

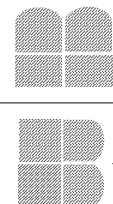
Satzung

Ortsgemeinde Winnweiler
Verbandsgemeinde Winnweiler
Landkreis Donnersbergkreis

**2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes
„Hopfengärten“ (Teilbereich A)
im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB**

Fassung: Mai 2021

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT



Büroinhaber: Johann Bernhardt – Beratender Ingenieur
Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen
e-mail: rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0
Telefax: 0 63 61/92 15 33

Auftraggeber : Ortsgemeinde Winnweiler
vertr. durch Ortsbürgermeister Rudolf Jacob
Jakobstraße 29
67722 Winnweiler

Projekt: Ortsgemeinde Winnweiler
2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes "Hopfengärten"
(Teilbereich A) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Erstellt durch : Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
M. Sc. Cathérine Rupp
B. Sc. Soha Hussain (zuständige Sachbearbeiterin)
Morbacherweg 5
67806 Rockenhausen

Inhaltsverzeichnis

| Beilage | Bezeichnung | Blatt Nr. |
|----------------|---------------------------------------|------------------|
| 1.0 | Bebauungsplan | 1.01 |
| 2.0 | Textliche Festsetzungen Begründung | |

Ortsgemeinde Winnweiler
Verbandsgemeinde Winnweiler
Landkreis Donnersbergkreis

**2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes
„Hopfengärten“ (Teilbereich A) im beschleunigten
Verfahren
gemäß § 13a BauGB**

2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen und Begründung

Winnweiler, den
Für die Ortsgemeinde:

Entwurfsverfasser:

.....
R. Jacob, Ortsbürgermeister

.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen

Beilage 1 - Begleitheft zum Bebauungsplan

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Stellung baulicher Anlagen
- A 6. Mindestgröße von Baugrundstücken
- A 7. Stellplätze und Garagen
- A 8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 9. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 10. Öffentliche Grünflächen
- A 11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- A 12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- A 13. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2. Einfriedungen und Stützmauern
- B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen
- B 4. Werbeanlagen

C Hinweise

- C 1 Kulturdenkmäler
- C 2 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke
- C 3 Wassergefährdende Stoffe
- C 4 Ausgleich der Wasserführung
- C 5 Baugrund
- C 6 Grundwasserverhältnisse
- C 7 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 8 Regenwassernutzung
- C 9 Brandschutz / Trinkwasserversorgung
- C 10 Gasversorgung
- C 11 Entwässerung
- C 12 Schutz des Mutterbodens
- C 13 Schutz vor Lärm und Gerüchen
- C 14 Sonstige Unklarheiten
- C 15 Erdwärme
- C 16 Kampfmittel

D Anhang

- D 1 Pflanzenliste

E Begründung

1. Planungsanlass - Rahmenbedingungen
2. Verfahrensablauf
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Änderungsinhalte
6. Flächenangaben
7. Hinweise auf Fachplanungen
8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zur Bebauungsplanänderung
9. Ergebnis der Abwägung

Textliche Festsetzungen zur Neufassung mit Erweiterung des Bebauungsplanes „Hopfengärten“ (Teilbereich A)

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. S. 3634) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

- a. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, dass vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 4 Abs. 1 BauNVO:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung in den Teilbereichen A, B, C und D festgesetzt:
- | | | |
|-------------------------|---|-----------|
| Grundflächenzahl | : | 0,3 (GRZ) |
| Geschossflächenzahl: | | 0,6 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse: | | II |
- b. Die zulässige GRZ von 0,3 darf in den Teilbereichen B, C und D durch die Grundfläche von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu 25 % überschritten werden. (§19 Abs. 4 BauNVO)

- c. Die zulässige GRZ von 0,3 darf im Teilbereich A durch die Grundfläche von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu 50 % überschritten werden. (§19 Abs. 4 BauNVO)

- d. Die maximale Traufhöhe wird für die Teilbereiche wie folgt festgelegt:

- Teilbereich A mit 8,5 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße
- Teilbereich B mit 5,5 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße
- Teilbereich C mit 6,0 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße
- Teilbereich D mit 6,0 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück.

- e. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet für die Teilbereiche wie folgt festgesetzt:

- Teilbereich A mit 12,0 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße
- Teilbereich B mit 9,0 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße
- Teilbereich C mit 10,0 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße
- Teilbereich D mit 10,5 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- b. In den Bereichen A, B, D sind sowohl Einzel-, als auch Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Hausformen zulässig sind.
- c. Im Bereich C sind nur Einzelhäuser zulässig.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die vordere und rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.

A 5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a. Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Planzeichnung durch die Hauptfirstrichtung vorgegeben.
- b. Bei untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden und Garagen sowie den entsprechend gekennzeichneten Baufenstern ist die Stellung der baulichen Anlagen freigestellt.
- c. Zur Optimierung der Nutzung von Sonnenenergie durch Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen ist eine Abweichung von der in der Planzeichnung vorgegebenen Hauptfirstrichtung zulässig.

A 6. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke wird auf 400 m² festgesetzt.

A 7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 21a BauNVO)

- a. Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- b. Um die Versiegelung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrenzen, sind zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen nur wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster; wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.

A 8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

- a. In den Teilbereichen B, C, und D wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei beschränkt.
- b. Im Teilbereich A wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal vier beschränkt.
- c. Abweichend hiervon wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für eine Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit festgesetzt.

A 9. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Planstraße A dient der Haupteinschließung des Baugebietes. Die Gesamtstraßenraumbreite wird entsprechend der Planeinschriebe festgesetzt.
- b. Die als Straßenverkehrsflächen festgesetzte Planstraßen B, C, D und E dienen der Erschließung von Teilbereichen. Die Gesamtstraßenraumbreite wird für die Planstraßen B, C, und D auf 5,5 m festgesetzt. Die Gesamtstraßenraumbreite wird für die Planstraße E auf 4,5 m festgesetzt.
- c. Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden festgesetzt: Fußwege, Wirtschaftswege und Radwege sowie straßenbegleitendes Grün. Hinweis: Der Radweg ist nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Dieser ist durch Planfeststellungsbeschluss rechtlich gesichert.
- d. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Bewuchs und Bebauung über 0,80 m freizuhalten.
- e. Der Straßenraum ist mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die festgesetzten Baumstandorte innerhalb der Straße sind variable. Die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 3 m² haben.
- f. Entlang des parallel zur K4 verlaufenden Rad- und Wirtschaftsweges dürfen keine Ein- und Ausfahrten zu den privaten Grundstückflächen angelegt werden.

