



Ortsgemeinde Minfeld

Bebauungsplan

4. Änderung des Bebauungsplanes „Schloßäcker“

Begründung

Entwurfssfassung



Dipl.-Ing. Silke Neu
Am Hinterweg 6

76863 Herxheim

Tel. 07276 – 919 7149
Mail. info@plankultur.de
www.plankultur.de

Kommune:

Ortsgemeinde Minfeld

Kirchgasse 2
76872 Minfeld

Verfahrensführende Verwaltung:

Verbandsgemeindeverwaltung Kandel

Fachbereich Bauen, Gartenstraße 8
76870 Kandel

Bebauungsplanung:

PLANKultur

Silke Neu
Am Hinterweg 6
76863 Herxheim

Inhalt

Begründung zum Bebauungsplan

1	Ausgangssituation.....	4
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2	Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	4
2	Verfahren	5
3	Rahmenbedingungen.....	6
3.1	Eigentumsverhältnisse und Flächenverfügbarkeit.....	6
3.2	Raumordnerische Vorgaben und örtliche Planungen.....	6
3.2.1	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	6
3.2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.3	Altablagerungen	7
3.4	Denkmalschutz	8
3.5	Lärm	8
3.6	Radonprognose	9
3.7	Kampfmittel.....	9
3.8	Schutzgebiete, Artenschutz, Natura 2000	10
3.9	Biotopkataster.....	10
3.10	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben	10
3.11	Hochwasserschutz und Vorsorge bei Starkregenereignissen	10
3.11.1	Starkregenkonzept der VG Kandel.....	10
3.11.2	Starkregenkarten des Landes	11
3.11.3	Außergewöhnliche Starkregenereignisse (SRI 7)	12
3.11.4	Extremes Starkregenereignis (SRI 10, 1 Std.)	13
3.11.5	Extremes Starkregenereignis (SRI 10, 4 Std.)	14
4	Umweltbezogene Vorgaben, Schutzgüter und Auswirkungen der Durchführung sowie Nichtdurchführung des Bebauungsplans.....	15
4.1	Schutzgüter Mensch, Gesundheit, Soziales, Luft und Klima, Emissionen, Landschaftsbild, Bevölkerung.....	16
4.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Arten- und Naturschutz, Landschaftspflege, Natura 2000-Gebiete	16
4.3	Schutzgüter Fläche, Boden, Geologie, Wasser, Abfälle, Abwässer.....	16
4.4	Kultur- und Sachgüter.....	17
4.4.1	Kulturgüter.....	17

4.4.2 Sachgüter	17
4.5 Wechselwirkungen	18
4.6 Bodenordnung	18
5 Bauplanungsrechtliche Situation.....	18
5.1 Verkehr und Erschließung	18
5.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebietes	18
6 Planungsrechtliche Festsetzungen	19
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
6.4 Garagen und Nebenanlagen	20
6.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	20
6.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	20
6.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b und Abs. 1a BauGB, § 9 LNatSchG)	21
7 Örtliche Bauvorschriften.....	21
8 Abwägung	22
8.1 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	22
8.2 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung	23
8.3 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	23

1 Ausgangssituation

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anstoßfunktion für die Überlegungen zur Anpassung des Bebauungsplanes war ein Bauvorhaben der Eigentümer des Anwesens Herrengasse 28, welches aufgrund der derzeitigen Festsetzungen nicht realisiert werden kann. Geplant ist die bestehende Scheune in Teilen einer neuen Nutzung als Musikzimmer und damit einer Wohnnutzung zuzuführen. Dabei soll das bestehende Gebäude saniert und damit die historische Bausubstanz weitestgehend erhalten bleiben. Derzeit sieht der bestehende Bebauungsplan für den rückwärtigen Grundstücksbereich lediglich eine überbaubare Grundstücksfläche für Gebäude ohne Aufenthaltsraum – sprich Neben-, Wirtschafts- oder Betriebsgebäude - vor.

Die Thematik betrifft gleichermaßen das nördlich angrenzende Grundstück der Herrengasse 26. Sowohl die Herrengasse 28 als auch die Herrengasse 26 haben im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Anbindung an die Straße „Im Schloßgarten“. Die Grundstücksteile sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes, so dass hier eine Klarstellung der Anbindung erfolgen kann.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.11.2024 den Aufstellungsbeschluss zur Anpassung des Bebauungsplanes beschlossen. Analog der vorangegangenen 3. Änderung, und damit zur Nutzung des Innenbereichspotentials, soll der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 hinsichtlich der planerischen und textlichen Festsetzungen überprüft und an die heute vorherrschenden baulichen Entwicklungen angepasst werden. Die Änderung umfasst u.a. eine Prüfung des Gebietscharakters und dessen Anpassung (z.B. Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben), Klarstellung von Bauweisen oder die Überprüfung der grünordnerischen Festsetzungen.

1.2 Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schloßäcker“ beinhaltet die Flurstücke mit den Nummern: 370, 371, 403/3, 404/6 und 409/1 und weist eine Größe von ca. 0,25 ha auf.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Im Osten grenzt die Herrengasse, im Süden die bestehende Bebauung der Herrengasse 30, im Norden die bestehende Bebauung der Herrengasse 24 und im Westen die Straße „Im Schloßgarten“ an.



Abb.: Lage des Geltungsbereiches im Ort sowie Darstellung des Geltungsbereiches

2 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren zur Bebauungsplanänderung „4. Änderung des Bebauungsplanes Schloßäcker“ wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen:

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs und die zulässige überbaubare Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und unterschreitet deutlich den Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 (20.000 m²).
- Es wird durch die beabsichtigte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet – keine Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor, da innerhalb und in der direkten Umgebung des Plangebietes keine Natura 2000-Gebiete vorhanden sind.
- Es bestehen aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen 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.

Daher wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 i.V.m. § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB erfolgt nicht, d.h. es werden keine Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt festgesetzt. Die Umweltbelange werden jedoch umfassend ermittelt, in die Planung und die Festsetzungen

soweit erforderlich aufgenommen, in der Begründung erläutert sowie in der Abwägung untereinander und gegeneinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

Weiterhin kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ bzw. „Gemischte Bauflächen“ dar. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird dieser Festsetzung entsprochen.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Eigentumsverhältnisse und Flächenverfügbarkeit

Die überplanten Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Privateigentum.

