



Stadt Wörth am Rhein

Bebauungsplan

„Abtswald Teil C – 2. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

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

Vorentwurf | 13.10.2022



**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

Auftraggeber



Stadt Wörth am Rhein
Bauverwaltung
Mozartstraße 2
76744 Wörth am Rhein

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

Kaiserslautern, im Oktober 2022

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB ...	5
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	5
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	5
C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB	6
D. GRUNDLAGEN.....	6
1. Planungsgrundlagen.....	6
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	7
3. Bestandssituation	8
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	9
1. Regionaler Raumordnungsplan „Einheitlicher Regionalplan Rhein- Neckar“	9
2. Flächennutzungsplan der verbandsfreien Stadt Wörth am Rhein mit integriertem Landschaftsplan.....	10
F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	11
1. Natur- und Artenschutz.....	11
1.1. Schutzgebiete und -objekte.....	11
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	14
2. Klimaschutzkonzept / Klimaanpassungsstrategie	14
3. Verkehrliche Rahmenbedingungen.....	15
4. Schalltechnische Untersuchung	15
5. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	15
5.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete	15
5.2. Gewässer.....	15
6. Altablagerungen / Altlasten	16
7. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	16
8. Kampfmittelbelastung	16
9. Sonstiges	16
G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN	16
H. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	17
1. Städtebauliche Zielvorgaben	17
2. Erläuterung der Planung.....	17
2.1. Städtebauliches Konzept / Bebauungsvorschlag.....	17
2.2. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes	17
2.3. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	18
I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	18

1.1.	Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB	18
1.2.	Bestandssituation	18
1.3.	Auswirkungen des Planvorhabens	18
1.4.	Landespflegerische Zielvorstellungen	19
1.5.	Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan	19
J.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	20
1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)	20
1.1.	Art der baulichen Nutzung	20
1.2.	Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
1.3.	Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO).....	21
1.4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).....	21
1.5.	Grundstücksbreite	21
1.6.	Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)	22
1.7.	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)	22
1.8.	Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)	22
1.9.	Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB).....	22
1.10.	Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	23
1.11.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)	23
1.12.	Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)	23
1.13.	Pflanzungen auf privaten Grundstückflächen in den Allgemeinen Wohngebieten B1 und B2 (§9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	23
1.14.	Pflanzungen im öffentlichen Raum	24
1.15.	Beschreibung der einzelnen Maßnahmen	24
1.16.	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§9 (1a) BauGB).....	24
1.17.	Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).....	24
1.18.	Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	25
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
3.	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	25
K.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	25
1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	25
1.1.	Nutzungsordnung.....	25
1.2.	Lärm.....	26

1.3. Altlasten	26
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	26
3. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	27
4. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	27
5. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	27
6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	27
7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	27
8. Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	27
9. Sonstige Belange	28
L. PLANVERWIRKLICHUNG	28
1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen.....	28
2. Kosten der Bebauungsplanung.....	28
M. ANLAGEN	28

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

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

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

Der Bebauungsplan „Abtswald Teil C“ der Stadt Wörth am Rhein wurde 2012 aufgestellt und rechtsverbindlich. Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum der Stadt Karlsruhe sowie innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar mit entsprechender verkehrsgünstiger Anbindung ist ein entsprechender Wohndruck zu verzeichnen. Diesem Druck mit entsprechender Immobilienpreisentwicklung sollte der Bebauungsplan „Abtswald Teil C“ entgegenwirken.

Innerhalb des Geltungsbereichs verfügt die Stadt selbst über ca. 9000 m² Fläche, die aktuell noch nicht bebaut wurde. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah hier eine Reihenhausbebauung mit jeweils einer Wohneinheit je Wohngebäude vor.

Der Stadtrat fasste am 19.05.2020 einen Grundsatzbeschluss, die betroffenen Flurstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe zu vergeben. Im Zuge der Aufgabengestaltung bestand die Möglichkeit von den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen.

Die vorliegende Änderungsplanung verfolgt nun einerseits das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass innerhalb des Gebietes möglichst vielfältige Angebote für unterschiedliche Bewohnergruppen unter der Berücksichtigung von klimagerechten Bauen sowie die Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum verwirklicht werden können. Vor diesem Hintergrund soll – unter Berücksichtigung der umliegenden Mehrfamilienhausbebauung – die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im vorliegenden Bereich ebenfalls zulässig sein.

Zur Umsetzung der dargestellten Änderungen bedarf es eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der genannten Zielsetzung hat die Stadt Wörth am Rhein in der Sitzung des Stadtrats am 14.12.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB für einen Teilbereich der Bebauungsplanung „Abtswald Teil C“ die 2. Änderung beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Änderungsaspekte, die ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt wurde.

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

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

- a. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst ca. 0,93 ha. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet deutlich unter 20.000 m². Weitere Bebauungsplanungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung aufgestellt werden, liegen nicht vor.
- b. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- c. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die vorliegende Änderung Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB 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.

Eine frühzeitige Unterrichtung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB soll freiwillig durchgeführt werden.

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

- der rechtskräftige Bebauungsplan „Abtswald Teil C“ einschließlich der in diesem Rahmen erstellten Unterlagen und sonstigen Planungen
- Abfragen des LANIS, www.lanis.rlp.de
- Schalltechnische Immissionsprognose (*in Aufstellung*)
- Ergänzendes Verkehrsgutachten (*in Aufstellung*)

- Aufgabenstellung der Konzeptvergabe
- Klimakatalog der Stadt „Klimaschutz und Nachhaltigkeit in der Stadt Wörth am Rhein“, Stand September 2019
- Geländebegehung vom 27.09.2022