A 10. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Planzeichen gekennzeichnete öffentliche Grünfläche am Baugebietsrand ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines naturnahen Spielplatzes festgesetzt.

A 11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- a. Die mit M7 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Spielplatz am Baugebietsrand ist zu 25% mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zum bestehenden Mischgebiet ist eine 4-reihige, mindestens 6 m tiefe Laubgehölzhecke zu entwickeln.
- b. Die mit M8 bezeichneten Flächen sind als extensiver Streuobstgürtel zu entwickeln. Es sind heimische Obstgehölze gemäß Pflanzliste aus dem Anhang zu pflanzen. Die

Fläche ist vor Baubeginn so zu gestalten, dass abfließendes Oberflächenwasser ohne Gefahr für das Baugebiet abgeleitet werden kann.

- c. Der südliche Gebietsrand ist entsprechend der Maßnahme M9 alleeartig zu bepflanzen. Es sind einheimische Baumarten gemäß Pflanzenliste zu verwenden.
- d. Entlang der mit M10 gekennzeichneten Flächen der Baugebietsränder ist eine Laubgehölzhecke aus einheimischen Gehölzen zu entwickeln.
- e. Die mit M11 bezeichneten Flächen an den Rändern des Baugebietes sind zu einer extensiven Wiese mit lockerem Gehölzbestand zu entwickeln.
- f. Die mit M12 an der Baugebietszufahrt festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen locker zu bepflanzen.

A 12. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern §9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die bestehende Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (M1). Baumaßnahmen innerhalb der festgesetzten Flächen sind unzulässig, sofern diese nicht zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

A 13. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a. Abböschungen und oder Stützmauern, sofern sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind, sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.
- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke sind mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher anzulegen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.

Hinweis:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. Dachform:

Die Dächer der Haupt- bzw. Wohngebäude sind als Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Für Nebengebäude und Garagen sind Sattel- oder Pultdächer zulässig. Flachdächer sind unzulässig.

b. Dachneigung:

Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude darf in den Teilbereichen A, B, C, D nicht weniger als 20° und nicht mehr als 40° betragen.

c. Dachaufbauten:

Als Dachaufbauten sind nur Giebelgauben, Dacherker, Spitzgauben, SchlepPGAuben und Walmsgauben mit First zulässig.

d. Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind unzulässig.

e. Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen:

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft und überwiegend mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen und/oder Effektputzen (kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer- und Glaseinschlüsse etc.) gestaltet werden. Weiterhin unzulässig sind Kunststoff- und Keramikplatten. Zur flächenhaften Farbgebung sind nur helle Farben, gebrochene Farbtöne, Erdfarben oder Pastellfarben zulässig. Nur zur Nutzung der Sonnenenergie sind auch transparente Gebäudefassaden und Anbauten (z.B. Wintergarten) zulässig. Holz als Gestaltungselement für Fassaden ist zulässig. Alle fensterlosen Fassaden und Wände ab einer Größe von 20 m² sind zu begrünen.

B 2. Gestaltung von Einfriedungen

- a. Einfriedungen der Grundstücke entlang der Verkehrsflächen dürfen nicht höher als insgesamt 1,00 m sein.
- b. In den seitlichen und rückwärtigen Bereichen der Grundstücke, die vom Straßensaum aus nicht einsehbar sind, sind auch höhere Einfriedungen zulässig.

B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- a. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
- b. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden geeigneten Erdmassen sind zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu verwenden.
- c. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Die Flächen sind unter Verwendung einheimischer Bäume Sträucher und sonstiger Bepflanzung zu begrünen.

B 4. Werbeanlagen

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.
- b. Werbeanlagen, die am Gebäude angebracht werden, dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1,50 nicht überschreiten.

C Hinweise

C 1 Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe
Direktion Landesarchäologie
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

C 2 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückbleiben. Dies gilt nicht gegenüber Grundstücken, für die nach Lage, Beschaffenheit oder Größe eine Bearbeitung mit Gespann oder Schlepper nicht in Betracht kommt. Von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes) müssen Einfriedungen 0,50 m zurückbleiben.

C 3 Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

C 4 Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der § 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen soweit sie in einer bisherigen Erlaubnis nicht berücksichtigt sind. Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen o. ä. unterstützt werden.

C 5 Baugrund/Radon

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten.

Für das Baugebiet wurde vom Ingenieurbüro für Geotechnik eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen durchgeführt.

Es sind die Anforderungen für Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen lokal hohes Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Quelle: Radonprognosekarte) vermutet wird

Radon ist ein in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit entsprechenden geotechnischen Berechnungen für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genaue Schichtenaufbau in Abhängigkeit von den Berechnungen festzulegen.

C 6 Grundwasserverhältnisse

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung wird empfohlen die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. auszubilden.

C 7 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Die Versorgung der Wohngrundstücke mit Strom erfolgt über Erdkabel. Bei der Erschließung des Baugebietes ist die zuständige Betriebsabteilung der Pfalzwerke zu beteiligen.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

C 8 Regenwassernutzung

Es wird vorgeschlagen, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je m² versiegelter Grundstückfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) im Haushalt zugeführt werden kann.

Auf eine mögliche finanzielle Förderung solcher Maßnahmen durch die Verbandsgemeindewerke, sofern diese Maßnahme nicht auf Grundlage einer rechtlichen Verpflichtung zu installieren ist, wird hingewiesen.

C 9 Brandschutz/Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen. Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (14 Tage vorher) anzuzeigen.

