. Der Termin wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Beteiligungsfrist wurden Stellungnahmen von:

	Schreiben vom:
1. Zielonka, Heike und Markus, Kirchheimbolanden	03.11.2006
2. Klein, Axel, Kirchheimbolanden	14.11.2006
3. Stöckel, Sabine und Thomas, Kirchheimbolanden	11.11.2006
4. Dietrich, Wiltrud und Klaus, Kirchheimbolanden und Stellungnahme zur Niederschrift vom	14.02.2007 31.01.2007
5. Neu, Ursula, Kirchheimbolanden	11.02.2007
6. Fichtel, Gertrud, Kirchheimbolanden	15.02.2007
7. Birkenmaier, Willi, Kirchheimbolanden	19.02.2007
8. Steuerwald, Richard, Kirchheimbolanden und Niederschrift über eine Anfrage vom	19.02.2007 31.01.2007

abgegeben.

Im Einzelnen ist wie folgt Stellung genommen, abgewogen und entschieden worden:

**zu 1.** *Herr und Frau Zielonka bemängeln, dass im Bereich des in südlicher Verlängerung zur Straße „Im Schlüssel“ vorhandenen Geländesprungs Doppelhäuser mit zulässigen maximalen Firsthöhen von 9,50 m möglich sind und errechnen damit aus Sicht der derzeitigen Anwohner Gebäudehöhen von 12 m und mehr, was sie für zu hoch halten.*

*Des weiteren möchten sie den Grünstreifen zwischen dem alten Ortskern und der geplanten Neubebauung, insbesondere im Bereich westlich der Verlängerung der Straße „Im Schlüssel“, wieder breiter ausgewiesen haben.*

#### Stellungnahme/Beschluss

Im Bebauungsplanvorentwurf ist der angesprochene Bereich mit zulässigen Doppelhäusern und Firsthöhen von 9,50 m (WA1) auf die unterhalb des Geländesprungs liegenden Flächen sowie Baugrundstücke nördlich der geplanten Erschließungsstraße begrenzt. Für die oberhalb des Geländesprungs und südlich der Erschließungsstraße liegenden Parzellen sind Einzelhausbebauung, 1 Vollgeschoss und maximale Firsthöhen von 8,50 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung ist allerdings nicht das vorhandene Gelände sondern die Deckenhöhe der geplanten Erschließungsstraße. Diese wird die bestehenden Höhenunterschiede ausgleichen, so dass die vorhandene Böschung im unteren Drittel durchstoßen wird.

Alternativen zu den genannten Festsetzungen, beispielsweise die Anzahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhen oder die Art der Bebauung betreffend sind entwickelt und diskutiert worden. Im Ergebnis hat sich der Stadtrat dazu entschlossen, dass in dem direkt an die vorhandene Bebauung an der Straße „Im Schlüssel“ anschließenden Bereich die Grundstückszuschnitte geändert und diese in der Tiefe reduziert werden, die Angabe einer Geschossigkeit entfallen und nur noch eine Einzelhausbebauung zulässig sein soll. Die zulässigen max. Trauf- und Firsthöhen werden um jeweils 1,0 m reduziert. Ergänzend soll auf einigen Baugrundstücken zur Frankenstraße (neu WA 3) hin neben einer Einzel- auch eine Doppelhausbebauung zulässig sein.

Die Reduzierung des Grünstreifens auf nur noch 4,0 m Breite im direkten Anschluss an die Bebauung entlang der Straße „Im Schlüssel“ ist nur noch zur Geländeerschließung notwendig und ergibt sich aus der nunmehr bekannten genauen Lage der Altablagerungsfläche. Diese bedingt eine geänderte Erschließungskonzeption (Freihaltung der Altablagerungsflächen) nach der die Straße unmittelbar nach dem derzeitigen Ausbauende nach Westen abknicken muss, um noch eine wirtschaftliche, beidseitige Bebauung realisieren zu können. Aus städtebaulicher Sicht ist in diesem Bereich auch kein größerer Abstand erforderlich. Die relativ neue

Bebauung in teilweise moderner Architektur entlang der Straße „Im Schlüssel“ wird ihre direkte Fortsetzung im geplanten Baugebiet finden.

Die Grünfläche als gewünschte optische Gliederung zwischen Altort und Neubebauung beginnt erst weiter westlich. Dabei sollte zum Ausgleich der Interessen, wie bereits auf der Anliegerversammlung am 15.02.2007 vorgestellt, die Tiefe der geplanten Baugrundstücke nördlich der Erschließungsstraße um 5 m reduziert und in Konsequenz auf einen Bauplatz verzichtet werden.

- zu 2.** *Herr Klein möchte, dass seine bereits bebauten Grundstücke aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, da s.E. kein Regelungsbedarf besteht und ihm keine baurechtlichen Vorteile entstehen. Er möchte auch nicht in ein eventuell stattfindendes Umlegungsverfahren einbezogen werden.*

#### Stellungnahme/Beschluss

Aufgrund der bestehenden Baulücken westlich der Frankenstraße sieht die Stadt die Notwendigkeit, für diesen Bereich städtebauliche Rahmenbedingungen festzusetzen. Dabei ist die bereits bestehende Bebauung der Art berücksichtigt, dass sich derzeit keine Einschränkungen ergeben.

