

**ORTSGEMEINDE  
FRANKENECK**

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
„NEUFELDER STRASSE 8“**

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF ZUR OFFENLAGE**

**SEPTEMBER 2024**

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ..</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen und sonstiger Pläne.....</b>	<b>5</b>
4.1.	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar .....	5
4.2.	Flächennutzungsplan.....	5
<b>5.</b>	<b>Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet.....</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....</b>	<b>6</b>
6.1.	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	6
6.2.	Wasserrecht.....	7
<b>7.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....</b>	<b>7</b>
7.1.	Bauliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung .....	7
7.2.	Artenschutz.....	8
7.3.	Starkregengefährdung .....	9
7.4.	Immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit der umgebenden Nutzungen .....	10
<b>8.</b>	<b>Vorhabenplanung.....</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan .....</b>	<b>14</b>
9.1.	Verhältnis zum bestehenden Baurecht .....	14
9.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	15
9.2.1.	Art der baulichen Nutzung .....	15
9.2.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	15
9.2.3.	Bauweise .....	17
9.2.4.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	17
9.2.5.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten ....	17
9.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
9.3.1.	Dachgestaltung .....	17
9.3.2.	Werbeanlagen.....	18
9.4.	Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	18
9.4.1.	Flächenbilanz.....	18
9.4.2.	Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes .....	19
9.5.	Verkehrerschließung.....	20
9.6.	Ver- und Entsorgung.....	20
<b>10.</b>	<b>Durchführungsvertrag .....</b>	<b>21</b>
<b>11.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>21</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage von Frankeneck nördlich der Neufelder Straße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 530 m<sup>2</sup> ha, welches bislang durch ein Gemeindehaus der katholischen Kirchengemeinde genutzt wurde.



Lage im Raum

ohne Maßstab

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 174/4,
- im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 174/4,
- im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze der Neufelder Straße (Flurstücke 105/35 und 176/3)
- im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 181/1.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 174/5 in Gänze.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flächen ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

## 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Das Gebäude Neufelder Straße 8 ist 1979 als Pfarrzentrum der katholischen Pfarrgemeinde errichtet worden. Teil des Anwesens war auch die Filialkirche St. Nikolaus.

Bereits 2016 wurde vom Bischöflichen Bauamt in Speyer festgestellt, dass der Zustand des Gebäudes schlecht ist und somit ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen konnten aus Kostengründen jedoch nicht eingeleitet werden. In den letzten Jahren waren die Unterhaltskosten für das Pfarrzentrum so sehr gestiegen, dass es von Seiten der Pfarrgemeinde nicht mehr zu halten war. Deshalb wurde das Gebäude im Jahr 2023 aufgegeben und an einen ortsansässigen Heizungs-, Sanitär- und Klimatechnikbetrieb verkauft, der das Gebäude als Betriebsstandort des Unternehmens nutzen möchte.

Das Anwesen liegt jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neufelderstraße“ aus dem Jahr 1994, der die betreffende Fläche als Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Verwaltung“ und „Kultur“ festsetzt.

Aus Sicht der Ortsgemeinde besteht kein Bedarf für eine weitere kirchliche oder sonstige öffentliche Nachfolgenutzung. Zugleich soll jedoch ein Gebäudeleerstand innerhalb der Ortslage vermieden werden. Daher entspricht die angedachte Umnutzung des Gebäudes den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde.

Die Kreisverwaltung ist jedoch nicht bereit, eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans zu erteilen. Daher wird eine Änderung des bislang gültigen Planungsrechts erforderlich. Der Bebauungsplan soll - da er nur einem konkreten Vorhaben dient - als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

### 3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Umnutzung eines Gebäudes, dessen ursprüngliche Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben wurde, innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan dient daher der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

#### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen und sonstiger Pläne

##### 4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

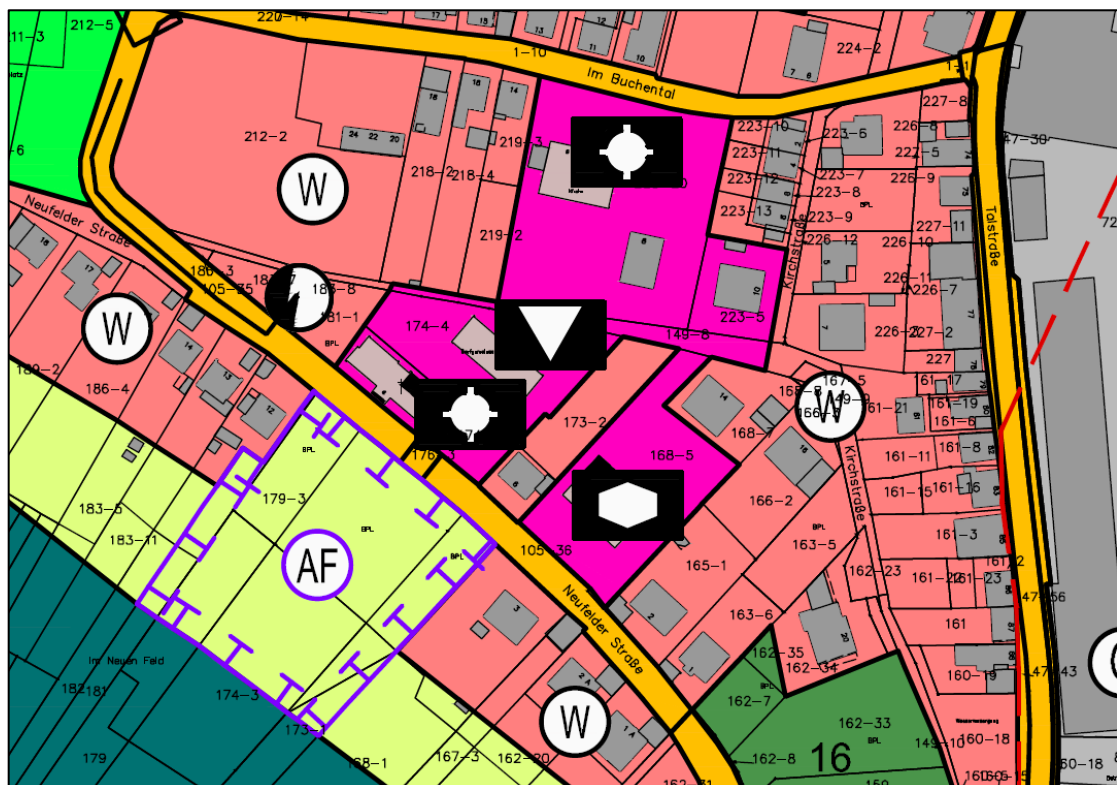
Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen aus.

Im Rahmen der derzeit in Genehmigungsverfahren befindlichen 1. Teiländerung zum Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ergeben sich für das Plangebiet keine veränderten Darstellungen.

Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

##### 4.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lambrecht aus dem Jahr 2014 ist das Planungsgebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Signatur „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lambrecht



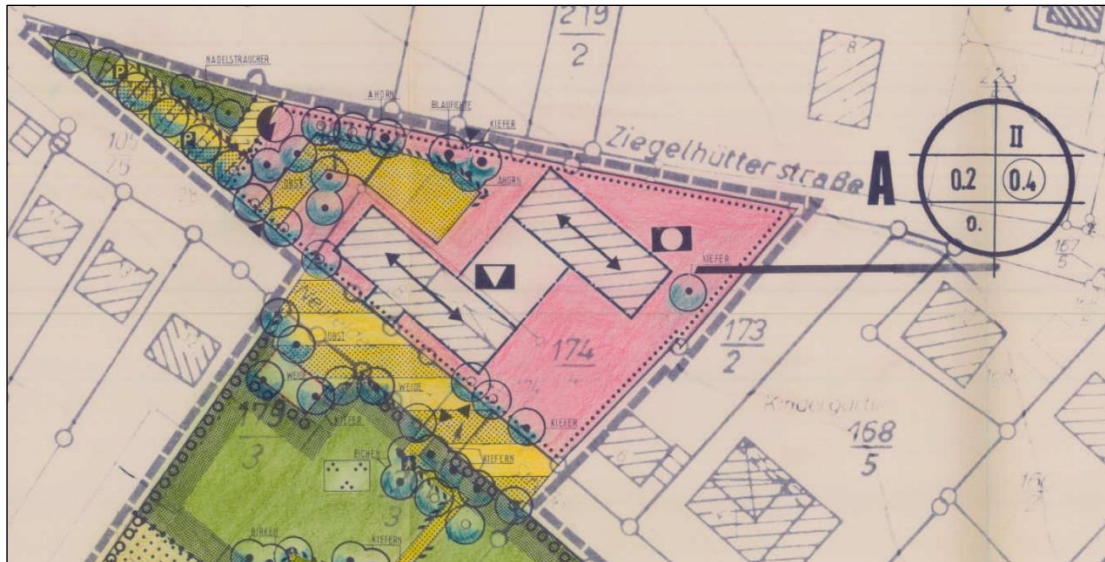
Der Bebauungsplan kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

