



Ortsgemeinde Wartenberg-Rohrbach

Bebauungsplan „Wartenberger Mühle“

Begründung Teil A - Erläuterung

-Entwurf-Offenlage- 11/2023

Auftraggeber

Ortsgemeinde Wartenberg-Rohrbach



Erstellt durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbB

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 November 2023

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
4 Schutzgebietsausweisungen	6
5 Geschützte Pflanzen und Tiere	7
D Vorgaben übergeordneter Planungen	7
1 Regionaler Raumordnungsplan	7
2 Flächennutzungsplan.....	8
E Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	9
1 Naturschutz.....	9
2 Verkehrliche Rahmenbedingungen	9
3 Außengebietswasser.....	9
4 Altablagerungen / Altlasten	10
5 Gewässerschutz	10
6 Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	10
7 Sonstiges	11
F Darlegung zum städtebaulichen Konzept	11
1 Städtebauliche Zielvorgaben.....	11
2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes	12
3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes	12
G Begründung der Festsetzungen	13

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	13
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
3	Empfehlungen und Hinweise ohne Festsetzungscharakter.....	16
H	Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	16
2	Belange des Denkmalschutzes sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	18
3	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	19
4	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	19
I	Planverwirklichung	19
1	Grundbesitz und Bodenordnung	19
2	Kosten der Bauleitplanung.....	19
	Anlage 1 – Bereits genehmigte bauliche Anlagen innerhalb des Plangebiets.....	20
	Anlage 2 – Geländeschnitt des Plangebiets zur Darstellung der Gebäudehöhen	21

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 Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Wartenberg-Rohrbach, die Zulässigkeit von Nutzungen im Bereich der Wartenberger Mühle verbindlich zu regeln. Die Mühle hat sich in den letzten Jahren durch verschiedene Bauanträge stetig weiterentwickelt. Insbesondere auf Grund der räumlichen Nähe zu einem FFH-Gebiet sowie durch das Vorhandensein eines Kulturdenkmals „Wartenberger Mühle“ in direkter Umgebung soll die künftige Entwicklung nun planungsrechtlich verbindlich festgelegt werden.

Darüber hinaus beabsichtigt der Inhaber der Wartenberger Mühle dieselbige in einem städtebaulich verträglichen Maß – insbesondere unter Beachtung des Denkmalschutzes – in Form eines kleinen Hotels/Gästehauses mit Wellnesseinrichtungen zu entwickeln. In diesem Sinne ist die Festsetzung eines Mischgebiets angrenzend an die Mühle erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden bereits bestehende, genehmigte Nutzungen sowie Planungen des Betreibers der Mühle berücksichtigt.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Wartenberg-Rohrbach daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 19.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wartenberger Mühle“ beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

C GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler, Stand 07/2006,
- in Aufstellung befindlicher Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 06/2018,
- Natura-2000 Vorprüfung, Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH LAUB, Stand 07/2015,
- Baugenehmigungsunterlagen zu Nutzungen im Bereich der Wartenberger Mühle,
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinland-Pfalz.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Wartenberg-Rohrbach an der L401 in der Lohnsbachau. Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

Die Gebietsgröße beträgt ca. 2,2 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1000.



Abbildung: Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet, Quelle: LANIS, Stand 01/2019