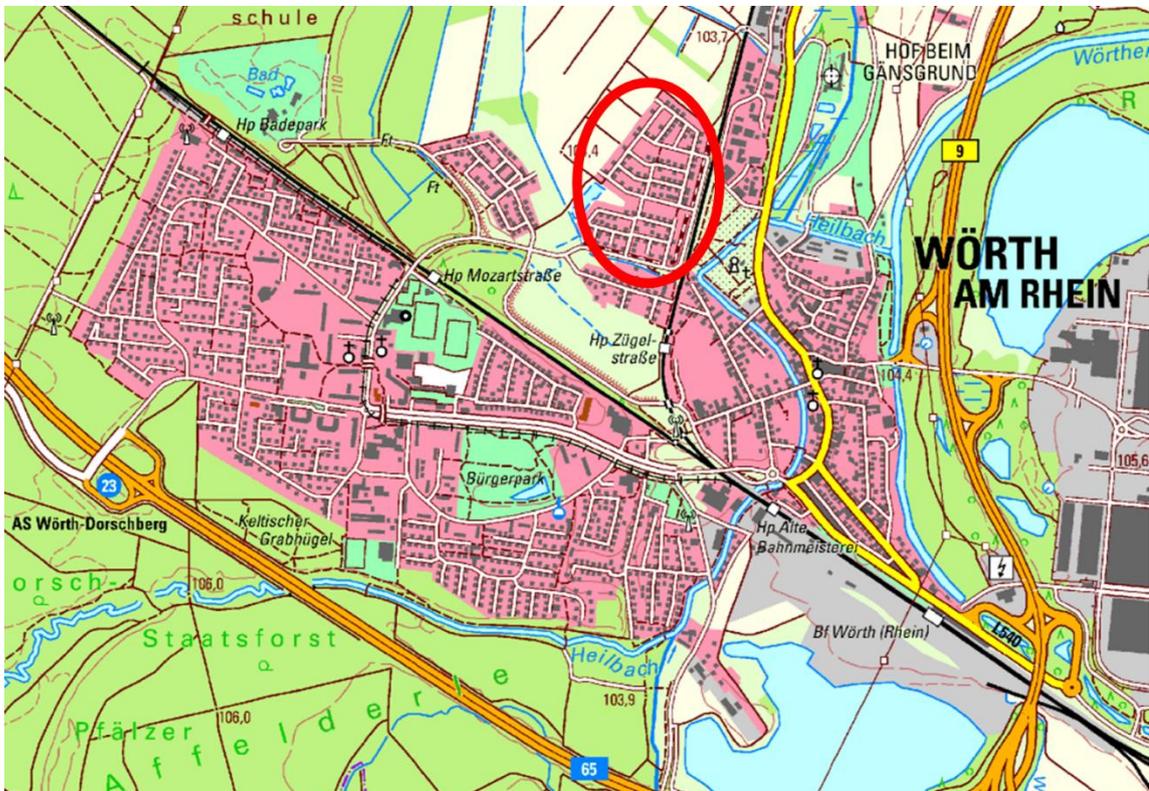
Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Wörth am Rhein (Bauverwaltung, Mozartstraße 2, 76744 Wörth am Rhein) eingesehen werden.

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

Wörth am Rhein ist eine verbandsfreie Stadt im Landkreis Germersheim.

Das Plangebiet liegt im Ortsbezirk Wörth, mittig im Norden der Ortslage und wird durch die August-Macke-Straße erschlossen. Im Osten grenzt es an eine Bahntrasse an.

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



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur Ortslage von Wörth am Rhein (Quelle: LANIS RLP, 09/2022)

Das Plangebiet umfasst zwei Teilgeltungsbereiche mit einer Größe von insgesamt 9295 m² und wird wie folgt abgegrenzt:



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Abtswald Teil C – 2. Änderung (schwarz gekennzeichnet) (Quelle: BBP, 10/2022)

3. Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst zwei unbebaute Teilbereiche innerhalb eines ansonsten größtenteils bebauten Neubaugebietes. Die beiden Flächen werden jeweils nach Norden, Osten und Westen von Straßen begrenzt, während im Süden Grünstreifen mit Kinderspielplätzen vorhanden sind. Zudem werden beide Flächen jeweils von einem Fußweg in je einen Ost- und Westteil unterteilt. Beide Flächen stellen höherwüchsige Grasflächen bzw. Wiesenbereiche dar. Da die Flächen unterhalb des Straßenniveaus liegen handelt es sich um feuchte Standorte. Im südlichen Teilbereich finden sich wenige kleinere Sträucher sowie im Westen ein größerer Walnussbaum, welcher mit zweit weiteren im angrenzenden Grünstreifen befindlichen Bäumen eine Gruppe darstellt. Im nördlichen Teilbereich verhält es sich ähnlich, jedoch gibt es hier mehrere sehr junge Bäume, sowie im Westen einen jungen und einen mittleren Walnussbaum (Siehe nachfolgende Abbildung).



(A) Blick nach Südosten über die südliche Teilfläche; (B) Blick auf die Baumgruppe bzw. den Einzelbaum innerhalb der südlichen Teilfläche; (C) Blick nach Südosten über die nördliche Teilfläche; (D) Blick nach Osten über die nördliche Teilfläche | (Quelle: Eigene Aufnahmen vom 27.09.2022)

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

1. Regionaler Raumordnungsplan „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“

Bei der Stadt Wörth am Rhein handelt es sich gemäß Regionalplanung um ein Mittelzentrum mit der Festlegung „Siedlungsbereich Gewerbe“ und „Siedlungsbereich Wohnen“.

Das Plangebiet wird im Regionalen Raumordnungsplan als sich in der Planung befindliche „Siedlungsfläche Wohnen (N)“ ausgewiesen und wurde zwischenzeitlich bereits in entsprechendem Umfang bebaut. Die vorliegende Änderungsplanung umfasst im Wesentlichen die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zulässigen Bauweisen.



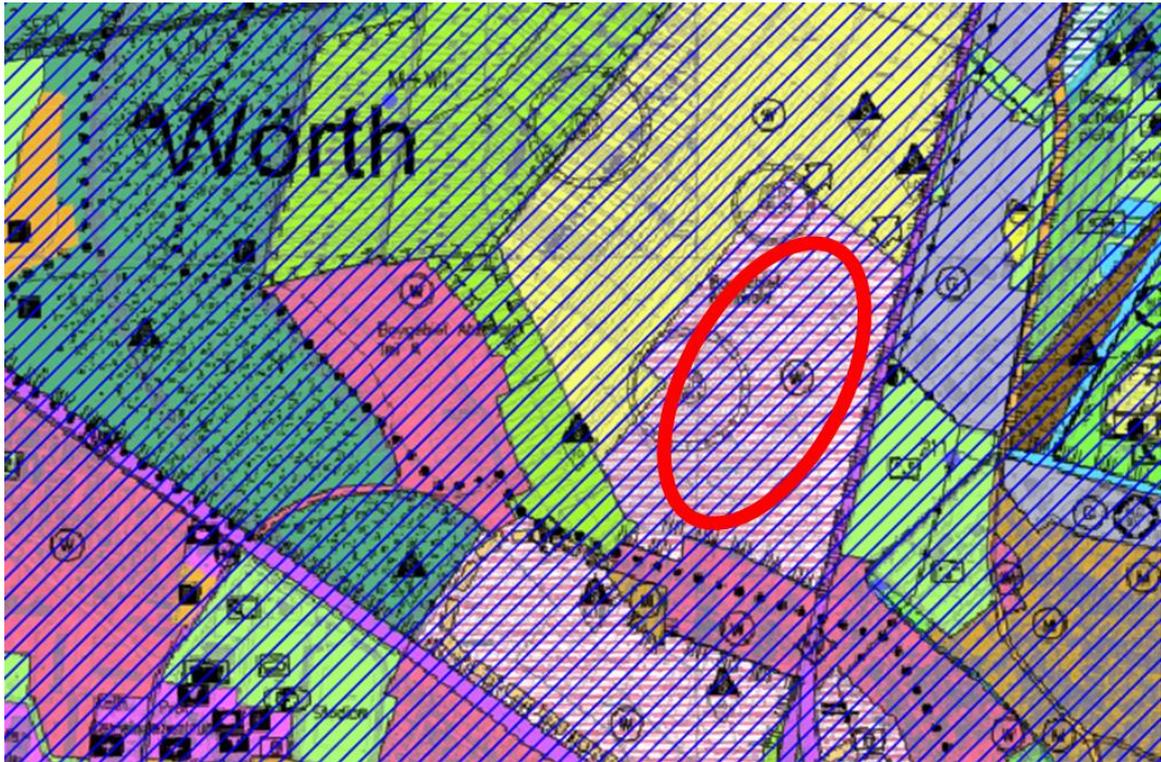
https://www.m-r-n.com/projekte/regionalplanaenderung/ERP_Aenderung-RNK_Blatt_West-Offenlage_Anhoerung_2021.pdf