Zur Erörterung der Umlegungsproblematik fand am 05.03.2007 eine Besprechung mit dem Vermessungs- und Katasteramt statt. Dabei wurde auch die Stellungnahme des Herrn Klein thematisiert. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Geltungsbereich des möglichen Umlegungsgebietes nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes übereinstimmen muss. Die Grundstücke des Herrn Klein können und sollen aus einem Umlegungsverfahren ausgenommen werden, da die Grundstücksverhältnisse dort bereits mit den planerischen Festsetzungen übereinstimmen.

- zu 3.** *Herr und Frau Stöckel möchten den Grünstreifen zwischen dem alten Ortskern und der geplanten Neubebauung, insbesondere im Bereich westlich der Verlängerung der Straße „Im Schlüssel“, wieder breiter ausgewiesen haben.*

Des weiteren bemängeln sie, dass im Bereich des in südlicher Verlängerung zur Straße „Im Schlüssel“ vorhandenen Geländesprungs Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Während bei ihrem Grundstück nur eine maximale Firsthöhe von 10,50 m erlaubt sei, rechnen sie für die angrenzende Bebauung mit mehr als 15 m Gesamthöhe und befürchten eine Verschattung ihres Hauses.

Stellungnahme/Beschluss

In Bezug auf die Grünstreifenausweisung wird auf die dazu gemachten Ausführungen unter Punkt 1 verwiesen.

Im Bebauungsplanvorentwurf ist der angesprochenen Bereich mit zulässigen Doppelhäusern und Firsthöhen von 9,50 m (WA1), womit 1 m weniger erlaubt ist als auf dem Grundstück Stöckel, auf die unterhalb des Geländesprungs liegenden Flächen sowie Baugrundstücke nördlich der geplanten Erschließungsstraße begrenzt. Für die oberhalb des Geländesprungs und südlich der Erschließungsstraße liegenden Parzellen sind Einzelhausbebauung, 1 Vollgeschoss und maximale Firsthöhen von 8,50 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung ist nicht das vorhandene Gelände sondern die Deckenhöhe der geplanten Erschließungsstraße. Diese wird die bestehenden Höhenunterschiede ausgleichen, so dass die vorhandene Böschung im unteren Drittel durchstoßen wird. Aus Sicht des Grundstückes Stöckel (Bezug Straße ca. 359,00 müNN) ergibt sich für das nächstgelegene Baugrundstück, dessen Baugrenze mindestens 18 m entfernt ist, eine maximale relative Gebäudehöhe (Bezug Straße ca. 361,00 müNN) von 11,50 m (First). Eine erhebliche Verschattung ist damit nicht zu befürchten.

Zwischenzeitlich und nach der Stadtratsitzung haben Herr und Frau Stöckel einen 4 m breiten Streifen im Süden ihres Grundstückes von der Stadt erworben. Dieser wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche dem vorhandenen Baugrundstück zugeschlagen. Der Grünstreifen als Zufahrt wird, wie auch die Grenze der südlich folgenden Wohnbauflächen, entsprechend in der Plandarstellung verschoben.

**zu 4.** *Herr und Frau Dietrich sehen zunächst keine Notwendigkeit, den südlich ihres Grundstückes verlaufenden Fußweg in einen Fahrweg auszubauen.*

*Auch Dietrichs bemängeln, dass der Grünstreifen zwischen dem alten Ortskern und der geplanten Neubebauung, insbesondere im Bereich westlich der Verlängerung der Straße „Im Schlüssel“, schmäler als in vorangegangenen Planfassungen ausgewiesen ist. Und hinter ihrem Grundstück, sei überhaupt keine Grünfläche mehr vorgesehen.*

*Abschließend wird gefordert, für das gesamte Baugebiet eine einheitliche Bebauung vorzusehen, mit 1 Vollgeschoss, keinen Doppelhäusern und einer einheitlichen Firsthöhe von 8,5 m.*

*In der Niederschrift vom 31.01.2007 weist Herr Dietrich darauf hin, dass im Bereich des Grundstückes Parz.-Nr.: 2742/6 oberflächennah mit austretendem Grundwasser zu rechnen ist. Herr Dietrich wünscht, dass das Grundstück nicht bebaut wird sondern als Freifläche erhalten bleibt.*

Stellungnahme/Beschluss

Der angesprochene Fußweg ist ein bereits bestehender Wirtschaftsweg. An einen Ausbau ist derzeit nicht gedacht.

In Bezug auf die Grünstreifenausweisung westlich der Straße „Im Schlüssel“ wird auf die dazu gemachten Ausführungen unter Punkt 1 verwiesen. Hinter dem Grundstück Dietrich, das östlich der Straße „Im Schlüssel“ liegt, war auch in früheren Bebauungsplanentwürfen keine Grünfläche vorgesehen.

Die Forderung nach restriktiv gefassten Festsetzungen von beispielsweise ausschließlich Einzelhäusern lässt städtebauliche, räumliche und topographische Gesichtspunkte außen vor und erfüllt damit nicht die gesetzliche Forderung nach einer ordnungsgemäßen Abwägung. In der Regel sollte eine Variationsbreite von Haustypen als Angebot vorhanden sein.

