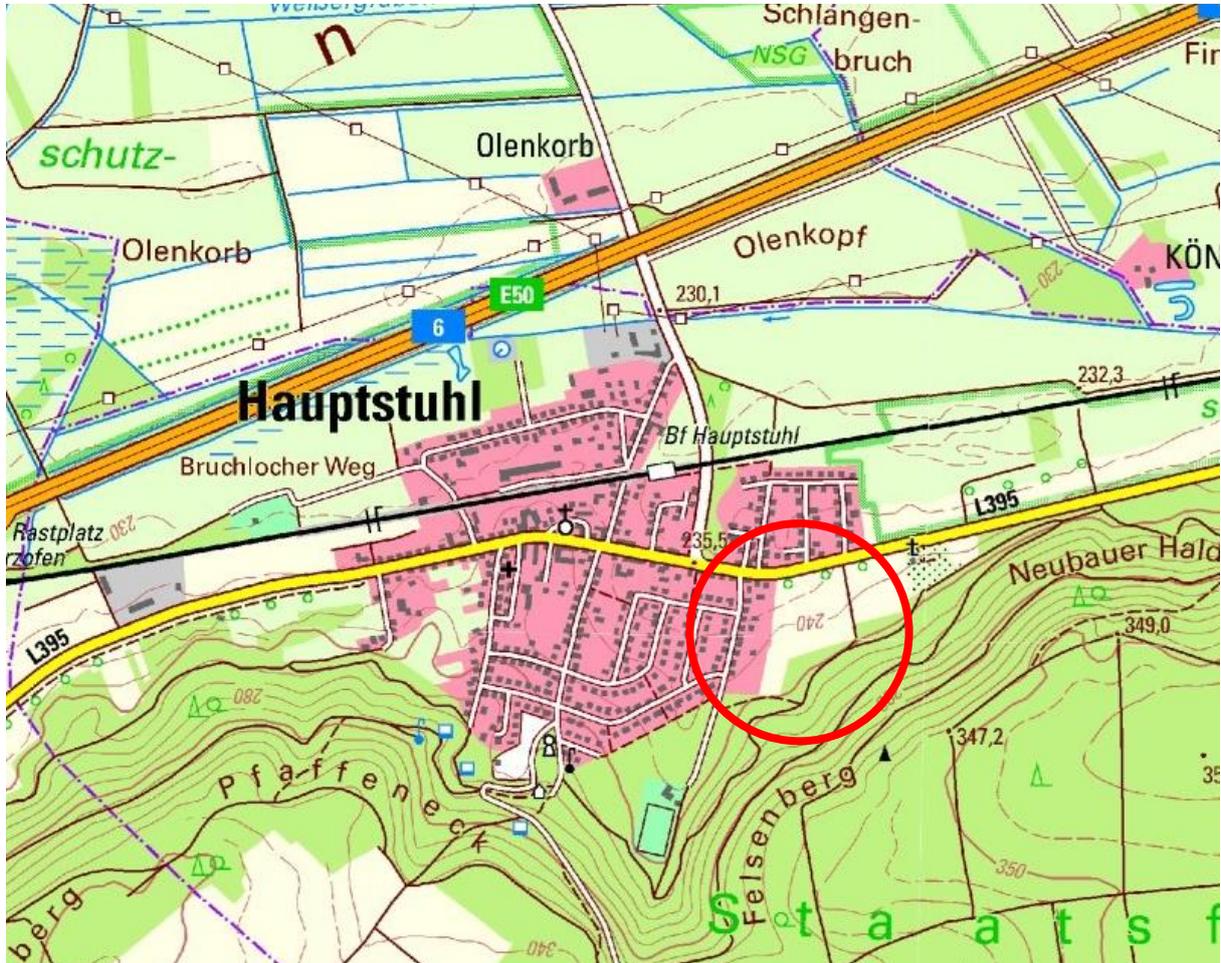


# Ortsgemeinde Hauptstuhl

## Bebauungsplan

### „Am Kirchhof“



**Begründung**

**08.06.2021**

Satzungsexemplar

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz

**WVE**  
GmbH  
Kaiserslautern

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines .....	4
1.1. Geltungsbereich.....	5
1.2. Aufstellungsbeschluss .....	6
2. Einfügung in die Gesamtplanung .....	6
2.1. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	6
2.2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV) .....	7
2.3. Flächennutzungsplanung.....	8
3. Planungserfordernis.....	9
3.1. Allgemeines .....	9
3.2. Planungsanlass .....	9
3.3. Planungsgrundsätze .....	9
4. Angaben zum Plangebiet.....	9
4.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	10
4.2. Bestandssituation .....	10
<b>4.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen .....</b>	<b>14</b>
<b>4.2.6 Immissionsvorbelastung .....</b>	<b>14</b>
<b>4.2.7 Bodentragfähigkeit.....</b>	<b>16</b>
5. Planinhalt.....	16
5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	16
5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	19
6. Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden.....	19
6.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB .....	19
6.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB .....	19
7. Auslegung.....	20
7.1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	20
7.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	20
8. Abwägung.....	21
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	22
9.1. Auswirkungen auf die Umwelt.....	22
9.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse.....	22
10. Flächenbilanz .....	23
11. Realisierung .....	23
12. Kosten und Refinanzierung .....	23

**Anhänge:**

- Anhang 1: Umweltbericht (Textteil und 3 Pläne)
- Anhang 2 SU Lärm; Schalltechnischer Untersuchungsbericht
- Anhang 3 Bodengutachten, geotechnischer und abfalltechnischer Bericht
- Anhang 4 Tischvorlage Abwägung TöB und Bürger (§§ 3/1 und 4/1 BauGB)
- Anhang 5 Tischvorlage Abwägung TöB und Bürger (§§ 3/2 und 4/2 BauGB)
- Anhang 6 Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a BauGB)
- Anhang 7 Stellungnahmen WVE / LF-Plan vom 02.09.2021 zum  
Widerspruch BUND vom 09.08.2021