2. Flächennutzungsplan der verbandsfreien Stadt Wörth am Rhein mit integriertem Landschaftsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der verbandsfreien Stadt Wörth am Rhein wird das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt, die von landwirtschaftlichen Flächen umgeben wird. Gleichzeitig zeigt der Flächennutzungsplan bereits nach Nordwesten die „Entwicklungsrichtung künftiger Wohnbauflächen“ an. Innerhalb der geplanten Wohnbauflächen werden Grabungsschutzgebiete mit der Bezeichnung W 11 und W 14 dargestellt.

Im Zuge einer notwendigen Weiterentwicklung von Wohnbauflächen sah der Flächennutzungsplan bereits 2005 aufgrund der Wohnbauflächeneignung eine Konzentration auf das Baugebiet „Abtswald“ vor und legte im Rahmen der Bedarfsermittlung einen Schwerpunkt auf die „Innenentwicklung“. In diesem Zusammenhang wurde mit Verweis auf den derzeit gültigen Regionalplan ein Dichtewert von 68 EW/ha für die Ortsbezirke Maximiliansau und Wörth angenommen.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Kapitel E.1 steht die vorliegende Änderung der Bebauungsplanung in Einklang mit den Vorgaben der Flächennutzungsplanung und dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.



Darstellung des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) innerhalb des Flächennutzungsplanes der Stadt Wörth am Rhein 12/2005 (Quelle: Planungsgrundlagen der Stadt Wörth am Rhein)

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Natur- und Artenschutz

1.1. Schutzgebiete und -objekte

1.1.1. Internationale Schutzgebiete

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

- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Rund 300 m westlich des Plangebietes befinden sich jedoch das Vogelschutzgebiet „Bienwald und Viehstrichwiesen“ (VSG-7000-054) sowie das FFH-Gebiet „Bienwaldschwemmfächer“ (FFH-7000-119). Zudem liegen noch 400 m nordwestlich des Vogelschutzgebiets „Wörther Altrhein und Wörther Rheinhafen“ (VSG-7000-055) und das FFH-Gebiet „Rheinniederung Neuburg-Wörth“ (FFH-7000-120).

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Abtswald Teil C“ würde die Verträglichkeit des Vorhabens gegenüber den oben genannten Natura 2000 Gebieten geprüft. Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Planung weder die naturschutzfachlichen Ziele noch die Kohärenz der Natura 2000 Gebiete beeinträchtigt wird (Umweltbericht zum Bebauungsplan „Abtswald Teil C“, 07/2012).

Da die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes sich im Wesentlichen auf eine Änderung der Hausformen und Baugrenzen bezieht und es damit aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht zu einer wesentlichen Änderung der bisherigen Planungsinhalte kommt, ist von einer weiterhin bestehenden Gültigkeit der Verträglichkeit mit den oben genannten Natura 2000 Gebieten auszugehen.

1.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

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

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Das gesamte Plangebiet sowie in Großteil der Ortslage von Wörth am Rhein liegen jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Pfälzische Rheinauen“ (LSG-7300-001).

Schutzzweck ist

- die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit der Rheinauen mit ihren stehenden und fließenden Gewässern, insbesondere seiner Altrheinarme, naturnahen Waldgebieten, Walrandbiotopen, Lichtungen, Feucht- und Nasswiesenbiotopen,
- die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für einen großräumigen ökologischen Ausgleich,
- die Sicherung dieser naturnahen Rheinauenlandschaft für die Erholung.

Gemäß § 1 (2) der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“ vom 17. November 1989 gelten die §§ 4 bis 7 dieser Verordnung (§ 4 enthält die Verbote) nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, für die eine bauliche Nutzung festgesetzt ist.

1.1.3. Geschützte und schutzwürdige Biotope

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

- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich jedoch mehrere nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sowie schutzwürdige Biotopkomplexe die im Folgenden aufgelistet werden (siehe nachfolgende Abbildung):

gesetzlich geschützte Biotope:

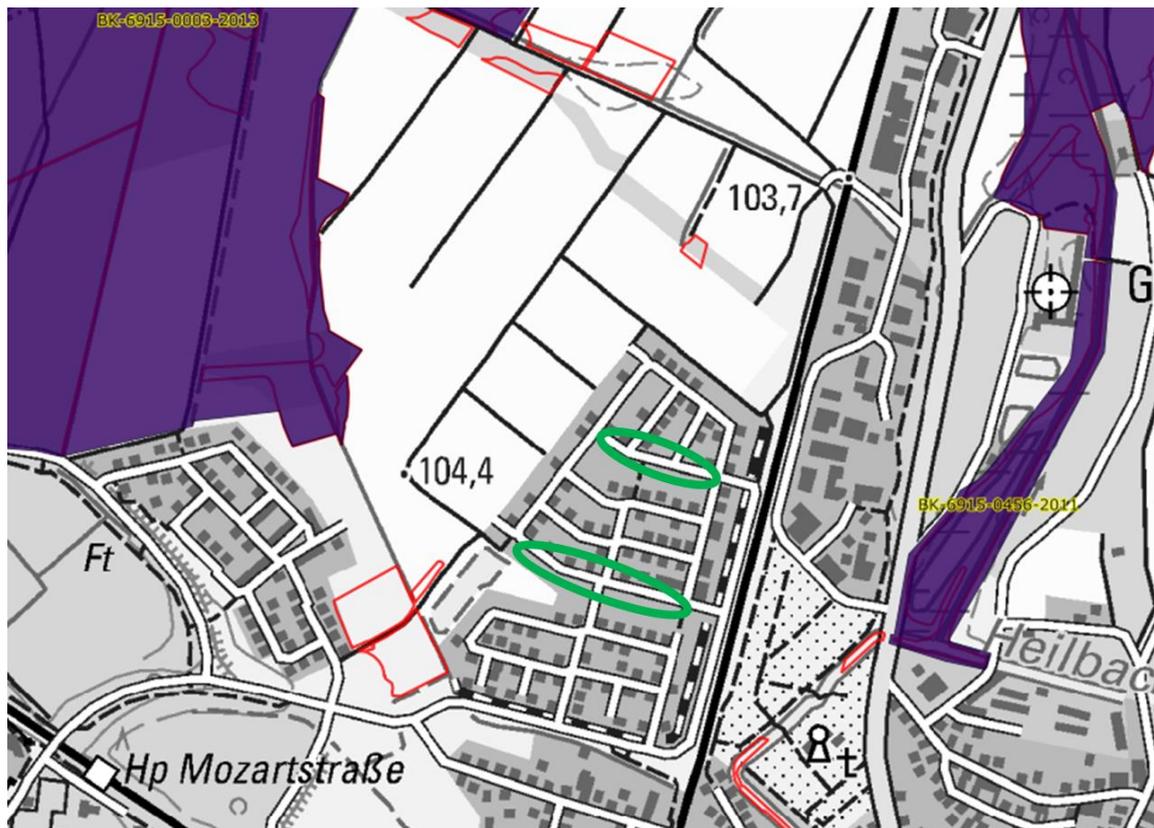
- „Brachgefallenes Nass- und Feuchtgruenland im Nordwesten von Wörth“ (GB-6915-1701-2005)
- „Brachgefallenes Nass- und Feuchtgruenland im Nordwesten von Wörth“ (GB-6915-1693-2005)
- „Roerhrichtbestand im Nordwesten von Wörth“ (GB-6915-1554-2005)
- „Roerhrichtbestand am nordwestlichen Waldrand von Wörth“ (GB-6915-1637-2005)
- „Roerhricht im Nordwesten von Wörth“ (GB-6915-1498-2005)

- „Brachgefallenes Nass- und Feuchtgruenland nordwestlich von Wörth“ (GB-6915-1514-2005)
- „Brachgefallenes Nass- und Feuchtgruenland im Nordwesten von Wörth“ (GB-6915-1581-2005)
- „Verlandungsbereich des „Wörther Altrheins“ westlich der B9“ (GB-6915-2117-2011)
- „Bruchwald des „Wörther Altrheins“ westlich der B9“ (GB-6915-2116-2006)
- „Kleiner Verlandungsbereich des „Wörther Altrheins“ nördlich Wörth (GB-6915-2119-2011)
- „Tiefenlandbach in Wörth“ (GB-6915-1764-2005)

Biotopkomplexe:

- „Randsenke zwischen Jockgrim und Wörth“ (BK-6915-0003-2013)
- „Altrhein nördlich Wörth“ (BK-6915-0456-2011)

Aufgrund der Entfernung bzw. der angedachten Änderungen innerhalb eines bestehenden Wohngebietes geht vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung auf die genannten Biotope und Biotopkomplexe aus.



- Biotypen (Punkte) gem. § 30 BNatSchG
- ~ Biotypen (Linien) gem. § 30 BNatSchG
- ▭ Biotypen (Flächen) gem. § 30 BNatSchG
- BK Biotopkataster Punkte
- ~ BK Biotopkataster Linien
- ▭ BK Biotopkataster Flächen

Lage des Plangebietes (grün gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen geschützten Biotopen und Biotopkomplexen (Quelle: LANIS RLP, 09/2022)

1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Es wurde eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung erstellt (BBP, 10/2022), die im Folgenden zusammengefasst werden soll:

Eine Eignung des Plangebiets sowie dessen Umgebung als Lebensraum für planungsrelevante Vertreter Artengruppen **Flora, Fische, Käfer, Libellen, Reptilien, Säugetiere, Schmetterlinge und Weichtiere** ist nicht bzw. nur bedingt gegeben. Ein Vorkommen erscheint daher unwahrscheinlich. Für diese sind durch Umsetzung des Vorhabens demnach keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ein Vorkommen von **Amphibien** kann aufgrund fehlender temporärer oder dauerhafter Gewässerbiotope u.a. in Verbindung mit dem offenen, vegetationsarmen Gelände innerhalb eines weitestgehend bereits bebauten Gebietes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bezüglich der **Vögel** sind keine erheblichen Auswirkungen erwartbar.

Ein dauerhaftes Vorkommen von wasseraffinen Arten wie Eisvogel oder den verschiedenen Entenvögeln ist aufgrund fehlender dauerhafter und geeigneter Gewässerbiotope im Plangebiet selbst nicht zu erwarten. Der östliche Altrhein sowie der Rhein selbst stellen jedoch ein attraktives Gewässerbiotop für wasseraffine Vogelarten dar.

Hinsichtlich des Artenspektrums kommen insbesondere die typischen Arten des Halboffenlandes und des Siedlungsrandes vor.

Potential für bodenbrütende Arten ist aufgrund der innerörtlichen Lage in einem weitestgehend bereits bebauten Gebiet, der ungeeigneten Habitatstrukturen sowie der stetigen Störkulisse nicht vorhanden.

Die kleineren Gehölzstrukturen sowie die Einzelbäume können für Baum- und Gebüschbrüter einen geeigneten Lebensraum sowie Brutmöglichkeiten darstellen. Sollten die Gehölze und Bäume im Rahmen des Vorhabens von Rodungen oder Gehölzrückschnitten betroffen sein ist sich hierbei an die gesetzlichen Fristen zu halten. Darüber hinaus sollten im näheren Umfeld Nistkästen ausgebracht werden, um ansässigen Tieren weiterhin Brutmöglichkeiten zu bieten.

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

- V1 Beschränkung der Rodungszeiten
- V2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Weiterhin sollten bei Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Erhalt und Schutz wertvoller Strukturen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Ausbringung von Nist- und Fledermauskästen sowie Insektenhotels

2. Klimaschutzkonzept / Klimaanpassungsstrategie

- Klimakatalog der Stadt „Klimaschutz und Nachhaltigkeit in der Stadt Wörth am Rhein“, Stand September 2019

Zur Berücksichtigung klimaschutzbezogener Zielvorstellungen ließ die Stadt Wörth ein Klimaschutzkonzept erstellen. Darüber hinaus beschloss der Stadtrat 2019 einen

Klimakatalog, der Planungsgrundlage der vorliegenden Bebauungsplanänderung sein wird. Vor diesem Hintergrund enthält die vorliegende Bebauungsplanänderung Festsetzungen (Ausschluss fossiler Brennstoffe, Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ausschluss von Schottergärten) zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung gemäß Konzept der Stadt Wörth am Rhein.

