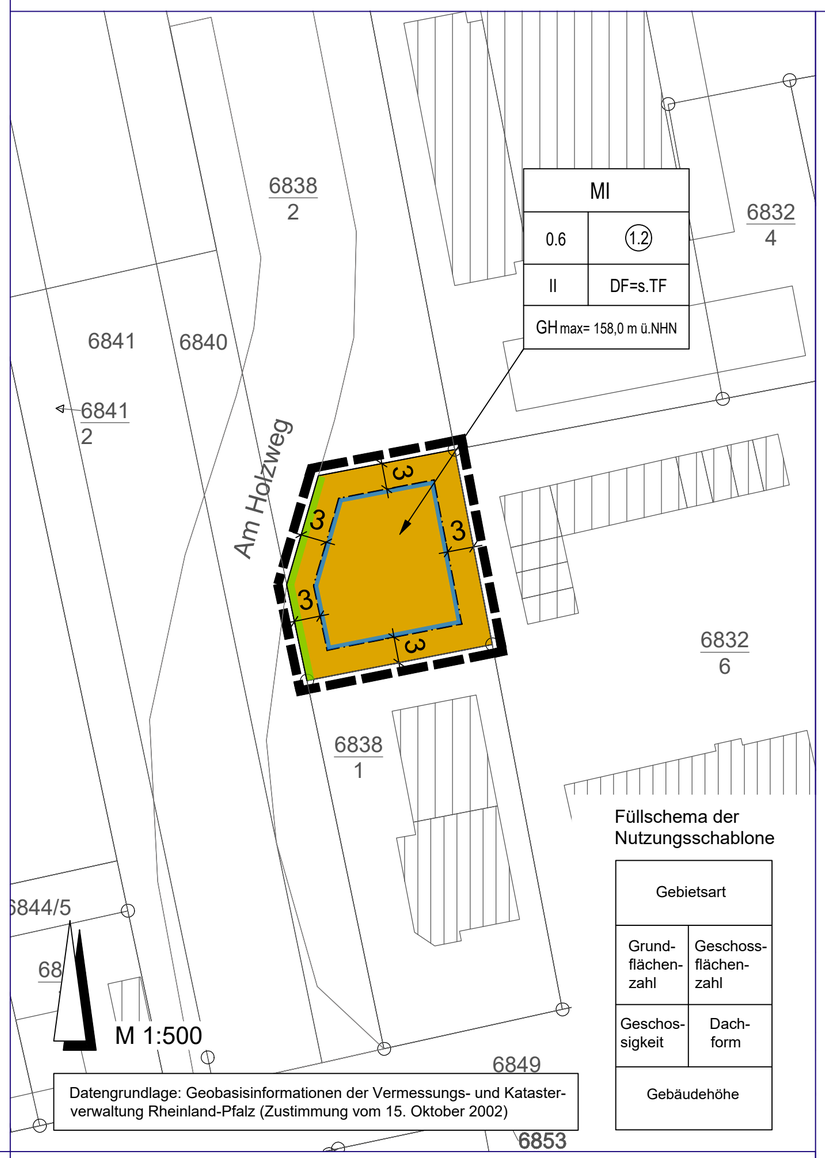
STADT EDENKOBEN BEBAUUNGSPLAN "LUITPOLDSTRAßE, TEILBEREICH EDENKOBEN,1. TEILÄNDERUNG"



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	
Grund-flächen-zahl	Geschoss-flächen-zahl
Geschos-sigkeit	Dach-form
Gebäudehöhe	

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,6 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH max= 158,0 m ü. NHN — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

DF=s.TF — Dachform - siehe Textliche Festsetzungen -

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Stadtrat Edenkoben hat in seiner Sitzung am 03.05.2023 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 11.05.2023..

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 11.05.2023 in der Zeit vom 19.05.2023 bis zum 19.06.2023 öffentlich aus.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB am 11.05.2023 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 19.06.2023.

5. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:

Der Ortsgemeinderat nach vorangegangener Prüfung gemäß § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am ..... über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

6. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Edenkoben, den .....

(Stadtbürgermeister)

7. AUSFERTIGUNG:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:
Edenkoben, den .....

(Stadtbürgermeister)

8. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am .....
Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Edenkoben, den .....

(Stadtbürgermeister)

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen im gesonderten Beiheft sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Begründung mit den Angaben nach § 2a Satz 1 BauGB ist beigefügt.

RECHTSGRUNDLAGEN

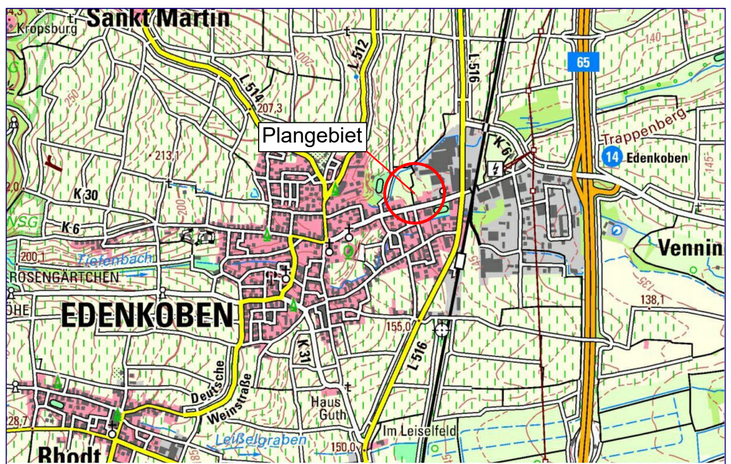
Bundesgesetze

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 202)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023)** vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Landesgesetze

- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)** vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG)** in der Fassung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550).
- **Landesverordnung zur Durchführung des Landessolargesetzes (LSolarGDVO)** in der Fassung vom 15. Dezember 2022 (GVBl. 2022, 484).
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz (LWG)** für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert und § 35a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

STADT EDENKOBEN

BEBAUUNGSPLAN "LUITPOLDSTRAßE, TEILBEREICH EDENKOBEN, 1. TEILÄNDERUNG"

gemäß § 13a BauGB

M 1 : 500 I Satzungsfassung

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 w w w . bbp-kl.de

BBP

Stadt Edenkoben

Bebauungsplan

„Luitpoldstraße, Teilbereich Edenkoben, 1. Teiländerung“

nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung

BBP
STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbB

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO) und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

Die GRZ ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 und § 20 BauNVO)

Die GFZ ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe (GH max) in der Planzeichnung festgesetzt. Die festgesetzte GH max darf nicht überschritten werden.

Zur Errichtung von Anlagen, welcher der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, kann die maximale Gebäudehöhe (siehe Planeintrag) um max. 1,0 m überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

<u>Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen</u>

Nicht überdachte Stellplatze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch südlich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

<u>Nebenanlagen</u>

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch südlich und östlich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Vorgaben für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1. Begrünung von öffentlichen Stellplätzen / Stellplatzanlagen

Im Plangebiet ist ein schmalkroniger Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel D) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6 m² große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) zu pflanzen.

Die Pflanzung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen.

Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

Hinweis: Es wird eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume empfohlen.