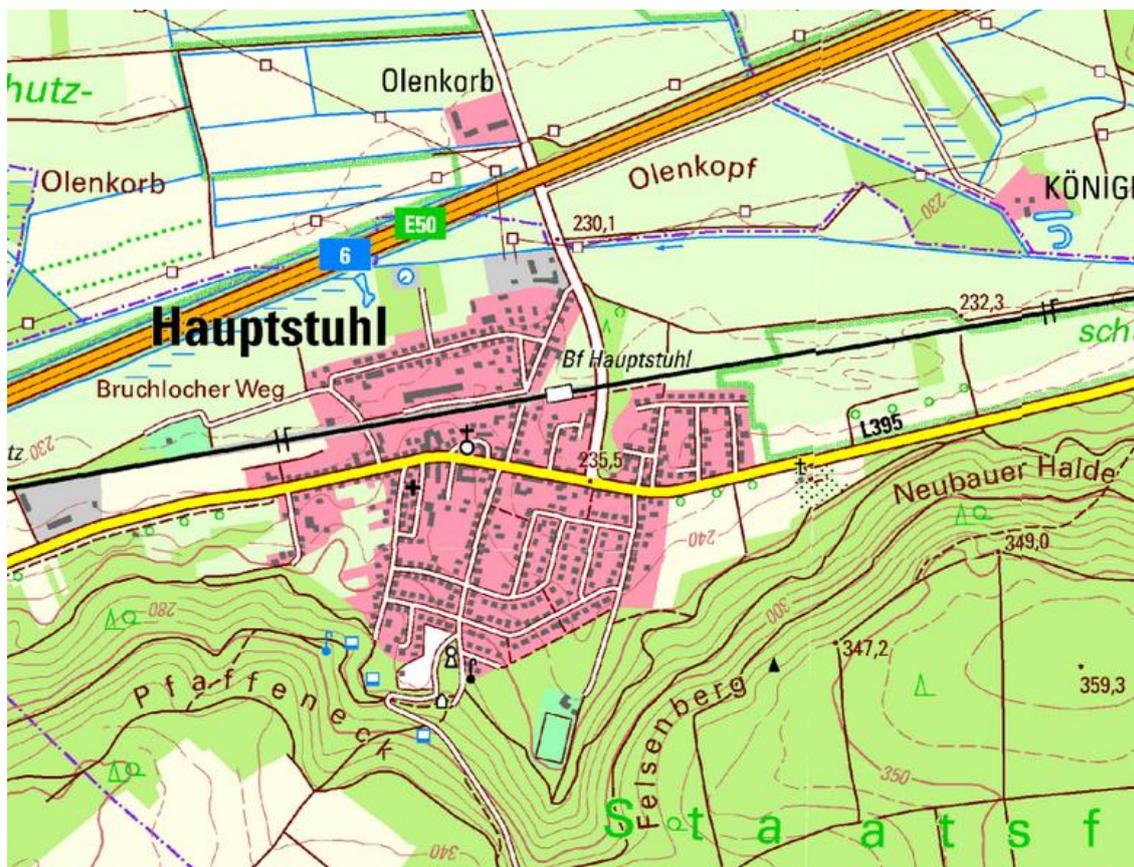
## 1. Allgemeines

Um die hohe Nachfrage an Baugrundstücken zu decken, beabsichtigt die Ortsgemeinde Hauptstuhl die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kirchhof“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 4,07 ha. Das Gebiet befindet sich im Osten der Ortsgemeinde im Bereich zwischen der Ortslage und dem Friedhof.

Im Süden des Plangebietes grenzen Flächen für Wald an den Geltungsbereich des Plangebietes an.

Der Bebauungsplan „Am Kirchhof“ der Ortsgemeinde Hauptstuhl enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung, geschaffen werden.



**Abb1 :Übersichtslageplan; Auszug aus Topographischer Karte**

## 1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kirchhof“ der Ortsgemeinde Hauptstuhl ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplanes lassen sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke mit den Flurst.-Nrn.: 856/48; 858; 859, 860; 861; 862; 863; 863/2; 865; 867; 867/2; 868; 868/2, 868/3; 869; 870; 870/2; 871; 872; und 874, 875, 875/1 teilweise sowie Teilflächen der Kaiserstraße am nördlichen Rand des Geltungsbereiches.