Der Hinweis auf oberflächennah vorhandenes Wasser im Bereich der o.g. Parzelle wird durch ein vorliegendes Gutachten des Geologischen Landesamtes vom Januar 1984 punktuell bestätigt. Danach handelt es sich um geringfügige, lokale Schichtsickerwasseraustritte. Ob davon die geplanten Erschließungsanlagen oder einzelne Baugrundstücke betroffen sind, muss im Einzelfall vor Baubeginn durch Baugrunduntersuchungen geklärt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

- zu 5.** *Frau Neu erinnert an Absprachen mit der Stadt, in denen ein durchgehender Grünstreifen mit entsprechend großer Breite und parallel zur Hauptstraße vorgesehen war und fordert diesen in dem damals vereinbarten Umfang wieder auszuweisen.*

*Auch sie spricht sich gegen eine Bebauung mit 2 zulässigen Vollgeschossen aus, damit nicht an den höchsten Geländepunkten die höchsten Häuser stehen.*

*Frau Neu spricht die Verkehrsproblematik an und möchte wissen, ob zwischenzeitlich ein Verkehrsgutachten erstellt worden ist.*

Stellungnahme/Beschluss

In Bezug auf die Grünstreifenausweisung westlich der Straße „Im Schlüssel“ wird auf die dazu gemachten Ausführungen unter Punkt 1 verwiesen.

Zu den Gebäudehöhen und der Anzahl der Vollgeschosse sind unter den Punkten 1 und 4 entsprechende Aussagen gemacht, auf die verwiesen wird.

Ein Verkehrsgutachten liegt nicht vor. Aufgrund der geringeren Anzahl von Baugrundstücken und aufgrund der durch die geänderte Gebietseröffnung zu erwartenden besseren Verteilung der Verkehrsströme auf mehrere Straßen und die in Folge zu erwartende geringere Beeinträchtigung von deren Anliegern, wird die Erstellung eines Gutachtens als nicht erforderlich angesehen.

- zu 6.** *Frau Fichtel äußert Bedenken hinsichtlich der geplanten Verkehrsführung. Sie beklagt, dass in der Hauptstraße gerast wird und zu wenig Verkehrskontrollen durchgeführt werden. Sie sieht die Verkehrsbelastung durch das neue Baugebiet zunehmen.*

Stellungnahme/Beschluss

Die Nicht-Einhaltung von Verkehrsregeln ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zur Verkehrsführung und den befürchteten Belastungen wird auf die Ausführungen unter Punkt 5 verwiesen.

- zu 7.** *Herr Birkenmaier beantragt die geplante Bebauung der Frankenstraße in den Bauabschnitt II zu verlegen.*

Stellungnahme/Beschluss

Die Bildung von Bauabschnitten ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Aus abwassertechnischer Sicht ist es jedoch erforderlich, zumindest den nördlichen Teil der Frankenstraße wenn, dann in einem ersten Abschnitt zu erschließen.

- zu 8.** *Herr Steuerwald gibt seiner Sorge über die zu erwartende wesentlich höhere Verkehrsbelastung Ausdruck und bittet den Stadtrat, in seiner nächsten Sitzung, nach Lösungen zu suchen. Er unterstützt den Vorschlag von Herrn Hupp, am Ende der Frankenstraße ein Gebotsschild „Geradeaus“ aufzustellen, um eine Verkehrsentlastung Richtung Kibo zu erreichen. Ergänzend schlägt er eine häufigere Verkehrsüberwachung vor.*

*Herr Steuerwald zeigt sich durch die Anzahl der Baugrundstücke (30 + 24) irritiert, da s.E. immer nur von 40 Bauplätzen die Rede war.*

*In seiner Anfrage hat Herr Steuerwald neben der schon o.g. Verkehrsproblematik auch noch auf Probleme mit dem Kanalnetz hingewiesen. Er bezweifelt, dass die vorhandene Kanalisation den Mehranfall bewältigen kann.*

Stellungnahme/Beschluss

Verkehrsordnung und Verkehrsüberwachung sind zwar primär nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sofern verkehrsordnende Maßnahmen aber wie im vorliegenden Fall zur Ausräumung von Bedenken beitragen können, sollen entsprechende Überlegungen durchaus angestellt werden. Nach Rücksprache mit dem Ordnungsamt der Verbandsgemeinde ist es

grundsätzlich möglich, den Vorschlag des Herrn Hupp umzusetzen. Ob damit eine Verkehrsentlastung auf einem Teilstück der Hauptstraße tatsächlich erzielt werden kann, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt schwer abschätzen.

In der Planfassung vom Mai 2002 waren noch ca. 85 Bauplätze in einer Größe zwischen 640 und 850 qm vorgesehen. In der Fassung vom Dezember 2002 waren es noch ca. 50 Bauplätze zwischen 400 und 900 qm. Die aktuelle Planfassung umfasst Größen zwischen 450 und 600 qm, wobei in Verlängerung der Siedler- und der Frankenstraße Baugrundstücke gegenüber früheren Planungen dazugekommen sind. Städteplanerisch machen aufgrund der geänderten Erschließungskonzeption mit mindestens 2 Realisierungsabschnitten weniger Bauplätze auch keinen Sinn. Das Gebiet ist mit der jetzigen Planung abgerundet und abgeschlossen.

Das Baugebiet „Im Schlüssel“ ist bei allen Kanalnetzberechnungen sowie den Bemessungen des Stauraumkanals „Ziegelwoog“ als Einwohnerzuwachs bereits berücksichtigt. Die Anlagen sind ausreichend dimensioniert. Eine Rückfrage bei den Verbandsgemeindewerken hat ergeben, dass dort keine Probleme am Kanalnetz bekannt sind und auch nicht häufiger als in anderen Bereichen gereinigt/gespült wird.

