



Stadt Eisenberg

Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Römerstraße“

Begründung

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB

Vorentwurf | Januar 2024



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Stadt Eisenberg
vertreten durch die Verbandsgemeinde Eisenberg
Hauptstraße 86
67304 Eisenberg

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Januar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB ...	4
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	4
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	4
C. GRUNDLAGEN.....	4
1. Planungsgrundlagen.....	4
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	4
3. Bestandssituation	6
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
1. Regionaler Raumordnungsplan (RROP).....	6
1.1. Flächennutzungsplan (FNP).....	6
E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN- - - SOWEIT GEGEBEN - - -.....	7
1. Natur- und Artenschutz.....	7
1.1. Schutzgebiete und -objekte.....	7
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	9
2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	9
2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiet	9
2.2. Gewässer.....	9
2.3. Überschwemmungsgebiete.....	10
3. Altablagerungen / Altlasten	10
4. Bergbau / Altbergbau	10
5. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	10
6. Sonstiges	11
F. ZIELE DER PLANUNG	11
G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	11
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
1.1. Art der baulichen Nutzung.....	11
1.2. Maß der baulichen Nutzung	12
1.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).....	12
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	12
H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	13
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	13
1.1. Nutzungsordnung.....	13
1.2. Altlasten	13

1.3. Radon	13
2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	13
3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	13
4. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	13
5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	13
6. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	14
I. PLANVERWIRKLICHUNG	14

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Durch den Bebauungsplan soll die Errichtung einer multifunktionalen Sport- und Freizeitanlage ermöglicht werden, die neben den sportlichen Nutzungen auch einen Festplatz ermöglicht.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Stadtrat von Eisenberg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „_____“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage eines Fachbeitrages Naturschutz; dieser wird ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt.

C. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen zum Bebauungsplan sind:

- FNP der Verbandsgemeinde Eisenberg, <https://www.vg-eisenberg.de/wohnen-wirtschaft/bauen-und-wohnen/flaechennutzungsplan-der-verbands-gemeinde-eisenberg/>
- Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz, ROP IV, 3. Teilfortschreibung 2018
- Artenschutzrechtliche Voreinschätzung, erstellt durch BBP Kaiserslautern, Stand 05/2023
- Abfragen des LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Eisenberg ist eine Stadt der gleichnamigen Verbandsgemeinde im Donnersbergkreis.

Das Plangebiet liegt im süd-östlichen Stadtbereich an der B47 und wird erschlossen durch eine Auffahrt von der B47.

Der ungefähre Standort des Plangebietes ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur Ortslage von Eisenberg (Quelle: LANIS RLP 01/2023)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 14.800 m² und wird wie folgt abgegrenzt:



Geltungsbereich des Bauungsplanes „Sport- und Spielgelände Römerstraße“ (rot gekennzeichnet) (Quelle: Eigene Abbildung BBP, Luftbild LANIS RLP 04/2023, Stand Luftbild 05/2022)

3. Bestandssituation

Das Plangebiet wurde früher vom Tagebau genutzt und anschließend mit Lehm verfüllt. Zum jetzigen Zeitpunkt stellt sich die Fläche überwiegend als Grünlandfläche dar. In den Randbereichen zur angrenzenden Römerstraße findet sich ein kleines Gehölz sowie mehrere Tümpel. Zentral auf der Fläche finden sich Sandaufschüttungen. Entlang des Grabens an der Südseite sowie vereinzelt in der Fläche finden sich kleine Röhrichte. Der westliche Teil stellt sich als Brachfläche mit einer von Ampfer dominierten Vegetation dar.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von Osten über die Römerstraße.

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

1. Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Eisenberg weist das Plangebiet als Vorrangfläche Rohstoffsicherung und Sonstige Freifläche aus (siehe nachfolgende Abbildung).