**Abbildung 2 :**  
**Abgrenzung des Geltungsbereiches Bebauungsvorschlag**

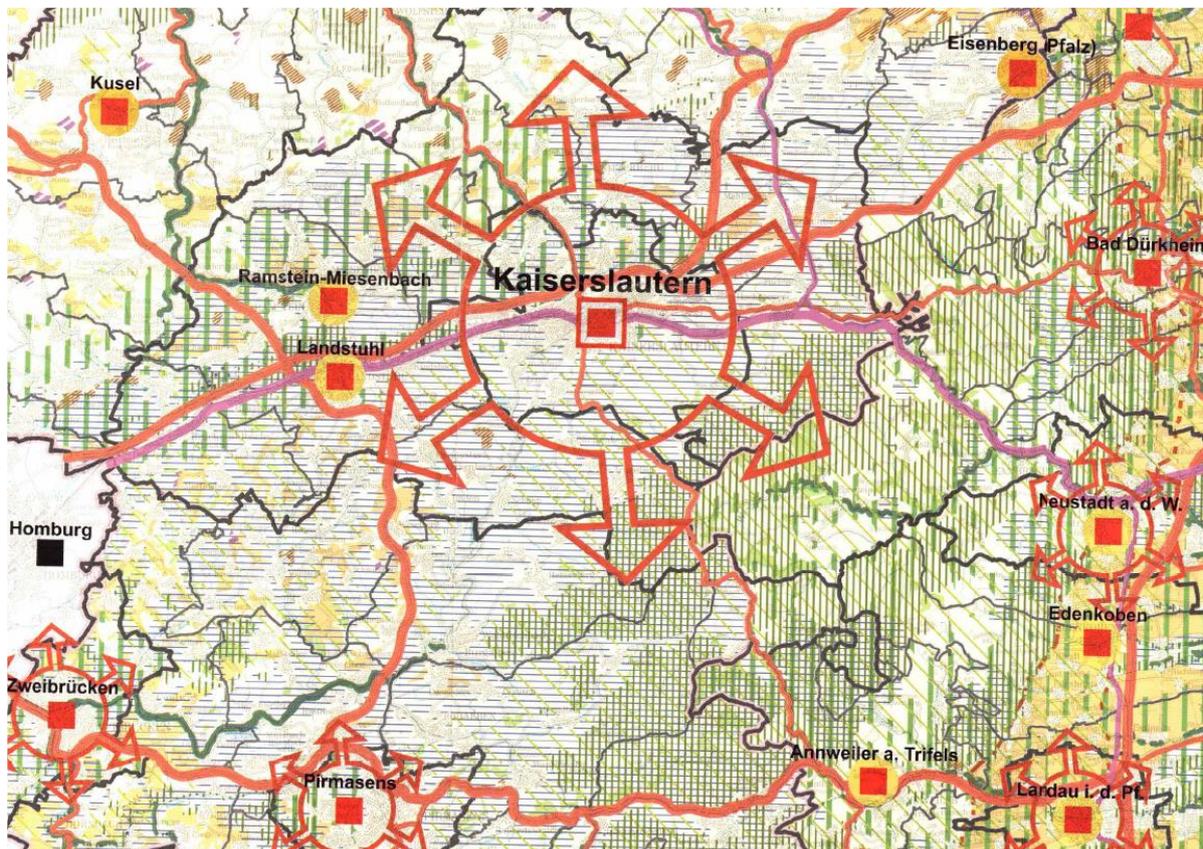
## 1.2. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 02.02.2020 vom Rat der Ortsgemeinde Hauptstuhl beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.1. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das LEP IV von Rheinland-Pfalz stellt den Bereich des Plangebietes als Fläche im Biotobverbund sowie großräumigen Freiraumschutz dar. Außerdem ist Ramstein-Miesenbach ein mit der Stadt Landstuhl kooperierendes Mittelzentrum westlich des Entwicklungsschwerpunktes des Oberzentrum Kaiserslautern. Über die großräumig bedeutenden Verkehrsachsen der Bundesautobahnen der A 6 und A 62 besteht sehr gute Anbindung sowohl in Ost/West - als auch Nord/Süd-Richtung.



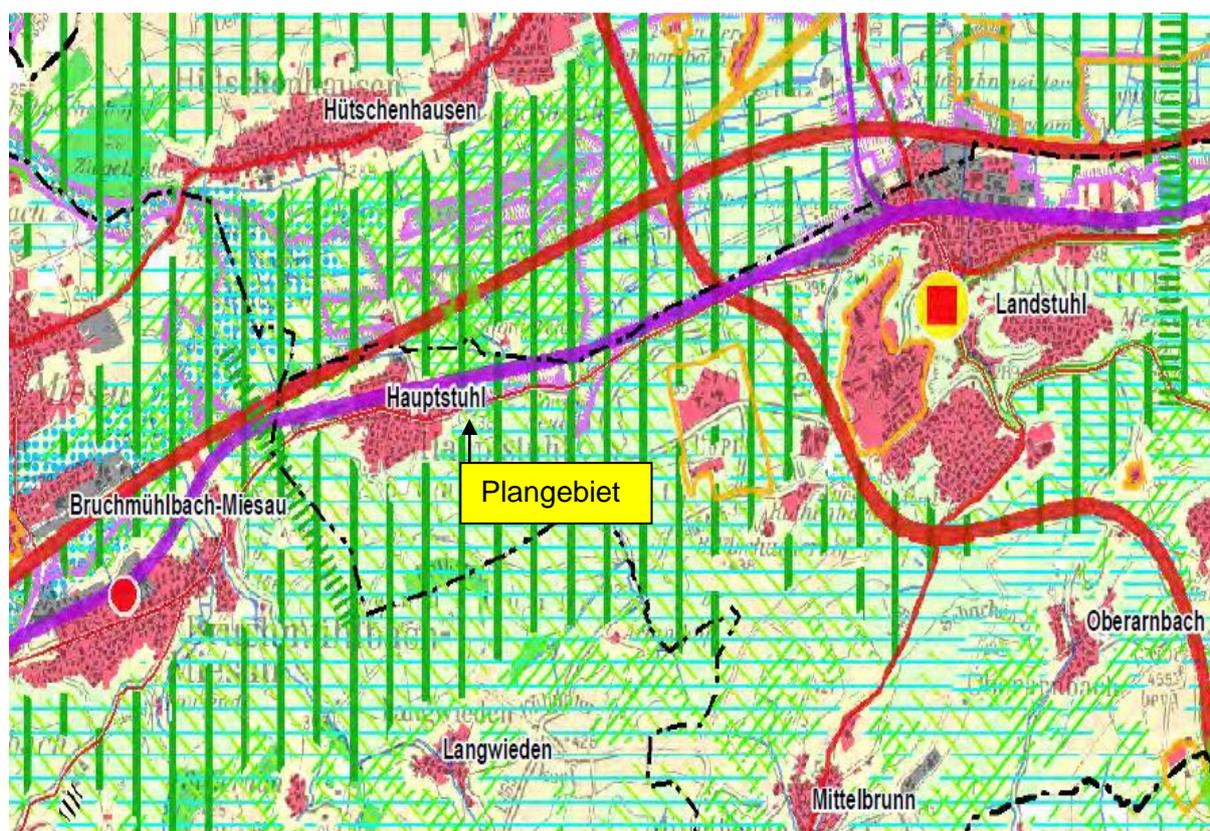
**Abbildung 3 :**  
**Auszug aus dem LEP IV Rheinland-Pfalz**

