



Stadt Annweiler am Trifels

Bebauungsplan „Am Kabig II“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf I 25.03.2024



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Stadt Annweiler am Trifels
Fachbereich 4, Bauabteilung
Meßplatz 1, - Haus 2
76855 Annweiler am Trifels

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Peter Riedel | Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung
Gabriel Blindu | B.Sc. Stadt- und Regionalplanung
Charlotte Köhler | Diplom- Umweltwissenschaftlerin

Kaiserslautern / Mannheim, im März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR.1 BAUGB.....	3
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. GRUNDLAGEN.....	4
1. Planungsgrundlagen.....	4
2. Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Bestandssituation im Plangebiet.....	5
3.1. Topographie.....	6
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
2. Flächennutzungsplan der Stadt Annweiler am Trifels.....	7
E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	8
1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen	8
1.1. Schutzgebiete und -objekte	8
1.2. Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung.....	10
2. Niederschlagswasserbewirtschaftung	12
3. Ablagerungen / Altlasten	13
4. Bestehende Leitungstrassen	13
5. Erschließung.....	13
6. Sonstiges	14
F. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	14
1. Städtebauliche Zielvorgaben	14
2. Erläuterung der Planung	14
2.1. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes	14
2.2. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	15
G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	15
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB).....	15
1.1. Art der baulichen Nutzung	15
2. Maß der baulichen Nutzung	16
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen	16
4. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	17
5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	17
6. Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Hausgarten“.....	17
7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Grünflächen sowie	

Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
9. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	18
H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	19
2. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	19
3. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB)	19
4. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)	19
I. PLANVERWIRKLICHUNG	19
1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen	19
2. Kosten der Bebauungsplanung	19

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

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

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

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kabig II“ in seinem räumlichen Geltungsbereich ergibt sich aus der Planungsabsicht eines Bauwilligen, an der vorliegenden Stelle ein Einzelhaus zu errichten. Die Stadt unterstützt dieses Projekt, da es der Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum dient.

In diesem Zusammenhang wird von der Stadt beabsichtigt, für das nachfolgend näher beschriebene Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Stadt für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu schaffen. Der Stadtrat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 16.11.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kabig II“ beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren sollte im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB vollzogen werden. Bedingt durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 (BVerwG 4 CN 3.22) welches zu der Auffassung gelangte, dass die Rechtsgrundlage des § 13b BauGB nicht mit Unionsrecht in Einklang zu bringen ist und daher nicht mehr angewendet werden kann, bestand im vorliegenden Fall die Notwendigkeit, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kabig II“ im Regelverfahren durchzuführen.

Der erforderliche Verfahrenswechsel bringt für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes folgende wesentliche Änderungen mit sich:

- es besteht eine Verpflichtung zur förmlichen, frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB,
- für Eingriffe in Natur und Landschaft besteht ein Ausgleichserfordernis (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 u. 15 BNatSchG),
- es besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB sowie zur Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB,
- der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern,
- dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB beizufügen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern / Mannheim.

C. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

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

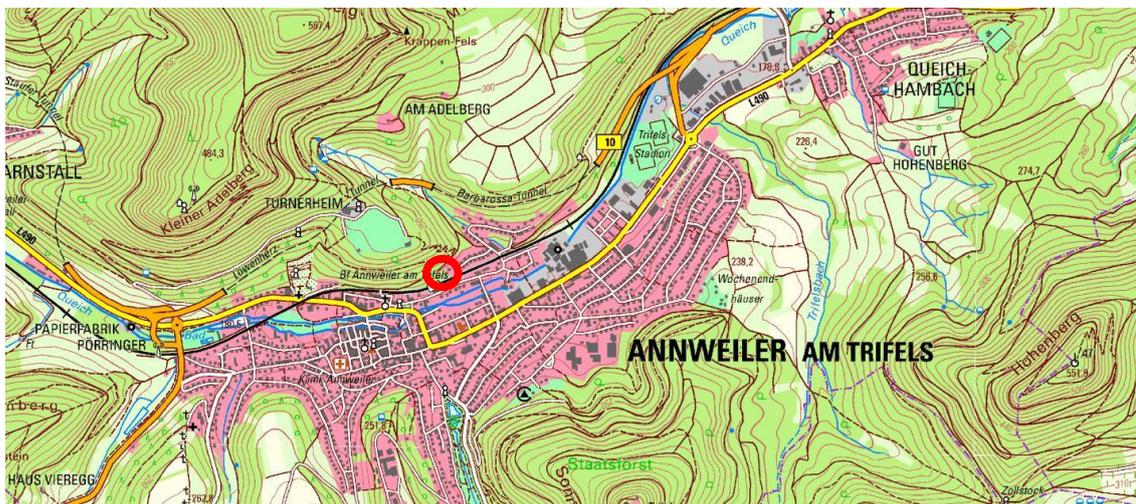
- rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Annweiler am Trifels,
- Bebauungspläne der Stadt Annweiler am Trifels,
- Geländevermessung, erstellt durch Dipl.-Ing. Leo Littig (Pirmasens) am 09.09.2021,
- Abfragen des LANIS RLP¹,
- Geoportal Wasser RLP²,
- Geoportal Boden³
- Radonkarte RLP⁴
- Kulturdenkmäler⁵
- Ortsbegehungen BBP PartGmbH (06.05.2018, 17.06.2021, 23.09.2021, 01.07.2022, 26.07.2022)

2. Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Annweiler am Trifels ist eine Stadt im Landkreis Südliche Weinstraße und gleichzeitig Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand und wird erschlossen durch die Straße „Am Kabig“.

Der ungefähre Standort des Plangebietes ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Geltungsbereichs (rot umrandet) innerhalb der Ortslage;

¹ https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 02/2023

² <http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588&forcePreventCache=14143139175>, abgerufen 02/2023

³ https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 02/2023

⁴ <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, abgerufen 02/2023

⁵ <https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER%5bvisible%5d=1&LAYER%5bquerylayer%5d=1&WMC=16229>, abgerufen 02/2023



Blick von Süden auf das östlich angrenzende Grundstück



Südliche Plangebietsgrenze mit Blick zum Bahnhof



Blick von der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Süden



Wanderweg an der nördlichen Grenze des Plangebiets mit Blick nach Westen

3.1. Topographie

Der Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes weist von Norden nach Süden ein starkes Gefälle auf.



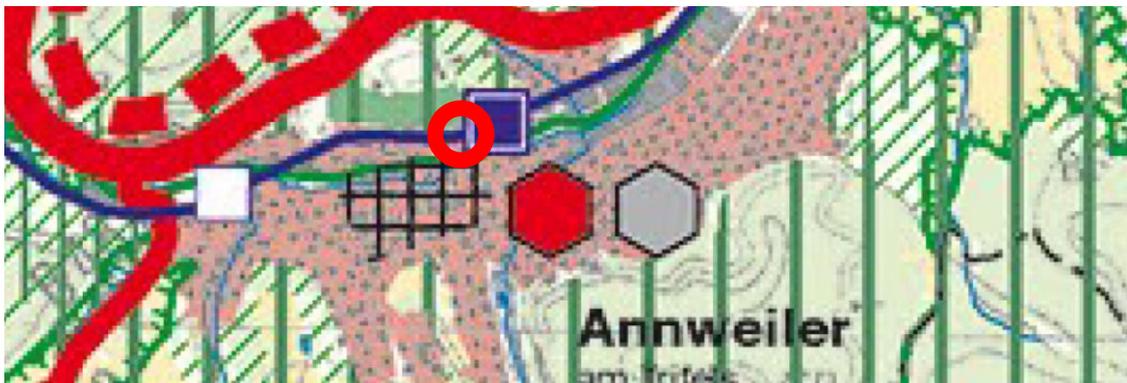
Höhenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes;
Quelle: Geländevermessung von Dipl.-Ing. Leo Littig (Pirmasens)

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere nachfolgende Aspekte:

1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Siedlungsfläche Wohnen (N)“ gekennzeichnet. Mit der vorliegend geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen stehen dem Planvorhaben keine Vorgaben des Regionalplans entgegen.



Lage des Plangebiets im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar;
Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar vom 15.12.2014, Raumnutzungskarte – Blatt West

2. Flächennutzungsplan der Stadt Annweiler am Trifels

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Annweiler am Trifels weist für den Großteil des Bereichs des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes

Waldflächen aus. Im südlichen Teil sind zudem Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen. Somit weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.