3.2 Raumordnerische Vorgaben und örtliche Planungen

3.2.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Maßgeblich für die Beurteilung sind die Vorgaben des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014. Entsprechend der Raumnutzungskarte, Blatt West des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Siedlungsfläche Wohnen im Bestand.

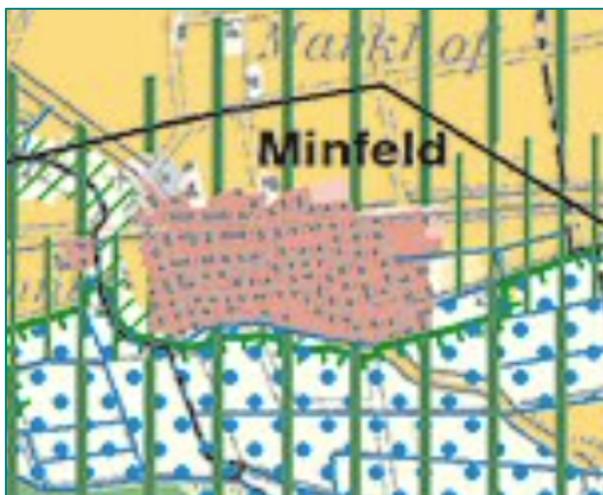


Abb.: Auszug Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar

Mit der Beibehaltung der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bestehen nach wie vor keine entgegenstehenden Ausweisungen.

3.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Kandel (genehmigt durch die Kreisverwaltung Germersheim am 27.10.2016, Bekanntmachung im Amtsblatt 47/ 2016 vom 25.11.2016) weist für den Geltungsbereich folgende Nutzungen aus:

- Flurstück 371: Gemischte Baufläche (M)
- Flurstücke 370, 403/3, 404/6 und 409/1: Wohnbauflächen (W)

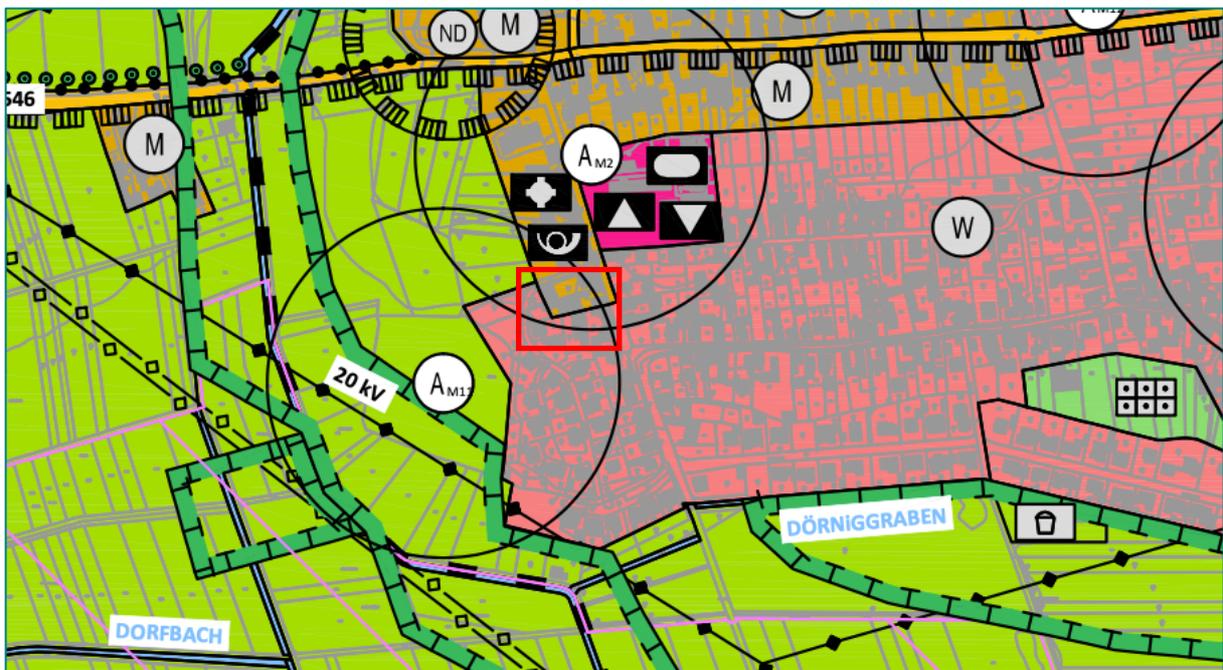


Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 der VG Kandel

Die derzeitige und zukünftige wohnbauliche Nutzung entspricht sowohl den Darstellungen der gemischten Baufläche als auch der Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Altablagerungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen oder bodenschutzrechtlich relevante Flächen bekannt.

3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im nachrichtlichen Verzeichnis der Generaldirektion Kulturelles Erbe für den Landkreis Germersheim keine Kulturdenkmäler verzeichnet.

Ca. 200 m nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Denkmalzone „Ortskern“, die wie folgt definiert ist:

"Ortskern" Gemeindeplatz (alle Nrn.), Hauptstraße 47-85 (ungerade Nrn.), 72 und 74, Herrengasse 1, 3, 2-8 (gerade Nrn.), Kirchgasse (alle Nrn.) (Denkmalzone):

engerer Ortskern mit öffentlichen Bauten ev. Pfarrkirche, neuere kath. Kirche, Gemeindeplatz mit Rathaus und ehem. Gasthof sowie auf der Südseite der Hauptstraße historische Bebauung mit Zweiseithöfen.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um die 1346/1349 errichtete Wasserburg Minfeld mit Wassergraben (Fundstelle Minfeld 11).

Nördlich des Geltungsbereiches ist zudem eine Archäologische Fundstelle dokumentiert. Es handelt sich dabei um die Fundstelle A_{M2}, die als solche im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Auf die generelle Anzeigepflicht von Bodenfunden gem. § 17 DSchG wird ebenfalls unter Punkt 3.2 in den textlichen Festsetzungen verwiesen.