## 5. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neufelderstraße“ aus dem Jahr 1994, der die betreffende Fläche als Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Verwaltung“ und „Kultur“ festsetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,2; die Geschossflächenzahl 0,4. Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Zudem gilt die offene Bauweise.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplans „Neufelderstraße“ aus dem Jahr 1994

## 6. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

### 6.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen.

Gemäß der Landesverordnung über das „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ als deutschem Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 23. Juli 2020 ist der Schutzzweck des gesamten Biosphärenreservats, das Gebiet einheitlich so zu entwickeln und zu schützen, dass die biologische Vielfalt erhalten oder wiederhergestellt und eine nachhaltige Nutzung gewährleistet wird.

Weitere nationale oder internationale Schutzgebiete sowie geschützte Landschaftsräume oder Biotope sind nicht betroffen und werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

## **6.2. Wasserrecht**

Im Einwirkungsbereich des Vorhabengebietes befinden sich keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

## **7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

### **7.1. Bauliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung**

Das Plangebiet wurde bislang durch ein katholisches Pfarrzentrum genutzt. Die Nutzung wurde aufgegeben; das Gebäude steht leer.

Das Gebäude Neufelder Straße 8 stellt sich straßenseitig als eingeschossiges Gebäude dar.



Anwesen Neufelder Straße 8, Straßenansicht, Juli 2024

Zum nördlich angrenzenden Hof, der auch der Erschließung des Bürgerhauses dient, ist das Gebäude zweigeschossig.



Anwesen Neufelder Straße 8, Hofansicht, Juli 2024

Die Flächen des Grundstücks sind weitgehend versiegelt. Grünflächen sind nur als schmales Abstandsgrün um das Gebäude vorhanden.

Nördlich angrenzend an das Anwesen Neufelder Straße 8 befindet sich das Bürgerhaus der Ortsgemeinde. Richtung Osten folgt durch ein Wohnbaugrundstück getrennt – der örtliche Kindergarten. Ansonsten dient die Bebauung im Umfeld vorwiegend dem Wohnen.

Südlich der Neufeldstraße reicht der Außenbereich auf einer Länge von ca. 50 m bis unmittelbar an die Neufelder Straße heran. Die Fläche ist als ziegenbeweidetes Biotop gestaltet.

## 7.2. Artenschutz

Die Flächen im Planungsgebiet sind weitgehend versiegelt. Die wenigen unversiegelten Grundstücksflächen besitzen keine größere ökologische Wertigkeit, da sie nur als Zier- und Abstandsgrünflächen angelegt sind. Dennoch kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.



Sollten bei den vorgesehenen Baumaßnahmen einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten bzw. öffentlichen Grünflächen im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