C 10 Gasversorgung

Sofern hinreichend großes Interesse der Bauwilligen besteht ist die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas, im Rahmen der Erschließung des Gebietes, zu prüfen. Die zuständige Betriebsabteilung des Versorgungsunternehmens ist frühzeitig an den Planungen zu beteiligen. Es ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsträger- hinsichtlich der das Baugebiet querenden Erdgas-Hochdruckleitung Neuhemsbach-Rockenhausen vorzusehen.

C 11 Entwässerung

Die als Baugebiet ausgewiesene Fläche ist im Gesamtkanalisationsestwurf Winnweiler einberechnet.

Eine zentrale Retention von Oberflächenwasser im Baugebiet oder semizentrale bzw. dezentrale Retentionsmaßnahmen werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da die topographischen Verhältnisse sowie die nahe gelegenen Brunnen der Brauerei diese nicht zulassen (potenzielle Gefahr von Verschmutzungen).

Das vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen ausgearbeitete Entwässerungskonzept wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens direkt mit der SGD-Süd, Regionalstelle Kaiserslautern und den Verbandsgemeindewerken Winnweiler abgestimmt.

Zum Schutz des Baugebietes vor Oberflächenwasser sind geeignete Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche M8 am nördlichen Gebietsrand zu berücksichtigen. Der Gemeinderat Winnweiler hat festgelegt, dass die Maßnahmen im Bereich des nördlichen Gebietsrandes vor einer Bebauung des Gebietes erfolgen müssen.

Aufgrund der Tiefenlinie mit Außengebietszufluss ist darauf hinzuweisen, dass entsprechend eine hochwasserangepasste Bauweise (bspw. Objektschutz) zu errichten ist. Zudem ist eine Überprüfung der bestehenden Ab- bzw. Durchleitungen von Außengebietszuflüssen durchzuführen.

C 12 Schutz des Mutterbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Mutterboden durch Abschieben und Lagerung gemäß DIN 18915 Blatt 3 zu schützen. Die Aussagen des § 202 BauGB sind zu beachten.

C 13 Schutz vor Lärm und Gerüchen

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde von der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (isu), Ramstein-Miesenbach ein Immissionstechnisches Gutachten erstellt, welches den Bebauungsplanunterlagen der genehmigten Planfassung als Anlage hinzugefügt wurde. Ergebnis des Gutachtens von 2003 und den ergänzenden Erläuterungen vom August 2003 ist, dass hinsichtlich Gewerbelärm im plangebiet flächendeckend die nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Hinsichtlich Verkehrslärm von der K4 (K38) wird eine geringfügige nächtliche Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete von 1 dB(A) festgestellt, der jedoch zu vernachlässigen ist. Es wird den Bauherren dennoch empfohlen, Fenster von Schlafzimmern nicht zur Kreisstraße hin zu orientieren.

Geruchsbelästigungen durch die ortsansässige Brauerei wurden entsprechend der Aussagen des Gutachtens durch Zurücknahme der Bauflächen im Bereich der Planstraße B berücksichtigt.

Gegenüber der genehmigten Planfassung ergeben sich hinsichtlich des Schutzes vor Lärm und Gerüchen keine Änderungen.

Auf mögliche temporäre Beeinträchtigungen aus den in der angrenzenden Mischbaufläche zulässigen Nutzungen sowie der das Baugebiet umgebenden landwirtschaftlich genutzten Fläche wird hingewiesen.

C 14 Sonstige Unklarheiten

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Winnweiler empfohlen.

C 15 Erdwärme

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis bedarf.

C 16 Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen, historischen Recherche einschl. Bewertung oder eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

C 17 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.

Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splitt- und Steingärten oder –schüttungen sind in Teilbereich A zu vermeiden. Ausreichend begrünte „Steingärten“ mit einem prozentualen Pflanzenanteil von mindestens 65% sind zulässig.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Winnweiler, den

Für die Ortsgemeinde

.....

R. Jacob, Ortsbürgermeister

Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung Bestandteile des Bebauungsplanes.

D Anlage zum Satzungstext

D 1. Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme: 2 x verpflanzt, STU 10-12 cm
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen,
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe und H 100 cm

◆ Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)

| | |
|--------------|-----------------------------------|
| Spitz-Ahorn | (<i>Acer platanoides</i>) |
| Bergahorn | (<i>Acer pseudoplatanus</i>) |
| Roskastanie | (<i>Aesculus hippocastanum</i>) |
| Edelkastanie | (<i>Castanea sativa</i>) |
| Rotbuche | (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| Esche | (<i>Fraxinus excelsior</i>) |
| Walnuss | (<i>Juglans regia</i>) |
| Winterlinde | (<i>Tilia cordata</i>) |
| Sommerlinde | (<i>Tilia platyphyllos</i>) |
| Traubeneiche | (<i>Quercus robur</i>) |
| Stieleiche | (<i>Quercus robur</i>) |

◆ Bäume 2. Ordnung

| | |
|--------------|------------------------------|
| Feldahorn | (<i>Acer campestre</i>) |
| Hainbuche | (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Wildapfel | (<i>Malus sylvestris</i>) |
| Vogelkirsche | (<i>Prunus avium</i>) |
| Wildbirne | (<i>Pyrus pyraeaster</i>) |
| Mehlbeere | (<i>Sorbus aria</i>) |
| Speierling | (<i>Sorbus domestica</i>) |
| Elsbeere | (<i>Sorbus torminalis</i>) |
| Eberesche | (<i>Sorbus aucuparia</i>) |

◆ Sträucher

| | |
|-------------------------|--|
| Kornelkirsche | (<i>Cornus mas</i>) |
| Roter Hartriegel | (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| Hasel | (<i>Corylus avellana</i>) |
| Weißdorn | (<i>Crataegus monogyna</i> , <i>Crataegus laevigata</i>) |
| Pfaffenhütchen | (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| Liguster | (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| Heckenkirsche | (<i>Lonicera xylosteum</i>) |
| Schlehe | (<i>Prunus spinosa</i>) |
| Kreuzdorn | (<i>Rhamnus catharticus</i>) |
| Hundsrose | (<i>Rosa canina</i>) |
| Salweide | (<i>Salix caprea</i>) |
| Schwarzer Holunder | (<i>Sambucus nigra</i>) |
| Traubenholunder | (<i>Sambucus racemosa</i>) |
| Wolliger Schneeball | (<i>Viburnum lantana</i>) |
| Gewöhnlicher Schneeball | (<i>Viburnum opulus</i>) |