5.2. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die öffentliche sowie private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen mit warm- bis

neutralweißer Lichtfarbe zu installieren. Dies Abstrahleinrichtung ist so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0 %).

5.3. Dachbegrünung

Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung bis zu 10° und ab einer Größe von 10 m² sind mindestens extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten oder Sonderbauteile (Oberlichter, Belüftungsanlagen, Antennen o.ä.) sind davon ausgenommen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von min.10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die flächenbündig auf das Dach montiert werden (eigenständige Neigung des Moduls = weniger als 20° | siehe Abbildung) sind die unter den Modulen befindlichen Dachflächen von der Pflicht zur Begrünung befreit. Dachflächen unterhalb von Anlagen, die in einer Neigung von mehr als 20° aufgeständert sind, sind zu begrünen.

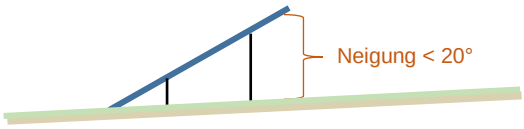


Abbildung: Neigung Modul zu Dachfläche

Dachfenster sowie technische Dachaufbauten als auch statisch-konstruktiv notwendige Abstände der Dachbegrünung zu den Dachrändern sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen.

6 Technische Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Dächer von Hauptgebäuden sind mindestens zu 30 v.H. mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen. Dies gilt auch bei begrünten Dachflächen.

Dachaufbauten oder Sonderbauteile (Oberlichter, Belüftungsanlagen, Antennen o.ä.) sind davon ausgenommen.

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers, von Fuß- und Radwegen sowie von Wirtschaftswegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sowie Abgrabungen sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

In diesem Zusammenhang sind bauliche Nutzungen / Maßnahmen im Bereich der Böschungen, Stützmauern oder unterirdischen Stützbauwerke unzulässig, wenn hierdurch die konstruktive Hilfsfunktion für den Straßenkörper nicht mehr erfüllt werden kann.

Hinweis: Die getroffene Festsetzung berechtigt den zuständigen Straßenbaulastträger unmittelbar noch nicht dazu, erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auf den betroffenen Privatgrundstücken herzustellen und zu unterhalten, solange die aus dem Eigentum fließende entsprechende Rechtsmacht des Grundstückseigentümers noch nicht auf ihn übergegangen ist. Hierfür besteht u.a. die Möglichkeit der Belastung des Grundstücks mit einem Recht (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1. Dachformen und -neigungen

Im Plangebiet sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

2 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 10 Abs. 4 LBauO)

Die nicht überbauten oder nicht als Zufahrt genutzten Flächen sind unversiegelt herzustellen und gärtnerisch dauerhaft anzulegen.

3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig.

C *HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER*

1 *Ordnungswidrigkeiten*

Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2 *Energieeffizientes Bauen*

Um den Zielsetzungen eines nachhaltigen und klimaangepassten Wohnquartiers gerecht zu werden ist es grundsätzlich auch empfohlen, diese Aspekte in die Bauausführung der Gebäude zu integrieren. Daher wird empfohlen, sich an den Energieeffizienzstandards der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) zu orientieren und zumindest den dortigen KfW 40 Standard zu erreichen. Diese entsprechen energetisch hocheffizienten Wohnhäusern, welche kaum Energieverluste verzeichnen und somit auch für die kommenden Jahrzehnte eine zukunftssichere und wirtschaftliche Bauweise darstellen. Darüber hinaus bestehen in diesem Zusammenhang Möglichkeiten der finanziellen Förderung. Siehe hierzu:
https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Bau-eines-Hauses/

3 *Beschränkung der Rodungszeiten / Beachtung gesetzlicher Vorgaben*

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind die im Zuge der Herstellung der Bauflächen und Arbeitsstreifen notwendigen Rodungen außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen in der Zeit von 1. März bis 15. März bzw. von 15. August bis 30. September (also außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel) Ausnahmen möglich.

4 *Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920*

Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich sind für die innerhalb des Plangebietes zum Erhalt festgesetzten Vegetationsbestände Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind für die an den Arbeitsbereich angrenzenden Gehölze Schutzmaßnahmen, z. B. Bauzaun, Absperrung der Flächen mit Bändern o.ä. zu treffen.

5 *Hinweise zu Bodenarbeiten*

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Gärten nicht überschreiten.

6 *Altablagerungen / Altlasten*

Innerhalb des Plangebietes sind im Bodeninformationssystem Altlasten (Altablagerungsstellen) eingetragen.

In diesem Zusammenhang wurde das Ingenieurbüro Roth & Partner, Annweiler / Karlsruhe mit einer Gefährdungsabschätzung Untergrund und einer bodenschutzrechtlichen Bewertung für den Bereich beauftragt. Das Gutachten wurde am 25.07.2023 durch das Ingenieurbüro vorgelegt. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis, dass durch die vorgesehene Versiegelung keine Gefährdung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser gegeben ist und durch die Versiegelung des Größtenteils des Grundstückes insgesamt die Emissions-/Immission-Situation für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser gegenüber der derzeitigen Situation verbessert wird.

Zur Untersuchung und Beurteilung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser wurde weiterhin eine Sickerwasserprognose gemäß ALEX-Merkblatt 13 für die kompletten Auffüllungsschichten in Auftrag gegeben. Die Prognose wurde durch das Büro Roth & Partner bearbeitet. Das Büro kommt zu der Einschätzung, dass durch die aufgebrachten RC-Materialien keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser vorliegt und damit kein weiterer Handlungsbedarf über das hinaus besteht, was geplant ist.

Demnach kann der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden. Weitere bodenschutzfachliche Maßnahmen sind im Rahmen des Bauantrags zu regeln.

7 *Radon*

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 ist im Plangebiet in der Stadt Edenkoben mit einem mäßigen Radonpotential (19 - 38 kBq/m³) zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes für gesicherte Ergebnisse durchgeführt werden sollte. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Bauausführungen für Messungen im Gestein unbedingt Langzeitmessungen (3 bis 4 Wochen) anzuwenden sind, um ein belastbares Ergebnis zu erhalten.

8 *Archäologische Denkmäler*

Im Geltungsbereich befindet sich eine archäologische Fundstelle. Dabei handelt es sich um römische Siedlungsfunde (Fundstelle Edenkoben 1).

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBI. S. 543), 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.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen

Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

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

9 *Hinweise des Landesbetrieb Mobilität Speyer*

Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen dürfen kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden.

Negative Auswirkungen des Bauvorhabens (z.B. Blendung durch Solarmodule) auf die Verkehrsteilnehmer sind mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen.

Des Weiteren hat die Stadt Edenkoben durch entsprechende Festsetzungen den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der K 6, L 512, L 516 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Sofern Leitungen im Straßenkörper verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertraglichen Regelung. Hierzu sind uns rechtzeitig (mind. 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausführung vorzulegen.

10 *Schutz vor Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen*

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

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.

11 *Grundwasser*

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

12 *Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen*

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mkuem.rlp.de) hingewiesen.

Ab dem 01.08.2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung.

D PFLANZLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten**. Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 in der freien Natur nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4[1] (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m2 zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

[1] Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

Bäume (ausgenommen Obstbäume):	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m*
- stark wachsende Bäume	2,00 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m
Obstbäume:	
- Walnusssämlinge	4,00 m*
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):	
- stark wachsende Sträucher	1,00 m
- alle übrigen Sträucher	0,50 m

Beerenobststräucher:	
- Brombeersträucher	1,00 m
- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken:	
- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

1 Pflanzliste: Stellplatzbegrünung

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feldahorn
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

2 Pflanzliste: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch **„Sedumteppiche“** aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

Sedum album in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
Sedum cauticola	September-Fetthenne
Sedum floriferum „Weihenst. Gold”	Gold-Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen”	Mongolen-Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spectabile „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
Sedum spurium in Sorten	Kaukasus-Fetthenne
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden

Stadt Edenkoben

Bebauungsplan

„Luitpoldstraße, Teilbereich Edenkoben, 1. Teiländerung“

nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbB

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

Erstellt im Auftrag der

Stadt Edenkoben

durch

BBP

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

Kaiserslautern, im November 2023

INHALTSVERZEICHNIS

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

A Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB 1

B Aufstellungsbeschluss 1

C Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB 1

D Grundlagen 3

1 Planungsgrundlagen 3

2 Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 3

3 Bestandssituation 4

E Vorgaben Übergeordneter Planungen 5

1 Regionaler Raumordnungsplan 5

2 Flächennutzungsplan 5

F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen 6

1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen 6

2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen 7

2.1 Wasserrechtliche Schutzgebiete 7

2.2 Gewässer 7

2.3 Starkregenereignisse 7

3 Klimatische Rahmenbedingungen 7

4 Altablagerungen / Altlasten 8

5 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler 8

6 Bestehende Leitungstrassen 8

7 Erschließung 8

8 Lärmemissionen 8

8.1 Sport- und Freizeitanlage 8

8.2 Feuerwehr-, Polizeiwache und Deutsches Rotes Kreuz (DRK) 10

9 Sonstiges 11

G Überlagerung mit bestehenden städtebaulichen Satzungen 11

H Landespflegerische Bewertung der Planung 11

1 Bestandsituation und Bewertung des Plangebiets 12

2 Auswirkungen des Planvorhabens 12

3 Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ... 13

I Darlegung zum städtebaulichen Konzept ... 13

1 Städtebauliche Zielvorgaben ... 13

2 Erläuterung der Planung ... 14

3 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes ... 14

J Begründung der Festsetzungen ... 14

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ... 14

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 14

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 15

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO) ... 15

1.4 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Carports ... 15

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Vorgaben für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ... 16

1.6 Technische Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) ... 16

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 17

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter ... 17

K Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 17

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB) ... 17

2 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB) ... 17

3 Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Klimaanpassung und des Klimaschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ... 17

4 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ... 18

5 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB) ... 18

6 Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) ... 18

L Planverwirklichung ... 18

1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans ... 18

2 Kosten der Bauleitplanung ... 18

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

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

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

Die Stadt Edenkoben beabsichtigt auf einer zurzeit brachliegenden Teilfläche entlang der im Ausbau befindlichen Straße „Am Holzweg“ die Möglichkeit für eine verträgliche Nachverdichtung zu schaffen. Innerhalb der Fläche soll entsprechend dem innerörtlichen Ortscharakter sowie der höheren Siedlungsdichte der umgebenden Bebauung ein adäquater Nutzungsmix von Wohnen, Dienstleistung und kleinerem Gewerbe entstehen können.

Diese Förderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die Nutzung bestehender Innenentwicklungspotentiale soll nun durch den hier vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden, auch um den Wohn- und Wirtschaftsstandort Edenkoben weiter zu stärken.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Edenkoben daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu schaffen. Der Rat der Stadt hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Luitpoldstraße, Teilbereich Edenkoben – 1. Änderung“ am 03.05.2023 beschlossen.

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

C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden.

Gem. § 13 a Abs. 1 BauGB darf jedoch ein sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn nachfolgend aufgeführte Kriterien beachtet bzw. eingehalten werden:

a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Wertes von 20.000 m² liegen.

b) Die mit der Planung beabischtigten Vorhaben erfüllen den Tatbestand einer Maßnahme zur Innenentwicklung.

c) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht darf weder vorbereitet noch begründet werden.

d) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

e) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

f) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bewertung der Zulässigkeitsvoraussetzungen hat ergeben:

Zu a) Die voraussichtlich versiegelte Fläche liegt deutlich unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m^2.

Zu b): Die Planung sichert eine verträgliche städtebauliche Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Zu c) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.

Zu d) Es sind keine Natura 2000-Gebiete im Plangebiet und dessen Umgebung ausgewiesen. Demnach sind auch keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und deren Schutzzwecke zu erwarten.

Zu e) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Kriterium kann somit vorliegend als erfüllt angesehen werden.

Zu f) Der verbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben stellt das Plangebiet zum Teil als *Fläche für Gemeinbedarf* sowie *Grünfläche* dar. Eine Anpassung des Flächennuntzungsplans kann durch eine nachrichtliche Anpassung erfolgen. Aufgrund der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt.

Nachdem somit festgestellt werden konnte, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Planverfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind, wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in diesem Verfahren vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

D GRUNDLAGEN

Nachfolgend werden die Grundlagen der Planung sowie die Situation des Plangebietes näher erläutert.

1 Planungsgrundlagen

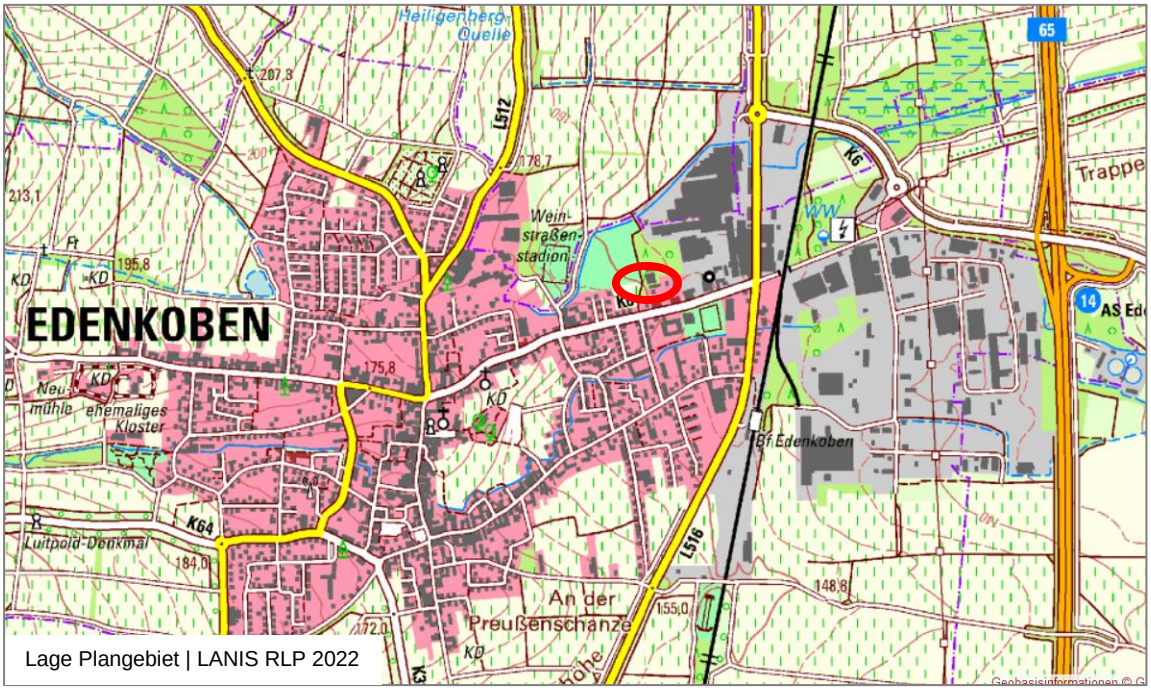
Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben,
- Architektenentwurf für ein Wohnhaus mit Kosmetikstudio, April 2022
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinland-Pfalz,
- Abfrage des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand 2023,
- Ortsbegehung des Plangebietes Juli 2022.