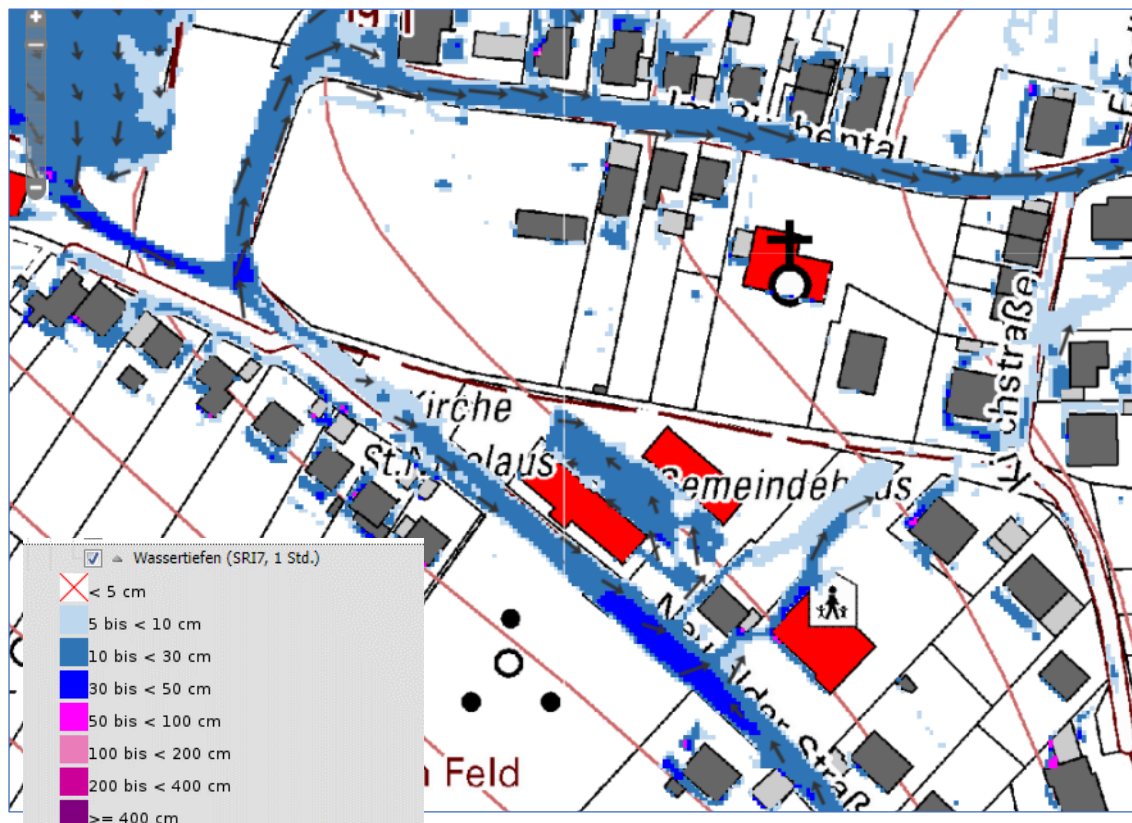
Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

### 7.3. Starkregengefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Dies entspricht je nach Region einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m<sup>2</sup>) in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 10). Dies entspricht je nach Region einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10). Dies entspricht je nach Region einer Regenmenge von ca. 112 - 136 mm in vier Stunden.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Aufgrund der gegebenen Gefährdung bei Starkregenereignissen ist eine angepasste Bauweise zu empfehlen.

#### 7.4. Immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit der umgebenden Nutzungen

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Kapitel 6.6, ergibt sich die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Gebiete und Einrichtungen, für die keine Bebauungspläne bestehen, sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

Somit ist für das Umfeld des Bebauungsplangebiets eine immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Allgemeine Wohngebiets maßgebend. Die Immissionsrichtwerte für die genannten Gebietsnutzungen ergeben sich aus der TA Lärm mit definierten Tag- und Nachtrichtwerten. Eine Überschreitung dieser Richtwerte soll gebietsspezifisch während des regulären Betriebs vermieden werden. Als Immissionsrichtwerte sind maßgebend:

- tags 55 dB(A) und zur lautesten Nachtstunde 40 dB(A)

Über die nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm hinaus sollen kurzzeitige Geräuschspitzen mit Überschreitungen des Tagrichtwerts um mehr als 30 dB(A) und des Nachtrichtwerts um mehr als 20 dB(A) vermieden werden. Für die allgemeinen Wohngebiete ist ebenfalls die Ruhezeit (werktags 6 bis 7 Uhr und 20 bis 22 Uhr, sonntags 6 bis 9 Uhr, 13 bis 15 Uhr und 20 bis 22 Uhr) zu beachten, für die ein Zuschlag von 6 dB(A) zum Mittelungspegel anzusetzen ist.

## **8. Vorhabenplanung**

Das Gebäude Neufelder Straße 8 ist 1979 als Pfarrzentrum der katholischen Pfarrgemeinde errichtet worden. Teil des Anwesens war auch die Filialkirche St. Nikolaus.

Bereits 2016 wurde vom Bischöflichen Bauamt in Speyer festgestellt, dass der Zustand des Gebäudes schlecht ist und somit ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen konnten aus Kostengründen jedoch nicht eingeleitet werden. In den letzten Jahren waren die Unterhaltskosten für das Pfarrzentrum so sehr gestiegen, dass es von Seiten der Pfarrgemeinde nicht mehr zu halten war. Deshalb wurde das Gebäude im Jahr 2023 aufgegeben und an einen ortsansässigen Heizungs-, Sanitär- und Klimatechnikbetrieb verkauft.

