



# Gemeinde Steinwenden

## Bebauungsplan „Am Bahnhof“ Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL  
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0  
Telefax: 0631 . 361 58 -24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage des Plangebietes   Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches   Bestandssituation .....</b>	<b>2</b>
<b>2.2</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2.3</b>	<b>Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen.....</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>3.2</b>	<b>Naturschutzrechtliche Restriktionen .....</b>	<b>5</b>
<b>3.3</b>	<b>Sonstige fachplanerische Restriktionen.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Darstellung der städtebaulichen Planungsziele.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Erforderlichkeit und Begründung der Planinhalte .....</b>	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5.3</b>	<b>Höhen der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse .....</b>	<b>6</b>
<b>5.4</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>6</b>
<b>5.5</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....</b>	<b>6</b>
<b>5.6</b>	<b>Naturschutz und Landespflege.....</b>	<b>6</b>
<b>5.7</b>	<b>Wasserrechtliche Festsetzungen: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
<b>5.8</b>	<b>Gestaltungssatzung: Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>8</b>
	<b>Aufstellungsvermerk.....</b>	<b>8</b>

## 1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

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

Anlass für die vorliegende Planaufstellung waren die Überlegungen eines Grundstückseigentümers, im rückwärtig gelegenen Grundstücksteil eine Bebauung zu errichten. Die Gemeinde Steinwenden unterstützt dieses Projekt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens einschließlich der Schaffung der für seine Umsetzung notwendigen Rahmenbedingungen.

Beauftragt mit der Durchführung des Verfahrens wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Lage des Plangebietes | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches | Bestandssituation

Das Gebiet befindet sich in der Ortsgemeinde Steinwenden in Rheinland-Pfalz, im Westen des Landkreises Kaiserslautern. Die Ortsgemeinde gehört der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach an. Es liegt 242m ü.NN.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,11 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