## **11-2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Stadt Kirchheimbolanden hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig in der Zeit vom 29.01.2007 bis 02.03.2007 an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schlüssel“ beteiligt. Während der Beteiligungsfrist wurden Stellungnahmen von:

	Schreiben vom:
1. Vermessungs- und Katasteramt, Kaiserslautern	14.02.2007
2. Deutsche Telekom AG, T-Com, Kaiserslautern	27.02.2007
3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern	15.03.2007
4. Pfalzwerke AG, Ludwigshafen - Netzservice Regionalnetz -	01.02.2007
5. Verbandsgemeindewerke Kirchheimbolanden	29.01.2007
6. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - Dienststelle Kaiserslautern -	02.03.2007

7. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Speyer	07.02.2007
8. Verbandsgemeindeverwaltung Kirchheimbolanden - Abteilung 2-	27.02.2007
9. Verbandsgemeindeverwaltung Kirchheimbolanden - Abteilung 4-	27.02.2007
10. Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Kirchheimbolanden - Untere Naturschutzbehörde -	21.02.2007
11. Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Kirchheimbolanden - Untere Landesplanungsbehörde -	06.03.2007
12. Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Kirchheimbolanden - Brandschutzdienststelle -	06.02.2007
13. Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	12.02.2007

abgegeben.

Im einzelnen ist wie folgt Stellung genommen, abgewogen und entschieden worden:

**zu 1.** *Das Vermessungs- und Katasteramt gibt zunächst einige Hinweise zum Umgang mit Teilen von Grundstücken, sofern ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden sollte. Weiterhin wäre dann zu beachten, dass der derzeit relativ hohe Anteil an Gemeinbedarfs- und Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes in einer gesetzlichen Umlegung nicht realisierbar ist. Losgelöst von rechtlichen Belangen wird eine Umlegung mit den derzeitigen Flächenverhältnissen auch aus wirtschaftlichen Gründen als problematisch angesehen.*

#### Stellungnahme/Beschluss

Zur Erörterung der Umlegungsproblematik fand am 05.03.2007 eine Besprechung mit dem Vermessungs- und Katasteramt statt. Im Ergebnis wurde deutlich, dass in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplaner geprüft werden soll, in wie weit landschaftspflegerische Kompensationsflächen tatsächlich in direktem Zusammenhang mit den Bauflächen ausgewiesen werden müssen und ob im Einzelfall eine öffentliche Zweckbestimmung unbedingt notwendig ist.

Die Hinweise des Vermessungs- und Katasteramtes werden zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit dem Landschaftsplaner werden im Süden die Parz. Plan-Nrn.: 2775/2 und 2775/3 aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Des weiteren werden das Baufenster entlang der Siedlerstraße durchgezogen und der Bereich über der Altablagerung im Nordosten des Gebietes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Problematik des zu hohen Anteils an Gemeinbedarfs- und

Ausgleichsflächen ist in dem geänderten, aktuellen Planentwurf, mit den vorgenommenen Änderungen und dem reduziertem Geltungsbereich, nicht mehr gegeben.

**zu 2.** *Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass sich im Bereich der Franken- und der Siedlerstraße bereits Telekommunikationslinien befinden, sie generell eine wirtschaftlich vertretbare Risikobegrenzung beim Ausbau der Telekommunikationsleistungen vornimmt und dass eine ungehinderte und kostenfreie Nutzung der erforderlichen Trassen gewährleistet sein muss. Sofern die Stadt Kirchheimbolanden eine Erdverkabelung im Zuge der allgemeinen Gebietsversorgung wünscht, wird zur Koordination rechtzeitig vor Baubeginn um eine Kontaktaufnahme gebeten.*

#### Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro wird die notwendige frühzeitige Kontaktaufnahme und Koordinierung durchführen.

**zu 3.** *In Bezug auf die Oberflächenentwässerung verweist die Regionalstelle auf das bereits vorliegende Entwässerungskonzept, das um folgende Punkte zu ergänzen und zu ändern ist:*

- *im Bereich der Versickerungsmulde ist der Durchlässigkeitsbeiwert zu ermitteln.*
- *die geplante Entleerzeit darf maximal 3 Tage betragen.*
- *es ist der Nachweis zu erbringen, dass das nach §§ 61 und 62 LWG erforderliche Ausgleichsvolumen im Rückhaltebecken Leiselsbach noch zur Verfügung steht.*

*Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein überschlägiger Nachweis zu führen, dass durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erhebliche nachteilige Auswirkungen vermieden werden.*

*Im Hinblick auf den Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe wird auf die grundsätzlichen Bestimmungen des WHG, des LWG sowie insbesondere der „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ und auf die Beachtung der entsprechenden technischen Regelwerke, hingewiesen.*

*Die voraussichtlichen Abwassermengen und Schmutzfrachten sind anzugeben und ihre Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und Kläranlage sind zu beurteilen.*

*Ergänzende Hinweise betreffen den Schutz des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung.*

*In Bezug auf die vorhandenen Altablagerungen und Altstandorte wird für den Bereich der verfüllten Grube (im Wesentlichen auf Parz. Plan-Nr.: 2749 liegend), der als Grünfläche ausgewiesen werden soll, nochmals darauf hingewiesen, dass aufgrund der festgestellten PAK-Belastungen für die oberen 30 – 50 cm ein Bodenaustausch erforderlich ist.*

Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise und Empfehlungen der Regionalstelle werden entsprechend in der weiteren Planung sowie bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt.

Zur genaueren Bemessung der Versickerungsmulde ist ein entsprechendes Gutachten beauftragt worden. Dessen Ergebnisse werden derzeit in das Entwässerungskonzept eingearbeitet.