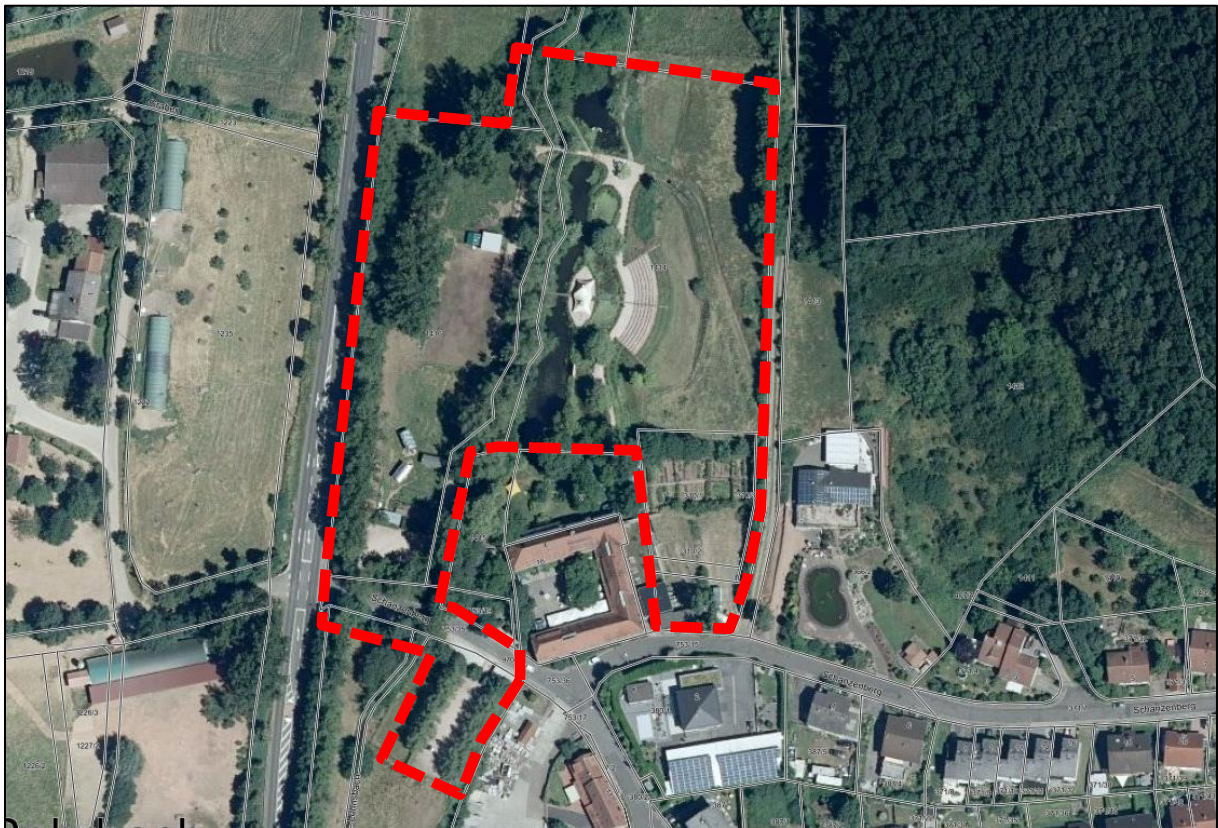


Abbildung: Abgrenzung Geltungsbereich: Quelle Luftbild: LANIS, Luftbildaufnahme vom 01.07.2018

3 Bestandssituation

3.1 Nutzung und natürliche Situation

Das Plangebiet wird durch einen hohen Grünanteil sowie durch die baulichen Anlagen der Wartenberger Mühle geprägt. Das unmittelbare Umfeld der Mühle gestaltet sich durch die aktuellen Nutzungen des Gastronomiebetriebes „Wartenberger Mühle“ mit den zugehörigen Flächen in Form von Parkplätzen, Freisitzen, einer Wagenburg und Pferdekoppeln.

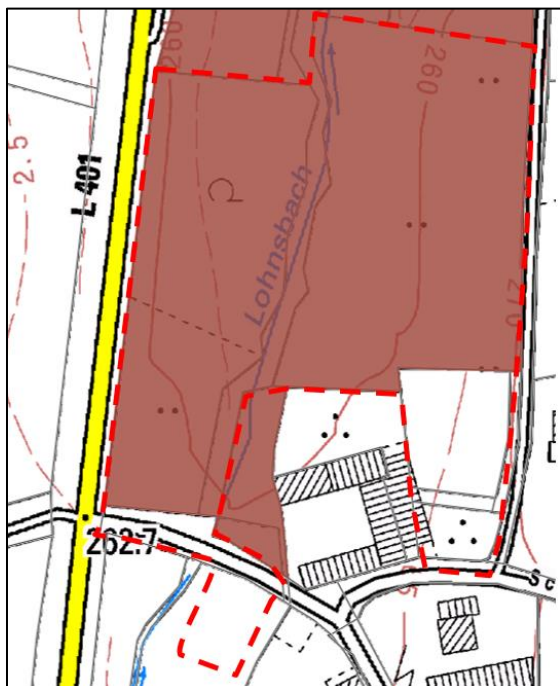
Mitten durch das Plangebiet fließt der Lohnsbach hindurch. Südlich sowie teilweise östlich grenzt ein durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Westen befindet sich ein Vollerwerbsbetrieb mit Geflügelhaltung.

3.2 Topografie

Das Plangebiet fällt sowohl von Osten als auch von Westen zum mittig gelegenen Lohnsbach (ca. 257 m. ü. NN) hin ab. Im östlichen Bereich ist das Gelände stärker geneigt als im Westen. Am östlichen Rand liegt das Plangebiet auf 270 m ü. NN, im Osten auf 261 m ü. NN.

4 Schutzgebietsausweisungen

Teilflächen des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets „Kaiserstraßensenke“ (FFH-6413-301).