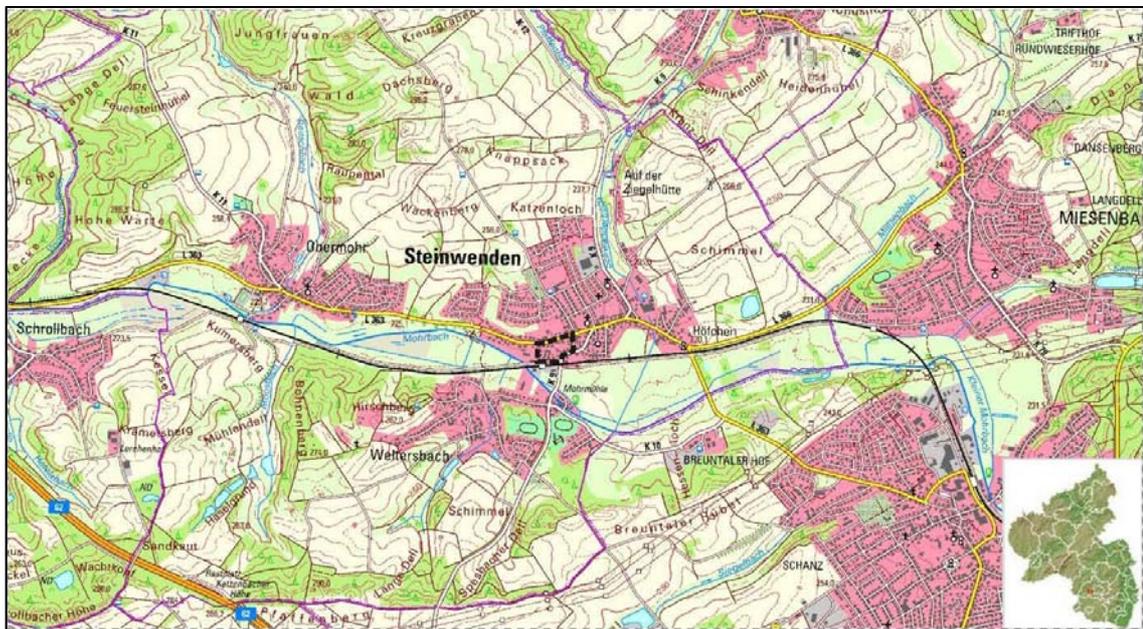
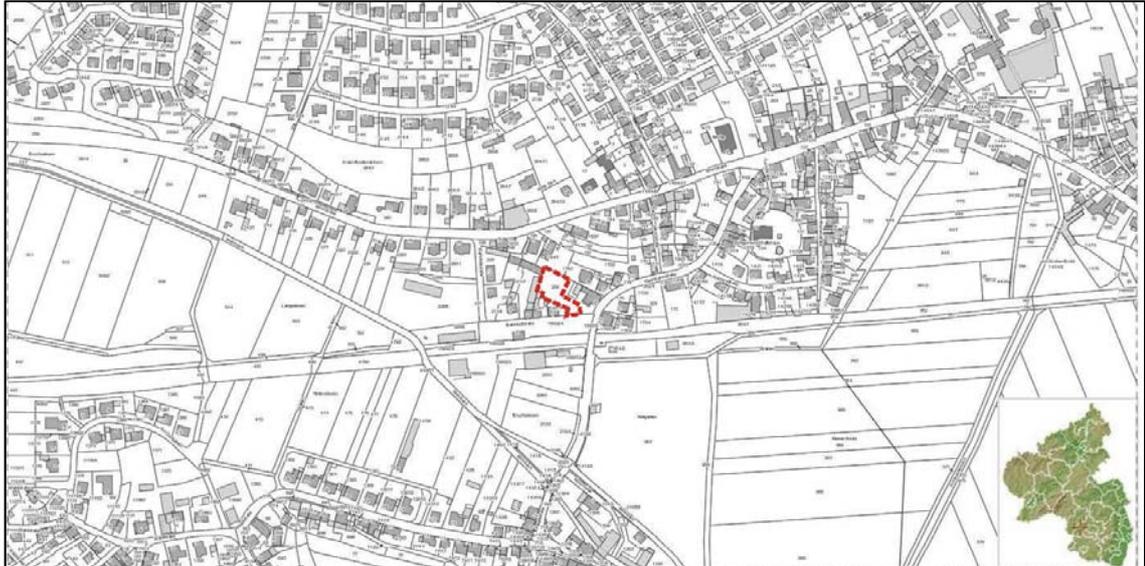


Abb. 1: Lage des Plangebietes | Quelle: [www.lanis.rlp.de](http://www.lanis.rlp.de) | Stand: 07.02.2014



**Abb. 2: Lage des Plangebiets | Quelle: [www.lanis.rlp.de](http://www.lanis.rlp.de) | Stand: 07.02.2014**

Das Plangebiet ist im Bestand als versiegelter Zufahrtsbereich des Geschäfts der Eigentümer genutzt; der westliche, rückwärtige Teil ist weitestgehend unversiegelter Gartenbereich.

Die Fläche ist unmittelbar an die Bahnhofstraße angebunden. Die Erschließung im Gebiet selbst wird intern geregelt und bedarf keiner Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen.

## 2.2 Planungsgrundlagen

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

- # Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, derzeit rechtswirksame Fassung
- # Abfragen des LANIS, [www.lanis.rlp.de](http://www.lanis.rlp.de), Stand Februar 2014

## 2.3 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Steinwendens; die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen insbesondere der Steuerung zukünftiger Nutzungen. Die Anforderungen an die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- # Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung im Sinne einer Nachverdichtung zwar begründet, jedoch entstehen durch die Bauleitplanung keine Versiegelungen von über 20.000 m<sup>2</sup>.
- # Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- # Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet. Damit ist eine weitere Voraussetzung des § 13a Abs. 1 BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13 Abs. 3 wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