3.5 Lärm

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen sollen entsprechend § 50 BImSchG nach Möglichkeit vermieden werden.

Das vorliegende Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich eine wohnbauliche Nutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich (Scheunenzeile) ermöglicht. Die Werte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A)) sind einzuhalten.

In etwa 200 m Entfernung verläuft die nächstliegende klassifizierte Straße (B427). Mit Blick auf die Lärmkartierung RLP aus dem Jahr 2022 (Quelle: https://map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung_2022) wird deutlich, dass derzeit nicht davon auszugehen ist, dass von der B427 erhöhte Lärmwerte im Plangebiet vorliegen. Es bestehen somit derzeit keine Anhaltspunkte, die für eine vertiefende Untersuchung (Lärmgutachten) sprechen. Auf gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan kann verzichtet werden.



Zusammenfassend ist zu sagen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden kann, dass unter Berücksichtigung der o.g. Ausgangslage und unter Berücksichtigung der getroffenen textlichen Festsetzungen zum Thema Erschließung und Stellplatznachweis keine Veränderung gegenüber dem derzeit vorherrschenden Bestand auftritt.

3.6 Radonprognose

Zur Bestimmung der Radonbelastung wurde die Geologische Radonkarte RLP herangezogen. Für den Geltungsbereich sind folgende Werte eingetragen.

Radon-Potenzial	15,8
Radon-Permeabilität	2.0e-12 m ²
Radon-Konzentration	28 kBq/m ³

Ab einem Radonpotenzial über 44 sollten besondere Maßnahmen beim Bau erwogen werden. (Quelle LfU) Die Abstimmung mit den zuständigen Behörden wird empfohlen.

3.7 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde Kandel, umgehend zu informieren. Nähere Erläuterungen und Hinweise können unter www.kampfmittelportal.de eingeholt werden.

3.8 Schutzgebiete, Artenschutz, Natura 2000

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bienwald“ (LSG-7300-035).

Die Fläche liegt außerhalb der Natura 2000 Gebietsgrenzen. Ein Artenschutzgutachten liegt nicht vor.

3.9 Biotopkataster

Im Geltungsbereich sind keine geschützten Biotope und Biotopkomplexe verzeichnet. Südlich der Ortslage in ca. 300 m Entfernung schließt das nach §30 BNatSchG geschützte Vogelschutzgebiet „Bienwald und Viehstrichwiesen“ (VSG-7000-054) an. Zudem befindet sich dort, innerhalb des VSG, der Biotopkomplex BK-6914-0002-2013 (Bruchbach-Otterbachniederung zwischen Schaidt und Minfeld). Es handelt sich dabei um ausgedehnte Nass- und Feuchtwiesen sowie Magergrünland und kleinflächigen Borstengrasrasen und Silbergrasfluren und zahlreichen Gräben.

3.10 Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben

Im Geltungsbereich oder angrenzend befinden sich keine festgesetzten oder in Aussicht genommene Schutzgebiete.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen. Die Verdunstung ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

3.11 Hochwasserschutz und Vorsorge bei Starkregenereignissen

Bauleitplanung und Hochwasserschutz bzw. der Schutz vor Starkregenereignisse sind Themen, die eng miteinander verknüpft und dementsprechend im gemeinsamen Kontext betrachtet werden dürfen.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung ebenso zu berücksichtigen wie z.B. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Für die Verbandsgemeinde Kandel liegt ein Starkregenkonzept aus dem Jahr 2020 vor. Ergänzend kann auf die aktuellsten Starkregenkarten des Landes (Wasserportal RLP) zurückgegriffen werden.

3.11.1 Starkregenkonzept der VG Kandel

Für die Verbandsgemeinde Kandel wurde 2020 ein Starkregenkonzept von Seiten des Ingenieurbüro Fischer erarbeitet. Das Ziel des Konzeptes ist, starkregenbedingte Schadensursachen aufzuarbeiten und die Starkregenvorsorge voranzutreiben.

Im Lageplan „Gefährdungsanalyse“ für die Ortsgemeinde Minfeld (Teil II, örtliches Konzept, S. 10), sind im Geltungsbereich keine potenziellen Überflutungsflächen dargestellt.

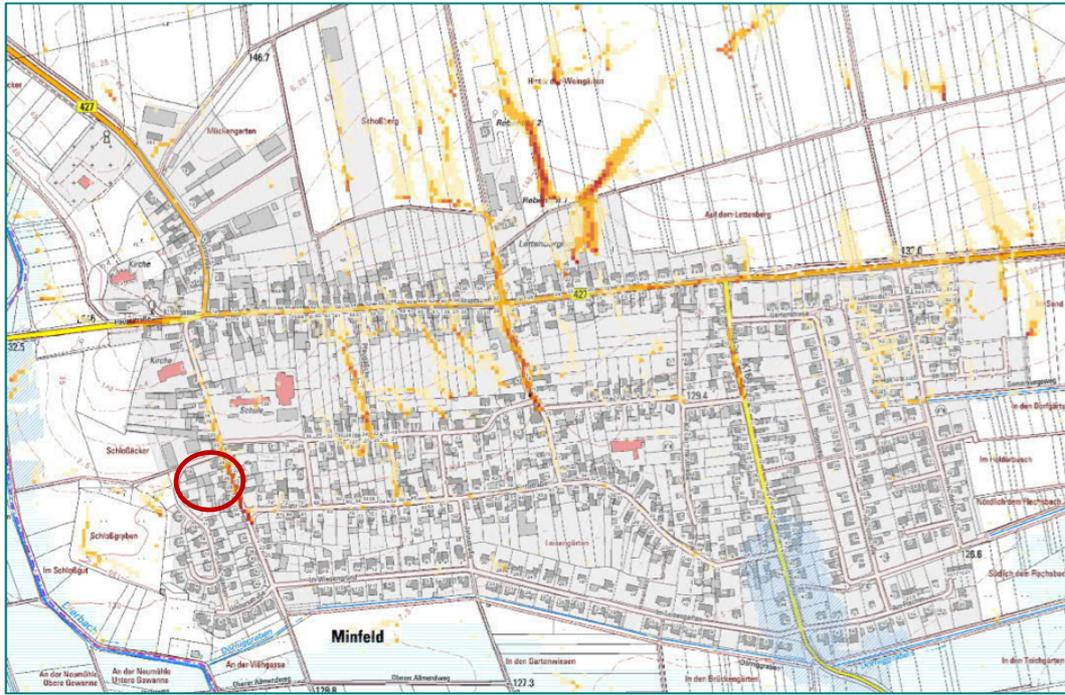


Abb. Auszug Starkregenkonzept für die Ortsgemeinde Minfeld (Fischer GmbH, Stand Januar 2020)