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour
- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella
- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne
- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

Ortsgemeinde Winnweiler
Verbandsgemeinde Winnweiler
Landkreis Donnersbergkreis

**2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes
„Hopfengärten“ (Teilbereich A) im beschleunigten
Verfahren gemäß § 13a BauGB**

E. Begründung

1. Planungsanlass - Rahmenbedingungen
2. Verfahrensablauf
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Änderungsinhalte
6. Flächenangaben
7. Hinweise auf Fachplanungen
8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zur Bebauungsplanänderung
9. Ergebnis der Abwägung

E. Begründung

1. Planungsanlass - Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan „Hopfengärten“ wurde aufgestellt, um der steigenden Nachfrage nach Wohnbauland für das Unterzentrum Winnweiler nachzukommen und bedarfsorientiert Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde erforderlich, da sich bei der Umlegung gezeigt hat, dass durch die Festsetzung geforderter landespflegerischer Ausgleichsflächen, die als Ergebnis der gemeindlichen Abwägung im Plangebiet festgesetzt wurden sowie aufgrund der topographischen Rahmenbedingungen in Teilbereichen des Baugebietes verbleibenden nicht überbaubaren Restflächen, die überbaubare und damit vermarktbar Grundstücksfläche in einem Missverhältnis zu den Erschließungs- und Ausgleichsflächen geriet.

Um diesem Missstand zu begegnen und eine wirtschaftliche Erschließung und Vermarktung des Baugebietes herbeizuführen wurden mit der Ortsgemeinde, dem Katasteramt als Umlegungsbehörde sowie mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis als untere Landesplanungs- und Landespflegebehörde verschiedene Möglichkeiten der Optimierung erörtert.

Die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes:

- Eine funktionsgerechte und flächensparende Erschließung (Anpassung an die Topographie),
- Bildung eines endgültigen Ortsrandes mit Einbindung in das Landschaftsbild durch entsprechende Ortsrandbepflanzung,
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt, durch die Begrenzung der Bodenversiegelung, sowie umfangreicher Maßnahmen zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen,
- Erhalt und Ergänzung vorhandener linearer Grünstrukturen,

sollen weiterhin erhalten bleiben.

Die städtebauliche Struktur soll optimiert werden womit die Ausnutzung des Gebietes für Wohnbauzwecke verbessert wird.

Die damit verbundene Reduzierung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft im Plangebiet soll hierbei in dem notwendigen Maße durch externe Kompensationsflächen aus dem Ökokonto der Verbandsgemeinde Winnweiler in der

Gemarkung Lohnsfeld und Alsenbrück-Langmeil ausgeglichen werden. Anpflanzungen zum Ortsrand, Flächen zur Retention bzw. sichere Ableitung von Außengebietswasser sowie nicht überbaubare Flächen in topographischen Extremlagen werden jedoch auch weiterhin, wenn auch in reduzierter Form, im Bebauungsgebiet verbleiben müssen.

Die Ortsgemeinde Winnweiler beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hopfengärten“ aufgrund eines konkreten Bauvorhabens. Die Eigentümer eines Mehrfamilienhauses im Teilbereich A haben eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten von zwei auf vier beantragt, wodurch die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens erreicht werden soll. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll das bestehende Planwerk „Hopfengärten“ (Teilbereich A) entsprechend angepasst werden, um so Rechtssicherheit für das geplante Bauvorhaben zu schaffen.

Nach einer Vorabstimmung mit der Genehmigungsbehörde ist das Änderungsverfahren gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Das Plangebiet „Hopfengärten“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Winnweiler und ist überwiegend bebaut. Die umliegenden Flächen sind hauptsächlich ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Aus der vorgenannten Planungsabsicht wird für die Ortsgemeinde Winnweiler ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB abgeleitet. Das Bebauungsplanverfahren soll, unter Berücksichtigung der Bestandsituation, die städtebauliche Ordnung für das Plangebiet „Hopfengärten“ formulieren und die Entwicklungsmöglichkeiten des Baugebietes abschließend steuern.

2. Verfahrensablauf

Rechtsgrundlage für die Neufassung des Bebauungsplanes „Hopfengärten“ in der Ortsgemeinde Winnweiler sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Der Ortsgemeinderat von Winnweiler hat am 11.01.2018 die Neufassung des Bebauungsplanes „Hopfengärten“ (Teilbereich A) nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen (§ 2 BauGB). Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geändert werden, da eine zulässige Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² ausgewiesen werden soll (13.537 m² [GR]), eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (siehe §3c Satz 1 UVPG i.V.m. Anlage 1) nicht erforderlich wird, keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter („die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) bestehen und bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß §2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB. Insbesondere soll dem Bedarf an der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraumflächen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Es gelten alle Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 08.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Entwurf der 2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes „Hopfengärten“ in der Planfassung vom „Juni 2020“ hat mit den Änderungen und Ergänzungen, welche der Planentwurf aufgrund des Beschlusses des Ortsgemeinderates Winnweiler vom 11. Januar 2018 erfahren hat, einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen

textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit von 15.07.2020 bis einschließlich 17.08.2020 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden 44 Stellungnahmen abgegeben.

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.06.2020 über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Während der Auslegung gingen 8 Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.06.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. 36 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 16.06.2021 durch den Ortsgemeinderat statt.

Der Ortsgemeinderat hat am 16.06.2021 den Bebauungsplan, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hopfengärten“ (genehmigte Planfassung vom 11. Januar 2018) umfassen folgende Flurstücke entsprechend der Darstellung in der Planurkunde.

Teilbereich A:

In der Gemarkung Winnweiler die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 417/15, 417/16, 417/18, 417/22, 417/23, 417/24, 417/25, 417/26, 417/27, 417/28, 417/29, 417/34, 417/35, 417/36, 417/37, 417/42, 417/38, 417/39, 417/40, 417/41, 417/56, 417/57 sowie in der Gemarkung Alsenbrück-Langmeil die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 405/37, 405/38, 405/39, 405/40, 405/41, 405/42, , 405/31, 405/30, 405/29, 405/28, 405/27, 405/21, 405/20, 405/19, 405/18 und 405/17.