Wie bereits im vorliegenden Entwässerungskonzept dargelegt, ist das Baugebiet „Im Schlüssel“, beim hydraulischen Nachweis des Stauraumkanals „Ziegelwoog“ wie auch bei der Bemessung und Genehmigung des Rückhaltebeckens am Leiselsbach oberhalb der Morschheimer Straße berücksichtigt.

- zu 4.** *Die Pfalzwerke AG teilt mit, dass sich bis dato keine Versorgungsanlagen oder -leitungen von ihr im Gebiet befinden.*

Stellungnahme/Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- zu 5.** *Die Verbandsgemeindewerke verweisen auf das vorliegenden und mit ihnen abgestimmte Entwässerungskonzept. Eventuell eingehende Änderungsvorschläge der SGD-Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, werden entsprechend berücksichtigt.*

Stellungnahme/Beschluss

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und auf die Stellungnahme zu Punkt 3 verwiesen.

- zu 6.** *Die Pferdehaltung der Familie Wilz befindet sich westlich des Baugebietes. Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass Immissionen aus der Pferdehaltung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Für den Bereich westlich der Frankenstraße wird die Ausweisung als MD-Gebiet oder ein Verzicht auf die Überplanung vorgeschlagen.*

Stellungnahme/Beschluss

Familie Wilz hat westlich des Baugebietes eine genehmigte landwirtschaftliche Lager- und Pferdebewegungshalle mit festgesetzten, zum Baugebiet hin liegenden, landschaftspflegerischen Kompensationsflächen.

Zur Vermeidung potenzieller Konflikte wurde die Halle im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bereits nach Südwesten, also weg von der vorhandenen, wie auch der geplanten Bebauung, gerückt. Sich auf diese Gegebenheiten beziehend, sieht der Stadtrat keine Probleme oder Konflikte mit der geplanten baulichen Erweiterung.

- zu 7.** *In der Fundstellenkartierung der Archäologischen Denkmalpflege sind im Planbereich keine Fundstellen verzeichnet. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt ist, macht die Archäologische Denkmalpflege ihre Zustimmung von der Übernahme von 5 Punkten, die sich mit der Anzeige des Baubeginns, der Meldepflicht und dem Umgang mit eventuellen Funden und Fundstellen befassen, die sich mit der Ermöglichung von Rettungsgrabungen beschäftigen und die in die Bauausführungspläne als Auflagen übernommen werden sollen, abhängig.*

Stellungnahme/Beschluss

Neben der Aufnahme der aufgeführten Punkte in die Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan wird auch das mit der Erstellung der Ausführungsplanung beauftragte Ingenieurbüro angewiesen, die genannten Punkte als Auflagen in die entsprechenden Planunterlagen aufzunehmen.

- zu 8.** *Das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde gibt einige allgemeine Hinweise zu den bestehenden Rahmenbedingungen für den Straßenausbau, insbesondere zu der Ausbauvariante ohne separate Gehwege.*

Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgesehene niveaugleiche Ausbau der Straßen auf 7,00 oder 8,50 m Breite und mit ein- oder beidseitig mit einer Rinne abgesetztem Gehweg, erfüllt in Verbindung mit ihrer reinen Gebietserschließungs- und Aufenthaltsfunktion die bestehenden Vorgaben.

- zu 9.** *Die Verbandsgemeindeverwaltung weist darauf hin, dass die überplanten Grundstücke westlich der Frankenstraße bei der Verlängerung dieser Straße erschließungsbeitragspflichtig werden.*

Stellungnahme/Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- zu 10.** *Die Untere Naturschutzbehörde stimmt der Planung mit der Maßgabe zu, dass ein entsprechender Fachbeitrag Naturschutz zur Ermittlung einer räumlich-funktionalen Kompensation der Eingriffe erstellt wird.*

Stellungnahme/Beschluss

Die Stellungnahme Wird zur Kenntnis genommen. Der geforderte Fachbeitrag Naturschutz wird parallel und in enger Abstimmung mit dem Bebauungsplan erstellt.

- zu 11.** *Mit dem Hinweis auf § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) wird von der Kreisverwaltung angeregt und mit einer Gestaltungsskizze auch dargestellt, Teilflächen der derzeitigen Ausgleichsflächen im Sinne einer innerörtlichen Verdichtung als Bauflächen auszuweisen.*

Stellungnahme/Beschluss

Die beiden dargestellten Ausgleichsflächenteilbereiche haben sich in ihrer Ausgestaltung ganz unterschiedlich entwickelt. Während die zwischen den beiden Erschließungsabschnitten liegende Fläche erst bei der aktuellen Planfassung als gliederndes und zumindest auch zeitweise siedlungsbegrenzendes Grün Aufnahme gefunden hat und als solches auch zu seiner Funktionserfüllung in der dargestellten Breite und insbesondere auch Durchgängigkeit erforderlich ist, erklärt sich der Zuschnitt der zwischen dem Neubaugebiet und dem derzeitigen Siedlungsrand liegenden Ausgleichsfläche als akzeptierter Kompromiss zwischen der Ausweisung neuer Bauflächen durch die Stadt und dem Wunsch vieler Haider Bürger nach Wahrung des noch dörflichen Charakters des Stadtteiles, was u.a. mit der Wahrung entsprechender Abstandsflächen und einer Begrenzung der Anzahl der neuen Baugrundstücke erreicht werden soll. Darüber hinaus handelt es sich bei dieser Fläche auch um einen nur mit größerem Aufwand zu bebauenden Vernässungsbereich. Die Flächendarstellung soll deshalb grundsätzlich beibehalten werden. Kleinere Änderungen ergeben sich nur aus anderen Gründen.