Im Starkregenkonzept wird darauf hingewiesen, dass es entsprechend den Hochwassergefahrenkarten, die das Ausmaß der zu erwartenden Überflutungen für verschiedene Hochwasserszenarien darstellt, in Minfeld in keinem Fall zu einer Gefährdung der bebauten Ortslage kommt.

Die im Konzept getroffenen weiteren Vereinbarungen und Maßnahmen liegen außerhalb bzw. angrenzend an den Geltungsbereich. Die angrenzende Herrengasse ist z.B. als Vorsorgemaßnahme für die angrenzende Bebauung als sog. Notwasserweg vorzusehen. Die Art der Maßnahme wird im Starkregenkonzept mit „Informationsvorsorge“ beschrieben, da das Gebiet bereits komplett bebaut ist. In der Herrengasse bilden sich bei Niederschlagsereignissen ein Oberflächenabfluss mit Fließrichtung zum Dörniggraben. Die betroffenen Bürgerinnen und Bürger müssen über das Schadenrisiko aufgeklärt werden. Diese Vorsorgemaßnahme ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens z.B. in Form von Anliegersammlungen gesondert umzusetzen.

3.11.2 Starkregenkarten des Landes

Die Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dabei wird in außergewöhnliche Starkregenereignisse (SRI 7) mit einer Regenmenge von 40-47 mm in der Stunde, extremen Starkregenereignissen (SRI 10) mit einer Regenmenge von

ca. 80-94 mm in einer Stunde und extremen Starkregenereignissen (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 112-136 mm in vier Stunden unterschieden. Die folgenden Auswertungen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.¹

3.11.3 Außergewöhnliche Starkregenereignisse (SRI 7)

Die beiden nachfolgenden Abbildungen zeigen das Szenario SRI 7 und damit einhergehend die prognostizierten Wassertiefen sowie die Fließrichtung und -geschwindigkeit.

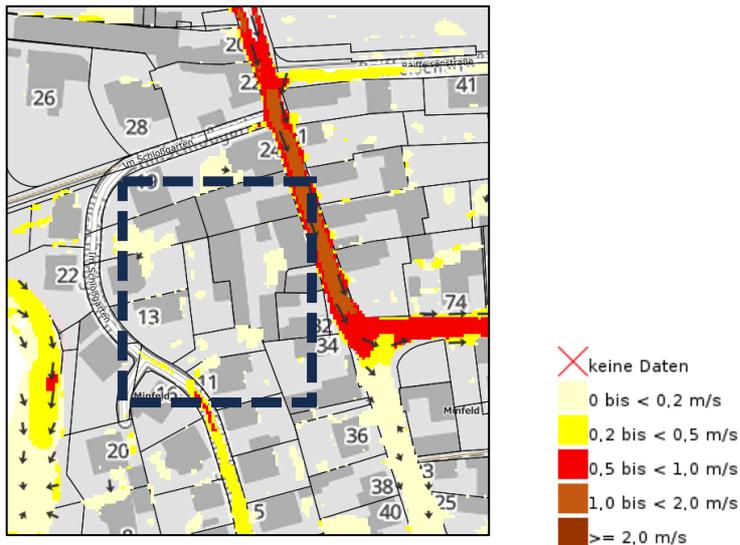
Hinsichtlich der Wassertiefen ist zu sagen, dass innerhalb des Plangebietes bei diesem Szenario lediglich punktuell mit Wassertiefen von 10 bis < 30 cm zu rechnen ist.



Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, dass für das Plangebiet lediglich hinsichtlich der angrenzenden Herrengasse und deren bereits dargestellte Funktion als Notwasserweg eine Betroffenheit vorliegt. Entsprechende Maßnahmen sind im Starkregenkonzept der VG Kandel verankert und entsprechend umzusetzen.

Die Fließrichtung führt hauptsächlich entlang der Herrengasse und die Geschwindigkeit innerhalb des Geltungsbereiches liegt punktuell bei 0 bis <0,2 m/s.

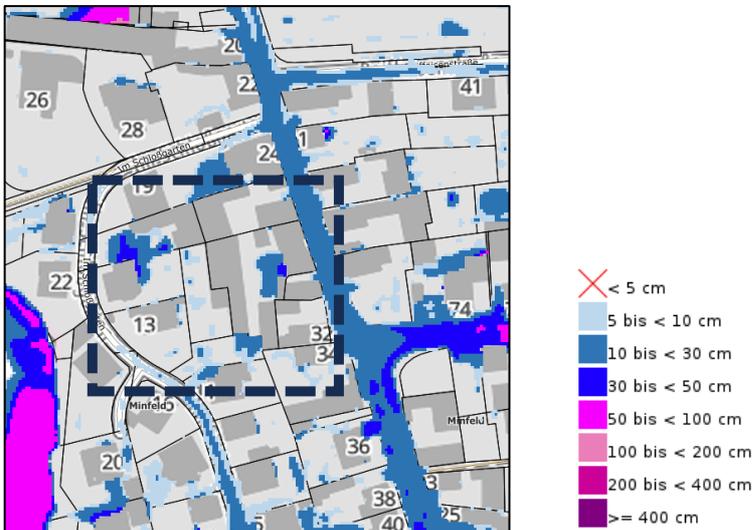
¹ Vgl. <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.