3. Verkehrliche Rahmenbedingungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Verkehrs wurden im Rahmen der Ursprungsbebauungsplanung verschiedene Varianten zur städtebaulichen Überplanung und Erschließung des Gebiets geprüft. An der seinerzeit festgelegten Lösung soll im Zuge der vorliegenden Planänderung grundsätzlich festgehalten werden.

Im Zuge der vorliegenden Änderung erfolgt eine Überprüfung der verkehrlichen Gegebenheiten. Die Ergebnisse werden im Verfahren eingearbeitet.

Im Osten schließt der Bahnübergang Zügelstraße mit der Stadtbahn an.

4. Schalltechnische Untersuchung

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Lärm) wurde im Rahmen der Ursprungsbebauungsplanung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden durch entsprechende Verkehrsweegegestaltungen sowie Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes die Belange entsprechend berücksichtigt. *Im Zuge der vorliegenden Änderung erfolgt eine Überprüfung dieser. Die Ergebnisse werden im Verfahren eingearbeitet.*

5. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

5.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete

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

- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Mineralwassereinzugsgebietes „PEG, außen“. Dieses wird nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Vorhaben jedoch nicht beeinflusst.

Zudem ist das gesamte Plangebiet als Hochwassergefährdetes Gebiet ausgewiesen. Da dies jedoch bereits bei der Planung des ursprünglichen Bebauungsplanes bereits berücksichtigt wurde und die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes zu keiner nennenswerten Änderung der Planinhalte führt ist von keiner sich ändernden Anfälligkeit gegenüber Hochwassern auszugehen.

5.2. Gewässer

Rund 200 m östlich des Plangebietes verläuft der „Heilbach“ ein Gewässer III. Ordnung, welcher in den „Altrhein südlich Jockgrim“ übergeht, ebenfalls ein Gewässer III. Ordnung. Des Weiteren befinden sich im Umfeld weitere Bäche / Gräben, welche jedoch alle nicht kategorisiert sind.

Sämtliche Gewässer werden vom Vorhaben nicht betroffen.

6. Altablagerungen / Altlasten

Hinweise zu Altablagerungen oder sonstigen Bodenverunreinigungen sind nach jetzigem Kenntnisstand bei der verbandsfreien Stadt Wörth am Rhein nicht bekannt. Sollte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung anderweitige Hinweise eingehen, sind diese im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

7. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Innerhalb des Flächennutzungsplanes werden Grabungsschutzbereiche dargestellt, die im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes „Abtswald Teil C“ liegen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wurde der gesamte Bereich untersucht und entsprechende Flakstellungen im Vorfeld entfernt.

Weitere Hinweise sind bei der verbandsfreien Stadt Wörth nicht bekannt. *Sollte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung anderweitige Hinweise eingehen, sind diese im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.*

8. Kampfmittelbelastung

Eine Überprüfung zur Kampfmittelbelastung erfolgte im Zuge der Erschließungsmaßnahmen der Ursprungsbebauungsplanung „Abtswald – Teil C“ durch das Fachbüro Schollenberger Kampfmittelbergung im Jahr 2015.

In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls die Kampfmittelfreiheit der Flächen geschaffen.

Vor die vorliegenden Bebauungsplanänderung ergeben sich keine neuen Anhaltspunkte, die eine Neubewertung zum Thema Kampfmittel erforderlich machen würden.

9. Sonstiges

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

G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

Die hier vorliegende Bebauungsplanänderung „Abtswald Teil C – 2. Änderung“ überlagert den Bebauungsplan „Abtswald Teil C“ in Teilen.

Dies bezüglich gilt folgendes: Der Bebauungsplan „Abtswald Teil C – 2. Änderung“ ersetzt bzw. löst die rechtsverbindliche Bebauungsplanung „Abtswald Teil C“ in dem überlagernden Bereich ab, in dem abweichende Festsetzungen getroffen wurden.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes „Abtswald Teil C“ bleiben weiterhin gültig.

H. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

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

- Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB)
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (Vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur und Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) sowie
- 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), insbesondere
- eine klimaangepasste und möglichst ökologische Planung im Zusammenspiel mit der Nutzung erneuerbarer Energien und deren sparsamen Umgang (§1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

2. Erläuterung der Planung

2.1. Städtebauliches Konzept / Bebauungsvorschlag

Der Ursprungsbebauungsplan „Abtswald – Teil C“ ist nahezu vollständig bebaut und wird – mit Ausnahme der Mehrfamilienhäuser im Osten – durch Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung geprägt. Im Zuge der Veräußerung mittels Konzeptvergabe der Grundstücke durch die Stadt Wörth am Rhein soll im Änderungsbereich ein differenziertes Wohnangebot geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund sieht die Aufgabenstellung der Konzeptvergabe verdichtete Strukturen vor, die sich allerdings harmonisch in den Bestand einfügen sollen. In diesem Zusammenhang bleibt der wesentliche städtebaulich-architektonische Rahmen der Ursprungsbebauungsplanung zur Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, Dachform und GRZ unverändert.

2.2. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Teile des Bebauungsplanes Abtswald – Teil C wurden zwischenzeitlich realisiert, sodass die äußere Erschließung des Plangebiets Abtswald – 2. Änderung über die Randstraße „August-Macke-Straße“ verläuft, welche an ein Ringsystem die innere Erschließung des Wohngebietes übernimmt. Die beiden Änderungsbereiche B1 und B2 grenzen jeweils südlich an die „Ernst-Ludwig-Kirchner-Straße“ (B1) sowie den „Paul-Klee-Ring“ an.

2.3. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Im Zuge der Ursprungsbebauungsplanung „Abtswald – Teil C“ wurde das Thema Ver- und Entsorgung des Plangebietes bereits umfänglich betrachtet. Vor diesem Hintergrund kann nach jetzigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgung im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung (insbesondere Abfallbeseitigung und Stromversorgung) sichergestellt sein wird.