- zu 12.** *Aus Sicht des Brandschutzes wird die Einhaltung der bestehenden Vorgaben zur Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen sowie zu Einbaugrundsätzen bei Hydranten gefordert.*

Stellungnahme/Beschluss

Die Stadtwerke GmbH, Kirchheimbolanden, gewährleistet als WasserverSORGER im Gebiet die Einhaltung der o.g. Vorgaben. Sie hat die auch mit Schreiben vom 10.04.2007 bestätigt.

**zu 13.** Das Landesamt vermerkt, dass in den Planunterlagen bereits darauf hingewiesen wird, dass mit Relikten des Altbergbaus gerechnet werden muss. Es empfiehlt, bei Eingriffen in den Baugrund die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten.

Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Die genannten DIN, die Regelungen für geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke zum Inhalt haben, werden entsprechend beachtet.

**11-3 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Im Schlüssel“, Stadt Kirchheimbolanden, wurde vom 28.04.2008 bis 30.05.2008 im Rathaus der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden durchgeführt. Der Termin wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Beteiligungsfrist wurden Stellungnahmen von:

	Schreiben vom:
1. Bittler, Ingrid und Günther, Kirchheimbolanden	22.05.2008
2. Zielonka, Heike und Markus, Kirchheimbolanden	25.05.2008
3. Neu, Ursula, Kirchheimbolanden	27.05.2008
4. Bittler, Birgit, Kirchheimbolanden	28.05.2008

abgegeben. Im Einzelnen ist wie folgt Stellung genommen, abgewogen und entschieden worden:

**zu 1.** Herr und Frau Bittler möchten, dass in dem südlich an ihr Grundstück, Parz.Nr. 2735/19, angrenzenden Bereich auf eine Bebauung verzichtet oder zumindest eine größere Grünfläche ausgewiesen, der Verlauf der Erschließungsstraße geändert und das aufgeschüttete Gelände begradigt wird. Im Bereich des WA 4 wird eine Reduzierung der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen um 1,50 m auf dann 3,00 m bzw. 7,00 m gefordert. Die Abstandsfläche soll ergänzend mit Bäumen bepflanzt werden.

Stellungnahme/Beschluss

Die Reduzierung des Grünstreifens, der in Verlängerung des Grundstückes Bittler zwischen 9 und 22 m breit ist, hat sich aus der zwischenzeitlich bekannten genauen Lage der Altablagerungsflächen ergeben. Diese bedingt eine geänderte Erschließungskonzeption (Freihaltung der Altablagerungsflächen) nach der die Straße unmittelbar nach dem derzeitigen Ausbauende nach Westen abknicken muss, um noch eine wirtschaftliche, beidseitige Bebauung realisieren zu können. Zum Ausgleich der Interessen

ist die Tiefe der geplanten Baugrundstücke nördlich der Erschließungsstraße bereits im Bebauungsplanentwurf um 5 m reduziert und in Konsequenz auf einen Bauplatz verzichtet worden. Die Flächenausweisungen bleiben unverändert.

Ergänzende Baumpflanzungen werden festgesetzt.

Da sich die Einwendungen bezüglich der Gebäudehöhen im WA 4 lediglich auf zwei Baugrundstücke beziehen, stimmt die Stadt einer Reduzierung der festgesetzten Traufhöhe von 4,50 m auf 3,50 m und einer Reduzierung der Firsthöhe von 8,50 m auf 7,50 m zu. Somit können von der Straße aus gesehen auf den beiden Grundstücken eingeschossige Gebäude mit Sockel errichtet werden. Auf allen anderen Grundstücken werden keine Änderungen festgesetzt.

**zu 2.** *Herr und Frau Zielonka bemängeln, dass die als Bezugspunkt für die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude gültige Straßenhöhe nicht im Bebauungsplanentwurf festgelegt ist. Sie regen an, auch im WA 4 eine Begrenzung auf max. 1 Vollgeschoss vorzunehmen und den südlich ihres Grundstückes liegenden Grünstreifen mit Bäumen zu bepflanzen.*

#### Stellungnahme/Beschluss

Die endgültigen Straßenhöhen können erst als Ergebnis der noch ausstehenden Detailplanung festgelegt werden. Im Rahmen der Erstellung der Geländeschnitte ist jedoch eine Vorplanung der Straße durchgeführt worden. Unter Berücksichtigung der gegebenen Anschlusspunkte und der Geländetopographie wurde eine Achs- und Höhenberechnung durchgeführt. Die ermittelten Straßenhöhen sind aus den Schnitten und den zugehörigen Lageplanausschnitten zu entnehmen. Die Straße wird die bestehenden Geländesprünge ausgleichen und die vorhandene Böschung etwa im unteren Drittel durchstoßen.

Ergänzende Baumpflanzungen werden festgesetzt.

Da sich die Einwendungen bezüglich der Gebäudehöhen im WA 4 lediglich auf zwei Baugrundstücke beziehen, stimmt die Stadt einer Reduzierung der festgesetzten Traufhöhe von 4,50 m auf 3,50 m und einer Reduzierung der Firsthöhe von 8,50 m auf 7,50 m zu. Somit können von der Straße aus gesehen auf den beiden Grundstücken eingeschossige Gebäude mit Sockel errichtet werden. Auf allen anderen Grundstücken werden keine Änderungen festgesetzt.

Die angeregte Festsetzung von max.1 Vollgeschoss hätte zur Folge, dass unter der Annahme eines mindestens auf Straßenhöhe liegenden Gebäudezugangs, die beiden Grundstücke massiv aufgefüllt werden müssten. Die Anregung wird deshalb nicht übernommen.