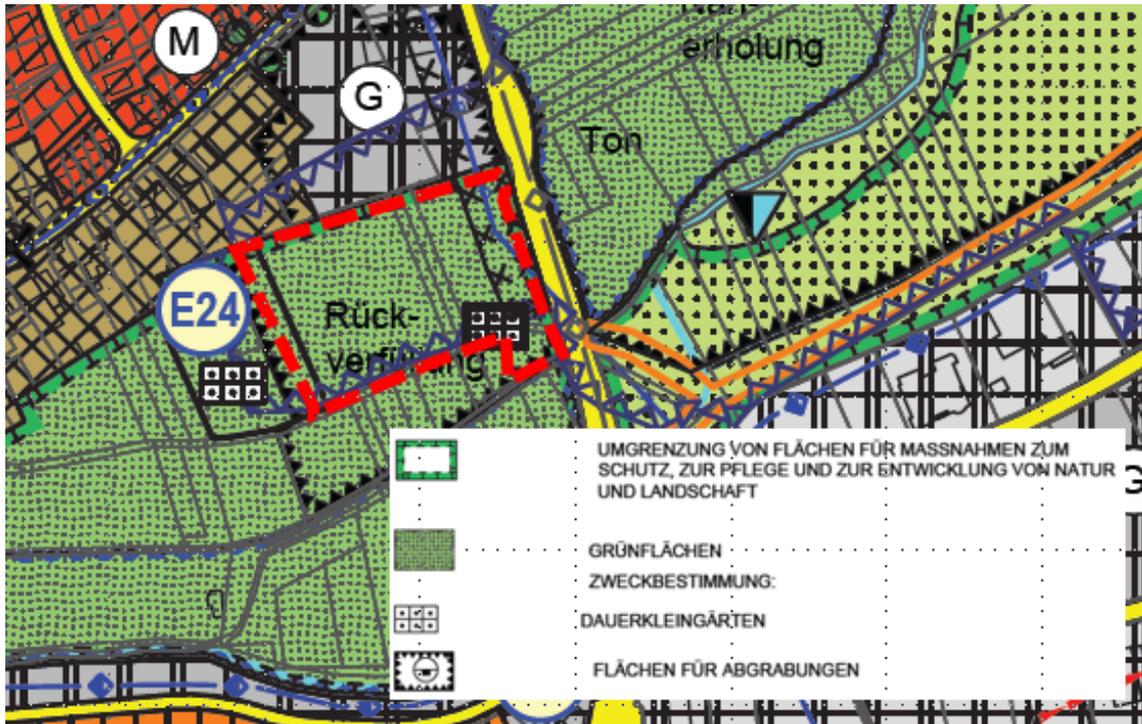
Darstellung des Plangebietes (blau markiert) im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz (Quelle: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 04/2023)

Mit Schreiben vom 14.08.2023 hat das Landesamt für Geologie und Bergbau der Änderung der Abschlussbetriebsplanzulassung zur Verwendung von Fremdmassen für die Wiedernutzbarmachung der Oberfläche im Tontagebau zugestimmt. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass an dieser Stelle kein Zielkonflikt vorliegt.

1.1. Flächennutzungsplan (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Eisenberg stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar (siehe nachfolgende Abbildung). Zusätzlich wird das Plangebiet mit einer Umgrenzung von Flächen für

Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingeschlossen.



Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg (Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan)

Entsprechen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN--- SOWEIT GEGEBEN ---

1. Natur- und Artenschutz

1.1. Schutzgebiete und -objekte

1.1.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet selbst sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt ungefähr 740 m nord-westlich der Planfläche.

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

1.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Naturparke nach § 25 BNatSchG,

- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützten Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

1.1.3. Geschützte und schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet selbst sind **keine**

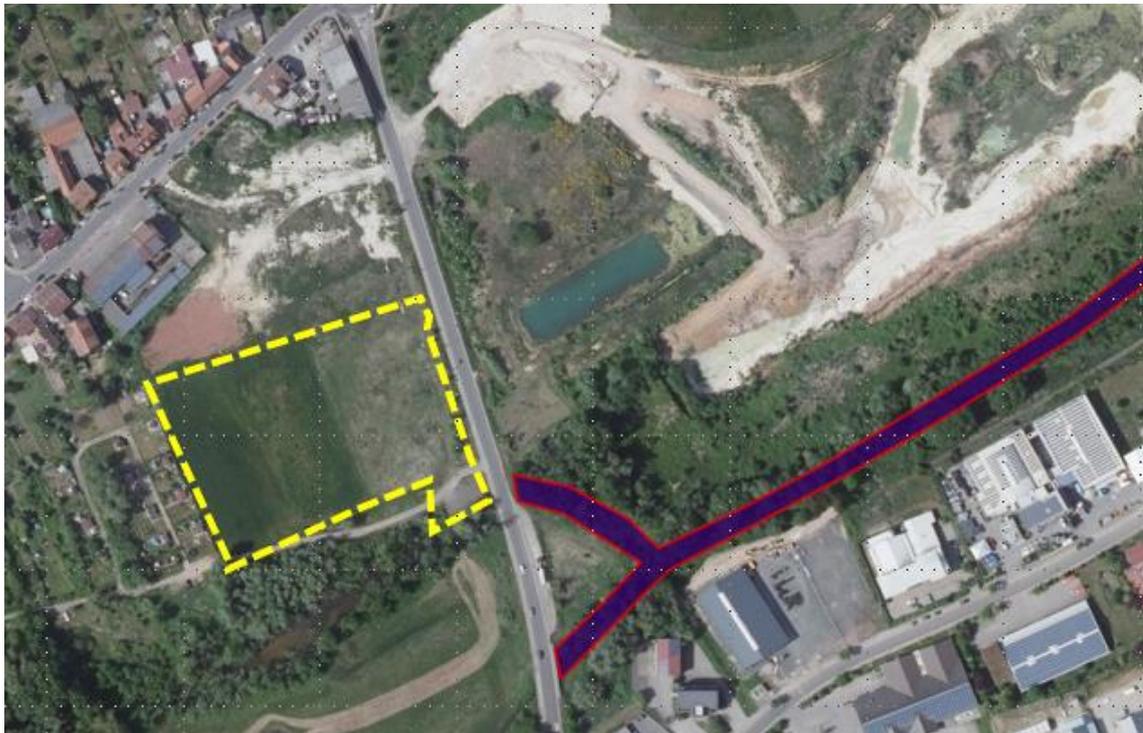
- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG,
- Schutzwürdigen Biotope (BK) sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Allerdings befindet sich südöstlich der Eisbach am Erlenhof (GB-6414-0042-2010) als geschütztes Biotop des § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG. Dieser bildet mit einigen weiter westlich liegenden Röhrichte einen zusätzlich geschützten Biotopkomplex (BK-6414-0022-2010).