## 2.2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)

Die Ortsgemeinde Hauptstuhl liegt westlich der Stadt Landstuhl. Der Stadt Landstuhl wird nach dem Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Im ROP IV sind Flächen westlich des Plangebietes als ‚regionaler Grünzug‘ (Z19) dargestellt (siehe Abbildung 4).

Gemäß den Darstellungen im regionalen Raumordnungsplan Westpfalz wird das überplante Gebiet als Siedlungsfläche ‚Wohnen‘ ausgewiesen.

Direkte Auswirkungen auf den Planbereich ergeben sich somit nicht, da sich dieser vollumfänglich im ausgewiesenen Siedlungsbereich befindet. Zwischen dem Bebauungsplan und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans ergibt sich daher kein Konflikt.



**Abbildung 4 :**  
**Auszug aus ROP IV (01/2015)**



### **3. Planungserfordernis**

Der Bebauungsplan „Am Kirchhof“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

#### **3.1. Allgemeines**

Um die gestiegene Nachfrage an Wohnbauflächen im Bereich der Ortsgemeinde Hauptstuhl zu decken, hat der Ortsgemeinderat Hauptstuhl entschieden, die bereits Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche „Am Kirchhof“ zur Entwicklung eines Neubaugebietes im östlichen Ortsteil zu nutzen.

Im Vorfeld der Ausarbeitung des Entwurfes für den Bebauungsplan „Am Kirchhof“ wurden verschiedene Alternativen des städtebaulichen Entwurfes in den örtlichen Gremien beraten. Nach Absprache wurden zusätzlich im Westen des Gebietes Flurstücke in den Geltungsbereich mit einbezogen, die derzeit als Freiflächen der bestehenden Bebauung entlang der Heidenfelsstraße genutzt werden.

#### **3.2. Planungsanlass**

Die Ortsgemeinde Hauptstuhl beabsichtigt die Erschließung eines Wohngebietes entsprechend der Wohnbauflächenausweisung im Flächennutzungsplan im Osten der Ortslage Richtung Friedhof. Zur Realisierung dieses Baugebietes wird die Ortsgemeinde die Bodenordnung auf der Grundlage des Bebauungsplanes im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens durch das Katasteramt Westpfalz veranlassen. Darüber hinaus hat sich die Ortsgemeinde zur Realisierung auf dem Wege der Privaterschließung entschlossen und hat hierzu mit der WVE GmbH Kaiserslautern einen entsprechenden Erschließungsvertrag geschlossen. Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung haben auch die VG-Werke einen Erschließungsvertrag mit der Erschließungsträgerin geschlossen.

#### **3.3. Planungsgrundsätze**

Folgende Planungsgrundsätze sind dem Bebauungsplan als Leitlinien zugrunde gelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegebenen Ziele beitragen:

1. Städtebauliche Integration des Baugebietes in die örtliche Situation (Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper, Bauweise, Höhenentwicklung, Nutzung).
2. Rückhaltung (soweit möglich) des Niederschlagwassers; Ableitung des Abwassers im Trennsystem.
3. Realisierung des landespflegerischen Ausgleichs möglichst im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes bzw. innerhalb der Ortsgemeinde Hauptstuhl.
4. Minimierung der Neuversiegelung (GRZ).
5. Reduzierung des Erschließungsaufwands.

### **4. Angaben zum Plangebiet**



Die Bebauung sieht im Wesentlichen die Realisierung einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Einfamilienhausstruktur vor. Entlang der nördlich verlaufenden Kaiserstraße ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, um hier eine städtebaulich wirksame räumliche Fassung des Straßenraumes zu erreichen. Daher wird hier auch die Stellung der Gebäude mit der Hauptfirstrichtung vorzugeben sein. Insgesamt werden ca. 2,48 ha Wohnbauflächen erschlossen. Im südlichen Randbereich sind öffentliche Grünflächen zur Ausbildung eines Waldsaums vorgesehen, innerhalb dieser Flächen verläuft auch eine überörtlich bedeutsame Versorgungsleitung. Durch die Einbeziehung der Kaiserstraße soll einerseits die verkehrliche Anbindung gesichert werden, andererseits durch die Anordnung von öffentlichen Grünflächen eine Eingrünung des Plangebietes zur Kaiserstraße hin ermöglicht werden. In östlicher Richtung soll durch die Führung der Erschließungsstraße im Randbereich einer Erweiterungsmöglichkeit nach Osten mit einer möglichst großen Flexibilität Rechnung getragen werden.