3.11.4 Extremes Starkregeneignis (SRI 10, 1 Std.)

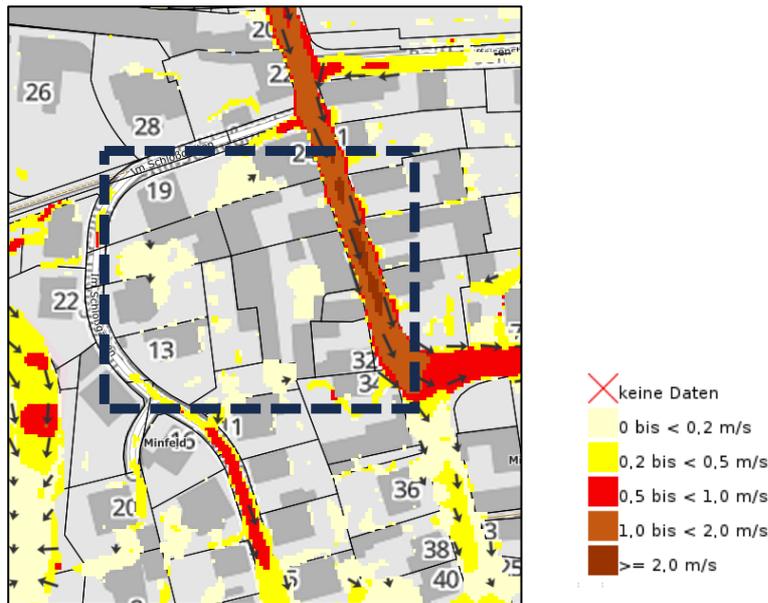
Beim vorliegenden Szenario wird deutlich, dass hinsichtlich der Wassertiefen hauptsächlich die unbebauten Flächen auf dem Flurstück 403/3 (Herrengasse 26) etwas stärker betroffen sind. Hier sind Wassertiefen von 30 bis < 50cm (dunkelblau) möglich. Gleiches gilt für die Fläche angrenzend des Gebäudes der Herrengasse 28. Auch hier sind punktuell Wassertiefen von 30 bis < 50cm möglich.

Dies ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.



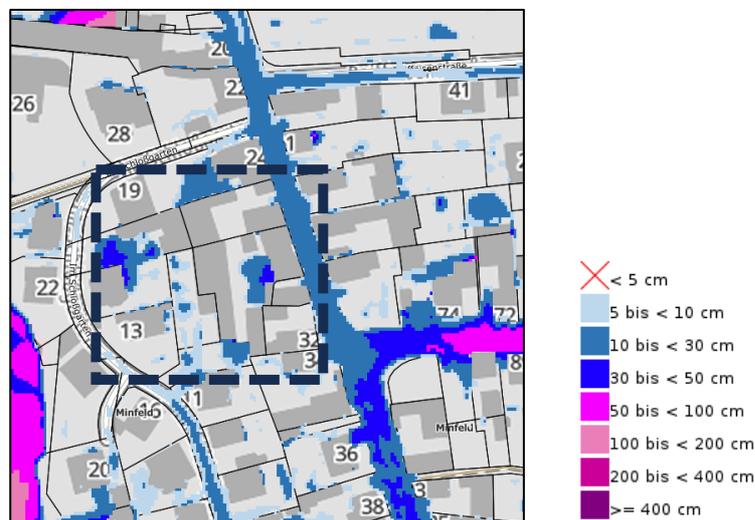
Hinsichtlich der Fließgeschwindigkeit ist nach wie vor überwiegend mit 0 bis < 0,2m/s zu rechnen.

Die Fließrichtung bleibt unverändert.

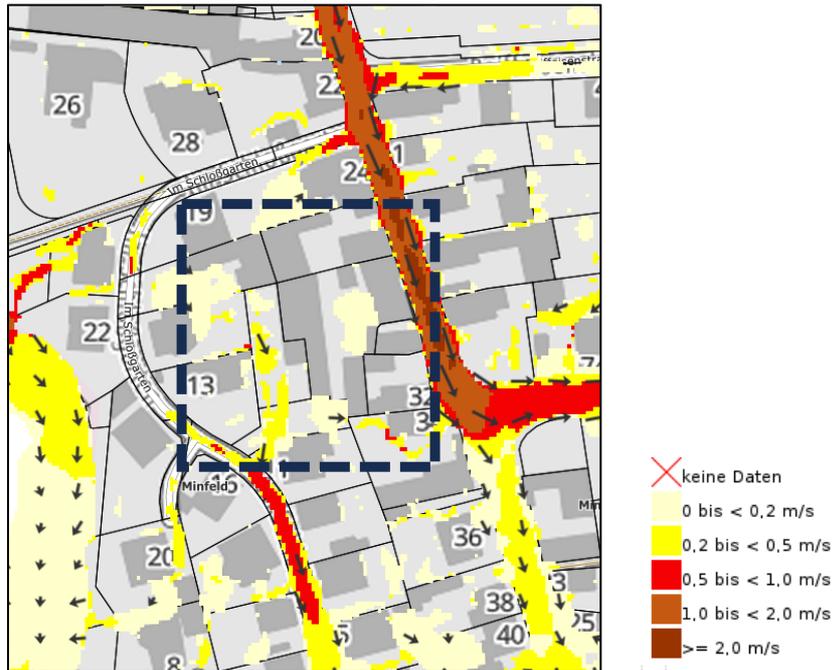


3.11.5 Extremes Starkregenereignis (SRI 10, 4 Std.)

Beim vorliegenden Szenario wird deutlich, dass hinsichtlich der Wassertiefen auch hier überwiegend die Bereiche auf dem Flurstückstück 403/3 stärker betroffen sind. Zudem liegt in diesem Szenario eine höhere Betroffenheit direkt hinter dem Gebäude der Herrengasse 28 vor. Wassertiefen von 10 bis < 30 cm möglich.



Hinsichtlich der Fließgeschwindigkeit ist im Geltungsbereich überwiegend mit 0 bis <0,2 im Bereich des Flurstücks 403/3 sowie auf dem Flurstück 370. Auf dem Flurstück 404/6 ist mit 0,2 bis < 0,5m/s zu rechnen. Die Fließrichtung verläuft in den stärker betroffenen Bereichen Richtung der Erschließungsstraße „Im Schloßgarten“.