Sollte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung anderweitige Hinweise eingehen, sind diese im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

I. LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

1.1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

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

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

1.2. Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst zwei unbebaute Teilbereiche innerhalb eines ansonsten größtenteils bebauten Neubaugebietes. Die beiden Flächen werden jeweils nach Norden, Osten und Westen von Straßen begrenzt, während im Süden Grünstreifen mit Kinderspielplätzen vorhanden sind. Zudem werden beide Flächen jeweils von einem Fußweg in je einen Ost- und Westteil unterteilt. Beide Flächen stellen höherwüchsige Grasflächen bzw. Wiesenbereiche dar. Da die Flächen unterhalb des Straßenniveaus liegen handelt es sich um feuchte Standorte. Im südlichen Teilbereich finden sich wenige kleinere Sträucher sowie im Westen ein größerer Walnussbaum, welcher mit zweit weiteren im angrenzenden Grünstreifen befindlichen Bäumen eine Gruppe darstellt. Im nördlichen Teilbereich verhält es sich ähnlich, jedoch gibt es hier mehrere sehr junge Bäume, sowie im Westen einen jungen und einen mittleren Walnussbaum. Mit Ausnahme des alten Walnussbaumes handelt es sich somit um einen Bereich von nur geringer ökologischer Wertigkeit, welcher in erster Linie auch nur einen geeigneten Lebensraum für synantrophe, ubiquitäre, störungsempfindliche Arten darstellt.

1.3. Auswirkungen des Planvorhabens

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan sieht die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Abtswald – Teil C“ vor. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zum ursprünglichen

Zeitpunkt bereits berücksichtigt. Mit der nun angestrebten Änderung ist mit keinen weiteren erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Beim Plangebiet handelt sich mittlerweile um eine stark anthropogen vorgeprägte Fläche, in welcher alle Schutzgüter gegenüber dem Ursprungszustand beeinträchtigt und verändert wurden. Da die derzeitige Planung einen noch stärkeren Fokus auf die Aspekte Umwelt- und Klimaschutz legt, ist sogar mit geringfügigen Verbesserungen hinsichtlich verschiedener Schutzgüter zu rechnen.

1.4. Landespflegerische Zielvorstellungen

Trotz der fehlenden Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft sollten gleichwohl die nachfolgend formulierten landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen des Planvorhabens Berücksichtigung finden, um wertvolle Strukturen dauerhaft zu erhalten und ein Mindestmaß an Begrünung im Gebiet zu gewährleisten:

- Empfehlung zum Erhalt und Schutz des alten Walnusssbaumes
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung,
- Ausbringen von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels,
- Begrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen
- Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Überdeckung der Tiefgaragen mit Substratschicht

1.5. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan

Um ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet gewährleisten zu können, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu erhalten, sofern sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden. Ebenso sollen Tiefgaragen mit einer Substratschicht überdeckt werden

Flächenversiegelungen sowie die Gestaltung und Belegung mit Schotter, Split, Kies o.ä. Steinmaterial sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Hauszugänge und -zufahrten sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sowie Zuwegungen und Garagen.

Hinweis: Eine Ausbringung von Insektenhotels sowie Vogel- / Fledermauskästen auf den Grundstücken wird empfohlen. Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe anzubringen.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu beschränken.

Hinweis: Der im südlichen Teilgeltungsbereich befindliche ältere Walnusssbaum sollte nach Möglichkeit erhalten und dauerhaft gepflegt werden. Er bildet mit zwei weiteren Bäumen außerhalb des Geltungsbereiches eine das Baugebiet prägende Baumgruppe, welche zudem als Lebensraum fungiert.

Dach- und Fassadenbegrünung bieten zahlreiche positive Wirkungen auf das Gebäude sowie die unmittelbare Umgebung bzw. das Mikroklima. Die meisten dieser Effekte korrelieren zudem mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung und werden daher festgesetzt.

J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Gegenstand der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung „Abtswald Teil C – 2. Änderung“ sind ausschließlich die folgenden Änderungen, die nachfolgend entsprechend den Vorgaben zum BauGB Eingang in die Begründung finden:

- Unterteilung der ursprünglichen Allgemeinen Wohngebiete B in die Allgemeinen Wohngebiete B1 und B2
- Anpassung der Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen
- Modifikation der zulässigen Bauweisen
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- Grundstücksbreiten
- Flächen für Nebenanlagen
- Soziale Wohnraumförderungen und Flächen für Wohngebäude für Menschen mit besonderem Wohnbedarf
- Konkretisierungen im Immissionsschutz
- Ergänzung von Festsetzungen zu Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ergänzung von Festsetzungen zum Ausschluss fossiler Brennstoffe sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien

Im Übrigen wird auf die Begründung der Ursprungsbebauungsplanung „Abtswald Teil C“ verwiesen. Die in Rede stehenden Textpassagen der Ursprungsbegründung werden nachstehend in grauem Text markiert. Die hier nicht berührten Festsetzungen der Ursprungsplanung „Abtswald Teil C“, haben nach wie vor Gültigkeit und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung – sie werden daher in der vorliegenden Fassung nicht mehr gesondert begründet.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen. Die Abbildung der weiteren Textfestsetzungen dienen lediglich der besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit.

Redaktionelle Anpassungen wie Nummerierungen und Schreibfehler werden nicht gesondert gekennzeichnet.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Neubauf Flächen wurden im Ursprungsbebauungsplan in Konkretisierung der Vorgaben des Flächennutzungsplans als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikte mit anderen Nutzungen auszuschließen, sind die nach Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugunsten einer verträglichen Nachbarschaft zum Bestand und innerhalb des Gebiets ausgeschlossen.

Die vorliegende Planänderung nimmt keine Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vor.

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

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 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer Festlegung der Höhe und der Geschossigkeit geregelt. Im Ursprungsbebauungsplan war eine Traufhöhe von 7.50m sowie eine maximale Firsthöhe von 12,00m festgesetzt.

Die Höhen werden im Wesentlichen beibehalten, allerdings erfolgt eine Differenzierung in den Baugebieten B1 und B2 aufgrund unterschiedlicher Bautypologien.

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

Im Baugebiet B1 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Baugebiet B2 wird die abweichende Bauweise für Hausgruppen festgesetzt. Damit möchte die Stadt Wörth am Rhein die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß der Aufgabenstellung der Konzeptvergabe schaffen. Neben klassischen Reihenhäusern sollen damit auch Kettenhäuser als Haustyp ermöglicht werden, um eine entsprechende Durchmischung von unterschiedlichen Wohnungsformen zu erreichen. Zu diesem Zweck wird eine abweichende Bauweise a festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Vor diesem Hintergrund werden die ursprünglichen Baulinien durch Baugrenzen im Rahmen der Planzeichnung ersetzt. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei einer späteren Parzellierung der Grundstücke sichern.