Teilbereich B:

In der Gemarkung Winnweiler die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 417/21, 417/22, 417/30, 417/31, 417/32, 417/33, 417/12, 417/11, 417/55, 417/54, 417/53, 417/52, 417/51, 417/50 sowie in der Gemarkung Alsenbrück-Langmeil die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 405/36, 405/35, 405/34, 405/51, 405/32, 405/26, 405/25, 405/24, 405/23, und 405/22.

Teilbereich C:

In der Gemarkung Winnweiler das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 417/19.

Teilbereich D:

In der Gemarkung Alsenbrück-Langmeil die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 405/4, 405/5, 405/6, 405/7, 405/8, 405/9, 405/10, 405/11, 405/12, 405/13, 405/14 und 405/15.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6,75 ha.

Mit der 2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes gehen keine Änderungen des Geltungsbereiches einher.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Entwurf der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Winnweiler wird das gesamte Plangebiet „Hopfengärten“ (Teilbereich A) als Wohnbaufläche ausgewiesen (vgl. nachfolgende Abbildung). Der angrenzende Siedlungsbereich ist als Mischbaufläche ausgewiesen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hopfengärten“ werden keine Änderungen der Art der baulichen Nutzung oder der Geltungsbereichsgrenzen vorgenommen.

Die Flächen sind im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplans anzupassen (vgl. §13 a Abs. 2 Nr. 2, 2.Halbsatz BauGB).

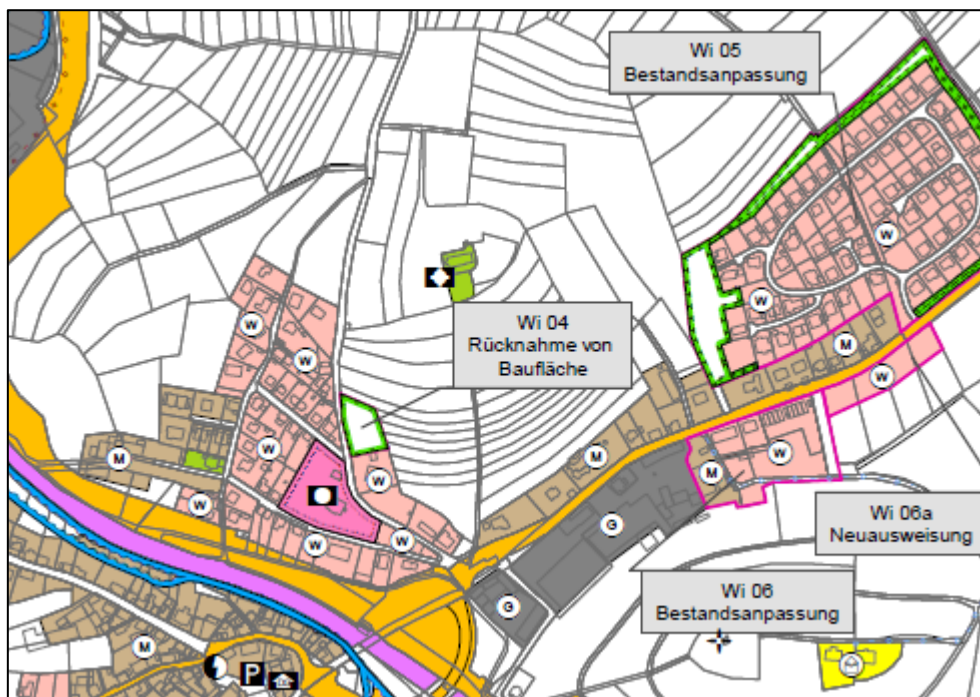


Abbildung 1: Auszug aus dem Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet „Hopfengärten“ in der OG Winnweiler

5. Änderungsinhalte

Für die vorliegende 2. Änderung der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes „Hopfengärten“ (Teilbereich A) werden die Erfordernisse zur Vermeidung eines Vertrauensschadens (Planungsschadensrecht) besonders berücksichtigt. Nach § 39 BauGB haben Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden.

Im Zuge der 2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes werden nachfolgende textliche Festsetzungen bzw. Regelungsinhalte im Festsetzungskatalog angepasst:

| Nr. | Festsetzung | Planinhalte lt. Novellierung 2019 |
|------|-------------------------------------|---|
| A 2. | Maß der baulichen Nutzung | Zulässige Überschreitung der GRZ im Teilbereich A |
| A 5. | Flächen für Stellplätze und Garagen | Vorgaben zur Anzahl erforderlicher Stellplätze je Wohneinheit |
| A 6. | Höchstzahl der Wohneinheiten | Erhöhung der zulässigen Höchstzahl der Wohneinheiten im Teilbereich A |

In den nachfolgenden Kapiteln wird der vereinbarte Festsetzungskatalog städtebaulich begründet und entsprechend erläutert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet „Hopfengärten“ wurde von der Ortsgemeinde Winnweiler als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO 1990 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) ausgewiesen, wie dem Planeintrag in der Planurkunde zu entnehmen ist. Diese Festsetzung wurde unverändert übernommen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes) werden ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass größere Flächen der Wohnnutzung entzogen werden. Außerdem sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (Gartenbaubetriebe) und die mit den Nutzungen verbundenen Emissionen vermieden werden.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde von der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (isu), Ramstein-Miesenbach ein Immissionstechnisches Gutachten erstellt, welches den Bebauungsplanunterlagen der genehmigten Planfassung als Anlage hinzugefügt wurde. Ergebnis des Gutachtens von 2003 und den ergänzenden Erläuterungen vom August 2003 ist, dass hinsichtlich Gewerbelärm im Plangebiet flächendeckend die nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Hinsichtlich Verkehrslärm von der K4 (K38) wird eine geringfügige nächtliche Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete von 1 dB(A) festgestellt, der jedoch zu vernachlässigen ist. Es wird den Bauherren dennoch empfohlen, Fenster von Schlafzimmern nicht zur Kreisstraße hin zu orientieren.