Aufgrund der räumlichen Trennung durch die B47 sind keine erheblichen Auswirkungen des Planvorhabens auf diesen zu erwarten.

Bei den beiden Begehungen stellte sich die Planfläche selbst als nasse Grünfläche dar. Auch die vorhandenen Röhrichte und die vereinzelt auftretenden Binsen sprechen für dauerhaft feucht bis nasse Standortbedingungen. Dadurch besteht der Verdacht, dass es sich bei Teilen der Fläche um eine potentiell geschützte Nass- und Feuchtwiese handeln könnte.



Lage des Plangebietes (gelb gekennzeichnet) zum geschützten Biotopkomplex Eisbach am Erlenhof (violett) (Quelle: LANIS RLP 01/2023)

1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Die Artenschutzrechtliche Voreinschätzung (erstellt durch BBP Kaiserslautern 05/2023) kommt zu folgendem Ergebnis:

Für planungsrelevante **Fische, Käfer, Libellen, Säugetiere** und **Weichtiere** bietet die Fläche keine geeigneten Habitate. Verbotstatbestände nach **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** sind demnach auszuschließen.

Durch den feuchten Charakter, die vorhandenen Tümpel und die in der Umgebung vorkommenden Gewässerhabitate scheint ein zumindest temporäres Vorkommen planungsrelevanter **Amphibien** im Plangebiet möglich. Hierzu sind vertiefende Untersuchungen notwendig.

Eine besondere Eignung als Brutgebiet für **Vögel** liegt nach jetzigem Kenntnisstand nicht vor. Es finden sich nur kleine Gehölzstrukturen jungen bis mittleren Alters in den Randbereichen, die mögliche Brutplätze bieten. Diese weisen durch die Nähe zur Straße eine erhebliche Störung auf und sind nur für störunempfindliche Arten geeignet. Um dennoch Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die nach **§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG** festgelegten Rodungszeiträume zu beachten.

Die Planfläche stellt sich überwiegend als feuchte Grünlandfläche dar. Auch die in der Fläche bestehenden Röhrichte und stellenweise vorkommenden Binsen sprechen für dauerhaft feuchte bis nasse Standortbedingungen. Ob die Fläche möglicherweise einen Schutzstatus als Nass- oder Feuchtwiese innehat, muss durch vertiefende Untersuchungen geklärt werden. In diesem Zusammenhang sollte auch ein Vorkommen planungsrelevanter **Schmetterlinge** untersucht werden.

Für terrestrische **Reptilien** bietet die Planfläche im Bereich des Gehölzes sowie der Sandaufschüttungen mögliche Habitate. Auch wenn eine Besiedlung zum jetzigen Zeitpunkt unwahrscheinlich ist, kann ein potentiell Vorkommen planungsrelevanter Arten zu einem späteren Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Um mögliche Verbotstatbestände nach **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ausschließen zu können, sollten hier vor Planumsetzung vertiefende Untersuchungen durchgeführt werden.

2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiet

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Gebiete (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

2.2. Gewässer

Der Eisbach, ein Gewässer III Ordnung verläuft ca. 100 m südlich des Plangebietes.

2.3. Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt laut Landesamt für Umwelt, Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen, Karte 5, in einem potentielle Überflutungsbereich in Auen



Ungefähre Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) in der Karte 5 der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Quelle: Landesamt für Umwelt, Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen, Karte 5; 2018)

3. Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße umgehend zu informieren.