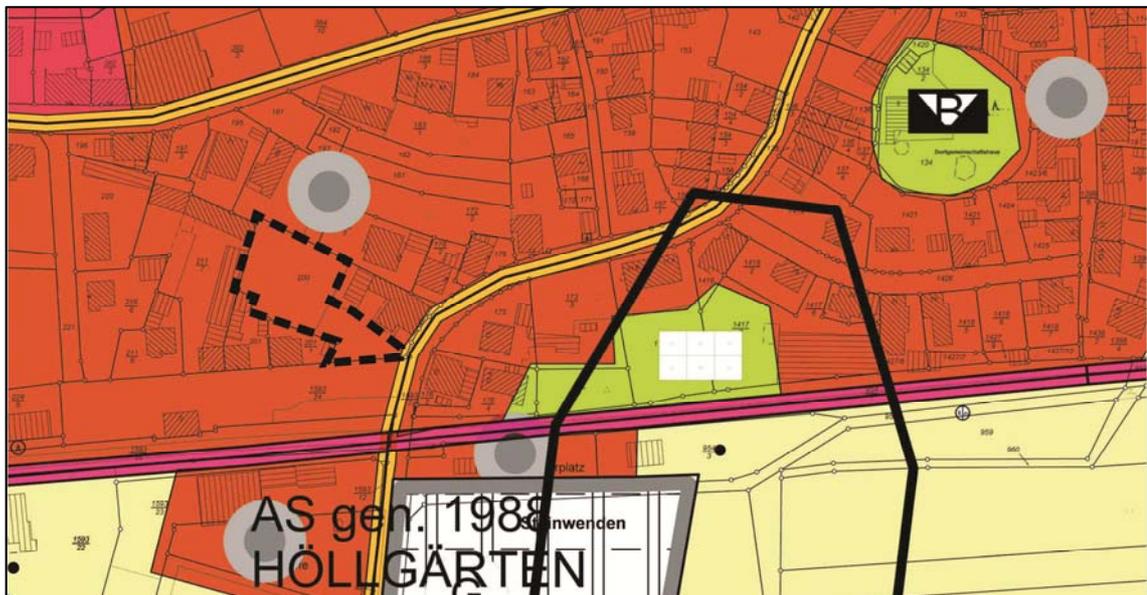
Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

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.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar. Gleichwohl wird in der Abwägung eine Integration der vorgeschlagen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan vorgenommen, um ein Mindestmaß an Durchgrünung zu sichern.

### 3 Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan



**Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, derzeit rechtswirksamer Stand: aktuelle Fassung | Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach**

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellt den gesamten für die Bebauung vorgesehenen Bereich als Mischgebiet dar.

Insofern ist die vorgesehene Festsetzung im Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.2 Naturschutzrechtliche Restriktionen

Die Ausweisung von Flora – Fauna – Habitaten (FFH-Gebiet) sowie von Vogelschutzgebieten ist im Plangebiet und unmittelbarem Umfeld nicht zu verzeichnen.

Ebenso sind keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb des Plangebiets vorhanden.

Östlich des Plangebietes ist der alte Friedhof als Naturdenkmal ausgewiesen. Es besteht kein funktional – räumlicher Zusammenhang zum Plangebiet – Auswirkungen auf das Naturdenkmal sind nicht zu erwarten.