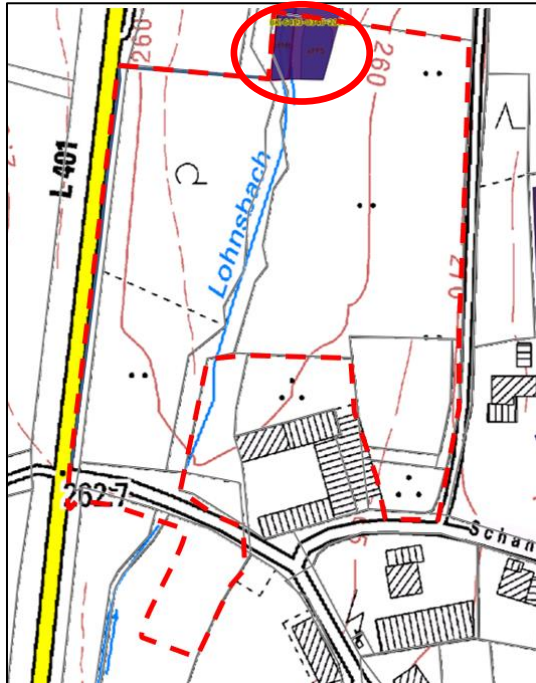
Darstellung Fläche FFH-Gebiet aus LANIS

Auf Grund der unmittelbaren Betroffenheit des Schutzgebietes durch die Planung erfolgte eine Verträglichkeitsprüfung mit dem Ergebnis, dass im Zuge der Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten sind. Die genaueren Aussagen der Verträglichkeitsprüfung sind dem in der Anlage beigefügten Gutachten (Ergänzende Maßnahmen im Kunst- und Kulturpark der Mühle am Schlossberg – Natur 2000-Vorprüfung für das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Kaiserstraßensenke“ 6413-301) zu entnehmen.

Weitere Schutzgebiete nach BNatSchG wie Landschaftsschutzgebiete, Naturparke oder Naturschutzgebiete liegen im Plangebiet oder dessen direkter Umgebung nicht vor.

Auch sonstige Schutzgebietsausweisungen (wie z.B. Wasserschutzgebiete) liegen nicht vor.

Aus dem Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind laut Abfrage LANIS im Plangebiet keine Biotope erfasst. Der Lohnsbach und seitlich angrenzende Flächen sind nördlich des Geltungsbereichs als BT-Biototypen erfasst und randlich im Geltungsbereich enthalten, jedoch nicht unmittelbar von den hier in Rede stehenden Planungen betroffen. Erheblich negative Auswirkungen auf die genannten Biotopflächen können ausgeschlossen werden.



Darstellung des Biotopkatasters aus LANIS:
BK-6413-0340-2011 „Feuchtgebiet S Pulvermühle“

5 Geschützte Pflanzen und Tiere

5.1 Geschützte Pflanzen

Der Geltungsbereich wird durch die überwiegend intensiven Nutzungen geprägt. Geschützte Pflanzenarten konnten nach Auswertung LANIS und einer Ortsbegehung nicht festgestellt werden.

5.2 Geschützte Tierarten

Der Geltungsbereich wird durch die überwiegend intensiven Nutzungen geprägt. Geschützte Tierarten konnten nach Auswertung LANIS und einer Ortsbegehung nicht festgestellt werden.

D VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere nachfolgende Aspekte:

1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionalplan Westpfalz konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist teilweise als Siedlungsfläche und teilweise als Ackerfläche dargestellt. Die Ackerfläche wird von der Darstellung des Landesweiten Biotopverbunds überlagert.

Es wird davon ausgegangen, dass Ziele oder Grundsätze des Regionalplans durch die Planung nicht betroffen sind.



Abbildung: Einheitlicher Regionalplan Westpfalz, Stand 2014, Auszug aus der Gesamtkarte

2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler stellt im südlichen Bereich des Plangebiets Wohnbaufläche dar, die übrigen Flächen liegen im Außenbereich.

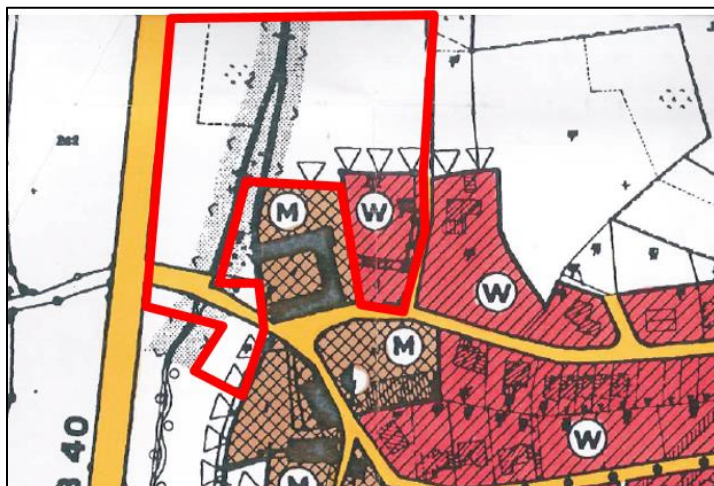


Abbildung: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler, Stand: 2006

Im Rahmen der derzeit in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Verbandsgemeinde Winnweiler die Darstellung entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan zu ändern.