Geruchsbelästigungen durch die ortsansässige Brauerei wurden entsprechend der Aussagen des Gutachtens durch Zurücknahme der Bauflächen im Bereich der Planstraße B berücksichtigt.

Die Festsetzung stellt somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

Mit der 2. Änderungsplanung werden keine Änderungen der Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Die Abstände zur Brauerei bleiben unverändert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl der Wohnungen

Die bewegte Topographie im Geltungsbereich und die exponierte Lage erfordern restriktive Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Besonders bei Baugebieten in Hanglage besteht die Gefahr, dass großvolumige und hohe Baukörper entstehen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist die Trauf- und Firsthöhe so gewählt, dass eine Bebaubarkeit sichergestellt werden kann, die damit verbundenen Eingriffe jedoch weitgehend minimiert werden können.

Diese getroffenen Festsetzungen lassen den Bauwilligen noch genügend Spielraum, gewährleisten aber gleichzeitig, dass nicht zu großvolumige und hohe Gebäude entstehen.

Die vorgenommene Differenzierung der First- und Traufhöhenfestsetzungen in den Gebietsteilen A, B, C, und D stellt sicher, dass die in den Teilbereichen individuell zu erwartenden Konflikte vermieden oder in ihren Auswirkungen gemindert werden.

Um Eingriffe in den Bodenhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren wurde von einer Bebauung am süd- westlichen, nord- westlichen und östlichen Gebietsrand abgesehen. Durch die Festsetzung, dass die zulässige GRZ (0,3) durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche höchstens bis zu 25 % überschritten werden darf wird erreicht, dass möglichst viel Grundstückfläche von Bebauung freigehalten wird, um so die Eingriffe in den Naturhaushalt zu begrenzen und schonend mit dem Boden umzugehen. Durch die 2. Änderung

darf im Teilbereich A die zulässige GRZ (0,3) durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche höchstens bis zu 50 % überschritten werden. Die Begrenzungen der Eingriffe in den Naturhaushalt sowie der schonende Umgang mit dem Boden werden weiterhin gewährleistet.

In Verbindung mit der GRZ von 0,3 stellt dies einerseits weiterhin eine Verdichtungsgrenze für dieses Gebiet dar und ermöglicht andererseits, durch eine Begrenzung der Versiegelung, die Bindung eines größtmöglichen Anteils des Oberflächenwassers am Entstehungsort. Zudem wird hierdurch § 1 BauGB entsprochen, da durch die Minimierung des Versiegelungsgrades ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet wird.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihre Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. der in § 22 BauNVO. Die Vorgaben der Bebauungsplanfassung von 2008 („offene Bauweise“, nur „Einzel- und Doppelhausbebauung“ zulässig) werden mit Blick auf die städtebauliche Struktur der bisherigen Gebietsentwicklung für den Teilbereich A ohne Änderung übernommen. Dies entspricht zum einen den bereits bestehenden Bereichen an die der Bebauungsplan angrenzt, der städtebaulichen Zielvorstellung einer aufgelockerten Neubaugebietsentwicklung als Abschluss des Ortsrandes und zum anderen bietet die offene Bauweise vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten die auf die Wünsche der Bauwilligen abgestimmt ist.

Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird eine weitgehend hangparallele und damit bodenschonendere Bebauung ermöglicht. Zudem wird hierdurch eine städtebauliche Struktur erzielt, die sowohl den topographischen als auch den bestehenden städtebaulichen Gesamtstrukturen entspricht.

Um die Nutzung regenerativer Energieformen (Sonnenenergie) im Baugebiet zu optimieren, kann von der Hauptfirstrichtung auch bei Hauptgebäuden abgewichen werden. Somit ist es möglich, die Gebäudeausrichtung auf die technisch notwendige Optimierung von Solaranlagen oder passiver Sonnenenergienutzung abzustimmen und städtebaulich verträglich zu integrieren.

Die durch die Baugrenzen vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen weisen in der Regel eine Tiefe von mindestens 15-20 m auf und lassen so dem Bauwilligen genügend Möglichkeiten das Gebäude auf dem Grundstück zu platzieren. Der Abstand zur Straße beträgt in der Regel 3,0 m, um einen ausreichenden Abstand zwischen den Gebäuden zu gewährleisten und genügend Fläche für die beim Straßenbau notwendigen Abböschungs- bzw. Aufschüttungsmaßnahmen bereitzustellen, die auf den privaten Grundstücken zu dulden sind.

In den Teilbereichen A, B und D sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, im Teilbereich C nur Einzelhäuser, damit auf diesen Flächen die aufgelockerte städtebauliche Struktur gewahrt werden kann.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

In den Festsetzungskatalog wird die Festsetzung aufgenommen, dass die notwendige Anzahl der herzustellenden Stellplätze je Wohneinheit im Teilbereich A, wie sie sich aus den gesetzlichen bzw. landesrechtlichen Vorschriften ergibt, auf mindestens zwei Pkw-Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen ist. Die Festsetzung soll die Anforderungen des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum gewährleisten.

Mit der 2. Änderungsplanung werden die Festsetzungen von Stellplätzen und Garagen ergänzt.

5.5 Mindestgröße von Baugrundstücken

Die festgesetzte Mindestgröße wird ohne Änderung übernommen und soll die aufgelockerte städtebauliche Struktur der Einzelhaus- und Doppelhausbebauung weiterhin sicherstellen.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes enthält Vorschläge für die zukünftigen Grundstücksgrenzen, die jedoch nicht festzusetzen sind, sondern lediglich als unverbindliche Darstellungen zu sehen sind. Die Festlegung der Grundstücksgrenzen und damit der Grundstücksgrößen erfolgt durch die Katastermessung.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen soll unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindern.

Ergänzend wird für den Teilbereich A die zulässige Höchstzahl der Wohnungen von zwei auf vier erhöht, sodass das geplante Bauvorhaben zulässig wird. Das Ortsgefüge, welches durch Bebauungen mit Einfamilienhäusern geprägt ist, bleibt in seiner Grundstruktur weiterhin erhalten.