Das bestehende Gebäude soll nun grundlegend saniert und um ein Dachgeschoss aufgestockt werden. Vorgesehen ist eine Nutzung als Betriebsstandort des Handwerksbetriebs mit den zugehörigen Büro-, Sozial- bzw. Aufenthalts- und Lagerräumen.

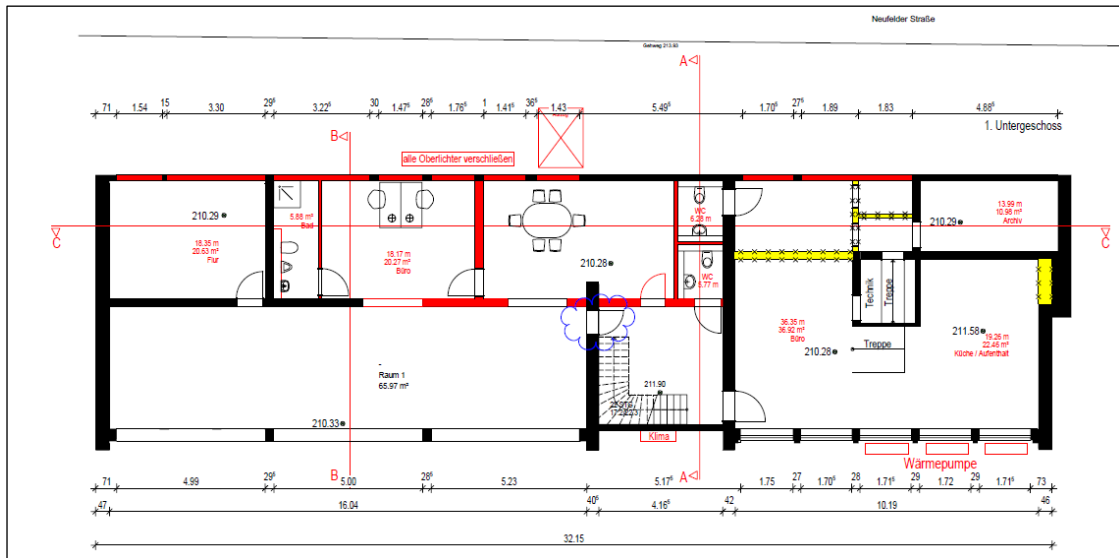
Das Betriebskonzept sieht folgende gewerbliche Nutzungen im Gebäude vor:

- Lagerung und Bereitstellung der für die einzelnen Baustellen erforderlichen Materialien vor. Die Beladung der Fahrzeuge ist vor dem Haus auf der Neufelder Straße vorgesehen. Hierzu wird in das Gebäude zur Neufelder Straße zu eine Toröffnung für ein 3 m breites Sektionaltor eingebaut.
- Büro- und Verwaltungsarbeiten des bestehenden Sanitärbetriebs.
- Räume zur Kundenberatung und gegebenenfalls zur Ausstellung.
- Sozialräume für die Mitarbeiter des Betriebs. Arbeitsbeginn und Arbeitsende sind im Gebäude Neufelder Straße 8 vorgesehen.

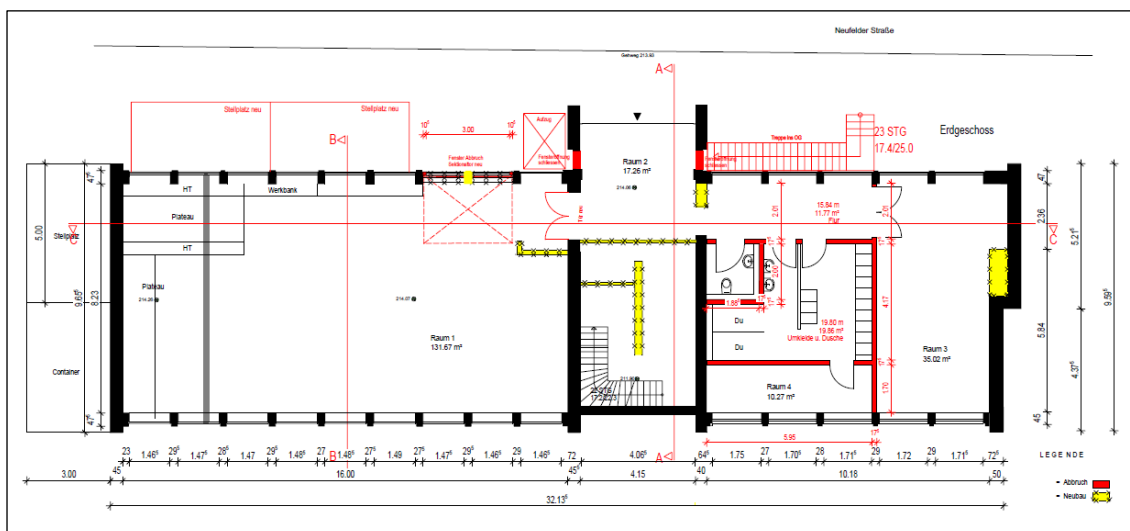
Eine Bearbeitung von Werkstücken oder eine Vormontage von Werkstücken erfolgt nicht. Insofern sind keine potenziell lärmintensiven Arbeiten im Gebäude vorgesehen.