Auf eine Eingrünung des Plangebietes am östlichen Rand des Plangebietes wird verzichtet, da es sich um einen temporären Ortsrand handelt. Mindestens mittelfristig wird eine Osterweiterung bis zum Friedhof erfolgen. Die Führung der Straße entlang der Plangebietsgrenze wurde bewusst gewählt, um eine möglichst hohe Flexibilität in der Erweiterungsplanung zu erhalten. Anbindungs-/ Flächen sollten nicht bereits bindend festgelegt werden. Ein „Multifunktionstreifen“ lässt sich am östlichen Rand nicht integrieren, da die Voraussetzungen für eine Mitbenutzung der Entwässerung nicht gegeben sind. Eine fußläufige Verbindung wird nicht erforderlich, da die Anbindungen im südlichen Planbereich bereits berücksichtigt sind. Die Flächenverfügbarkeit und die negativen Auswirkungen von Ausgleichsflächen im Geltungsbereich im Rahmen der Umlegung sprechen gegen eine Einbeziehung eines Grünstreifens in der vorgeschlagenen Form. Im Zuge der Erweiterungsplanung wird ein Grünzug zwischen Friedhof und Baugebiet sinnvoll, da dann auch ein endgültiger Ortsrand gestalterisch abgeschlossen umgesetzt werden kann.

Die Begrünung des zentralen Rückhaltebeckens, die Grundstücksbegrünungen der östlichen Baugrundstücke sowie die relative Nähe zum südlich angrenzenden Waldrand sichern eine temporär wirksame Grünsubstanz am östlichen Rand des Plangebietes. Auf eine Umplanung der inneren Erschließung sollte daher auch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit weiterhin verzichtet werden.

#### **4.2.3. Verkehrliche Erschließung**

Im Norden des Plangebietes verläuft die Kaiserstraße, im Westen die Heidenfelsstraße, über diese beiden Straßen wird das Baugebiet erschlossen. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Schleifenerschließung mit sowie einer kleinen Stichstraße zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke an der Heidenfelsstraße. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gesichert.

#### 4.2.4. Ver- und Entsorgung

##### Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser).

Das nichtbehandlungsbedürftige Oberflächenwasser von den privaten Grundstücksflächen ist zunächst auf diesen zurück zu halten und nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Die Rückhalteinlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 30 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche hergestellt und nachgewiesen werden kann.

Ab- und Überläufe der privaten (dezentralen) Regenrückhaltesysteme sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Bei Anordnung von Zisternen sollen diese so ausgeführt werden, dass nur ein Teilvolumen gedrosselt abgeleitet wird und ein Teil als Brauchwasser, z. B. zur Gartenbewässerung, zur Verfügung steht.

Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind gem. den textlichen Festsetzungen Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainsphal.

Ein ungedrosselter Abfluss von Oberflächenwasser von den Grundstücken ist auch im Bauzustand (noch keine Rückhaltemaßnahmen vorhanden) zu vermeiden. Hierzu sind entsprechende Vorkehrungen (Mulden/Wälle) zu treffen. Das auf Straßen und Plätzen anfallende Oberflächenwasser wird direkt in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Abwassersystem ist nicht gestattet.

Das anfallende Schmutzwasser wird im neuen Schmutzwasserkanal gesammelt, der im Norden an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ludwigstraße angeschlossen wird.

Die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in einem zentralen Regenrückhaltebecken, das im Nordosten des Baugebietes zur L 395 hin als offenes Becken geplant ist. Das Rückhaltevolumen wurde gem. DWA-Richtlinien für ein 10-jährliches Bemessungsereignis ausgelegt. Aus dem Becken ist eine Ablaufführung nach Norden vorgesehen. Diese mündet auf der Nordseite der Landesstraße auf das gemeindeeigene Grundstück, Flurstücknummer 79. Hier erfolgt eine breitflächige Versickerung des abgeleiteten Oberflächenwassers.

## **Außengebietsentwässerung**

Die Außengebietsentwässerung wird in Abstimmung mit dem Forst und dem LBM sichergestellt, hierzu wird auch auf den Aktenvermerk zum Ortstermin vom 08.10.2020 verwiesen.

Die wesentlichen Maßnahmen können wie folgt beschrieben werden:

1. Zum Schutz der südlichen Baugrundstücke ist ein Entwässerungsgraben entlang der südlichen Baugebietsgrenze vorzusehen. Der Graben kann entlang des dort verlaufenden Waldweges geplant werden. Der Graben wird auf der nördlichen Seite des Waldweges geführt, da sich an der südlichen Seite eine steile Waldböschung befindet.
2. Anschluss des Entwässerungsgrabens an den geplanten Regenwasserkanal im Bereich der Planstraße „B“, dazu ist eine zusätzliche Kanalhaltung im Fußweg 2 erforderlich. Außerdem muss der in der Planstraße „B“ verlaufende Regenwasserkanal bis zum Auslauf ins Becken größer dimensioniert werden. Die zusätzliche Wassermenge aus dem Außengebiet fließt in dem Fall zum geplanten Regenrückhaltebecken.
3. In Abstimmung mit der SGD Süd wird im Falle eines Zuflusses der zusätzlichen Wassermenge zum geplanten Regenrückhaltebecken keine Vergrößerung des erforderlichen Retentionsvolumens gefordert.
4. Der Entwässerungsgraben der Kaiserstraße L 395, der in der Zuständigkeit des LBM liegt, hat im Bestand ein leichtes Gefälle in westlicher Richtung. Für den Anschluss dieses Grabens an die geplante Ablaufleitung muss er in die östliche Richtung umprofilert werden.
5. Das zusätzliche Außengebiet des LBM, das an die geplante Ablaufleitung angeschlossen werden soll, soll bis zum Hochpunkt in der Kaiserstraße L 395 berücksichtigt werden. Der Hochpunkt liegt ca. 100 m östlich der Zufahrt zur Trauerhalle.