Fazit:

Die vorangegangenen Ausführungen und Ergebnisse sind bei der zukünftigen Planung im Geltungsbereich zu berücksichtigen. Es wird an der Stelle auf die unter Kapitel 3.11.1 dargestellte „Informationsvorsorge“, hauptsächlich hinsichtlich des Schadenrisikos durch den Oberflächenabfluss in der Herrengasse, als Vorsorgemaßnahme hingewiesen. Diese Vorsorgemaßnahme ist, wie bereits erwähnt, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens z.B. in Form von Anliegerversammlungen gesondert umzusetzen.

Zielsetzung bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung muss es sein den natürlichen Wasserhaushalt durch die möglichen Versiegelungen mengenmäßig so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Zu diesem Zweck enthalten die textlichen Festsetzungen entsprechende Vorgaben u.a. zum Ausbau von Belagsflächen, dem Pflanzgebot von Bäumen, Verbot von Schottergärten sowie zu Fassaden- und Dachbegrünung. Die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt zudem flächenmäßig den maximalen Versiegelungsgrad und wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

4 Umweltbezogene Vorgaben, Schutzgüter und Auswirkungen der Durchführung sowie Nichtdurchführung des Bebauungsplans

Nachfolgend werden, nach den einzelnen Schutzgütern strukturiert, die Auswirkungen dieses Bebauungsplans erläutert.

4.1 Schutzgüter Mensch, Gesundheit, Soziales, Luft und Klima, Emissionen, Landschaftsbild, Bevölkerung

Die maßgeblichen Schutzgüter dieses Kapitels sind der Mensch einschließlich dessen Gesundheit und sozialen Belangen, Luft (u.a. Luftqualität) und Klima, Emissionen, Landschaftsbild und die Bevölkerung insgesamt.

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf die v.g. Schutzgüter erwartet, da lediglich eine wohnbauliche Nachnutzung der Bestandsgebäude bzw. Ersatzbauten in gleichem Umfang ermöglicht werden. Daher wird auf eine detaillierte Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der Schutzgutelemente verzichtet.

Es entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen.

4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Arten- und Naturschutz, Landschaftspflege, Natura 2000-Gebiete

Die maßgeblichen Schutzgüter dieses Kapitels sind Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Arten- und Naturschutz, Landschaftspflege, Natura 2000-Gebiete.

Durch diese Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf die v.g. Schutzgüter erwartet, da lediglich eine wohnbauliche Nachnutzung der Bestandsgebäude bzw. Ersatzbauten in gleichem Umfang ermöglicht werden. Daher wird auf eine detaillierte Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der Schutzgutelemente verzichtet.

Es entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen. Daher sind auch keine naturschutzrechtlichen Maßnahmen in Form von Ausgleich festzusetzen. Im Übrigen ist die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung aufgrund des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht anzuwenden. Demnach ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit bereits vor der Änderung dieses Bebauungsplans die Eingriffe erfolgten oder zulässig waren.

4.3 Schutzgüter Fläche, Boden, Geologie, Wasser, Abfälle, Abwässer

Die maßgeblichen Schutzgüter dieses Kapitels sind Fläche, Boden, Geologie, Wasser, Abfälle und Abwässer.

Durch diese Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf die v.g. Schutzgüter erwartet, da lediglich eine wohnbauliche Nachnutzung der Bestandsgebäude bzw. Ersatzbauten in gleichem Umfang ermöglicht werden. Daher wird auf eine detaillierte Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der Schutzgutelemente verzichtet.

Es entstehen keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen. Daher sind auch keine naturschutzrechtlichen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich festzusetzen. Im Übrigen ist die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung aufgrund

des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht anzuwenden. Demnach ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit bereits vor der Änderung dieses Bebauungsplans die Eingriffe erfolgten oder zulässig waren.

4.4 Kultur- und Sachgüter

Die maßgeblichen Schutzgüter dieses Kapitels sind Kultur- und Sachgüter.

4.4.1 Kulturgüter

Kulturgüter im Sinne eines „kulturellen Erbes“ sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch unterirdische und ggf. bislang verborgene – Anlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Hierzu zählen (architektonisch wertvolle) Bau- und Bodendenkmale, historische Landnutzungsformen und Landschaftselemente, wie auch archäologische Fundstellen und Verdachtsflächen, Stadt- und Ortsbilder sowie Infrastruktureinrichtungen und Rohstoffsicherungsbereiche.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter erwartet, da dieser lediglich die Nutzungsart (wohnbauliche Nutzung) in Teilbereichen verändert wird. In der Denkmalliste (VG Kandel, OG Minfeld) sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Kulturgüter im Sinne von Baukunstdenkmälern aufgeführt, die eine Betroffenheit des Geltungsbereichs aufweisen. In der näheren Umgebung befindet sich die Denkmalzone „Ortskern“ mit den in Kapitel 3 im Einzelnen dargestellten Denkmälern. Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich im Radius der Fundstellen A_{M11} und A_{M12} . Durch Bebauungsplanänderung, die sich überwiegend am bereits bebauten Bestand orientiert sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter zu erwarten.

Daher wird auf eine weitergehende Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der Schutzgutelemente verzichtet.

Der Schutz unbeweglicher Kulturdenkmäler entsteht jedoch bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des § 3 Denkmalschutzgesetz und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig. Demnach können auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, Denkmäler sein. Das Verzeichnis erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Daher enthält dieser Bebauungsplan entsprechende Hinweise und Pflichten, die bei der Bauausführung von Baufirmen und Bauträgern/ Bauherrn zu beachten sind.

Es entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen.

4.4.2 Sachgüter

Sonstige Sachgüter sind alle natürlichen oder vom Menschen geschaffenen Güter, die für den Einzelnen, die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon von materieller Bedeutung sind.

Im Plangebiet sind bauliche Anlagen vorhanden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Sachgüter werden die Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer nicht eingeschränkt.

Es entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen.