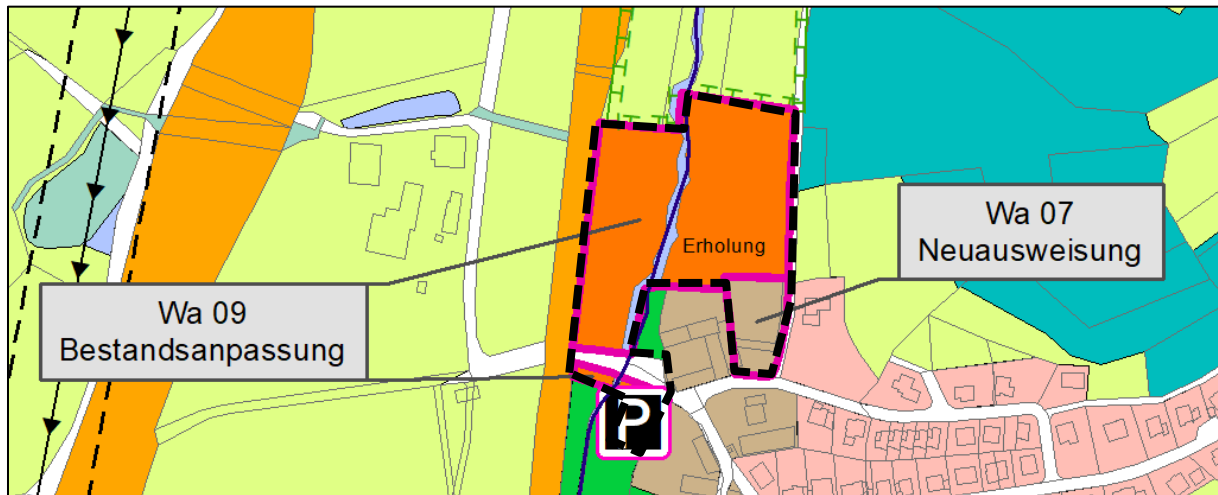


Abbildung: Ausschnitt des aktuell im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Winnweiler, Stand: 10/2021

Es ist somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass der Bebauungsplan „Wartenberger Mühle“ aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde entwickelt sein wird.

E FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Naturschutz

Auf Grund der unmittelbaren Betroffenheit des Schutzgebietes durch die Planung erfolgte eine Verträglichkeitsprüfung mit dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten sind. Die genaueren Aussagen der Verträglichkeitsprüfung sind dem in der Anlage beigefügten Gutachten (Ergänzende Maßnahmen im Kunst- und Kulturpark der Mühle am Schlossberg – Natur 2000-Vorprüfung für das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Kaiserstraßensenke“ 6413-301) zu entnehmen.

2 Verkehrliche Rahmenbedingungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Nordwesten an die freie Strecke der L401. Hier finden die anbaurechtlichen Vorschriften des Landesstraßengesetzes (LStrG) Anwendung: So ist u.a. in diesem Bereich eine *Bauverbotszone* von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L401 gemäß § 22 LStrG einzuhalten. Es obliegt in diesem Zusammenhang der zuständigen Straßenbaubehörde im Rahmen einer Ermessensentscheidung, darüber zu befinden, ob eine Zustimmung zu einer Ausnahme in Betracht kommt oder nicht.

Darüber hinaus befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in der sog. *Baubeschränkungszone* (40 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 401). Grundsätzlich bedürfen in der Baubeschränkungszone die Errichtung, die Änderung sowie eine andere Nutzung einer baulichen Anlage der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

3 Außengebietswasser

Die Situation der Außengebietsentwässerung wird mit der hier vorliegenden Planung nicht verändert. Die Gehölzbestände entlang des Wirtschaftsweges sind zum Erhalt festgesetzt. Diese Strukturen dienen hier insbesondere auch der Retention und der Erosionssicherung.

4 Altablagerungen / Altlasten

Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ist eine Altablagerung mit der Nr. 33306080-0203 markiert. Die im Bereich der kartierten Fläche vorgenommene Auffüllung wurde nach dem Landespflegegesetz durch die Kreisverwaltung Donnersbergkreis genehmigt. Diese Genehmigungen wurden im Jahr 1987 und 1990 erteilt. Laut Genehmigung war hier nur inertes Erdmaterial zugelassen. Aus diesen Gründen wurde die kartierte Fläche als "keine bodenschutzrelevante Fläche" bewertet.