Der Anschluss des Entwässerungsgrabens am südlichen Rand des Plangebietes an den geplanten Regenwasserkanal wird insbesondere bevorzugt, da eine mögliche spätere Erweiterung des Baugebietes nach Osten möglich bleibt, und keine Pflege und Unterhaltung eines offenen Grabens notwendig wird.

Darüber hinaus wären zusätzliche Flächen für die Grabenanordnung an der östlichen Baugebietsgrenze zu beschaffen.

Zur Sicherung der vorgesehenen Maßnahmen der Außenbereichsentwässerung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen den VG-Werken, der Ortsgemeinde und dem LBM erforderlich. Bestandteil der vertraglichen Regelung wird auch eine Kostenbeteiligung des LBM an den Maßnahmen im Bereich der Kaiserstraße sein.

### **4.2.4 Landespflegerische Situation**

Die landespflegerische Situation und Aussagen zum Naturschutz werden im eigenständigen Umweltbericht dargelegt, darin ist der Fachbeitrag Naturschutz integriert. Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist ebenfalls vollumfänglich in den Umweltbericht integriert.

Die Festsetzungen werden auf der Grundlage der Festsetzungsvorschläge des im Umweltbericht integrierten Fachbeitrags Naturschutz getroffen, berücksichtigt wurden die Beschlussfassungen des Ortsgemeinderates in der Sitzung vom 03.02.2020 sowie das

Ergebnis der Abwägung der im Zuge der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Im Weiteren wurden die Festsetzungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forst im Detail final abgestimmt und hinsichtlich des Maßnahmenplans sowie die Übernahme in die textlichen Festsetzungen konkretisiert. Dies betrifft insbesondere die derzeit am südlichen Plangebietsrand ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen, die in der Folge als Waldsaum festzusetzen sind.

Die Maßnahmenbezeichnungen des Maßnahmenplan des Fachbeitrag Naturschutz sind daher vor der Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der nochmaligen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange entsprechend der endgültigen Festsetzungen auch in die Planurkunde übernommen worden.

Die Durchführung und Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen des Fachbeitrag Naturschutz bezüglich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden, sofern Sie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen sind, durch städtebauliche Verträge zwischen dem Forst und der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Ortsgemeinde planungsrechtlich gesichert.

Bezüglich der Begründung der getroffenen Festsetzungen ist auf den Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zu verweisen (vgl. auch U-Bericht Kapitel 9 Punkt 5.4 „Landespflegerische Hinweise und Empfehlungen“

#### **4.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen**

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Über Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen zurzeit keine Kenntnisse vor.

#### **4.2.6 Immissionsvorbelastung**

##### „Verkehrslärm“

*Bezüglich des zu erwartenden Verkehrslärms, der von der Kaiserstraße (L 395) ausgeht, wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (vgl. Anhang 2).*

*Im Ergebnis sind für den Schallschutz sowohl aktive als auch passive Maßnahmen in den Bebauungsplan zu integrieren.*

*Zum Schutz der Erdgeschoßzone für die der Kaiserstraße direkt zugeordneten Gebäude wird die Errichtung einer Schallschutzwand zur Kaiserstraße hin mit einer Höhe von 3,0 erforderlich. Die Errichtung einer Schallschutzwand ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (südlicher Rand) bauplanungsrechtlich zu sichern, damit diese nicht von den Bauherren zu errichten ist und letztlich eine einheitliche Gestaltung gewährleistet ist.*

*Die betroffenen Flächen sind im B-Plan entsprechend zu kennzeichnen (Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG). Darüber hinaus sind zum Schutz der höher liegenden Nutzräume passiv Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen zu konkretisieren, der Festsetzungsvorschlag lautet wie folgt:*

Festsetzungsvorschlag passiver Schallschutz:

„Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  erforderlich sind.“

Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Tagzeitraum und zum Schutz des Nachtschlafes sind in der Planzeichnung oder in den Plänen zur Festsetzung zu kennzeichnen.

#### 4.2.7 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen, ein entsprechendes Bodengutachten wurde zwischenzeitlich beauftragt (vgl. Anhang 3).

#### 4.2.8 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

### 5. Planinhalt

#### 5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In dem Baugebiet werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet vorwiegend die Wohnnutzung zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass z.T. flächenintensive und u. U. auch konfliktträchtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen. Durch die über das „Wohnen“ hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen. Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

##### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i. V. m. der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht einer bessere

Ausnutzung der privaten Grundstücke und die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und hat zum Ziel, den öffentlichen Straßenraum zu entlasten.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt.

Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 in den mit **N 1, N 2, und N 3** bezeichneten Gebieten sowie die Festsetzung von zwei Vollgeschossen in diesem Bereich i. V. m. der Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in Ortsrandlage. Die Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen in dem mit **N 1** bezeichneten Gebiet stellt die Realisierung einer städtebaulich wirksamen Raumkante zur Kaiserstraße hin sicher.

Die Traufhöhen werden im gesamten Geltungsbereich einheitlich mit 7,0 m festgesetzt, die **Firsthöhen** mit maximal 10,0 m festgesetzt.

Für die sich bei der Realisierung von **Pulldächern** ergebenden Wandhöhen über den Traufen werden diese auf **max. 8,5 m** gegenüber dem Bezugspunkt festgesetzt, um eine dreigeschossig wirkende Bebauung zu vermeiden.