Im Obergeschoss sind zudem zwei Wohnungen geplant, die über eine neue Außentreppe erreicht werden sollen. Eine planungsrechtliche Bindung der Wohnungen an den Gewerbebetrieb ist nicht beabsichtigt.

Ortsgemeinde Frankeneck, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Neufelder Straße 8“  
Entwurfssfassung vom 02.09.2024



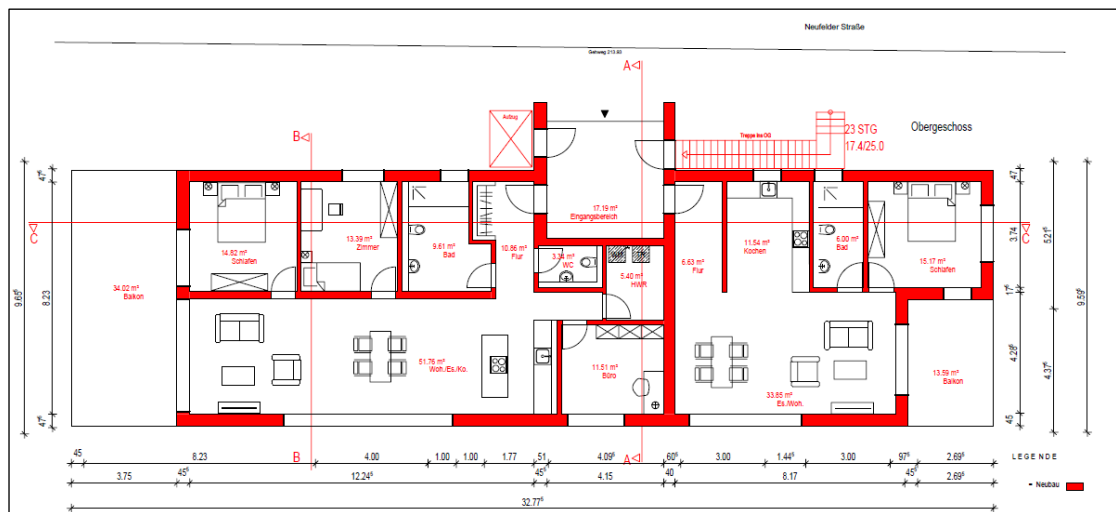
Grundriss Untergeschoss. Gooss GmbH, Architekten+ Ingenieure, 21.08.2024 ohne Maßstab



Grundriss Erdgeschoss. Gooss GmbH, Architekten+ Ingenieure, 21.08.2024 ohne Maßstab



Ortsgemeinde Frankeneck, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Neufelder Straße 8“ Entwurfsfassung vom 02.09.2024

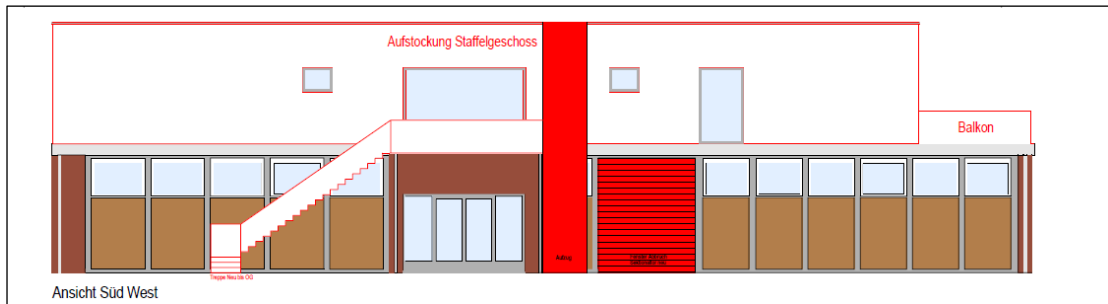


Grundriss Obergeschoss. Gooss GmbH, Architekten+ Ingenieure, 21.08.2024 ohne Maßstab