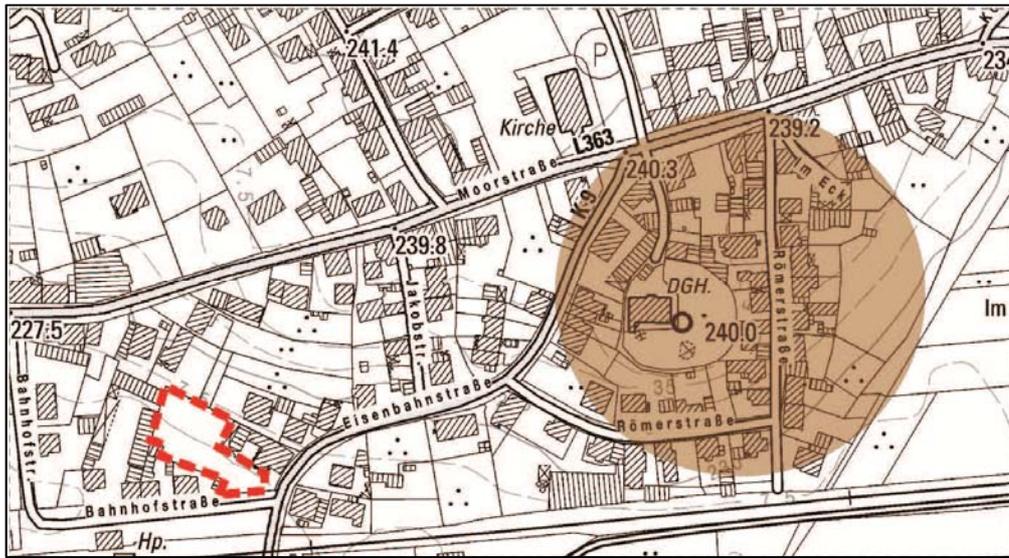


Abb. 4: Naturdenkmale Flächen | Quelle: [www.lanis-rlp.de](http://www.lanis-rlp.de) | Stand: 14.02.2014

Im Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind innerhalb des Plangebiets keine geschützten oder schutzwürdigen Biotope verzeichnet. Westlich des Plangebietes ist der „Biotopkomplex in der Mohrbachau zwischen Obermohr und Steinwenden“ verzeichnet. Der Biotopkomplex setzt sich aus extensiv genutzten, artenreichen Feuchtwiesenbeständen sowie einem Schilfröhricht zusammen. Ein räumlich funktionaler Zusammenhang zum Plangebiet besteht nicht.

Das Plangebiet ist von untergeordneter Bedeutung für den Naturhaushalt und das Ortsbild.

### 3.3 Sonstige fachplanerische Restriktionen

Zielvorstellungen von Fachplanungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen, bzw. die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt.

## 4 Darstellung der städtebaulichen Planungsziele

Die maßgeblichen städtebaulichen Zielsetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan werden wie folgt definiert:

- # Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung des Bereichs,
- # Konzentration der baulichen Entwicklung auf einen eng abgegrenzten Bereich,
- # Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange durch entsprechende Festsetzungen.

## **5 Erforderlichkeit und Begründung der Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Einklang zur Darstellung als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach wird der gesamte Bereich nach § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Festsetzung trägt ebenso den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen sowie auch der Prägung des Bereichs selbst Rechnung.

Es sind die nach § 6 BauNVO Abs. 2 aufgelisteten Nutzungen zulässig und die nach § 6 BauNVO Abs. 3 aufgelisteten Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

Generell – auch ausnahmsweise – im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig sind Vergnügungsstätten sowie Tankstellen. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass diese Nutzungsarten einerseits einen sehr hohen Störungsgrad aufweisen können, zum anderen auf der Erkenntnis, dass eine Ansiedlung von solchen Nutzungen zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus im direkten Umfeld führen können.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Grund- und Geschossflächenzahl wurden die gängigen Höchstwerte der BauNVO nicht ausgeschöpft. Um die Nachverdichtung in einem maßvollen Rahmen zu halten, wurde die GRZ auf 0,5 festgesetzt und die festgesetzte Grundfläche darf durch die Nebenanlagen nicht überschritten werden

### **5.3 Höhen der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse**

Die baulichen Kubaturen der Gebäude werden im vorliegenden Fall über die Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen geregelt, die sich an dem umgebenden baulichen Bestand orientieren.

### **5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die als Einzel- oder Doppelhaus ausgeführt werden kann. Reihenhäuser sind somit nicht zulässig, was den baulichen Bestand der umgebenden Strukturen berücksichtigt.

### **5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da das Baufenster für Hauptgebäude sehr eng gewählt wurde.

### **5.6 Naturschutz und Landschaftspflege**

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Maß und Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen richten sich grundsätzlich nach der durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie sonstige Schutzgüter.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar. Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Durchgrünung werden die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Pflanzung von Bäumen auf der Fläche festgesetzt.