Nach den Vorgaben des Landesamtes für Umwelt bleibt der Datensatz im Bodenschutzkatalog mit entsprechender Bewertung enthalten.

Weitere Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen der Verbandsgemeinde Winnweiler sowie der Gemeinde nicht vor.

5 Gewässerschutz

Das innerhalb des Plangebiets gelegene Gewässer „Lohnsbach“ sowie ein weiteres verrohrtes namenloses Gewässer stellen Gewässer III. Ordnung dar.

Bauliche Anlagen sowie Auffüllungen im 10-Meter-Bereich von Gewässern III. Ordnung sind gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 31 Landeswassergesetz genehmigungspflichtig. Die wasserrechtliche Genehmigungspflicht besteht unabhängig von einer baurechtlichen Festsetzung.

Für die nachfolgend aufgeführten, bereits errichteten Anlagen im Plangebiet wurden bereits Baugenehmigungen erteilt, sodass diese keiner weiteren Genehmigungspflicht unterliegen:

Bauliche Anlage	Datum der Genehmigung
Neuanlegung Feuchtbiotop	12.01.1988
Herstellung von Parkplätzen	28.09.1999
Errichtung Carports (teilweise geschlossen)	01.02.2008
Neugestaltung der Außenanlage und Errichtung eines Gastrozeltes	08.01.2009
Errichtung eines Pferdeunterstands (Carport)	15.03.2019
Wagenburg und Sternzelt	03.09.2019

Ein Lageplan der bestehenden Anlagen mit den dazugehörigen Genehmigungen befindet sich in der Anlage 1.

Die künstlich angelegten Wasser- bzw. Teichflächen werden in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die Flächen wurden entsprechend der vorliegenden Baugenehmigung aus dem Jahr 1988 errichtet.

6 Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Anlage der Wartenberger Mühle wird durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesdenkmalpflege als Kulturdenkmal sowie dessen Außenanlage als Denkmalzone eingestuft. Die Belange des Denkmalschutzes sind demzufolge bei der Entwicklung des Plangebiets, insbesondere des Mischgebiets, zu beachten.

Zur Festlegung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für das Mischgebiet sowie zur Gewährleistung, dass die Belange des Denkmalschutzes gewürdigt werden, hat eine Ortsbegehung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Frau Christine Krämer und Herr Uwe Welker) am 27.11.2019 sowie weitere Abstimmungen mit der Landesdenkmalpflege stattgefunden.

Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs ist bislang jedoch nichts bekannt. Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalpflegebehörde verwiesen.