Ansichten Nord-Ost, Nord-West und Süd-Ost. Gooss GmbH, Architekten+ Ingenieure,  
21.08.2024 ohne Maßstab

Ortsgemeinde Frankeneck, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Neufelder Straße 8“  
Entwurfssfassung vom 02.09.2024



Ansicht Süd-West. Gooss GmbH, Architekten+ Ingenieure, 21.08.2024

ohne Maßstab



Schnitte. Gooss GmbH, Architekten+ Ingenieure, 23.07.2024

## 9. Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### 9.1. Verhältnis zum bestehenden Baurecht

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt und überlagert den bislang gültigen Bebauungsplan „Neufelderstraße“ aus dem Jahr 1994. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt für seinen Geltungsbe-  
reich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder. Im Falle seiner  
Aufhebung kommt jedoch wieder der ursprüngliche Bebauungsplan zum Vor-  
schein.

## **9.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Vorhaben umfasst die Ansiedlung eines nicht wesentlich störenden Handwerksbetriebs und von Wohnungen. Beide Nutzung werden seitens der Ortsgemein als mit den umgebenden Nutzungen verträglich eingestuft, wobei sowohl eine alleinige Nutzung durch einen Handwerksbetrieb, eine alleinige Wohnnutzung als auch eine Mischung beider Nutzungsarten städtebaulich akzeptiert werden könnten. Eine Einordnung in einen Baugebietstyp gemäß BauNVO ist damit nicht möglich, zumal das – an sich naheliegende – Mischgebiet eine gleichgewichtige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe verlangt.

Da der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, besteht keine abschließende Bindung an den Festsetzungskatalog des BauGB bzw. der BauNVO. Daher können die zulässigen Nutzungen unabhängig von einer Baugebietsart gemäß BauNVO festgesetzt werden. Zulässig sind somit

- im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe
- Wohnungen und Wohngebäude.

Um mögliche Veränderungen in der Gebäudenutzung vorbeugend zu berücksichtigen, können ausnahmsweise zudem sonstige, im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Zulässig sind weiterhin die zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten.

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass die Vorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen eingeschränkt sind. Die Emissionen des Betriebs hängen jedoch von Faktoren ab, die seitens der Ortsgemeinde planungsrechtlich nicht fixiert werden können (insbesondere die Betriebszeiten, die Zahl der Mitarbeiter, Art und Umfang von Arbeiten innerhalb des Gebäudes bzw. vor dem Gebäude). Die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den benachbarten Gebieten, die überwiegend die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets aufweisen, ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird zudem entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB explizit geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### **9.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung

einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend dem Gebäudebestand und der gegebenen Grundstückssituation mit 0,65 festgesetzt. Das vorhandene Gebäude weist eine Grundfläche von ca. 310 m<sup>2</sup> auf. Bei ca. 530 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ergibt dies einer GRZ von 0,585. Auch wenn – über die Ergänzung einer Außentreppe ins Obergeschoss – keine substanzielle Erweiterung der Gebäudegrundfläche vorgesehen ist, reicht die Festsetzung einer GRZ von 0,6 nicht aus, da aller Voraussicht nach eine ergänzende Außenwanddämmung erforderlich wird.

Die festgesetzte Grundfläche darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die über das Regemaß nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 hinausgehende Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl rechtfertigt sich aus dem Umstand, dass das Katastergrundstück eng um das bestehende Gebäude gezogen wurde, tatsächlich jedoch die angrenzenden öffentlichen Grünflächen die städtebauliche Situation entscheidend mitprägen, so dass der rechnerisch hohe versiegelungsgrad in der Örtlichkeit nicht wahrnehmbar ist.