- zu 3.** *Frau Neu erinnert erneut an Absprachen mit der Stadt, in denen ein durchgehender Grünstreifen mit entsprechend großer Breite vorgesehen war und fordert, diesen in dem damals vereinbarten Umfang wieder auszuweisen.*

*Auch sie bemängelt, dass die als Bezugspunkt für die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude gültige Straßenhöhe nicht im Bebauungsplanentwurf festgelegt ist und dass für das WA 4 keine Festlegung hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt ist.*

*Frau Neu spricht nochmals die Verkehrsproblematik an und sieht den Bedarf zur Erstellung eines Verkehrsgutachtens.*

#### Stellungnahme/Beschluss

In Bezug auf die Grünstreifenausweisung wird auf die dazu gemachten Ausführungen unter Punkt III.1 verwiesen.

Zu den Straßenhöhen und der Anzahl der Vollgeschosse sind unter den Punkten III.1 und III. 2 entsprechende Aussagen gemacht, auf die verwiesen wird.

Ein Verkehrsgutachten liegt nicht vor. Aufgrund der geringeren Anzahl von Baugrundstücken und aufgrund der durch die geänderte Gebietserschließung zu erwartenden besseren Verteilung der Verkehrsströme auf mehrere Straßen und die in Folge zu erwartende geringere Beeinträchtigung von deren Anliegern, wird die Erstellung eines Gutachtens nach wie vor als nicht erforderlich angesehen.

In diesem Zusammenhang wird nochmals auf den Vorschlag von Herrn Hupp, am Ende der Frankenstraße ein Gebotsschild „Geradeaus“ aufzustellen, um eine Verkehrsentlastung Richtung Kibo zu erreichen, und dessen vorgesehene Erprobung, verwiesen.

- zu 4.** *Frau Bittler möchte, dass in dem südlich an ihr Grundstück, Parz.Nr. 2736/10, angrenzenden Bereich eine größere Grünfläche ausgewiesen und das aufgeschüttete Gelände zumindest teilweise wieder abgetragen wird. Im Bereich des WA 4 wird eine Reduzierung der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen gefordert. Auch sie bemängelt die nicht im Planentwurf eingetragenen geplanten Straßenhöhen.*

#### Stellungnahme/Beschluss

Zur Reduzierung des Grünstreifens, der in Verlängerung des Grundstückes Bittler zwischen 17 und 24 m breit ist, wird auf die dazu gemachten Aussagen unter Punkt III. 1 verwiesen, die endgültigen Straßenhöhen betreffend auf die Aussagen unter Punkt III. 2.

Da sich die Einwendungen bezüglich der Gebäudehöhen im WA 4 lediglich auf zwei Baugrundstücke beziehen, stimmt die Stadt einer Reduzierung der festgesetzten Traufhöhe von 4,50 m auf 3,50 m und einer Reduzierung der Firsthöhe von 8,50 m auf 7,50 m zu. Somit können von der Straße aus gesehen auf den beiden Grundstücken eingeschossige Gebäude mit Sockel errichtet werden. Auf allen anderen Grundstücken werden keine Änderungen festgesetzt.

**11-4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Stadt Kirchheimbolanden hat gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schlüssel“ mit Schreiben vom 18.04.2008 beteiligt. Während der Beteiligungsfrist wurden Stellungnahmen von:

	Schreiben vom:
1. Vermessungs- und Katasteramt, Kaiserslautern	28.04.2008
2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern	07.05.2008
3. Stadtwerke GmbH, Kirchheimbolanden	29.04.2008
4. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - Dienststelle Kaiserslautern –	29.05.2008
5. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Speyer	21.05.2008
6. Verbandsgemeindeverwaltung Kirchheimbolanden - Abteilung 2 -	26.05.2008
7. Verbandsgemeindeverwaltung Kirchheimbolanden - Abteilung 4-	09.05.2008
8. Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	29.04.2008

abgegeben. Im Einzelnen ist wie folgt Stellung genommen, abgewogen und entschieden worden:

- zu 1.** Das Vermessungs- und Katasteramt weist darauf hin, dass für eine wirtschaftliche Baulandumlegung bestimmte Flächen nicht in ein Umlegungsverfahren einbezogen werden sollten und regt an, dazu im Vorfeld der Antragstellung eine Abstimmung vorzunehmen.

Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise des Vermessungs- und Katasteramtes werden zur Kenntnis genommen und das Gesprächsangebot angenommen.

- zu 2.** In Bezug auf die vorhandenen Altablagerungen und Altstandorte wird für den Bereich der verfüllten Grube (im Wesentlichen auf Parz. Plan-Nr.: 2749 liegend), der als Grünfläche ausgewiesen werden soll, nochmals darauf hingewiesen, dass aufgrund der festgestellten PAK-Belastungen für die oberen 30 – 50 cm ein Bodenaustausch erforderlich ist.

Aufgrund zwischenzeitlich geänderter rechtlicher Bestimmungen wird empfohlen, entsprechende Anpassungen in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Konkrete Formulierungsvorschläge werden gemacht.

Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise und Empfehlungen der Regionalstelle werden zur Kenntnis genommen und die Vorschläge zur Änderung der textlichen Festsetzungen entsprechend eingearbeitet.

- zu 3.** Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass sie für die Gebietserschließung die Strom-, Gas- und Wasserversorgung, eine Trafostation sowie die Straßenbeleuchtung planen.