## **5.7 Wasserrechtliche Festsetzungen: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen**

Das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des ggf. anfallenden Dachflächenwassers ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

Falls eine Versickerung nicht möglich ist, hat der Bauherr Sorge zu tragen, dass auf dem Grundstück je angefangenen Quadratmeter versiegelter Fläche (Dachbegrünungen sind entsprechend in Abzug zu bringen) ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern (0,05 cbm) geschaffen wird.

Für die Retention eignen sich verschiedene Methoden wie Teiche, Zisternen (für die Brauchwassernutzung), Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme, etc., die jedoch im Einzelnen nicht festgelegt werden.

Grundsätzlich ist eine Gefährdung der jeweiligen Unterliegergrundstücke bzw. angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch die Rückhaltemaßnahme auszuschließen.

Der Nachweis über das Rückhaltesystem und das entsprechende Rückhaltevolumen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen.

Entsprechende Überläufe für Überlastungsfälle und Anschluss an die Kanalisation sind bei den Rückhalteeinrichtungen vorzusehen, dies ist jedoch nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen.

## **5.8 Gestaltungssatzung: Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen**

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert. Über diese Festsetzungen ist als örtliche Bauvorschrift getrennt zu beschließen.

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.

Aussagen wurden aufgrund der Ortsrandlage des Bereichs insbesondere hinsichtlich der die Außen- und Fernwirksamkeit des Gebiets betreffenden Punkte Dächer und Fassaden (Reglementierung der Dachformen und Materialien mit dem Ziel des Schutzes des Orts- und Landschaftsbilds) sowie Einfriedungen und Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen.

Besondere städtebauliche Gründe, die eine weiter gehende Festsetzungstiefe erfordern würden, sind nicht erkennbar.

Die Festsetzungen lassen explizit das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern sowie die Anlage von Dachbegrünungen zu.

## 6 Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die geplante bauliche Nachverdichtung des bisher als Freifläche genutzten Bereichs, entstehen gegenüber der bisherigen Situation Eingriffe in Natur und Landschaft. Für das Planungsgebiet kommt es insgesamt zu folgenden Beeinträchtigungen:

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 kommt es bei der Grundstücksfläche von 1.226 m<sup>2</sup> zu einer maximalen Versiegelung von Flächen im Umfang von 613 m<sup>2</sup> (Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ist nicht zulässig). Diese Fläche führt zu einem dauerhaften Verlust von Boden als Lebensraum und Versickerungsfläche und führt damit auch zu einer Verschärfung des Oberflächenabflusses. Die Nachverdichtung entspricht jedoch dem Rahmen der umgebenden Bebauung und ist damit verträglich. Erhebliche negative Auswirkungen entstehen durch die Planung nicht.

Die flächendeckende Überbauung bedeutet eine Erhöhung von wärmeproduzierenden Flächen. Es erfolgt eine Reduzierung der frischluftproduzierenden Flächen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der darin begründeten, vernachlässigbar geringen lokalklimatischen Bedeutung der Fläche, sind wesentliche Auswirkungen durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes gehen Vegetationsstrukturen (Wiese, Niederstammobstbäume, Koniferen) verloren, die zumindest Teillebensraum für Kleinlebewesen darstellen, jedoch auf Grund der Lage und der Nutzungsintensität von untergeordneter Bedeutung sind.

Es ist nicht mit dem Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten zu rechnen. Auch sind keine alten höhlenreichen Bäume vorhanden, die das Vorkommen von Fledermausarten erwarten ließe.

Es erfolgt eine bauliche Verdichtung des Siedlungsinnenbereichs.

Die Auswirkungen auf das Ortsbild und für die Naherholung sind aufgrund der unmittelbar angrenzenden Lage des Plangebiets an die Bebauung der Ortslage und der Flächengröße jedoch von untergeordneter Bedeutung.

### Aufstellungsvermerk

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Steinwenden  
durch **BBP Stadtplanung Landschaftsplanung**

Dipl. Ing. Peter Riedel - Stadtplaner

Kaiserslautern, den 30.01.2015