Die der Planung zugrundeliegenden Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Edenkoben, Fachbereich 4 Bauen und Umwelt, Poststraße 23, 67480 Edenkoben eingesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtgebiet unmittelbar in der Nähe der Luitpoldstraße sowie der Sport- und Freizeitanlagen. Außerdem finden sich in unmittelbarer Nähe mehrere Wohnhäuser, eine Polizei- und Feuerwache sowie die Paul-Gillet-Realschule plus. Das Plangebiet umfasst das Flurstück mir der Nr. 6838/3 mit rund 470 m².



Lage Plangebiet | LANIS RLP 2022

Geltungsbereich Bebauungsplan | BBP 2022

Die genaue Abgrenzung des Gebiets ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500.

3 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Kernbereich von Edenkoben.

Zurzeit liegt das Areal brach und ist vollständig unversiegelt und lediglich mit einer Wiese bewachsen. Das Gelände weist eine durchgehend ebene Topographie bei ca. 150 m NHN auf.

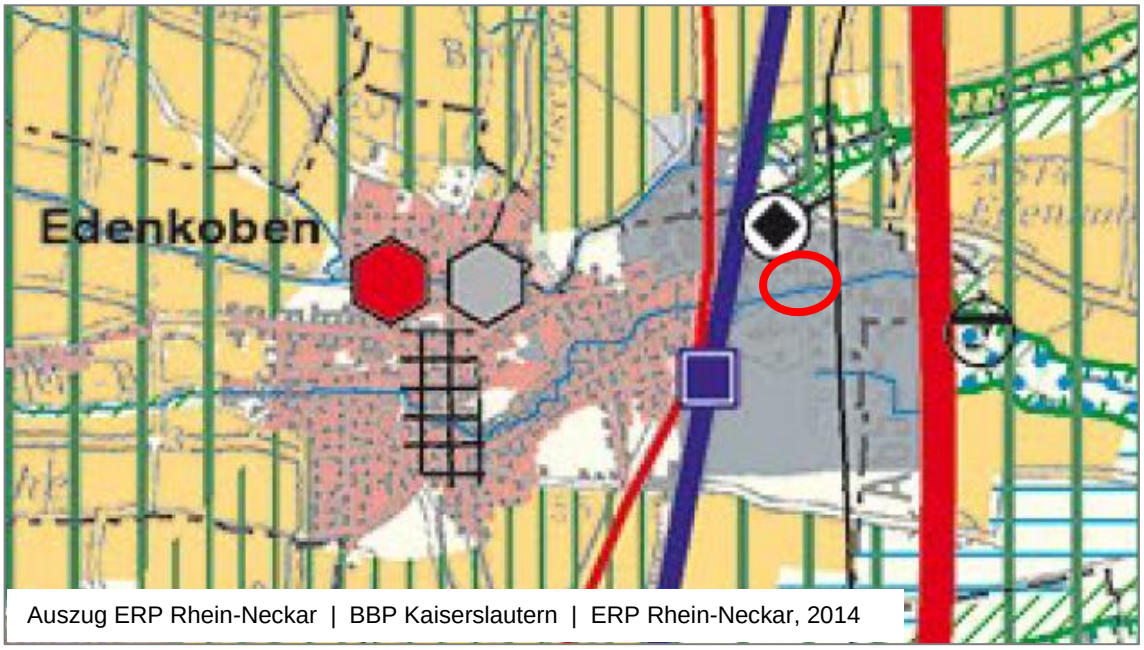
Bestandssituation | BBP Kaiserslautern | LANIS RLP 2022

E 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. In diesem Fall gilt dies wie nachfolgend aufgeführt.

1 Regionaler Raumordnungsplan

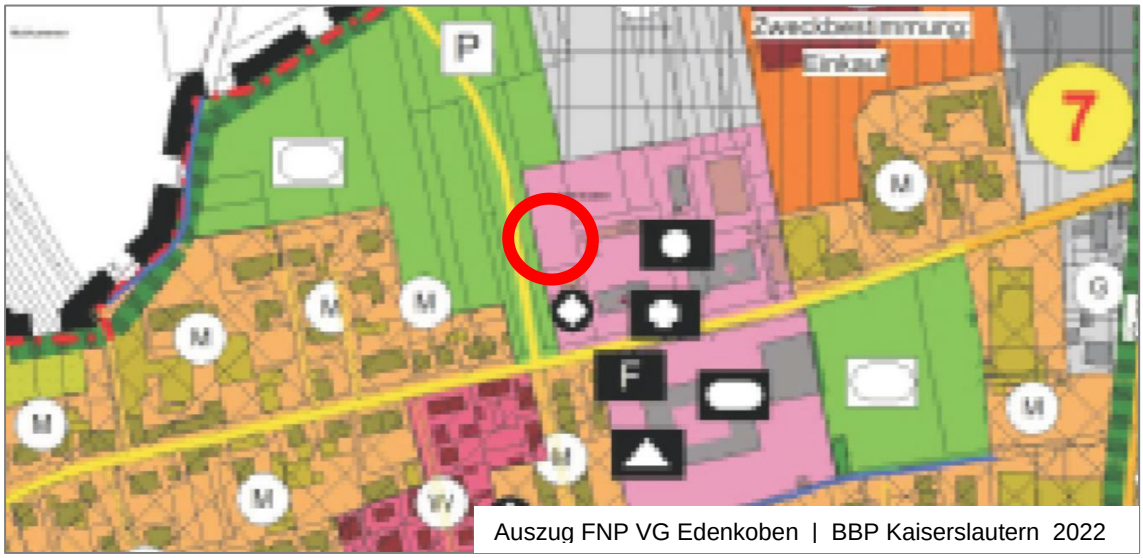
Der einheitliche Regionalplan (ERP) „Rhein-Neckar“ (Stand 2014) stellt das Plangebiet als *„sonstige landwirtschaftliche Gebiete“* und *„sonstige Flächen“* im Bestand dar. Demzufolge wiederspricht die Planung den Vorgaben der Raumordnung nicht.