Im Allgemeinen Wohngebiet B1 erfolgt zudem eine Erhöhung der Bautiefen von 13,00m auf 16,00m. Die Grundstücke besitzen gegenüber den übrigen Baugrundstücken eine höhere Tiefe. Vor diesem Hintergrund sollen dort ausschließlich Einzelhäuser zugelassen werden, um entsprechend der Zielsetzung der Stadt dort Mehrfamilienhausbebauungen zu errichten.

Die Bautiefe im Allgemeinen Wohngebiet B2 erfährt gegenüber der Ursprungsbebauungsplanung keine Änderung.

1.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Ursprungsbebauungsplanung „Abtswald Teil C“ sah innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs eine Reihenhausbauung mit je einer Wohneinheit je Wohngebäude vor. Im Zuge der Aufgabenstellung der Konzeptvergabe konnte von dieser Festsetzung abgewichen werden, um ein vielfältiges Angebot an Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird die Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Teilbereichen B1 und B2 gestrichen.

1.5. Grundstücksbreite

Die Festsetzung einer Mindestbreite von Grundstücken soll eine Sicherstellung einer sinnvollen Bebaubarkeit der Grundstücke bei der Errichtung von Hausgruppen gewährleisten. Die Mindestbreite wird gegenüber der Ursprungsbebauungsplanung reduziert, um eine Verdichtung in den Änderungsbereichen zu ermöglichen.

Endhausgrundstücke sollen mindestens 9,00m breit sein. Die Breite der Endhausgrundstücke setzt sich aus der Mindestbreite von 6,00m mit zugehörigem seitlichen Grenzabstand von 3,00m zusammen.

1.6. Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Hinweis: Die gemäß der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung zum Bebauungsplan Abtswald – Teil C erfolgte eine Ergänzung der Festsetzung zu Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen dahingehend, dass Tiefgaragen ergänzend im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes B1 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein werden.

Die Ergänzung wird erforderlich, um den entsprechenden Stellplatzbedarf gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz innerhalb der künftigen Grundstücke – unter Berücksichtigung der Aufhebung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen – nachzuweisen.

1.7. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Die Stadt Wörth am Rhein konnte aufgrund ihrer Lage innerhalb der letzten Jahre ein Bevölkerungswachstum verzeichnen, welches u.a. auf entsprechende Wanderungsgewinne zurückzuführen ist. Der Mehrbedarf an Wohnraum ist mit Preissteigerungen verbunden. Im Rahmen der Konzeptvergabe formulierte die Stadt daher die Vorgabe, dass 1/3 des Angebotes geförderter Wohnraum betragen soll, um insbesondere gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Rahmen der Änderungsplanung zu berücksichtigen. Gleichzeitig sollen mit der Festsetzung sozial stabile und damit durchmischte Bevölkerung- und Wohngrundstrukturen realisiert werden.

1.8. Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

In Ergänzung zu den Ausführungen in Kapitel J.1.7 beabsichtigt die Stadt Wörth am Rhein eine Entlastung ihres Wohnungsmarktes insbesondere für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung. Die Festsetzung soll ebenfalls i.S.d. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen und entsprechend durchmischte Strukturen fördern.

Ergänzend beabsichtigt die Stadt Wörth am Rhein die Vorgaben der vorliegenden Bebauungsplanung vertraglich im Rahmen der Grundstücksveräußerung der Konzeptvergabe mit dem künftigen Eigentümer zu konkretisieren, um die Zielsetzung sicherzustellen und zu erreichen.

1.9. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

siehe Bebauungsplan „Abtswald Teil C“

1.10. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.10.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen:

siehe Bebauungsplan „Abtswald Teil C“

1.10.2. Passive Schallschutzmaßnahmen an privaten Gebäuden:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

1.11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)

1.11.1. Baulich nicht genutzte Grundstücksflächen

siehe Bebauungsplan „Abtswald Teil C“

1.11.2. Öffentliche Grünflächen

siehe Bebauungsplan „Abtswald Teil C“

1.11.3. Ausgleichsflächen (§9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

siehe Bebauungsplan „Abtswald Teil C“

1.11.4. Umgang mit Niederschlagswasser

siehe Bebauungsplan „Abtswald Teil C“

1.11.5. Schutz des Oberbodens

siehe Bebauungsplan „Abtswald Teil C“

1.11.6. Leuchtmittel

siehe Bebauungsplan „Abtswald Teil C“

1.12. Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

siehe Bebauungsplan „Abtswald Teil C“

1.12.1. Pflanzungen auf privaten Grundstückflächen

siehe Bebauungsplan „Abtswald Teil C“

1.13. Pflanzungen auf privaten Grundstückflächen in den Allgemeinen Wohngebieten B1 und B2 (§9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.13.1. Maßnahme M1 – Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Um einen möglichst hohen Gesamtanteil an Grünflächen im Plangebiet zu erreichen, werden auch private Grundstücksbesitzer dazu angehalten, ihre nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu begrünen. 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. Denn die Summe der hier entstehenden Baugrundstücke und deren Gestaltung haben insgesamt eine nicht zu vernachlässigende Auswirkung auf das Lokalklima und die nahe Umwelt. Daher

sollen auch diese der Zielsetzung einer nachhaltigen klimafördernden Entwicklung entsprechen und ihren Beitrag leisten.

1.13.2. Maßnahme M2 – Begrünung der Tiefgaragen

Um einen möglichst hohen Gesamtanteil an Grünflächen im Plangebiet zu erreichen sollen auch die Tiefgaragen mit einer Substratschicht belegt und grünordnerisch gestaltet werden. Somit kommt auch diesen eine Funktion als Lebensraum, als Versickerungsfläche, bezüglich des Mikroklimas sowie zur Aufwertung des Ortsbildes zu.

1.13.3. Maßnahme M3 – Fassadenbegrünung

Ähnlich der Dachbegrünung bietet auch eine Fassadenbegrünung zahlreiche positive Wirkungen auf das Gebäude sowie die unmittelbare Umgebung bzw. das Mikroklima. Die Effekte auf Luftfeuchtigkeit, Schadstoffgehalt sowie Artenvielfalt sind aufgrund des größeren Pflanzenhabitus und des gesamten Wachstums deutlich besser als bei einer einfachen Dachbegrünung, weshalb eine ausdrückliche Empfehlung zur Begrünung von Fassaden erfolgt.

1.13.4. Maßnahme M4 – 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.

1.14. Pflanzungen im öffentlichen Raum

siehe Bebauungsplan „Abtswald Teil C“

1.15. Beschreibung der einzelnen Maßnahmen

siehe Bebauungsplan „Abtswald Teil C“

1.16. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§9 (1a) BauGB)

siehe Bebauungsplan „Abtswald Teil C“

1.17. Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind fossile Brennstoffe (Öl, Erdgas, Flüssiggas und Kohle) als Primärquelle zur Energieversorgung unzulässig.