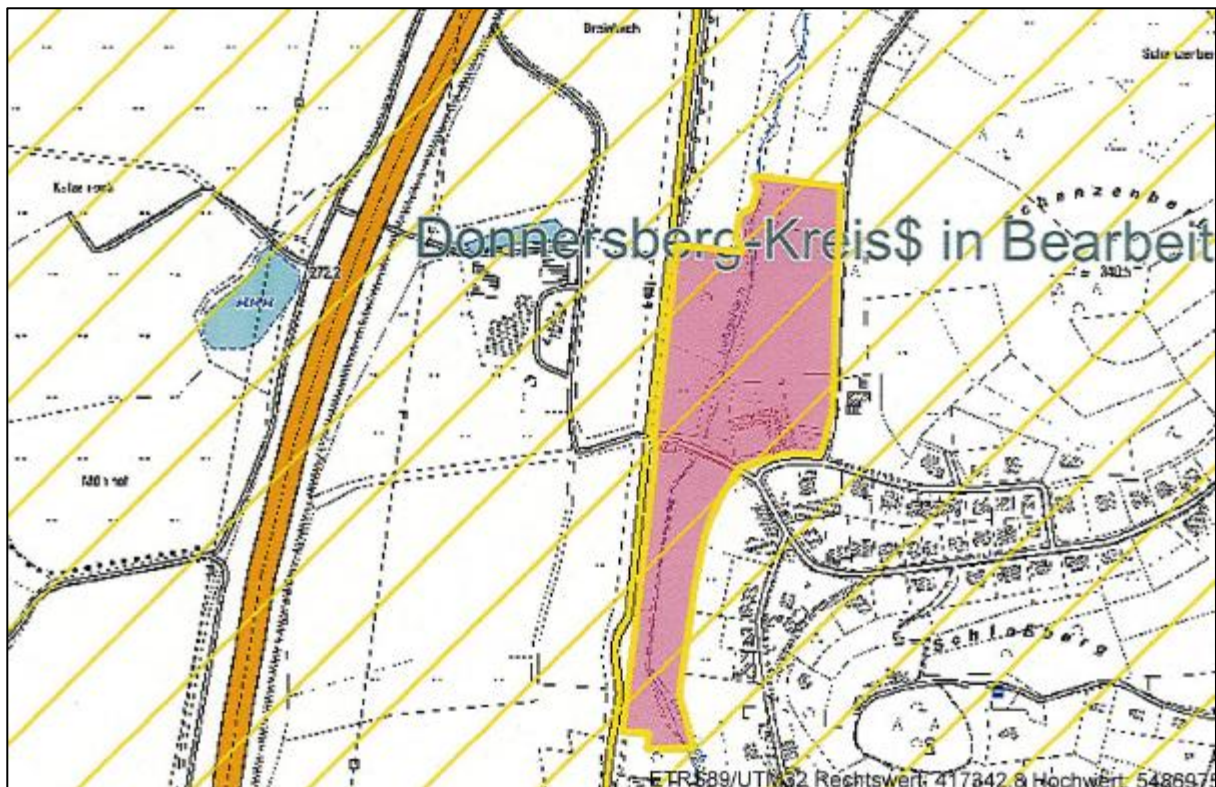


Abbildung: Denkmalgeschützter Bereich der Wartenberger Mühle, Stand: 2020

7 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 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes. Insbesondere auf Grund der teilweisen Überlagerung der zur Wartenberger Mühle gehörenden Grundstücke durch ein FFH-Gebiet ergibt sich die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklungsmöglichkeit des Gastronomie- und Hotelbetriebs. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen müssen in Einklang mit den Ansprüchen des FFH-Gebiets getroffen werden.

Die bereits für das Hotelgewerbe genutzte Fläche wird als Sondergebiet festgesetzt, dabei wird das Sondergebiet entsprechend des Bestandes in die Zweckbestimmung Erholung bzw.

Parkplatz gegliedert. Östlich angrenzend an das Bestandsgebäude der Wartenberger Mühle wird ein Mischgebiet festgesetzt, die Fläche ist derzeit bereits in Besitz des Hotelbetreibers und soll zukünftig ggfs. für eine Erweiterung des Hotelbetriebs genutzt werden.

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 Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch die getroffenen Festsetzungen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur künftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist durch die Lage angrenzend an die L401 überörtlich gut erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebiets ist durch die bereits bestehende Erschließungsstraße gewährleistet. (Schanzenberg)

Zusätzliche Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebiets sind nicht erforderlich.

3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Der Bestand im Plangebiet ist bereits an die bestehende Infrastruktur angeschlossen. Eine zusätzliche Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen Wasser, Elektrizität und Telekommunikation sowie ggf. Gas kann durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Die entwässerungstechnische Erschließung erfolgt für das Schmutzwasser über den bestehenden Anschluss an den Schmutzwasserkanal.

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser wird örtlich breitflächig versickert bzw. den Teichen zugeführt.

G BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf den Inhalt und die Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen wird im Plangebiet gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt.

Für den Bereich des **Mischgebiets** wird bestimmt, dass

- Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig sind. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Für diese Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.
- Vergnügungsstätten unzulässig sind. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt zum einen auf Grund der Tatsache, dass diese Nutzungsarten einen sehr hohen Störgrad aufweisen können, zum anderen auf Grund der Erkenntnis, dass eine Ansiedlung von solchen Nutzungen zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus im direkten Umfeld führen kann und drittens zur Wahrung der in dem angrenzenden Gebiet bestehenden Wohn- und Erholungsqualität.

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen werden im Plangebiet gemäß § 11 BauNVO **Sondergebiete** mit der Zweckbestimmung Erholung sowie mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen wird innerhalb des Sondergebiets Erholung in der Planzeichnung und im Text eine Differenzierung in SO1, SO2 und SO3 vorgenommen.

Die Wahl der Zweckbestimmung sowie die zulässigen Nutzungen leiten sich aus dem Bestand ab. Zudem werden auch Nutzungen zugelassen, die den Planungen des Betreibers entsprechen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Im Mischgebiet sind maximal zwei Geschosse, im SO3 ein Geschöß möglich.

Für das Mischgebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6. Die getroffenen Festsetzungen bewegen sich somit im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, in Form der maximalen Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse, sollen einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bzw. zur bereits bestehenden Wohnbebauung im Westen zu erreichen, aber auch um unmaßstäbliche Gebäudehöhen im Plangebiet zu vermeiden wird im Bebauungsplan grundsätzlich die Zahl der Vollgeschosse sowie

eine Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen in Form der Gebäudehöhe - jeweils als Höchstmaß - festgesetzt.

Durch diese getroffenen Festsetzungen wird insgesamt lediglich die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt. Dem Bauherrn verbleibt somit ein großer Spielraum hinsichtlich der inneren Verteilung und Nutzung der einzelnen Geschosse. Dies entspricht den heutigen Ansprüchen nach Individualität anstelle von Uniformität durch zu enge Bauvorschriften.