Auszug ERP Rhein-Neckar | BBP Kaiserslautern | ERP Rhein-Neckar, 2014

2 Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben stellt das Plangebiet teilweise als *„Grünflächen“* sowie als *„Gemeinbedarfsflächen“* dar.



Auszug FNP VG Edenkoben | BBP Kaiserslautern 2022

Die zukünftige Nutzung Plangebietes als Mischgebiet erfordert jedoch eine Anpassung des Flächennutzungsplans gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung: So ist die Fläche künftig als Mischbaufläche darzustellen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden die unterschiedlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen anderer Fachplanungen dargelegt und erläutert.

1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind keine

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete),
- Gebiete der Ramsar-Konvention
- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG,
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG,
- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG,
- Schutzwürdigen Biotope (BK) sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf oben genannte naturschutzrechtlich relevante Schutzgebiete sind demnach nicht zu erwarten.

Allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald (07-NTP-073-000) und ist somit Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen.

> *„Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO insbesondere zur Schaffung von regionalen Wirtschaftskreisläufen, zur Energie- und Ressourceneffizienz, zur Vermarktung von regionalen Produkten und zur touristischen Entwicklung zu ermöglichen. Ziel ist es, eine dauerhaft umweltgerechte Entwicklung zu etablieren, die den Ansprüchen der Menschen generationen-übergreifend gerecht wird und gleichzeitig Natur und Umwelt schont.“ (§ 4 (5) Landesverordnung über das Biosphärenreservat Pfälzerwald als deutscher Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 23. Juli 2020)*

Die Schutzbestimmungen gemäß § 7 der Landesverordnung gelten dabei nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans sowie eines künftigen Bauleitplans und dessen Aufstellung.

Artenschutzrechtlich besitzt die Fläche keine Relevanz. Aufgrund von Größe, Lage und dem Fehlen von essentiellen Habitatstrukturen sind keine planungsrelevanten Arten (FFH-Anhang-IV-Arten sowie europäische Vogelarten) zu erwarten.

2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1 Wasserrechtliche Schutzgebiete

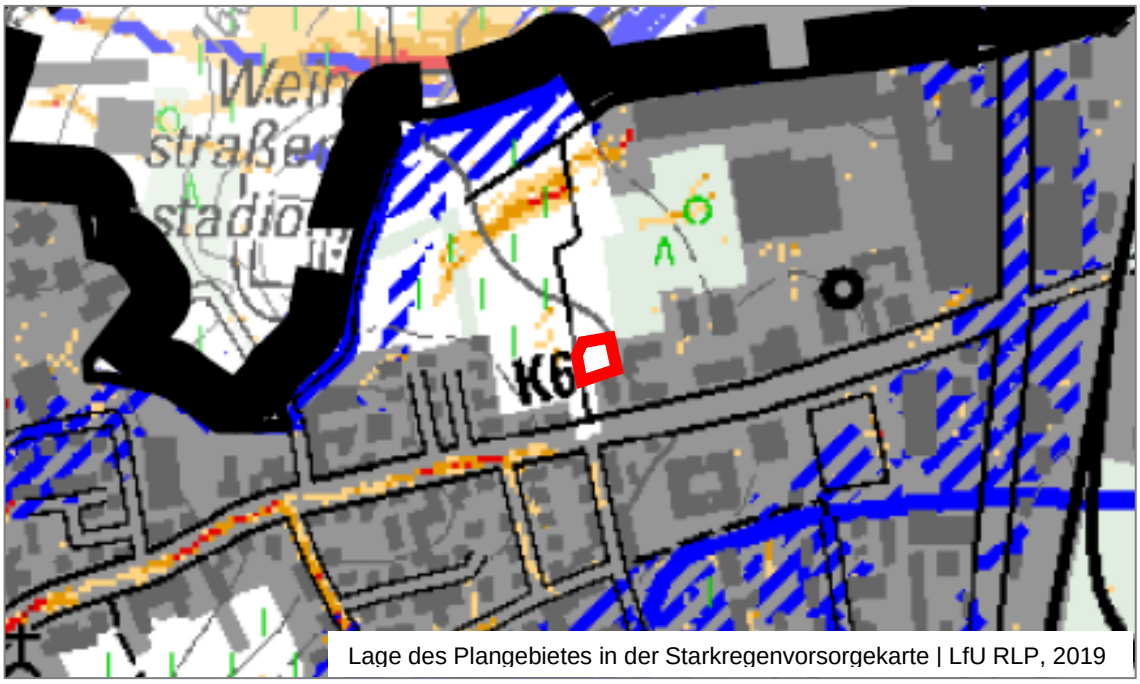
Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

2.2 Gewässer

Fließende oder stehende Gewässer befinden sich im Plangebiet nicht.

2.3 Starkregenereignisse

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer gefährdeten Lage durch z.B. konzentrierte Abflüsse im Falle von Starkregenereignissen.



Lage des Plangebietes in der Starkregenvorsorgekarte | LfU RLP, 2019

Der unversiegelte Zustand fördert die Versickerung und Verdunstung von Regenwasser.

3 Klimatische Rahmenbedingungen

Die Stadt Edenkoben liegt in der Vorderpfalz. Diese Region weist seit 1990 einen signifikanten Anstieg der Jahresdurchschnittstemperatur auf (+ 0,9° C) welcher sich auch in einer Zunahme der sogenannten heißen Tage wiederspiegelt (Tage an, denen mehr als 30° C gemessen werden). Gemäß den Prognosen werden diese von 17 Tagen im Jahr 2020 auf bis zu 27 Tage im Jahr 2050 ansteigen.

Aufgrund der teils innerörtlichen Lage des Plangebietes sowie der umgebenden Bebauung und der mangelnden Vegetation sowie der fehlenden Verknüpfung zu anderen Grünflächen, weist der Geltungsbereich zurzeit keine besondere klimatische Funktion auf. Der unversiegelte Zustand führt jedoch auch dazu, dass das Plangebiet nicht oder

nur minimal zu einer weiteren Aufheizung des Kleinklimas der unmittelbaren Umgebung beiträgt. [1]

4 Altablagerungen / Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind im Bodeninformationssystem Altlasten (Altablagerungsstellen) eingetragen.

In diesem Zusammenhang wurde das Ingenieurbüro Roth & Partner, Annweiler / Karlsruhe mit einer Gefährdungsabschätzung Untergrund und einer bodenschutzrechtlichen Bewertung für den Bereich beauftragt. Das Gutachten wurde am 25.07.2023 durch das Ingenieurbüro vorgelegt. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis, dass durch die vorgesehene Versiegelung keine Gefährdung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser gegeben ist und durch die Versiegelung des Größtenteils des Grundstückes insgesamt die Emissions-/Immission-Situation für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser gegenüber der derzeitigen Situation verbessert wird.

Zur Untersuchung und Beurteilung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser wurde weiterhin eine Sickerwasserprognose gemäß ALEX-Merkblatt 13 für die kompletten Auffüllungsschichten in Auftrag gegeben. Die Prognose wurde durch das Büro Roth & Partner bearbeitet. Das Büro kommt zu der Einschätzung, dass durch die aufgebrachten RC-Materialien keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser vorliegt und damit kein weiterer Handlungsbedarf über das hinaus besteht, was geplant ist.