Bezugspunkt für die gemäß Nutzungsschablonen festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist, die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. -tiefe. (vgl. Definition Bezugspunkte und

Die Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen wurden getroffen, um den örtlichen Verhältnissen bestehender Umgebungsbebauung Rechnung zu tragen sowie neben den städtebaulichen Auswirkungen der künftigen Bebauung auch die verträgliche Nutzungszuordnung im Gebiet und den angrenzenden Bereichen zu gewährleisten.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig sind. Werden Doppelhäuserrealisiert gilt, dass pro Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig ist. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht. Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden.

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen. Dies wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern in den mit **N 1, und N 2** bezeichneten Bereichen zusätzlich unterstrichen. Im mit **N 3** bezeichneten Bereich sind ausschließlich neben den Einzelhäusern wahlweise auch Doppelhäuser zulässig. So wird die Herstellung verschiedener Wohnformen im Gebiet ermöglicht und den unterschiedlichen Bedarfen Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um dem angestrebten Planungsziel eines Wohngebietes mit vorwiegend Einfamilienhäusern gerecht zu werden. Dies gilt auch für die Bereiche des Plangebietes für die eine Doppelhausbebauung ermöglicht wird.

### Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von 5 m, bzw. einen seitlichen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, wird zum einen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen, da Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. eine bessere Einsehbarkeit der Straße geschaffen wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage. Zum anderen wird durch diese Abstandsregelung die Möglichkeit geschaffen, eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen.

Zudem ist festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Wohngebietes gesichert werden kann. Die zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. V. m. der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind, trägt somit zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Bauflächen bei.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährt gestalterischen und baulichen Spielraum.

### Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung

Zum erforderlichen Ausgleich der Wasserführung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes WHG und des Landeswassergesetzes LWG im Zuge von Neuversiegelungen und der damit verbundenen Abflussverschärfung ist für die Rückhaltung des Oberflächenwassers von den bebauten/befestigten Flächen ein Volumen von 50 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche bereitzustellen.

Das erforderliche Volumen wird durch dezentrale und zentrale Rückhaltemaßnahmen bereitgestellt. Als dezentrales Regenrückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken ist ein Volumen von 30 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche bereitzustellen.

Das Volumen kann durch Rasen-/Erdbecken, unterirdische Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Ab- und Überläufe der privaten Regenwassersysteme sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

## 5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten werden bei den Bauvorhaben der Wohnbauflächen (WA) folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachform und Dachneigung
- Dachaufbauten
- Einfriedungen und Stützmauern
- Fassaden
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellplätze, Parkplätze, Zufahrten und Fußwege.

Im Plangebiet wird eine ausgewogene Gestaltung der künftigen Wohnbebauung angestrebt, um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild bzw. Ortsbild zu gewährleisten.

Insbesondere wurden entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege einschränkende Festsetzungen zur Höhe von Stützmauern und Einfriedungen sowie der Zulässigkeit von Materialien vorgenommen, um dem Lichtraumprofil des Straßenraumes Rechnung zu tragen, da bei einem Querschnitt von 6,0 m durch Realisierung von Einfriedungen mit zulässigen Höhen gem. LBauO die Wahrnehmung des Umfeldes eingeschränkt wird.

Ein weiterer Aspekt der Höhenbeschränkung von Stützmauern und Einfriedungen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere der Schutz der Fußgänger und Kinder, die sich im Straßenraum aufhalten.

## 6. Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden

### 6.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung**, die im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom 05.03.2020 bis einschließlich 09.04.2020 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl während der Dienststunden stattfand, wurden **zwei** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Das Ergebnis der Abwägung zu den Stellungnahmen ist der Tischvorlage für die Sitzung des Ortsgemeinderates vom 20.07.2020 (vgl. Anhang 4 dieser Begründung) zu entnehmen.

### 6.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Von den mit Schreiben vom 04.03.2020 beteiligten Behörden gingen bis zum 04.05.2020, bzw. bis heute insgesamt **34 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Am Kirchhof“ der Ortsgemeinde Hauptstuhl ein.

Hinweise bzw. Anregungen wurden von **14** Behörden vorgebracht; 4 der mit Hinweisen und Anregungen abgegebenen Stellungnahmen sind nicht abwägungsrelevant, da allgemeine

Hinweise abgeben, bzw. auf das Erfordernis der Koordinierung im Rahmen der Realisierung verweisen.

Anregungen bzw. Bedenken wurden von **drei** Behörden vorgebracht; **17** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

Das Ergebnis der Abwägung zu den Stellungnahmen ist der Tischvorlage für die Sitzung des Ortsgemeinderates vom 20.07.2020 (vgl. Anhang 4 dieser Begründung) zu entnehmen.

## **7. Auslegung**

### **7.1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

#### **BÜRGERBETEILIGUNG IM RAHMEN DER OFFENLAGE**

Im Zuge der **Bürgerbeteiligung**, die im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 26.11.2020 bis einschließlich 14.01.2021 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl während der Dienststunden stattfand, wurden **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

### **7.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Von den mit Schreiben vom 25.11.2020 und 16.12.2020 beteiligten Behörden gingen bis zum 31.01.2021, bzw. bis heute insgesamt **39 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Am Kirchhof“ der Ortsgemeinde Hauptstuhl ein. Mit Bezug auf das 1. Schreiben vom 25.11.2020 gingen 17 Stellungnahmen ein, teilweise wurde von diesen Behörden / TöB auch nochmals mit Bezug auf das Schreiben vom 16.12.2020 eine Stellungnahme abgegeben.

Der detaillierte Eingang ist den jeweiligen Übersichten zu entnehmen. Im Zuge der Abwägung ist eine Stellungnahme mit Bezug auf das Anschreiben vom 25.11.2020 (KV Kaiserslautern) zu behandeln, wobei mit Bezug auf das Schreiben vom 16.12.2020 die erste Stellungnahme inhaltlich noch ergänzt wurde. Beide Stellungnahmen der Kreisverwaltung Kaiserslautern werden daher unter der **Lfd-Nr. 1** in „**II Behandlung der Stellungnahmen**“ für die Abwägung aufbereitet.