4.5 Wechselwirkungen

Die maßgeblichen Schutzgüter dieses Kapitels sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung insgesamt, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Durch diese Anpassung des Bebauungsplanes „Schloßäcker“ werden keine negativen Auswirkungen auf die v.g. Schutzgüter erwartet, da lediglich eine Anpassung der Nutzung in einem Teilbereich entsprechend des Gebietscharakters (Allgemeines Wohngebiet) ermöglicht wird. Daher wird auf eine detaillierte Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der Schutzgutelemente verzichtet.

Es entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen.

4.6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und ist mit einem Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 (Ausfertigung) „Schloßäcker“ überplant. Mit der Anpassung des Bebauungsplanes wird hauptsächlich eine wohnbauliche Nutzung in 2. Reihe (ehem. Scheunengebäude) ermöglicht.

5.1 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Herrengasse.

5.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angebunden. Grundflächenzahl und überbaubare Grundstücksflächen als Begrenzung für den Grad der Versiegelung werden beibehalten. In der 2. Reihe der Anwesen Herrengasse 26 und 28 werden mit der Änderung lediglich kleinteilige wohnbauliche Nutzungen im bereits bebauten Bestand ermöglicht. Es kann somit davon ausgegangen

werden, dass auch zukünftig eine notwendige Ver- und Entsorgung unproblematisch erfolgen kann. Die örtlichen Systeme sind nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend dimensioniert.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan nach wie vor als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO festgesetzt.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Art der Nutzung folgende Änderungen vorgenommen:

- Allgemeine Zulässigkeit der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (diese waren bisher unzulässig)

Auf die Festsetzung einer „N-Zone“ in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird zukünftig verzichtet. Bisher waren dort nur Neben-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude zulässig und Wohnungen bzw. Wohngebäude unzulässig. Mit der vorliegenden Änderung soll zukünftig eine Wohnnutzung in diesem Bereich ermöglicht werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planteil durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt und als Höchstgrenze bestimmt. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden hier vollinhaltlich übernommen.

Die GRZ liegt somit nach wie vor bei 0,4. Die GFZ wird weiterhin mit 0,8 festgelegt.

Die Vorgaben zur Gebäudehöhe bleibt im vorderen Grundstücksbereich mit zwei Vollgeschossen unverändert.

Im rückwärtigen Bereich wird die bisherige Festsetzung „zwingende I Vollgeschoss“, die jedoch in den textlichen Festsetzungen, hinsichtlich Wandhöhen nicht näher erläutert wird, in Orientierung am Bestand und zur besseren Nutzbarkeit auf II Vollgeschosse festgesetzt. Die derzeit bestehenden Gebäude weisen bereits eine Gesamthöhe von 12,40 m in der Scheunenzeile und 14,30 m straßenseitig (Herrengasse 28) auf. Nördlich angrenzend liegt das Gebäude im Bereich der Scheunenzeile bei 11,00 m Gesamthöhe. Die angepasste Vollgeschossigkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich und die dazu definierten Wandhöhen (vgl. Ursprungsbebauungsplan, Wandhöhe für II-geschossige Gebäude), orientieren sich damit sowohl an der derzeitigen Bebauung im Bestand als auch an den Festsetzungen, die für den straßenseitigen Bereich entlang der Herrengasse gelten.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen wird vollinhaltlich aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die Festsetzungen zur Bauweise werden überarbeitet. Bisher wurde für das Flurstück 371 straßenseitig eine besondere Bauweise (b1 und b2) festgelegt, die den einseitigen Grenzanbau an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze definiert. Zukünftig wird dies unter der Bezeichnung der „Abweichenden Bauweise“ (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO definiert.

Für das Flurstück 370 wurde bisher vermutlich aufgrund des Gebäudebestands straßenseitig die geschlossene Bauweise festgesetzt. Zukünftig wird hier ebenfalls eine Abweichende Bauweise zur Vereinheitlichung der Festsetzungen zum Tragen kommen. Genehmigte Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen werden die Festsetzungen zur Bauweise übernommen. Analog den Vorgaben gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird die bisher festgesetzte besondere Bauweise in abweichende Bauweise geändert.

Hinsichtlich der Nutzung entfällt zukünftig, wie bereits erwähnt, die Beschränkung auf Nebengebäude (N-Zone) im rückwärtigen Bereich.

6.4 Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wurden beibehalten.

6.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Teilbereiche des Geltungsbereiches grenzen sowohl an die Herrengasse als auch an die Straße „Im Schloßgarten“ an. Zufahrten und Stellplatznachweise dürfen jedoch ausschließlich von der Herrengasse aus erfolgen. Die bisher als „Gartenzone“ vorhandenen Flächen auf den Flurstücken 403/3 und 409/1 sollen, damit erhalten und zusätzliche Lärmquellen durch an- und abfahrenden Verkehr vermieden werden. Die Gartenzone ist als solche anzulegen.

6.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen ergeben sich u.a. aus dem vorangegangenen Kapitel 3.11 (Starkregenvorsorge) und sollen sicherstellen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten wird.

Hinsichtlich der versiegelbaren Flächen (definiert durch die GRZ als Obergrenze) haben sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine Änderungen ergeben. Mit dem Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplanes im Jahr 1995 sind die Regelungen des § 19 BauNVO (Inkrafttreten in der Fassung vom 27.01.1990) zur Grundflächenzahl und deren Bestandteile bzw. Anwendbarkeit in ihren Grundsätzen gleich.

6.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b und Abs. 1a BauGB, § 9 LNatSchG)

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Bebauungsplan soweit möglich vermieden, verhindert, verringert und im Übrigen vollständig ausgeglichen. Auf die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes wird gem. § 13 a BauGB verzichtet.

Die Prüfung und Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind im Kapitel 4 beschrieben.

Es kann im Ergebnis festgestellt werden, dass die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.

In den textlichen Festsetzungen werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen mögliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden.

Es handelt sich um die nachfolgend angeführten grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen. Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen, sind grundsätzlich und zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

Fassadenbegrünung:

Klimaschutz und Klimaanpassung gehören zu den wichtigsten Punkten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Durch Fassadenbegrünung kann die Aufheizung von Flächen und die Abstrahlung in die Umgebung erheblich gemindert werden. Fassadenbegrünung wirkt sich darüber hinaus schallmindernd und dämmend aus. Auch die Tierwelt profitiert von der Fassadenbegrünung (Lebens- und Nahrungsraum).