Demnach kann der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden. Weitere bodenschutzfachliche Maßnahmen sind im Rahmen des Bauantrags zu regeln.

5 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Es liegen keine Informationen zu Sach- und Kulturgütern innerhalb des Plangebietes vor.

6 Bestehende Leitungstrassen

Bestehende Leitungstrassen, die planungsrechtliche Belange tangieren, sind für das Plangebiet nicht bekannt.

7 Erschließung

Die externe infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Verkehr, Trinkwasser, Breitband) wird über die bestehenden sowie auszubauenden Netze in der Straße „Am Holzweg“ sichergestellt.

8 Lärmemissionen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich im Nordwesten die Sport- und Freizeitanlagen der Stadt Edenkoben. Im Osten des Plangebietes befinden sich Stützpunkte des DRK, der Feuerwehr und der Polizei.

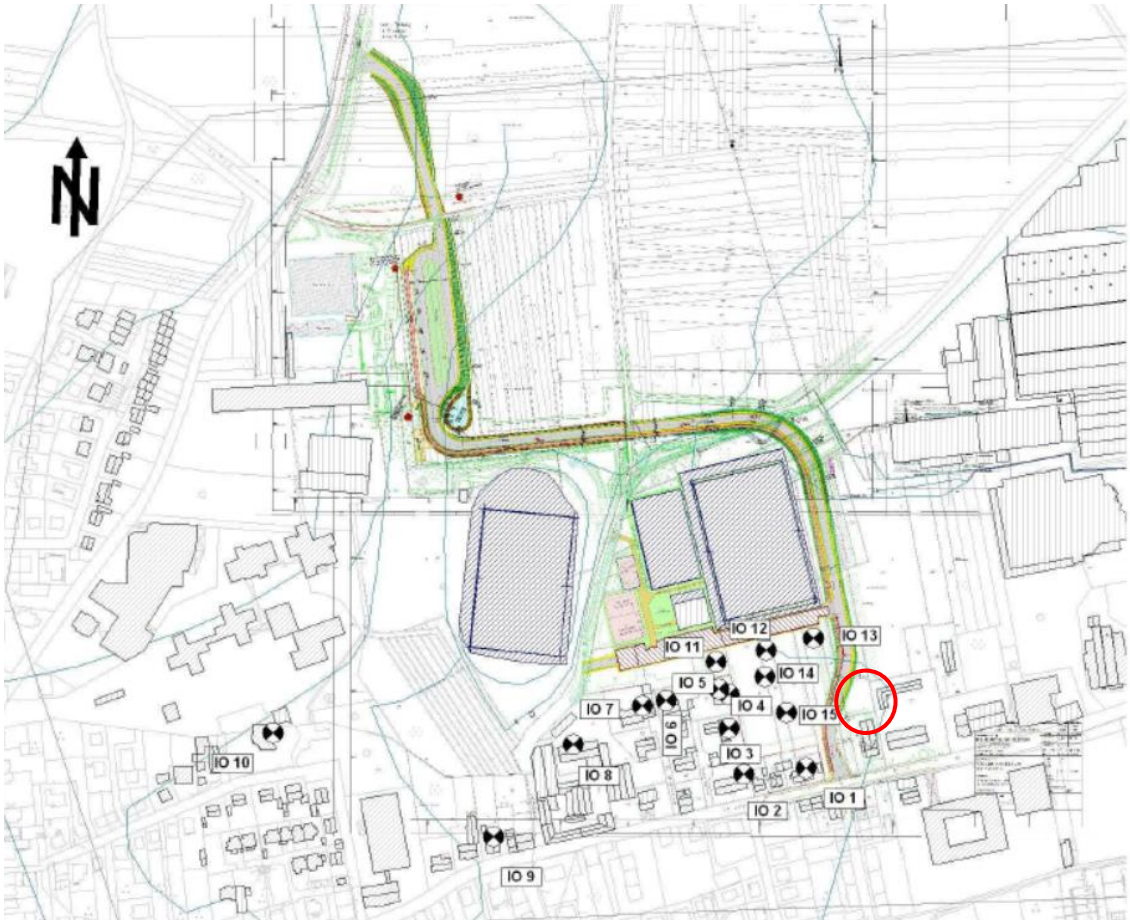
8.1 Sport- und Freizeitanlage

Im Rahmen der geplanten östlichen Verkehrsanbindung des Gymnasiums und der Erweiterung der bestehenden Sportanlage nordwestlich des Plangebiets wurde im Jahr

[1] Rheinland-Pfalz | Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen (Juli 2022)

2015 zur Beurteilung der Geräuschsituation an den bestehenden und geplanten Gebäuden in der Nachbarschaft ein Nachweis auf Einhaltung der geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, erstellt.

Die Immissionsberechnung wurde für 10 Immissionsorte an der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft und für 5 Immissionsorte im unbebauten Teilbereich im Abstand von 10 Meter, 30 Meter und 60 Meter von der südlichen Grenze der Stellplätze gewählt.



Lageplan der Immissionsorte mit Darstellung des Plangebiets (rote Darstellung) | Ingenieurbüro für Bauphysik, 2015

Da sich das Plangebiet nicht innerhalb der gewählten Immissionssorte der für die schalltechnische Untersuchung zu Grunde gelegten Immissionsorte befindet, wurde nach Rücksprache mit dem Ingenieurbüro für Bauphysik mitgeteilt, dass sich die Aussagen der untersuchten Immissionsstandorte auf das Plangebiet übertragen lassen. Dies begründet sich damit, da das Plangebiet östlich der in der genannten Untersuchung gewählten Immissionsorte und somit in einer größeren Entfernung zur im Norden befindlichen Sport- und Freizeitanlage als die Immissionsorte 1 bis 15 (mit Ausnahme des IO 10) liegt.

Alle Berechnungen wurden für den aus schalltechnischer Sicht kritischeren Ruhezeitraum nach Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) bzw. Freizeitlärmrichtlinie oder den Nachtzeitraum durchgeführt. Die Nutzungen der bestehenden und damals geplanten Erweiterung der Sport- und Freizeitanlage wurden zu fünf verschiedenen Lastfällen zusammengefasst und untersucht. Dabei wurden Berechnungen sowohl ohne

Berücksichtigung eines Schallschutzwalls als auch mit dem Vorhandensein eines Schallschutzwalls durchgeführt. Da sich im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen die Notwendigkeit eines Schallschutzwalls als erforderlich herausgestellt hatte, wurde diese aktive Schallschutzmaßnahme zur Erweiterung der Sport- und Freizeitanlage realisiert. Daher werden für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan die Ergebnisse der Lastfälle **mit** einem Schallschutzwall herangezogen.

Das Plangebiet liegt östlich der gewählten Immissionsorte, in unmittelbarer Nähe zu den Immissionsorten IO14 und IO15. Aus diesem Grund werden die Ergebnisse dieser Immissionsorte als Grundlage herangezogen, um geeignete Aussagen hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen, die von der Sport- und Freizeitanlage auf das Plangebiet einwirken könnten, zu treffen.