Lage des Plangebiets (rot umrandet) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Annweiler am Trifels

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden unterschiedliche fachplanerische Vorgaben für das Plangebiet erläutert.

1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

1.1. Schutzgebiete und -objekte

1.1.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

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

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

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

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Naturparks „Pfälzerwald - Entwicklungszone“ (07-NTP-073-000) und ist somit Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen.

(1) *Schutzzweck für den gesamten "Naturpark Pfälzerwald" ist*

1. *die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Pfälzerwaldes mit seinen ausgedehnten, unzerschnittenen, störungsarmen Räumen, Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bachtälern, seinen Felsregionen, dem Wasgau, der Gebirgskette der Haardt mit dem vorgelagerten Hügelland und den Weinberglagen, mit seiner Biotop- und Artenvielfalt und seinem naturnahen Charakter sowie seinen Bestandteilen traditioneller Kulturlandschaften,*
2. *die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Natur-haushalts und seines Reichtums an Pflanzen- und Tierarten als wesentliche Voraussetzung hierfür,*
3. *die Sicherung und Entwicklung dieser Mittelgebirgslandschaft für die Erholung größerer Bevölkerungsteile, für das landschaftsbezogene Naturerleben, für die Förderung des Naturverständnisses und für einen landschaftsgerechten Fremdenverkehr,*
4. *die Erhaltung der Naturgüter und des Landschaftscharakters durch Förderung von Landnutzungen, die beides schonen und dauerhaft sichern,*
5. *der Erhalt und die Pflege dieser Landschaft als Bestandteil des Weltnetzes der Biosphärenreservate im Programm der UNESCO "Der Mensch und die Biosphäre" (MAB-Programm), insbesondere zur Erprobung und Anwendung nachhaltiger Entwicklungen,*
6. *die Förderung der nachhaltigen Regionalentwicklung und der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit und*
7. *die Umsetzung der internationalen Leitlinien für das Weltnetz der Biosphärenreservate.*

(4) *Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO zu ermöglichen.*

(Landesverordnung über den "Naturpark Pfälzerwald" als deutscher Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 22. Januar 2007, § 4 Schutzzweck)

Grundsätzlich bedürfen alle Handlungen (u.a. Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen), die nachhaltig negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirken, einer vorherigen Genehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 7 Abs. 1 „Schutzbestimmungen“).

Allerdings besagt § 8 „Ausnahmen“, dass § 7 Abs. 1 und 2 nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist, gelten; gleiches gilt auch für einen künftigen Bauleitplan und dessen Aufstellung.

Es grenzt zudem der schutzwürdige Biotopkomplex „Südhang unterhalb des Schützenhauses N Annweiler“ (BK-6713-0125-2008) nördlich an das Plangebiet an.

Es handelt sich hierbei um ein Trittsteinbiotop. Schutzziele sind der Erhalt und Wiederherstellung eines wertvollen Lebensraums für wärmeliebende Tier- und Pflanzenarten durch teilweise Entbuschung des Südhangs und anschließende Biotoppflege sowie der Erhalt der Mauer am Fußweg und Sicherung des Saums durch wechselseitige Mahd frühestens ab Mitte Juli.

1.2. Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sowie bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Zwar schließt § 13b in Anlehnung an § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für sogenannte „kleine“ Pläne aus, das ändert aber nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen.

Aus diesem Grund erfolgte eine Einschätzung, ob durch das Vorhaben planungsrelevante Vertreter (FFH-Anhang-IV-Arten sowie europäische Vogelarten) betroffen sein können.

Nachfolgend werden die Aussagen der bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten artenschutzrechtlichen Einschätzung (BBP 02/2023, als Anlage beigefügt) kurz zusammengefasst:

- Eine Eignung des Plangebiets sowie dessen Umgebung als Lebensraum für planungsrelevante Vertreter der Artengruppen **Flora, Amphibien, Fische, Käfer, Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere** ist nicht gegeben. Ein Vorkommen erscheint daher unwahrscheinlich, sodass durch Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.
- Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den Bahngleisen sowie seiner sonnenexponierten Böschungslage kann ein zumindest temporäres Vorkommen von **Reptilien** innerhalb des Plangebiets nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Somit ist es erforderlich, zum Schutz der Tiere Maßnahmen zu ergreifen.
- Eine Nutzung des Plangebietes als Jagdhabitat von **Fledermäusen** kann nicht ausgeschlossen werden. Demgegenüber bieten die im Gebiet befindlichen Gehölze keine geeigneten Quartiermöglichkeiten auf. Es kommt somit einzig zum Verlust eines potentiellen Jagdhabitats, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden nicht zerstört. Somit ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.
- Für die verschiedenen **Vogelarten** bieten die im Gebiet befindlichen Gehölze eine Vielzahl an potentiellen Nist- und Brutmöglichkeiten. Für die Arten, die für eine Brut im Plangebiet in Betracht kommen, ist jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen, da sie jährlich neue Nistplätze aufsuchen und solche im Umfeld weiterhin in großer Zahl vorhanden sind.
- In den abgefragten Fachinformationsportalen liegen Nachweise für die nicht planungsrelevanten, jedoch auf der Roten Liste geführten Arten **Seefrosch, Schwalbenschwanz, Seladoneule** und **Hirschkäfer** vor. Für diese Arten konnte jedoch eine Eignung als Lebensraum bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Um ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu unterbinden, sind grundsätzlich die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

- V1 Beschränkung der Rodungszeiten und Belassen der Wurzelstöcke

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich

des Rückschnittverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten, wie z.B. Vögel oder Fledermäuse, dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (und somit auch außerhalb der Vegetationsperiode in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) zu begutachten, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.

Aufgrund des möglichen Vorkommens von Eidechsen sind bei einer Rodung die Baumwurzeln / Wurzelstöcke über Winter im Boden zu belassen. Ein Entfernen dieser ist erst im Frühjahr (ca. ab Mitte März) nach Beginn der Aktivitätsphase der Eidechsen möglich. Der genaue Zeitpunkt erfolgt in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung.

▪ V2 Vergrämung Reptilien

Das Vergrämen der Tiere hat ausschließlich im Zeitraum von März bis April oder August bis September und somit außerhalb der Fortpflanzungszeit und Winterruhe stattzufinden und muss mindestens drei Wochen vor Baubeginn erfolgen. Darüber hinaus gilt es folgendes zu beachten:

- Manuelle bzw. schonende Entfernung der Versteckmöglichkeiten (inkl. Wurzelstöcke)
- Mähen des Vergrämungsbereiches einschließlich Abräumen des Mahdguts, um keine Deckungsmöglichkeiten für Reptilien zu bieten.
- Aufstellen des Schutzzauns mit regelmäßiger Kontrolle

▪ V3 Reptilienschutzzaun

Der an der nördlichen sowie südlichen Plangebietsgrenze aufzustellende Zaun ist aus Rhizom- / Wurzelsperren mit einer Höhe von mind. 60 cm herzustellen. Der Überlappungsbereich zweier Bahnen muss mit handelsüblichen Verschlusschienen für Rhizomsperren verschraubt werden. Die Befestigungspfähle können aus Holz oder Metall sein. Sehr wichtig ist, dass sie auf der baustellenzugewandten Seite angebracht werden. Die Rhizomsperren sind ca. 10 cm tief in den Untergrund einzubinden.

Die Funktionsfähigkeit des Zaunes ist für die gesamte Dauer des Aufstellens zu gewährleisten.

Wenn nötig, ist der Schutzzaun freizuschneiden.

▪ V4 Ökologische Baubegleitung

Zur Gewährleistung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Auflagen ist mit Beginn der Ausführungsplanung eine Ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die Ökologische Baubegleitung ist von einem qualifizierten Büro durchzuführen und dient der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen in der Umsetzung der Planung.

Die Überwachungsergebnisse werden so aufbereitet und dokumentiert, dass der Vorhabensträger seiner Nachweispflicht gegenüber den Genehmigungsbehörden nachkommt.

▪ V5 Insektenfreundliche Beleuchtung

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

neutralweißer Lichtfarbe zu installieren. Die Abstrahlungsrichtung ist dabei so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0%). Die Beleuchtung ist ausschließlich auf den Boden bzw. in das Gebiet, jedoch nicht auf die angrenzenden Waldflächen zu richten.