5.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Erschließungsstraßen werden ohne Änderung übernommen und dienen weiterhin der Erschließung des Plangebietes.

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

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden ohne Änderung übernommen und dienen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die durch die Bebauung des Gebietes hervorgerufen werden. Die Flächen werden entsprechend des landespflegerischen Planungseintrages in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt aufgewertet. Hierbei handelt es

sich ausschließlich um die Aufwertung bislang intensiv ackerbaulich genutzter Flächen. Die Festsetzungen für die privaten Freiflächen tragen zu einer Minimierung und Vermeidung der durch die Siedlungstätigkeit hervorgerufenen Eingriffe bei.

Der § 13 BNatSchG schreibt vor, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Grundlage für die landespflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ist der von den Umweltingenieuren, Bingen erstellte landespflegerische Planungsbeitrag. Dieser bleibt mit der 2. Änderungsplanung unverändert. Die Inhalte des Planungseintrages werden auf die geänderte städtebauliche Situation übertragen und der Eingriff neu bilanziert.

Die Versiegelung von Flächen stellt den gravierenden Eingriff des Projektes dar. Hinsichtlich dieses Konfliktpunktes sollen deshalb alle Möglichkeiten, die wirtschaftlich auch vertretbar sind, ausgeschöpft werden.

Mit der Versiegelung von Flächen sind vor allem Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Das Wasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf im Gebiet entzogen, was eine verminderte Grundwasserneubildung und eine verminderte mittlere Verdunstungsrate zur Folge hat. Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für die Einfahrten und Zuwegungen wird ein geringerer Versiegelungsgrad erreicht.

Der Bebauungsplan folgt dabei den Grundprinzipien der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Es werden dabei umfangreiche Festsetzungen zum Schutz der Umweltgüter Boden, Wasser, Luft, Fauna und Flora sowie Landschaftsbild getroffen.

Es sind insbesondere folgende, umweltrelevante Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung, minimierung und –ausgleich zu nennen:

- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe)
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelung der Fläche durch Materialfestsetzung für Befestigungen
- Verbleib und Nutzung der anfallenden geeigneten Bodenmassen im baugebiet und auf den Grundstücken
- Sparsame Erschließung durch weitgehend hangparallele Anordnung der Bebauung (Bodenschutz, Vermeidung und Minimierung von Eingriffen)
- Reduzierung der GRZ auf 0,3 und Begrenzung der GRZ-Überschreitung auf 25 %, in Teilbereich A auf 50 %

In diesem Zusammenhang dienen die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung einer ausreichenden Durchgrünung des Baugebietes sowie einer Aufwertung der Funktion der Flächen im Naturhaushalt gegenüber dem derzeitigen Bestand.

Die aufgeführten Maßnahmen zielen nicht ausschließlich auf die Herstellung eines funktionalen Ausgleichs ab, sondern sollen auch landschaftsgestalterische und städtebauliche Gesichtspunkte im Sinne der Entwicklung des Erholungs- und Erlebnispotenzials berücksichtigen.

Insbesondere die Baumpflanzungen im Straßenraum, aber auch die Pflanzungen am Gebietsrand werten das Wohnumfeld auf und wirken sich positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus.

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen an den Baugebietsrändern dienen in ihrer Gesamtheit zur besseren Einbindung des neuen Ortrandes in die umgebende Offenlandschaft und somit zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes.

Eine im landespflegerischen Planungsbeitrag geforderte Begrünung von Flachdächern wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht aufgenommen, da nur geneigte Dächer für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind.

Ebenso wurde die Forderung des landespflegerischen Planungsbeitrages zur Versickerung von Oberflächenwasser am Baugebietsrand nicht aufgenommen, da dies aufgrund der topographischen Verhältnisse und aufgrund der Lage zu den nahegelegenen Brunnen der Brauerei nicht sinnvoll durchgeführt werden kann.

Mit der 1. Änderungsplanung wurden Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem Baugebiet rausgenommen. Zu Gunsten der Flächen des allgemeinen Wohnggebietes sowie für Erschließungsflächen werden die noch verbleibenden erforderlichen Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Verbandsgemeinde Winnweiler nachgewiesen.

Eingriffsbilanzierung:

| Flächenbezeichnung | Eingriffsgröße in m² | Kompensation in m² |
|---|--|--|
| Überbaubare Grundstücksfläche B, C, D | 6.877 | |
| Überschreitung 25 % GRZ | 1.719 | |
| Überbaubare Grundstücksfläche A | 6.659 | |
| 50 % GRZ | 3.330 | |
| Verkehrsflächen | 5.977 | |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (ohne Radweg) | 1.148 | |
| Flächen zum Bepflanzen | | 12.730 |
| Flächen für Maßnahmen | | 10.213 |
| Gesamt | 25.710 | 22.943 |

Die Neubilanzierung berücksichtigt hierbei die anfallenden Ausgleichsflächen, den durch die geänderte städtebauliche Struktur hervorgerufenen höheren Eingriff der 1. Änderungsplanung sowie die Änderung der überschreitbaren GRZ der Teilfläche A (von 25% auf 50 %). Zur Eingriffsbewältigung sind nach Abzug der im Baugebiet verbleibenden Maßnahmenflächen rund 2.767 m² an Ersatzflächen aus dem Ökokonto nachzuweisen.

Erforderliche Kompensationsflächen werden über das Ökokonto der Verbandsgemeinde Winnweiler in der Gemarkung Lohnsfeld und Alsenbrück-Langmeil in einer Größenordnung von 57.738 m² nachgewiesen. Bei der Flächengröße wurde berücksichtigt, dass die Flächen (Flächenerwerb wurde durch das Land bezuschusst) zu 20% anrechenbar sind. Hieraus ergibt sich eine anrechenbare Gesamtfläche von ca. 11.547 m².

5.9 Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Übernahme der Festsetzung dient zur Erhaltung von Grünstrukturen als gliederndes Element. Somit werden vermeidbare Eingriffe unterlassen und vorhandene Strukturen langfristig gesichert und für den Naturhaushalt erhalten.