Die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2015 kommt für die Immissionsorte 14 und 15 zu folgenden Ergebnissen:

An den Immissionsorten 14 und 15 wurden mit dem Vorhandensein eines Schallschutzwalls sowohl tags als auch nachts die geltenden Immissionsrichtwerte in allen Lastfällen unterschritten und somit eingehalten. Da sich das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans östlich des IO14 und IO15, in einer größeren Entfernung zur Sport- und Freizeitanlage befindet, lassen sich die Ergebnisse der Immissionsorte 14 und 15 auf das Plangebiet übertragen.

Aus diesem Grund sind keine schalltechnischen Konflikte, die sich negativ auf das Plangebiet auswirken, zu erwarten.

8.2 Feuerwehr-, Polizeiwache und Deutsches Rotes Kreuz (DRK)

Unmittelbar im Osten an das Plangebiet angrenzend befinden sich Stützpunkte des DRK, der Feuerwehr und der Polizei.

Hierzu sei gesagt, dass es sich bei der Feuerwehr- und Polizeiwache im Sinne der Baunutzungsverordnung um eine Anlage für Verwaltungen handelt. *„Anlagen für Verwaltungen ist ein städtebaulicher Sammelbegriff, unter den alle Nutzungen im Zusammenhang mit verwaltender Tätigkeit fallen, soweit das Verwalten einem erkennbaren selbstständigen Zweck dient.“ (vgl. Fickert/Fieseler, 2002, S.469, § 4 RN. 11).*

Gem. § 2 Abs. 1 und 2 des Brand- und Katastrophengesetzes (LBKG) sind die Gemeinden Aufgabenträger für den Brandschutz und die allgemeine Hilfe und erfüllen ihre Aufgaben als Pflichtaufgaben der Selbstverwaltung. Die Gemeinden haben zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und in der allgemeinen Hilfe gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 LBKG *„ […] eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Feuerwehr aufzustellen und mit den erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen auszustatten […]“.*

Eine Feuerwehrwache ist in diesem Sinne eine Anlage für Verwaltungen, nämlich für die Verwaltung des landesrechtlich geregelten Brandschutzes und dient zeitgleich, wie eine Polizeiwache, einem städtebaulichen Belang, nämlich der Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Das Deutsche Rote Kreuz ist im Sinne der Baunutzungsverordnung als Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke zu werten. Um die Versorgung der Bevölkerung mit Rettungsdiensten oder fürsorgliche Maßnahmen sicherzustellen wird auch hier dem städtebaulichen Belang zur Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen.

Da das Plangebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt wird, in dem gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Anlagen für Verwaltungen und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind, sind gebietsungewöhnliche Störungen und schalltechnische Konflikte, die sich negativ auf das Plangebiet auswirken, aufgrund der unmittelbaren Nähe der Feuerwehr- und Polizeiwache sowie des DRK daher nicht zu erwarten.

9 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.

G ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

Der hier vorliegende Bebauungsplan überlagert Teile des Bebauungsplans „Luitpoldstraße, Teilbereich Edenkoben“ von 2013.

Die hier zu überplanende Fläche wird in dem damaligen Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die überlagerte Fläche wird ersetzt und es gelten in dieser ausschließlich die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „Luitpoldstraße, Teilbereich Edenkoben – 1. Änderung“.

Überlagerungsbereich (rot umrandet) mit dem Bestandsbebauungsplan | BBP 2022

H LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c

BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

1 Bestandsituation und Bewertung des Plangebiets

Die Bestandssituation des Plangebietes ist durch keine nennenswerte Nutzung geprägt. Die Fläche stellt sich als Wiesenfläche dar, die anscheinend regelmäßig gemäht wird.

Artenschutzrechtlich relevante Strukturen (u.a. Gewässer, Höhlenbäume) sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald (07-NTP-073-000) und ist somit auch Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen. Sonstige natur- oder wasserrechtliche Schutzgebiete, gesetzlich geschützte sowie schutzwürdige Biotope sind im Plangebiet nicht zu finden.

Für das Plangebiet sind derzeit keine Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Der unversiegelte Zustand fördert die Versickerung sowie Verdunstung von Regenwasser.

Aufgrund der teils innerörtlichen Lage des Plangebietes sowie der umgebenden Bebauung und der mangelnden Vegetation sowie der fehlenden Verknüpfung zu anderen Grünflächen, weist der Geltungsbereich zurzeit keine besondere klimatische Funktion auf. Der unversiegelte Zustand führt jedoch auch dazu, dass das Plangebiet nicht oder nur minimal zu einer weiteren Aufheizung des Kleinklimas der unmittelbaren Umgebung beiträgt, sondern in sehr geringem Maß der Kaltluftproduktion dient.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Größe nur eine sehr geringe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Artenschutzrechtlich besitzt die Fläche keine Relevanz. Aufgrund von Größe, Lage und dem Fehlen von essentiellen Habitatstrukturen sind keine planungsrelevanten Arten (FFH-Anhang-IV-Arten sowie europäische Vogelarten) zu erwarten.

2 Auswirkungen des Planvorhabens

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Neuversiegelung eines vormals unversiegelten Bereichs, was grundsätzlich als erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt zu werten ist. Auch geht mit Bebauung der Fläche natürlicher Retentionsraum sowie ein kleines Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Aufgrund der Größe des Gebiets sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die geplante Entwicklung wird das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf den Artenschutz sind durch die Bebauung einer kleinen Wiesenfläche nicht zu erwarten.

Positiv zu werten ist dagegen die Entwicklung einer Fläche im Innenbereich und somit die Vermeidung eines weiteren Vordringens in die freie Landschaft.

3 Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet

Durch die Anwendung des § 13a BauGB entfällt die Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Gleichwohl sollten zur Minderung der Neuversiegelung und den damit verbundenen Auswirkungen (Verlust natürlicher Bodenfunktionen und Retentionsflächen, thermische Belastung) sowie zur Aufwertung des Ortsbildes, zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zum Erhalt der menschlichen Gesundheit bzw. zur Erhöhung des Wohlbefindens der dort lebenden Menschen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Aufnahme von Dachbegrünungen für bauliche Anlagen
- Reduzierung der weiteren Versiegelung auf ein absolutes Mindestmaß
- Integration von Grünelementen (z.B. Stellplatzbäume)

I DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

Nachfolgend wird die städtebauliche Zielkonzeption erläutert.

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Luitpoldstraße, Teilbereich Edenkoben – 1. Änderung“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, den Wohn- und Wirtschaftsstandort Edenkoben weiter zu stärken und dabei eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung zu forcieren. Insbesondere die Nutzbarmachung von Innenentwicklungspotentialen stehen dabei im Fokus, auch, um eine für die Umwelt nicht förderliche Außenentwicklung zu unterbinden und sparsam mit dem Schutzgut Boden umzugehen.

Konflikte mit benachbarten Gebieten 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:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).
- Die Belange des Umweltschutzes und ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

2 Erläuterung der Planung

Die Stadt Edenkoben ist bestrebt, die zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentiale im Stadtgebiet nutzbar zu machen, und somit einerseits eine Nachverdichtung zu fördern und gleichzeitig Außenentwicklungen und deren negative Auswirkungen zu minimieren.