Im vorliegenden Fall wird die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auch aus denkmalpflegerischen Belangen als erforderlich gesehen. Es soll sichergestellt werden, dass von der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche „Krain“ aus keine Sichtbeziehung zu den Gebäuden innerhalb der ausgewiesenen Mischbaufläche gegeben ist (siehe Anlage 2).

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Geltungsbereich wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und begrenzen sich auf das Mischgebiet.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

Die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports dient dazu die entsprechenden Nutzungen in den Sondergebieten auf bestimmte Flächen zu beschränken und somit ein ungeordnetes „Zubauen“ und „Zuparken“ der Grundstücke zu verhindern.

In den Sondergebieten wird die Zulässigkeit von Garagen und Carports auf die gekennzeichneten Flächen beschränkt.

Die Flächen wurden bereits entsprechend der vorliegenden Baugenehmigungen errichtet.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind für das Mischgebiet und die geplante Nutzung entsprechende Stellplatznachweise zu führen.

1.5 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Die festgesetzte höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude soll in Bezug auf die angrenzende Umgebungsbebauung eine angemessene Auslastung des Baugebiets sichern und gleichzeitig Beeinträchtigungen der städtebaulichen Funktion des Gebiets verhindern. Durch die Begrenzung wird das Ziel verfolgt, den Charakter der umliegenden Misch- und Wohnbaugebiete zu erhalten.

1.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die bereits bestehende Straßenverkehrsfläche entsprechend der Abgrenzung im Kataster fest. Aussagen in Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Straßen werden nicht getroffen.

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

Der Bachlauf des Lohnsbach wird mit seinem Uferrandstreifen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Ausweisung dient der Entwicklung eines naturnahen gewässerbegleitenden Vegetationsstreifens sowie als Pufferfläche zwischen Bachlauf und angrenzenden intensiven Nutzungsstrukturen.

1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Entlang der L 401 wurde bereits vor Jahren ein Gehölzstreifen angelegt, welcher sich zwischenzeitlich als dichte und das Ortsbild prägende Hecke entwickelt hat. Die Hecke ist auch künftig zur Eingrünung des Sondergebiets dauerhaft zu erhalten und wird daher nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan.

In den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich der Dachgestaltung.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung und zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gestaltungen ab.

3 Empfehlungen und Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund einer 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

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2 a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden bislang ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

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

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Hotelbetriebs Wartenberger Mühle zu sichern. Zum anderen ist dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzende Wohnnutzung durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Durch den generellen Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben sowie in den textlichen Festsetzungen definierten Vergnügungsstätten im Mischgebiet werden wesentliche Beeinträchtigungen innerhalb sowie außerhalb des Plangebiets im Wesentlichen unterbunden.

Gleiches gilt für die zugelassenen Nutzungen in den Sondergebieten. Diese dienen der Bestandssicherung sowie der weiteren Entwicklung der Wartenberger Mühle, ohne die umgebenden Nutzungen sowie das bestehende FFH-Gebiet einzuschränken.

1.2 Lärm

Die hier im Bebauungsplan dargestellten Nutzungen und sonstigen Ausweisungen sind aus dem Bestand abgeleitet. Mit den Planungen sind keine über den derzeitigen Bestand hinausgehenden Lärmentwicklungen zu erwarten.

Unmittelbar westlich des geplanten Sondergebiets „Erholung“ befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb, dessen Tätigkeitsschwerpunkt in der Hühnerhaltung liegt. In ca. 60 m Entfernung befinden sich Hühnerställe in Verbindung mit Freilandhaltung. Im Zuge der Errichtung eines Hühnerstalles und der Umnutzung einer Scheune zur Unterbringung von 3000 Legehennen durch den landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb wurde im Jahr 2015 bereits eine Emissionsprognose durch die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz erstellt. Als Ergebnis der Untersuchung wurde durch die Landwirtschaftskammer festgehalten, dass durch das Vorhandensein eines ausreichenden Abstands von 190 m zum Hotel „keine erheblichen Emissionen für die Nachbarschaft entstehen werden“.

Durch die begrünte Umgebung des Landwirtschaftsbetriebs würde außerdem zusätzlich eine Filterwirkung für Lärm entstehen.

Demzufolge wurden der Planung bereits immissionsbezogene Beurteilungsgrundlagen zu Grunde gelegt. Eine weitere Ermittlung von Immissionen zur Beurteilung der Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen ist nicht erforderlich.

Auch in Bezug auf die L 401 werden nach Rücksprache mit dem LBM am 19.07.2019 die in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Schallschutzbedenken nicht mehr aufrechterhalten.