Der bestehende Böschungsbereich kann hierdurch weitgehend gesichert werden. Lediglich an den Schnittpunkten mit der Erschließungsstraße wird die Grünstruktur für die Verkehrsfläche sowie die daran herzustellenden Aufschüttung bzw. Abgrabung des Straßenbaukörpers beeinträchtigt.

6. Flächenangaben

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 67.469 m².

Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen aufgelistet (Zirka Angabe):

| Baulandkategorie | Flächenanteil Absolut in m ² | Flächenanteil % d. Bruttobauland | Flächenänderung mit 2. Änderung |
|--|---|--|------------------------------------|
| 1. Bruttobauland | 67.469 m ² | 100 % | 0 m ² |
| 2. Nettobauland Allgemeines Wohngebiet A-D | 45.122 m ² | 66,9 % | + 132 m ² |
| 3. Max. Überbaubare Grundstücksfläche | 13.537 m ² | 20,1 % | 0 m ² |
| 4. Erschließungsfläche | | | |
| a. Straßenverkehrsfläche | 5.977 m ² | 8,9 % | 0 m ² |
| b. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 1.638 m ² | 2,4 % | 0 m ² |
| - Fußweg | 368 m ² | | |
| - Wirtschaftsweg | 625 m ² | | |
| - Straßenbegleitendes Grün | 155 m ² | | |
| - Radweg | 490 m ² | | |
| 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (ohne Nr. 7) | 12.730 m ² | 18,9 % | 0 m ² |
| 6. Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 1.032 m ² | 1,5 % | 0 m ² |
| 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | 10.213 m ² | 15,1 % | 0 m ² |
| 8. Öffentliche Grünflächen | 970 m ² | 1,4 % | 0 m ² |

Bei den Ökokontoflächen handelt es sich um:

| Gemarkung Lohnsfeld | Flurstücksnummer | Größe in m ² |
|---------------------|------------------|-------------------------|
| | 2168 | 6.838 |
| | 2169 | 1.423 |
| | 2171 | 1.333 |
| | 2184 | 5.593 |
| | 2238 | 4.345 |
| | 2294 | 14.620 |
| | 2306/1 | 1.611 |
| | Gesamt | 35.764 |

| Gemarkung Alsenbrück-Langmeil | Flurstücksnummer | Größe in m ² |
|-------------------------------|------------------|-------------------------|
| | 1731 | 1.351 |
| | 1733 | 4.444 |
| | 1735 | 694 |
| | 1742 | 2.555 |
| | 1744 | 2.047 |
| | 1763 | 414 |
| | 1769 | 5.106 |
| | 1840/2 | 5.363 |
| | Gesamt | 21.974 |

Die Flächen waren vor dem Erwerb intensiv landwirtschaftlich genutzt und wurden nach dem Erwerb extensiviert und zu Gewässerrandstreifen umgewandelt. Der Eingriff kann somit als ausgeglichen angesehen werden.

7. Hinweise auf Fachplanungen

Landespflege

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange erfolgt im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Neubilanzierung der landespflegerischen Eingriffe. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auf externen Flächen der Verbandsgemeinde Winnweiler nachgewiesen, die gesondert rechtlich abzusichern sind.

Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft wurden im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan behandelt. Das Konzept wurde vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet und im Verfahren direkt mit der SGD-Süd und den Verbandsgemeindewerken abgestimmt. Wesentliche Änderungen ergeben sich aufgrund der städtebaulichen Neugliederung mit der 2. Änderungsplanung nicht.

Baugrund

Zum Bebauungsplan wurde für das Gebiet ein Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro für Geotechnik erarbeitet.

Immissionstechnisches Gutachten

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde von der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (isu), Ramstein-Miesenbach ein Immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt, welches den Bebauungsplanunterlagen als Anlage hinzugefügt wurde. Ergebnis des Gutachtens vom Juni 2003 und den ergänzenden Erläuterungen vom August 2003 ist, dass hinsichtlich Gewerbelärm im Plangebiet flächendeckend die nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Hinsichtlich Verkehrslärm von der K4 (K38) wird eine geringfügige nächtliche Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete von 1 dB(A) festgestellt, der jedoch zu vernachlässigen ist.

Geruchsbelästigungen durch die ortsansässige Brauerei wurden entsprechend der Aussagen des Gutachtens im Bebauungsplan durch Rücknahme der Bebauung in Teilbereichen berücksichtigt.

Mit der 2. Änderungsplanung werden keine Änderungen oder Ergänzungen des Gutachtens erforderlich.

8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zur Bebauungsplanänderung

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112) geändert worden ist,
- **Planzeichenverordnung (PlanZVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 8(BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448),
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019; (BGBl. I S. 706, 724)
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)** vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist,
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel Art. 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019; (BGBl. I S. 706, 729) geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018; (BGBl. I S. 2254, 2255) geändert worden ist,
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 14. Juli 2015 (GVBL. 2015, 127), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338) geändert worden ist,
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel Art. 1 des Gesetzes vom 8. April 2019; (BGBl. I S. 432) geändert worden ist,
- **TA Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI

Nr. 26/1998 S. 503), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist,

- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), das zuletzt durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92) geändert worden ist,
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)** vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

Der Bebauungsplan und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler, Jakobstraße 29, 67722 Winnweiler zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

9. Ergebnis der Abwägung

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß Kap. ‚2. Verfahrensablauf‘ durchgeführt. Nachfolgend wird das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Abwägungsprozesses dokumentiert.

Der Entwurf der 2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes „Hopfengärten“ in der Planfassung „Juni 2020“ hat mit den Änderungen und Ergänzungen, welche der Planentwurf aufgrund des Beschlusses des Ortsgemeinderates Winnweiler vom 11. Januar 2018 erfahren hat, einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit von 15.07.2020 bis einschließlich 17.08.2020 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden 44 Stellungnahmen abgegeben.

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.06.2020 über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Während der Auslegung gingen 8 Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.06.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. 36 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 16.06.2021 durch den Ortsgemeinderat statt.

Der Ortsgemeinderat hat am 16.06.2021 den Bebauungsplan, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).