Stellungnahme/Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- zu 4.** Die Pferdehaltung der Familie Wilz befindet sich westlich des Baugebietes. Die Landwirtschaftskammer äußert erneut ihre Auffassung, dass Immissionen aus der Pferdehaltung im Rahmen der Bauleitplanung zu bewerten und entsprechend zu berücksichtigen sind. Neben der Reithalle ist nach ihrem Dafürhalten auch die Außenanlage mit in die Bewertung einzubeziehen.

Die Kammer macht auch geltend, dass durch die Überplanung der Parz. Nrn. 2722/8 und 2722/9 derzeit genutzte Zufahrtsmöglichkeiten zukünftig entfallen und damit die Interessen von Herrn Wilz einseitig verkürzt werden.

Ergänzend bittet die Landwirtschaftskammer darum, bei der anstehenden Detailplanung der Frankenstraße darauf zu achten, dass die Straße für den landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt nutzbar bleibt.

### Stellungnahme/Beschluss

Familie Wilz hat westlich des Baugebietes eine genehmigte landwirtschaftliche Lager- und Pferdebewegungshalle mit festgesetzten, zum Baugebiet hin liegenden, landschaftspflegerischen Kompensationsflächen. Zur Vermeidung potenzieller Konflikte wurde die Halle im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bereits nach Südwesten, also weg von der vorhandenen, wie auch der geplanten Bebauung, gerückt. Sich auf diese Gegebenheiten beziehend, sieht der Stadtrat nach wie vor keine Probleme oder Konflikte mit der geplanten baulichen Erweiterung.

Die derzeitige Grundstückserschließung über den Wirtschaftsweg auf der Parz.Nr. 2744 wird im Zuge der Überplanung im Anbindungsgebiet an die Frankenstraße lediglich um ca. 10 m nach Süden verschoben.

Es ist vorgesehen, die Frankenstraße im Bereich der Bebauung mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn und separaten überwiegend beidseitig angelegten Gehwegen auszubauen. Die uneingeschränkte Passierbarkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge kann damit von der baulichen Seite her gewährleistet werden.

Die seitens der Landwirtschaftskammer vorgebrachten Bedenken hinsichtlich potenzieller Immissionen wie auch der Grundstückserschließung werden als unbegründet zurückgewiesen. Den Interessen des landwirtschaftlich begründeten Verkehrs in der Frankenstraße wird im Zuge der weiteren Planungsschritte Rechnung getragen.

- zu 5.** *In der Fundstellenkartierung der Archäologischen Denkmalpflege sind im Planbereich keine Fundstellen verzeichnet. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt ist, macht die Archäologische Denkmalpflege ihre Zustimmung von der Übernahme von 5 Punkten, die sich mit der Anzeige des Baubeginns, der Meldepflicht und dem Umgang mit eventuellen Funden und Fundstellen befassen, die sich mit der Ermöglichung von Rettungsgrabungen beschäftigen und die in die Bauausführungspläne als Auflagen übernommen werden sollen, abhängig.*

### Stellungnahme/Beschluss

Neben der bereits erfolgten Aufnahme der aufgeführten Punkte in die Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan wird auch das mit der Erstellung der Ausführungsplanung beauftragte Ingenieurbüro angewiesen, die genannten Punkte als Auflagen in die entsprechenden Planunterlagen aufzunehmen.

- zu 6.** *Das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde gibt einige allgemeine Hinweise zu den bestehenden Rahmenbedingungen für den Straßenausbau, insbesondere zu der Ausbauvariante ohne separate Gehwege.*

Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgesehene niveaugleiche Ausbau der Straßen auf 7,00 oder 8,50 m Breite und mit ein- oder beidseitig mit einer Rinne abgesetztem Gehweg, erfüllt in Verbindung mit ihrer reinen Gebietserschließungs- und Aufenthaltsfunktion die bestehenden Vorgaben.

- zu 7.** *Die Verbandsgemeindeverwaltung weist nochmals darauf hin, dass die überplanten Grundstücke westlich der Frankenstraße bei der Verlängerung dieser Straße erschließungsbeitragspflichtig werden.*

Stellungnahme/Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- zu 8.** *Das Landesamt weist nochmals darauf hin, dass im Plangebiet mit Relikten des Altbergbaus gerechnet werden muss. Es empfiehlt neben Baugrunduntersuchungen auch Einsicht in die Archivunterlagen der Abteilung Bergbau zu nehmen.*

Stellungnahme/Beschluss

Unter den Hinweisen der textlichen Festsetzungen wird unter der Überschrift „Altbergbau“ folgender Text neu aufgenommen:

„Im Plangebiet ist nach den Archivunterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz, mit Relikten des Altbergbaus zu rechnen. In diesem Fall lassen sich Auswirkungen auf einzelne Bauvorhaben (z.B. Bodensetzungen und Tagesbrüche) nicht ausschließen. Die Einsichtnahme in die Archivunterlagen bei der Abteilung Bergbau im Landesamt kann nach vorheriger Terminabsprache erfolgen und wird dringend angeraten. Eventuell sind geeignete Sondierungsmaßnahmen zur Feststellung solcher Relikte des Altbergbaus vor Beginn baulicher Maßnahmen durchzuführen.“

Aufgestellt: Oktober 2006

Ergänzt: April 2008

Ergänzt: August 2008



I.D.E.A.L. Brehm & Co. GmbH  
67292 Kirchheimbolanden

**Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom August 2008, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde angeordnet.

Kirchheimbolanden, den 10.09.2008