Hinweis:

Weitere artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Form von Gutachten, Kartierung, Ausgleichsmaßnahmen werden auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert. Der Schutz geschützter Tierarten ist gesetzlich vorgeschrieben, verbindlich und keine Folge dieser Bauleitplanung.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes hinsichtlich Dachgestaltung, Einfriedungen und Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche der Baugrundstücke wurden überwiegend übernommen.

Hinsichtlich der Dachneigung sind mit dem Wegfall der Festsetzung der N-Zone zukünftig Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 55° anstelle der bisher festgesetzten 50° bis 55° möglich.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen werden analog der letzten Änderung des Bebauungsplanes (3. Änderung), sofern für das Plangebiet zutreffend, übernommen.

Darüber hinaus wird die Regelung zur nachzuweisenden Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit neu in den Festsetzungskatalog mit aufgenommen. Die festgesetzten Richtzahlen ergeben sich aus der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit für Kraftfahrzeuge in RLP.

8 Abwägung

Die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von maßgeblicher Bedeutung. Hierzu ist die Ermittlung der zu berücksichtigenden Belange in den obigen Kapiteln Grundvoraussetzung für ein fehlerfreies Abwägungsergebnis. Einen Hinweis darauf, welche konkreten Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, geben die in § 1 Abs. 5 BauGB beispielhaft aufgezählten Oberziele der Bauleitplanung, die in § 1 Abs. 6 BauGB konkretisierenden Planungsleitlinien sowie der Investitionsbedarf im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Dabei ist hervorzuheben, dass die von der Planung betroffenen Belange grundsätzlich alle gleichwertig nebeneinanderstehen, das heißt grundsätzlich ist keinem Belang ein Vorrang vor anderen Belangen eingeräumt. In welcher Art und Weise einem oder mehreren konkret betroffenen Belangen ein zulässiger Vorrang eingeräumt wird und damit ein oder mehrere andere Belange zurückgestellt werden, ist nachfolgend dargelegt und begründet.

Abwägungserheblich ist nicht jeder private Belang, sondern nur solche Belange, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulichen Bezug haben. Nicht abwägungserheblich sind u.a. nicht mehr als nur geringfügig nachteilig wirkende Belange, und der Ortsgemeinde Minfeld nicht erkennbare Interessen. Ferner sind nicht abwägungserheblich nicht (oder nicht mehr) schutzwürdige Interessen, beispielsweise wenn auf deren Einhaltung materiell-rechtlich (zulässigerweise) verzichtet wurde oder nach Treu und Glauben eine Berufung nicht oder nicht mehr stattfinden kann. Schließlich entziehen sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG die Ziele der Raumordnung einer Abwägung.

Die zu beachtenden Belange wurden in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind transparent dargelegt worden. Notwendige Festsetzungen zur Minimierung sowie zum Ausgleich von Eingriffen sowie sonstigen negativen Folgen durch die Planung wurden getroffen und begründet.

8.1 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich maßgeblich um eine kleinteilige Änderung der Nutzungsmöglichkeiten in einem bereits bebauten Gebiet. Es liegen somit keine alternativen Planungsvarianten vor.

Der Verzicht auf die Aufstellung dieses Bebauungsplans, das heißt die sogenannte „Nullvariante“, würde keine Vorteile z.B. hinsichtlich versiegelter Flächen bedeuten.

Abschließend ist festzuhalten, dass zum vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Planungsziele und den o.g. Rahmenbedingungen keine sich aufdrängenden oder zu bevorzugenden planungsrechtlichen, räumlichen oder erschließungstechnischen Alternativen bestehen.

8.2 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Internetbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind zwei Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen. Im Folgenden werden die vorgetragenen Anregungen und Hinweise verkürzt zusammengefasst und inhaltlich gebündelt:

Art der baulichen Nutzung

Bürger 2 regt an im Zuge der Gleichbehandlung die Art der baulichen Nutzung dahingehend anzupassen, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes analog dem Ursprungsbebauungsplan unzulässig sind. Aus fachlicher Sicht kann dem Vorschlag gefolgt werden.

Erschließung und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bürger 1 sieht seine Belange als Nachbar betroffen und hier insbesondere hinsichtlich der Erschließung und der Nutzung des Grundstückes 409/1 als Gartenzone. Es wird befürchtet, dass eine Zufahrt über das benannte Grundstück erfolgt und die Restfläche als Lagerfläche genutzt wird.

Aus fachlicher Sicht sind die Bedenken und benannten Beeinträchtigungen mit den getroffenen Festsetzungen (Zufahrt ausschließlich über die Herrengasse sowie Festsetzungen zum Umgang mit nicht überbaubarer Grundstücksfläche) nicht zu begründen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Von Seiten des Bürger 2 wird das Thema Niederschlagswasserbewirtschaftung und bereits erfolgte Versiegelung auf den Grundstücken thematisiert. Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden bereits Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die aus fachlicher Sicht eine ausreichende Regelung bieten. Ergänzend wird in Abstimmung mit dem Umweltmanagement der VG Kandel eine zusätzliche Überprüfung der Festsetzungen vorgenommen, die im Laufe des Verfahrens ggf. ergänzt werden.

8.3 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 6 Stellungnahmen vorgelegt, die in Teilen Anregungen erhalten, die es abzuwägen gilt.

Die Entwurfsunterlagen wurden auf Grundlage der Abwägung wie folgt ergänzt.:

Planteil:

Die Baugrenzen werden vermaßt.

Textliche Festsetzungen:

Bei der Dacheindeckung werden hochglänzende Materialien ausgeschlossen. Unter dem Punkt Hinweise wurde das Geologiedatengesetz mit Blick auf die Anzeigepflicht von Bohrungen ergänzt.

Begründung:

In der Begründung wurden die Themen Lärm und die Niederschlagswasserbewirtschaftung noch einmal überprüft und konkretisiert.

Wird im Verfahren weiter ergänzt.