Es wird zudem empfohlen, das Holz (auch die Wurzelstöcke) der vom Vorhaben betroffenen Gehölze zur Anlage von Totholzhaufen zu verwenden sowie Nist- und Fledermauskästen sowie Insektenhotels im Gebiet auszubringen.

Ergänzend zur artenschutzrechtlichen Einschätzung wird darauf hingewiesen, dass auch die Gabionenmauer, sollte diese überhaupt entfernt werden müssen, unter Berücksichtigung des Artenschutzes im Beisein der Ökologischen Baubegleitung abzutragen ist.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Beim Umgang mit Niederschlagswasser ist grundsätzlich jener Zustand wünschenswert, der vorherrscht, wenn keine Bebauung vorhanden ist. Im Fall der „grünen Wiese“, bei der die Flächen nicht befestigt sind, wird der Großteil des Niederschlages auf der Fläche zurückgehalten und nur ein geringer Teil kommt zum Abfluss. Dieser fließt der natürlichen Vorflut zu. Die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind demnach umso besser, je näher sie dem Zustand der „grünen Wiese“ kommen. Ziel ist es, sich dem natürlichen Wasserhaushalt im Rahmen der geplanten Maßnahme anzunähern. Dies spiegelt auch die Reihenfolge der Maßnahmen im Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz wider. Durch den naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser wird insbesondere angestrebt, zum einen die Verdunstung zu begünstigen und zum anderen die Versickerungsfähigkeit zu erhöhen, wodurch ein Oberflächenabfluss verringert werden soll.

Insgesamt wird auf eine dezentrale Bewirtschaftung abgezielt, bei der das anfallende Niederschlagswasser möglichst vor Ort zurückzuhalten, zu versickern und zu verdunsten ist. Der Grundsatz der ortsnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verankert. Im § 55 Abs. 2 WHG wird folgendes ausgeführt:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Durch den Aspekt der Verdunstung, dem im Rahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung eine immer entscheidendere Rolle zugesprochen wird, finden auch die Kriterien des örtlichen Klimas Berücksichtigung (z.B. Kühlungseffekte). Ein weiterer Aspekt der dezentralen Bewirtschaftung stellt z.B. auch die Nutzung des Niederschlagswassers zu Haushaltszwecken (Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Trinkwasserersatz etc.) dar. Hierbei ist es wichtig zu erwähnen, dass die einzelnen Maßnahmen für die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung stets an die örtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden müssen, um ein Optimum an Wirksamkeit zu erreichen. So ist es beispielsweise sinnvoll, bei Böden mit einer guten Durchlässigkeit (z.B. sandige Böden) zu versickern. Bei Böden mit einer schlechten Durchlässigkeit (z.B. lehmig-tonigen Böden) ist eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung sinnvoll. In Innenstädten und dicht bebauten Bereichen ist eine höhere Verdunstung erstrebenswert. Wobei Letzteres – wie oben bereits erwähnt – im Kontext der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie der Klimaanpassung immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Um auch in Zukunft weiterhin die Lebensqualität in den Städten und Gemeinden erhalten und verbessern zu können, besteht die Notwendigkeit, klimaangepasst zu bauen und zu planen. Das bedeutet, dass grüne, blaue und graue Infrastrukturen im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung immer stärker in den Fokus der Planung gerückt werden müssen. Der Grundsatz des klimaangepassten Bauens und Planens findet sich zudem an vielen Stellen im Baugesetzbuch (BauGB) wieder (z.B. § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB) und nimmt im Rahmen der Abwägung eine immer bedeutendere Rolle ein. Insofern sind Städte und Gemeinden bundesweit gefordert, das Thema der wassersensiblen Siedlungsentwicklung (Stichwort Schwammstadt) auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen und umzusetzen.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Belange der Niederschlagswasserbewirtschaftung insbesondere durch folgende grünordnerische Maßnahmen berücksichtigt (vgl. Kap. A Ziff. 7, Textfestsetzungen):

- Maßnahme **M1** – Private Grünfläche
- Maßnahme **M2** – Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Maßnahme **M3** – Dachbegrünung

Mit den hier aufgelisteten Maßnahmen wird eine Annäherung an die Ziele der Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt (Annäherung an dem un bebauten Zustand). Zudem muss hier noch die Tatsache betrachtet werden, dass das Plangebiet im westlichen sowie im nördlichen Bereich von Waldflächen begrenzt wird. Die Kombination von Niederschlagswasser und Wald bringt einige Vorteile mit sich. So kann der Wald z. B. stark zur Grundwasserneubildung beitragen und durch die Verdunstung von Wasser (Evapotranspiration) für eine kühlere Landschaft sorgen. Das verdampfte Wasser führt wiederum zur Wolkenbildung und somit auch zum Niederschlag. Insofern sind Wälder für den natürlichen Wasserkreislauf und das örtliche Klima ausschlaggebend und unverzichtbar.