Aus diesem Grund soll an der Straße „Am Holzweg“ eine bisher brachliegende Fläche als Baugrundstück für eine ortsverträgliche Wohnentwicklung vorbereitet werden, die auch die Möglichkeit bietet, Dienstleistungen und adäquate Gewerbenutzungen anzubieten. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wird die Straße „Am Holzweg“ ausgebaut und neu hergerichtet, auch, um als möglicher Anknüpfungspunkt für eine Umgehungsstraße zu dienen, die den Edenkobener Stadtkern entlasten soll.

3 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Am Holzweg“. Die Ver- und Entsorgung mit anderweitigen Infrastrukturen (Wasser, Strom, Breitband) erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Systeme.

Mit Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abt. Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt vom 06.12.2022 wurde mitgeteilt, dass aufgrund der Unterschreitung der befestigten Fläche im Plangebiet von 800 m² die Erstellung einer Wasserbilanz nicht erforderlich ist.

J BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt wird das Baugebiet gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

Für den Bereich des Mischgebietes wird bestimmt, dass

- Gartenbaubetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe. Diese Nutzungen widersprechen den für das Plangebiet angedachten Nutzungsschwerpunkten und sind zudem aufgrund der Lage und Erschließung an anderer Stelle besser geeignet.
- Tankstellen unzulässig sind. Tankstellen 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 in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind und mit einem hohen Flächenverbrauch einhergehen. 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 der Erkenntnis, dass eine Ansiedlung solcher Nutzungen zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus im direkten Umfeld führen kann. Die Wahrung der im angrenzenden Wohngebiet bestehenden Wohnumfeldqualität wird mit dem Ausschluss Rechnung getragen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe.

Dadurch soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste bauliche Entwicklung schaffen und orientiert sich zudem an den Vorgaben für die unmittelbare Umgebung.

Festgesetzt wird, dass die maximale Gebäudehöhe im Geltungsbereich die Höhe von 158m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten darf. Dies entspricht bei der Errichtung von maximal 2 Vollgeschossen unter Beachtung der tatsächlich vorhandenen Gehwegkante der angrenzenden Erschließungsstraße einer maximalen Gebäudehöhe von etwa 7,0 m.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Ebenso wie bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung übernimmt der Bebauungsplan bzgl. der Bauweise die planungsrechtlichen Vorgaben der unmittelbaren Umgebung, sodass für künftige Nutzungen entsprechend dem Gleichheitsgebot einheitliche Vorgaben bestehen.

1.4 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

<u>Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen</u>

Die Festsetzung zielt im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes Zubauen und Zuparken auf dem Grundstück durch Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zu verhindern und die Freihaltung begrünter Zonen zu gewährleisten.

Dementsprechend wurden Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowohl auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf die Flächen südlich der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Nicht überdachte Stellplätze dürfen darüber hinaus auch ohne Einschränkungen überall außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

<u>Nebenanlagen</u>

Mit der Zielsetzung einer hohen Gestaltungsfreiheit wurde bestimmt, dass Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen südlich und östlich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Mit der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass der Raum zwischen Hauptgebäude und Straße frei von Bebauung bleibt und ein homogenes Gesamterscheinungsbild entsteht.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Vorgaben für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begrünung von öffentlichen Stellplätzen / Stellplatzanlagen

Stellplatzflächen stellen aufgrund des häufig sehr hohen Versiegelungsgrades kleinklimatisch hoch wirksame Flächen dar. Diese heizen sich insbesondere in den Sommermonaten enorm auf und erhöhen unmittelbar die Oberflächen- und Umgebungstemperatur in erheblichem Maße. Zudem stellen Stellplätze im Verkehrsraum gemeinsam mit Fuß-, Rad- und Straßenflächen zusammenhängende Flächen dar, deren klimatische Effekte sich enorm kumulieren und somit negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung haben können. Aus diesem Grund sowie aus gestalterischen Gründen und zur Förderung der Biodiversität auch im Straßenraum werden entsprechende Pflanzfestsetzungen vorgenommen.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Eine zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden speziell in besiedelten Gebieten durch künstliche Beleuchtung, die nicht nur auf den Boden, sondern auch in den Nachthimmel hinausstrahlt, hat nachweislich negative Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna. Um dem entgegenzuwirken und ein zusätzliches Abstrahlen von künstlichem Licht über den Horizontbereich hinaus zu unterbinden sind Leuchtmittel im Außenbereich, welche zur Seite oder in den Nachthimmel abstrahlen, nicht zulässig (ULR=0). Zudem ist die Lichtfarbe auf warmweiße bis neutrale Töne zu beschränken.

Dachbegrünung

Begrünte Dächer führen nachweißlich zu einem verbesserten Kleinklima außerhalb der Gebäude und zu einem besseren Raumklima innerhalb dieser. Darüber hinaus bieten begrünte Dächer zahlreiche Vorteile für die Langlebigkeit der Dachhaut, fördern die Biodiversität und die Regenwasserrückhaltung. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung und werden daher festgesetzt.

1.6 Technische Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und nach Maßgabe der mit der Planung verfolgten Zielsetzung wird für die Dachflächen der Hauptgebäude die Belegung mit Solaranlagen festgesetzt. Damit wird das Ziel verfolgt, einen möglichst hohen Anteil der Stromerzeugung für das gesamte Plangebiet aus erneuerbaren Energien zu beziehen und somit eine nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung zu garantieren.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen 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 insbesondere Regelungen zur:

- äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich der Dachgestaltung und der Fassaden,
- der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- und zu Einfriedungen und deren Erscheinungsbild.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

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

K WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

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

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse indem sie für ausreichende Belichtung und Belüftung der Flächen sorgt. Zudem werden umgebende Nutzungen entsprechend berücksichtigt.

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

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der hier vorgesehenen Planung durch die bestehende Vorprägung der Umgebung nicht zu erwarten.

3 Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Klimaanpassung und des Klimaschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Der Umweltschutz wird in erster Linie durch die Maßnahme der Innenentwicklung und den damit verbundenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt.

4 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Planung integriert klimaanpassende und klimaschützende Maßnahmen, um die entstehenden Nutzungen entsprechend zukunftsfähig auszugestalten. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Reduzierung versiegelter Flächen und Aufnahme von begrünten Gebäudeelementen trägt die hier vorliegende Planung zu einer nachhaltigen und zeitgemäßen Baulandentwicklung bei.

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

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der innerörtlichen Lage durch den Anschluss an bestehende Systeme gesichert. Durch unterschiedliche Maßnahmen soll der Regenwasserabfluss minimiert und die Energieversorgung möglichst regenerativ ausgestaltet werden.

6 Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Durch die innerörtliche Lage und die direkte Nähe zu Nahversorgern, dem Stadtkern, Freizeit- und Erholungsräumen mit Radwegenetzen und dem Edenkobener Bahnhof fördert diese Entwicklung in erster Linie eine nachhaltige Mobilität. Der motorisierte Individualverkehr bzw. der Bedarf an diesem wird minimiert.

L PLANVERWIRKLICHUNG

1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde kann jedoch die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans an den Investor übertragen.