4. Bergbau / Altbergbau

Die Fläche wurde früher vom Tagebau in Anspruch genommen. Nach Ende der Nutzung wurde die Fläche mit Lehm verfüllt.

5. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Plangebiet befinden sich **keine**

- Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten (Quelle: GDKE RLP),
- archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler,
- Grabungsschutzgebiete sowie
- Ausweisung von Flächen mit kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden (Quelle: Geoportale Boden RLP).

Aufgrund der ehemaligen Nutzung durch den Tagebau ist nicht mit Kulturgütern im Plangebiet zu rechnen.

Sollten dennoch während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die zuständige Behörde.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

6. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

F. ZIELE DER PLANUNG

Der hier aufzustellende Bebauungsplan soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzerinnen und Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Ausschöpfung des Innenentwicklungspotenzials im Plangebiet (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB),
- eine klimaangepasste und möglichst ökologische Planung im Zusammenspiel mit der Nutzung erneuerbarer Energien und deren sparsamen Umgang (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie
- eine baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird geplant die Fläche zukünftig als Sport- und Freizeitfläche zu nutzen. Dazu sollen verschiedene Sport- und Spielanlagen angelegt werden. Im Süden des Plangebietes soll eine Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen entstehen. Darüber hinaus soll die Fläche

multifunktional beispielsweise als Festplatz genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Festplatz sowie für Sport- und Spielanlagen festgesetzt.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Planeintrag wird eine GRZ von 0,25 für das Plangebiet bestimmt, die durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden darf. Durch diese Bestimmung soll die Realisierung einer multifunktionalen Fläche möglich sein, die jedoch durch eine geringe Versiegelung den Charakter einer Freifläche als Übergang zur freien Landschaft darstellen soll.

1.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.3.1. Maßnahme M 1 – Eingrünung

Entlang der östlich verlaufenden B 47 wird eine Fläche zur Pflanzung und zum Erhalt nach von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b BauGB) festgesetzt. Diese dient der Gestaltung und Eingrünung des Plangebietes. Durch die Pflanzung einer Baumhecke sowie von Obstbäumen soll das Plangebiet gestalterisch sowie ökologisch aufgewertet werden. Um weitere Habitatstrukturen zu schaffen sind innerhalb der Fläche zusätzliche Totholz- und Steinhaufen anzulegen.

1.3.2. Maßnahme M 2 – Wasserdurchlässige Beläge

Die Festsetzung zur Herstellung von Zufahrten und Parkplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen dient der Minderung der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung auf Boden- und Wasserhaushalt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgesterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar.

Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wird dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

1.1. Nutzungsordnung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

Daher ist bei der Planung darauf zu achten, dass das Plangebiet so ausgestaltet wird, dass gesunde Bedingungen herrschen. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

1.2. Altlasten

Das Plangebiet wurde nach Ende der Nutzung durch den Tagebau mit Lehm aufgefüllt. Kenntnisse zu möglicherweise schädlichen Verunreinigungen liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

1.3. Radon

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem ein Radonpotential von 31,8 und eine Radonkonzentration von 30,8 kBq/m³ ermittelt wurde. (Quelle: Radon RLP)

2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Zur Eingrünung des Plangebietes und räumlichen Trennung zur östlich verlaufenden B 47 ist auf einem 20 m breiten Streifen die Pflanzung einer Gehölzreihe vorgesehen. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der weiterhin getroffenen Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

4. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im Umweltbericht, der den Teil B der Begründung darstellt, wird detailliert auf die Belange des Umweltschutzes eingegangen.

5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können zum gegenwärtigen Kenntnisstand von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehender Netze bereitgestellt werden.

6. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt aus östlicher Richtung von der B47. Mit E-Mail vom 27.03.2023 hat der LBM Worms folgenden Sachverhalt mitgeteilt: Aufgrund des gut einsehbaren innerörtlichen Streckenverlaufs und der auf 50 km/h beschränkten Höchstgeschwindigkeit ist davon auszugehen, dass grundsätzlich keine Linksabbiegerspur erforderlich wird, sofern das zu erwartende Fahrzeugaufkommen unter dem Fahrzeugaufkommen eines Discountmarktes liegt.

Darüber hinaus ist generell die Einfahrt in die Freizeitanlage so zu gestalten (ausreichende Breite und Eckausrundungen), dass diese ein zügiges Einfahren der Fahrzeuge ermöglicht.

Diesen Anforderungen soll mit der vorliegenden Planung entsprochen werden. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass den Belangen des Verkehrs ausreichend Rechnung getragen wird.

I. PLANVERWIRKLICHUNG

Aufgrund der im Plangebiet gegebenen Besitzverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich. Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.