Vor dem Hintergrund der im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen, der Lage des Plangebiets (Angrenzen an Waldflächen) sowie der wichtigen Funktionen des Waldes für die Klimaregulierung kann davon ausgegangen werden, dass eine Annäherung an die Ziele der Niederschlagswasserbewirtschaftung, durch Rückhaltung, Versickerung und insbesondere durch Verdunstung von Niederschlagswasser möglichst dem un bebauten Zustand nahezukommen, gewährleistet wird.

3. **Altablagerungen / Altlasten**

Bei der Stadt Annweiler am Trifels liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

4. **Bestehende Leitungstrassen**

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

5. **Erschließung**

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Verkehr, Energie, Wasser) ist über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

6. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

F. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Am Kabig II“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum,
- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- eine baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung

Die Planung sieht die Realisierung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses im Zentrum des Grundstücks mit der Nr. 1100/1 vor. Dieser Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zudem ist es vorgesehen, den westlichen und nördlichen Randbereich als Grünfläche sowie die darin befindlichen Gehölze zum Erhalt festzusetzen.

2.1. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Straßen „Bahnhofstraße“, „Nordring“ und „Am Kabig“. Das Plangebiet soll über den Anschluss einer privaten Verkehrsfläche an die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Am Kabig“ erschlossen werden (siehe untenstehende Abbildung).

2. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste bauliche Entwicklung schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird daher durch die Festsetzung von Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF) sowie einer Festlegung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Maximale Grundfläche und Geschossfläche

Für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Grundfläche (GR) für das Hauptgebäude 150 m² und orientiert sich somit im Wesentlichen an die Umgebungsbebauung entlang der Straße „Am Kabig“. Darüber hinaus wird bestimmt, dass auch künftig, zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Fläche des Baugrundstücks bis zu max. 60 % mit dem Hauptgebäude und den obengenannten Anlagen überbaut werden darf.

Die Geschossfläche wird mit 300 m² festgesetzt und orientiert sich ebenfalls an die bestehende Einzelhausbebauung der Umgebung.

Zahl der Vollgeschosse und Festlegung zur Höhe baulicher Anlagen

Die getroffenen Festsetzungen zur Anzahl der gestatteten Vollgeschosse sowie zur Höhe baulicher Anlagen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Um den prägenden Charakter des Plangebiets zu erhalten, werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen, die der derzeitigen Umgebungsbebauung entsprechen.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe des künftigen Gebäudes wird eine max. zulässige Wandhöhe sowie eine max. zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, um der topografischen Situation und der vorhandenen Bebauung in den umliegenden Straßen Rechnung zu tragen und ein rücksichtsvolles Einfügen der Neubebauung in die Umgebung sowohl hinsichtlich ihrer Höhe als auch hinsichtlich ihrer Geschossigkeit zu erreichen.

Weiterhin wird, um ein Missverhältnis zwischen Gebäudehöhe und der topografischen Situation zu vermeiden, ergänzend festgesetzt, dass sobald sich das Gelände zwischen Bezugspunkt und Hauptgebäude verändert (Verschiebung des Hauptgebäudes innerhalb der Baugrenzen), die maximale Wandhöhe (WH_{max}) und maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) um das Maß der Geländeänderung anzupassen ist.

Die Begriffe „Wandhöhe“ und „Gebäudehöhe“ werden in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Bauweise dient dem Erhalt und der Sicherung der umgebenden städtebaulichen Struktur. Diese wird durch Einzelhäuser in offener Bauweise dominiert, die entlang der Straße „Am Kabig“ eine aufgelockerte Bebauungsstruktur aufweisen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept ausschließlich durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt und lassen den Planungszielen eine weitgehende und flexible Grundstückausnutzung zu.