1.3 Altlasten

Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ist eine Altablagerung mit der Nr. 33306080-0203 markiert. Die im Bereich der kartierten Fläche vorgenommene Auffüllung wurde nach dem Landespflegesetz durch die Kreisverwaltung Donnersbergkreis genehmigt. Diese Genehmigungen wurden im Jahr 1987 und 1990 erteilt. Laut Genehmigung war hier nur inertes Erdmaterial zugelassen. Aus diesen Gründen wurde die kartierte Fläche als "keine bodenschutzrelevante Fläche" bewertet.

Nach den Vorgaben des Landesamtes für Umwelt bleibt der Datensatz im Bodenschutzkatalog mit entsprechender Bewertung enthalten.

Weitere Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder der Ortsgemeinde noch der Verbandsgemeinde vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt umgehend zu informieren ist.

1.4 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau im Plangebiet mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

2 Belange des Denkmalschutzes sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die an den Geltungsbereich angrenzende Wartenberger Mühle wird durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesdenkmalpflege als Kulturdenkmal eingestuft. Die zugehörige Außenanlage bzw. das Umfeld der Wartenberger Mühle befindet sich im Geltungsbereich und wird als Denkmalzone eingestuft. Die Belange des Denkmalschutzes sind demzufolge bei der Entwicklung des Plangebiets, insbesondere des Mischgebiets, zu beachten.

Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs ist bislang jedoch nichts bekannt. Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalpflegebehörde verwiesen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Ausschlaggebend für die Beurteilung dieser Veränderungen ist die derzeitige Situation im Plangebiet und seiner näheren Umgebung. Das Plangebiet umfasst unbebaute, innerörtliche Flächen. Das Ortsbild in der näheren Umgebung ist neben dem Dreiseithof der Wartenberger Mühle auch durch wohnbaulich und mischbaulich genutzte Gebäude geprägt.

Durch die Nachverdichtung der Flächen im Plangebiet wird sich das Orts- und Landschaftsbild zwar ändern, bleibt aber in einem ortsbildverträglichen Rahmen. Eine negative Beeinträchtigung des Kulturdenkmals ist nicht zu erwarten.

Um ebenso eine Vereinbarkeit der Planung mit den Forderungen der Denkmalschutzbehörde zu erzielen, wurden die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Mischgebiet so festgesetzt, dass die entstehenden Gebäude ausgehend von dem Mittelpunkt der Straße „Krain“ im Südwesten des denkmalgeschützten Dreiseithofs nicht sichtbar sind. Zur Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgte im Oktober 2019 eine Höhenvermessung der Wartenberger Mühle sowie der umliegenden Bebauung durch Dr. Ing. Klaus Trumpke. Auf Basis dieser Höhenangaben hat das Büro BBP einen Geländeschnitt erstellt (siehe Anlage 2). Hieraus sind die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen so abgeleitet, dass keine Sichtbeziehung zur Straße gegeben ist und sich das Gebäude – ausgehend von der angrenzenden Bebauung – in die Umgebung einfügt. Somit sind ebenso für die angrenzende Wohnbebauung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen und grundsätzlicher gestalterischer Defizite sowie zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes wurde eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

3 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Der hier vorliegende Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen die bauleitplanerische Darstellung von überwiegend bereits genehmigten Anlagen und Nutzungen. Die Genehmigungen erfolgten unter Berücksichtigung der besonderen Situation bezüglich des Naturraums.

Im Planungsraum ist insbesondere die Lage innerhalb des FFH-Gebietes zu berücksichtigen; die Verträglichkeit wurde hierbei in einem eigenständigen Gutachten geprüft.

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

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

I PLANVERWIRKLICHUNG

1 Grundbesitz und Bodenordnung

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist keine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff BauGB notwendig.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune; Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag den Grundstückseigentümern / Vorhabenträgern auf deren Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Hiervon hat die Gemeinde Wartenberg-Rohrbach Gebrauch gemacht. Der Gemeinde entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Wartenberger Mühle“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.

AUFSTELLUNGSVERMERK

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Wartenberg-Rohrbach
durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH

Kaiserslautern, im November 2023

ANLAGE 1 – BEREITS GENEHMIGTE BAULICHE ANLAGEN INNERHALB DES PLANGEBIETS

In dem nachfolgenden Plan sind die bereits genehmigten baulichen Anlagen aus dem Plangebiet in einem Lageplan dargestellt:



Abbildung: Bereits genehmigte bauliche Anlagen im Plangebiet, Stand: 04/2021

In der nachfolgenden Abbildung sind die Geländehöhen im Plangebiet dargestellt. Aus diesem Schnitt wurden die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen hergeleitet.

[illegible]

Abbildung: Geländeschnitt des Plangebiets (Schnitt A), Stand: 05/2020; Quelle: LANIS RLP