Die Stadt Wörth am Rhein hat sich im Rahmen einer nachhaltigen und klimaangepassten Zukunftsentwicklung dazu entschieden, mit der Entwicklung dieses Baugebietes einen aktiven Beitrag zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes zu leisten. Um diesem Anspruch gerecht zu werden sind fossile Energieträger wie Öl und Gas als Primärquelle zur Wärme- und Stromproduktion im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Damit haben auch die Maßnahmen aus dem Klimakatalog, die sich die Stadt Wörth am Rhein formuliert haben, Eingang in die vorliegende Bebauungsplanung gefunden.

Die Umsetzung soll vertraglich zwischen der Stadt Wörth am Rhein und dem Investor realisiert werden. Somit soll eine absolute Minimierung des Ausstoßes klimaschädlicher Emissionen zumindest im Gebäudesektor in diesem Baugebiet garantiert werden. Damit bemüht sich die Stadt, mit der hier vorliegenden Planung eine nachhaltige Entwicklung

und eine abgewogene Balance zwischen der Herstellung von Wohnraum und der Integration von Klimaanpassung und Klimaschutz aufrecht zu erhalten.

1.18. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und nach Maßgabe der mit der Planung verfolgten Zielsetzung wird festgesetzt, dass durch den einzelnen Bauherren Maßnahmen für die Nutzung von Strom und / oder Wärme aus Erneuerbaren Energien zu ergreifen sind. Dies sind insbesondere Anlagen der PV- oder Solarthermie. Gemäß Klimakatalog der Stadt Wörth am Rhein ist eine Belegung von 30% der Gesamtdachfläche nicht zu unterschreiten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen.

Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar. Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wird dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Die vorliegende Planänderung nimmt keine Änderungen hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vor.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen, Hinweise sowie gesetzliche Vorgaben, 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. (wird im weiteren Verfahren ergänzt)

K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2 a Nr. 1 BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

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

1.1. Nutzungsordnung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu

gehören neben den Aspekten Belichtung, Belüftung und Besonnung auch die nachbarschützenden Belange: Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes und Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers. In diesem Zusammenhang ist auch § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO mit dem darin enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme zu beachten.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stellt einen Beitrag für eine maßvolle innerörtliche Nachverdichtung dar. Sie dient damit der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich und entspricht somit auch dem in § 1a BauGB postulierten Ziel, Maßnahmen zur Innenentwicklung vorrangig umzusetzen. In diesem Zusammenhang bleibt jedoch der wesentliche städtebaulich-architektonische Rahmen der Ursprungsbebauungsplanung zur Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, Dachform und GRZ unverändert.

Städtebaulich angepasst werden allein die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, der zulässigen Bauweisen, der höchstzulässige Zahl der Wohnungen sowie der Grundstücksbreiten, um dem planerischen Ziel der Stadt Wörth am Rhein einer städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der Förderung durchmischter Bevölkerung- und Wohngrundstrukturen zu entsprechen. Aus Sicht der Stadt Wörth am Rhein sind die in Rede stehenden Änderungen geeignet, diese Ziele zu erreichen, ohne jedoch erhebliche negative Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen entstehen zu lassen.

1.2. Lärm

Entsprechend den Vorschriften des § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung, hier an die Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, insbesondere Lärm, darzulegen und zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund wird die schalltechnische Untersuchung zum Ursprungsbebauungsplan noch einmal aktualisiert. Die Ergebnisse finden im Verlauf des Verfahrens hier Einzug.

1.3. Altlasten

Hinweise zu Altablagerungen oder sonstigen Bodenverunreinigungen sind nach jetzigem Kenntnisstand bei der verbandsfreien Stadt Wörth am Rhein nicht bekannt. Sollte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung anderweitige Hinweise eingehen, sind diese im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die hier vorliegende Planung ermöglicht die Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnquartiers mit ca. 70 neuen Wohneinheiten.

Dabei liegt der Fokus auf der Schaffung eines möglichst heterogenen Bewohnerspektrums. Es wird durch unterschiedlich dimensionierte Baugrundstücke und das Angebot unterschiedlicher Wohnformen versucht, eine möglichst hohe Bandbreite an Nutzer- und Interessensgruppen anzusprechen. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, optimale Voraussetzungen zur Errichtung eines durchmischten und demographisch zukunftsfähigen Wohnquartiers zu schaffen.

3. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb des Flächennutzungsplanes sind Grabungsschutzgebiete dargestellt. Diese wurden bereits im Rahmen der Erschließung des Ursprungsbebauungsplanes „Abtswald Teil C“ ergänzend untersucht und entfernt. Vor diesem Hintergrund sind nach jetzigem Kenntnisstand keine weiteren Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes zu erwarten.

Sollte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung anderweitige Hinweise eingehen, sind diese im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

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

Zur Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes enthält die Ursprungsbebauungsplanung bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO, um ortsunübliche Gebäudeformen sowie grundsätzliche gestalterische Defizite im Bebauungsplan zu vermeiden. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Die grundsätzlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben beibehalten, sodass mit der vorliegenden Änderungsplanung nach jetzigem Kenntnisstand keine wesentlichen Änderungen auf Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

Auch im Zusammenhang mit dem Landschaftsschutzgebiet ergeben sich unter Berücksichtigung der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“ vom 17. November 1989 keine neu zu bewertenden Aspekte.

5. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes wurden in der landespflegerischen Bewertung (siehe Kapitel I) berücksichtigt. Hier sind unter Berücksichtigung der formulierten landespflegerischen / grünordnerischen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

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

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können – nach jetzigem Kenntnisstand - von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehender Netze bereitgestellt werden.

7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Zur Berücksichtigung der Belange des Verkehrs sowie zur Beurteilung wesentlicher Auswirkungen wird ein Fachgutachten Verkehr im Rahmen des Verfahrens erstellt und in der weiteren Verfahrensdurchführung berücksichtigt.

8. Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Im Rahmen der Ursprungsbebauungsplanung „Abtswald – Teil C“ wurde bereits darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der durch Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung befindet. Ein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der bestehenden Hochwasserschutzanlagen besteht nicht. Die vorliegende Bebauungsplanung bedarf nach jetzigem Kenntnisstand keine Neubewertung der Situation.

9. Sonstige Belange

Sonstige wesentliche Auswirkungen auf die - durch die übrigen Festsetzungen weiterhin gewährleistete - geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung werden durch die Änderungsplanung nicht verursacht.

L. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundbesitzstrukturen sind zur Planverwirklichung keine bodenordnenden Maßnahmen 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.

M. ANLAGEN