Durch die Stellung baulicher Anlagen werden insbesondere die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt. Die festgesetzte Firstrichtung gewährleistet einen schonenden Übergang der Bebauung zum nördlich angrenzenden Wald.

4. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um unmaßstäbliche Kubaturen zu verhindern sowie eine Verträglichkeit mit dem sozialen und gestalterischen Umfeld zu sichern, wird im Plangebiet eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 3 Wohnungen vorgenommen.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen hinsichtlich des Ausbaus und der Gestaltung der Verkehrsfläche. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Erschließung des Baugrundstücks gesichert werden, andererseits flexible Spielräume für die zukünftige Gestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

6. Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Hausgarten“

Zur Sicherung vorhandener, u.a. im Hinblick auf den Artenschutz sowie auf das Mikroklima bedeutender Grünstrukturen sowie zur Sicherung der Grünvernetzung mit den umliegenden Waldflächen, werden nördliche, westliche und südliche Grundstücksbereiche als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Zur Vermeidung unkontrollierter Versiegelung wird zudem eine maximal mögliche Versiegelung durch der Gartennutzung dienende Nebenanlagen festgesetzt.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Grünflächen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahme M1 - Private Grünfläche

Um einen möglichst hohen Gesamtanteil an unversiegelten, begrünten Freiflächen im Plangebiet zu erreichen, wird eine private Grünfläche ausgewiesen, die der Gartennutzung vorbehalten ist. Damit dieser private Grünflächenanteil eine angemessene grünordnerische Qualität aufweist und somit auch einen Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas leisten kann, sind hierfür entsprechende Festsetzungen getroffen. Bereits vorhandene Bäume sind in das Grünkonzept zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.

Gleichwohl wird aufgrund der angestrebten Nutzung die Versiegelung durch Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Gartennutzung entsprechen, zugelassen. Die Angabe einer maximal möglichen Versiegelung begrenzt die durch Versiegelung entstehenden Eingriffe.

Maßnahme M2 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Da bereits durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen regelmäßig eine umfangreiche Flächenversiegelung stattfindet, sind die verbleibenden Freiflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dies vermindert Hitzestaus, unterstützt die Entwässerung und schafft Habitate für Tiere und Pflanzen. Neben der klassischen „Verschotterung“ sind auch andere, monotone Gestaltungen ökologisch nachteilig.

Maßnahme M3 - Dachbegrünung

Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Biodiversität und die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung und werden daher festgesetzt.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Ziel der getroffenen örtlichen Vorschriften 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. Vorschriften werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Anpassung der Dachform und Dachneigung an die Umgebung ist deshalb Voraussetzung für die angestrebte hochwertige städtebauliche Qualität.

Bei den zulässigen Dachformen- und Dachneigungen handelt es sich um ortstypische Vorgaben sowie Dachformen, die verstärkt nachgefragt werden, jedoch durchaus im Sinne einer städtebaulichen Weiterentwicklung der Dachlandschaft der Stadt als gestalterisch vertretbar zu werten sind.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden bzw. bestehenden Bebauung und zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen ab.

Auch die Beschränkung der zulässigen Materialien bei der Dachgestaltung trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbildes des Baugebiets bei, ohne individuelle Lösungen allzu stark einzuschränken. Analog verhält es sich mit den getroffenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf bebauten Grundstücken tragen zu einer angemessenen Durchgrünung des Baugrundstücks bei.

9. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

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

H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

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

Die Planung fördert eine behutsame Weiterentwicklung des Ortes, auch unter Berücksichtigung und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In diesem Zusammenhang ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

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

Aufgrund der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sowie der getroffenen Festsetzungen ist nicht von wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild auszugehen.

3. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz (BBP 03/2024) sowie der artenschutzrechtlichen Einschätzung (02/2023) ausführlich berücksichtigt. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in den Umweltbericht als Teil B der Begründung aufgenommen.

An dieser Stelle wird vollumfänglich auf die o.g. Unterlagen verwiesen.

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

Aufgrund der real zu erwartenden geringen Bautätigkeit ist nur von einer sehr niedrigen und für das aktuelle System verträglichen möglichen Mehrbelastung des Ver- und Entsorgungssystems auszugehen.

I. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

2. Kosten der Bebauungsplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.