**Der „bereinigte“ Eingang der Stellungnahmen (Bezug Anschreiben Nov. und Dez. 2020) kann wie folgt angegeben werden:**

Insgesamt sind im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB 29 Stellungnahmen eingegangen.

**Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen und / oder Bedenken wurden von 15 der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben.**

Von den insgesamt **13 Stellungnahmen**, die Hinweise oder Anregungen zum Inhalt hatten, **sind 9 der abgegebenen Stellungnahmen nicht abwägungsrelevant**, da diese allgemeine Hinweise abgeben, bzw. auf das Erfordernis der Koordinierung im Rahmen der Realisierung verweisen.

Anregungen bzw. Bedenken wurden von **einem** Träger öffentlicher Belange (BUND – Ortsgruppe Kaiserslautern) – vorgebracht.

**Für insgesamt 5 der eingegangenen Stellungnahmen wird somit die Aufbereitung für die Abwägung erforderlich.**

Das Ergebnis der Abwägung zu den Stellungnahmen ist der Tischvorlage für die Sitzung des Ortsgemeinderates vom 26.04.2021 (vgl. Anhang 5 dieser Begründung) zu entnehmen.

## **8. Abwägung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die wirtschaftliche und im Sinne der Nutzung sinnvolle Bebaubarkeit von Wohnbauflächen,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung
- artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Kommentierung des Widerspruches zur Abwägung des BUND zu verweisen, diese ist der vorliegenden Begründung als „Anhang 7“ beigefügt

## **9. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **9.1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und unterschiedlichen Schutzgüter werden im Umweltbericht dargelegt. Im Umweltbericht ist ein Fachbeitrag artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG integriert, daher sind alle wesentlichen Auswirkungen auch den zusammenfassenden Kapiteln des Umweltberichtes zu entnehmen.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, zur gemeindlichen Entwicklung neues Wohnbauland auszuweisen. Insgesamt werden ca. 2,48 ha Nettowohnbauland ausgewiesen.

Die landespflegerischen Konflikte beschränken sich vornehmlich auf die zukünftigen Versiegelungen und Bebauungen und ihre Negativwirkungen auf die Landschaftspotentiale. Diese Auswirkungen können innerhalb des Baugebietes nicht ausgeglichen werden, so dass weitere Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Bebauungsplangebiets zur vollständigen Kompensation heranzuziehen sind. Diese Flächen und Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forst im Grundsatz bereits abgestimmt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie sie auch im Umweltbericht dargelegt und beschrieben sind, werden über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Hauptstuhl als Trägerin der Bauleitplanung, der Unteren Naturschutzbehörde, KV Kaiserslautern und dem Forstamt Kaiserslautern planungsrechtlich gesichert.

Die Anforderungen und Erfordernisse der §§ 9-14 LNatSchG, bzw. des § 21 BNatSchG zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden durch die Integration/Realisierung der im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen erfüllt.

### **9.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse**

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumbildung der Bevölkerung gefördert.

## 10. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenermittlung

B-Plan „Am Kirchhof“	Flächengröße (ca.) in m <sup>2</sup>
<b>Allgemeines Wohngebiet (N1, N2, N3)</b>	<b>24.823</b>
überbaubare Grundstücksfläche	14.894
nicht überbaubare Grundstücksfläche	9.929
<b>Straßenfläche</b>	<b>5.375</b>
<b>Gehweg</b>	<b>160</b>
<b>Parkplatz</b>	<b>100</b>
<b>Hauptstraßenanteil</b>	<b>1.500</b>
<b>Fahrad-/Gehweg entlang Hauptstraße</b>	<b>820</b>
<b>Verkehrsgrün</b>	<b>1.451</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>4.415</b>
<b>Regenrückhaltebecken</b>	<b>2.070</b>
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>40.714</b>

(Vgl. auch Umweltbericht, Anhang zur Begründung)

## 11. Realisierung

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Am Kirchhof“ wird auf dem Wege der Privaterschließung auf der Grundlage dieses B-Planes erfolgen.

Ein Bodenordnungsverfahren wird nach Anordnung durch die Ortsgemeinde für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches federführend durch das Katasteramt Westpfalz durchgeführt.

Die WVE GmbH Kaiserslautern hat mit der Ortsgemeinde Hauptstuhl zwischenzeitlich einen Erschließungsvertrag geschlossen, der die Realisierung des Baugebietes auf dem Wege der Privaterschließung regelt.

## 12. Kosten und Refinanzierung

Der Ortsgemeinde Hauptstuhl entstehen bei der Realisierung des Gebietes gemäß dem mit der Erschließungsträgerin geschlossenen Erschließungsvertrag, außer den Erschließungskosten, die die Ortsgemeinde als Grundstückseigentümerin künftiger Bauplätze zu tragen hat, keine Kosten.

Der Erschließungsvertrag umfasst auch die erforderlichen Leistungen der Bauleitplanung und Bodenordnung; diese Kosten werden den Projektkosten subsummiert.

Die Refinanzierung erfolgt durch die Vermarktung der Bauplatzflächen und den Abschluss von Kostenerstattungsvereinbarungen mit den Eigentümern der Bauplatzflächen.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 03.03.2020

Überarbeitet: 09.11.2020  
08.06.2021  
22.10.2021

WVE GmbH Kaiserslautern

Dipl. Ing. H. W. Schlunz  
(Stadtplaner)