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet sinnvoll zu begrenzen, wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 222,80 mNHN zugelassen. Die Neufelder Straße weist in der Straßenmitte auf Höhe des vorhandenen Eingangs eine Höhe von ca. 213,73 mNHN auf. Das Gebäude darf damit eine Höhe von ca. 9 m über Straßenniveau erreichen.

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass ein Gebäude in dieser Höhe und Ausdehnung im Umfeld nicht vorhanden ist. Die Zulassung eines weiteren Geschosses wird jedoch als erforderlich angesehen, um eine dauerhafte Nutzung des ansonsten leer stehenden Gebäudes ermöglichen zu können.

Damit den Anforderungen des Landessolargesetzes Rechnung getragen werden kann, darf zudem die maximal zulässige Gebäudehöhe durch thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden. Um die Wirkung dieser Anlagen gegenüber den angrenzenden öffentlichen Räumen zu begrenzen, ist dabei zu den Außenkanten des Gebäudes ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sowie zur Höhe wird die Kubatur der zulässigen Bebauung ausreichend umschrieben, so dass auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden kann. Im Übrigen ergibt sich die Kubatur des Gebäudes aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.



### **9.2.3. Bauweise**

Ausgehend vom bislang gültigen Bebauungsplan wird wie im bislang gültigen Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt. Die maximal mögliche Gebäudelänge ergibt sich aus der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

### **9.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen werden entsprechend der konkreten Planung eng um das vorhandene Gebäude abgegrenzt.

Zu den Grundstücksgrenzen ergeben sich Abstände, die zum Teil deutlich unter den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstandsflächen von 3 m liegen. Allerdings dürfen gemäß § 8 Abs. 2 LBauO die Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Unter der Maßgabe, dass die Flächen vor dem Bürgerhaus der Ortsgemeinde als öffentliche Verkehrsflächen gewertet werden, können die Vorgaben der LBauO eingehalten werden.

Um Gebäudeteile, die nicht maßgebend auf die städtebaulich wahrnehmbare Gebäudekubatur einwirken, planungsrechtlich zu ermöglichen, wird geregelt, dass die überbaubare Grundstücksfläche durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Kellerabgänge, Außentreppen etc. auf bis zu 5 m Länge um bis zu 1,20 m überschritten werden darf.

Zudem ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche für Maßnahmen der Außenwanddämmung zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass den Anforderungen des Gebäude-Energien-Gesetzes Rechnung getragen werden kann.

### **9.2.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten**

Regelungen zur Lage von Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten werden nicht als städtebaulich erforderlich angesehen. Diese Nutzungen können somit auf dem gesamten Grundstück zugelassen werden.

## **9.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen soweit möglich verzichtet werden. Notwendig erscheinen lediglich Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zu Werbeanlagen.

### **9.3.1. Dachgestaltung**

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens sind im Plangebiet ausschließlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

### 9.3.2. Werbeanlagen

Um ein zu starkes Überprägen des Plangebiets mit Werbeanlagen zu vermeiden, werden Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur an der Stätte der Leistung zugelassen.

Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen werden aufgrund ihrer besonderen Störwirkung, die auch über das Plangebiet hinausgehen kann, ausgeschlossen.

### 9.4. Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

#### 9.4.1. Flächenbilanz

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist ein Vergleich der zulässigen Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit den künftig zulässigen Flächennutzungen:

Biotoptypen	Bestand	Bisheriges Baurecht	Künftiges Baurecht	Differenz Bestand – künftiges Baurecht
<b>versiegelte Flächen</b>				
Gebäudefläche	310 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup>	
davon Gebäudefläche mit Dachbegrünung (gemäß Vorhabenplanung)	--		260 m <sup>2</sup>	
sonstige versiegelte bzw. versiegelbare Flächen (Planung: GRZ = 0,9)	100 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>410 m<sup>2</sup></b>	<b>160 m<sup>2</sup></b>	<b>480 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 70 m<sup>2</sup></b>
<b>unversiegelte Flächen</b>				
interne Grünflächen	120 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Fläche</b>	<b>120 m<sup>2</sup></b>	<b>370 m<sup>2</sup></b>	<b>50 m<sup>2</sup></b>	<b>- 70 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>530 m<sup>2</sup></b>	<b>530 m<sup>2</sup></b>	<b>530 m<sup>2</sup></b>	

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich bei einem Vergleich zwischen Bestand und künftigem Baurecht rechnerisch eine Mehrversiegelung von 70 m<sup>2</sup>. Diese Mehrversiegelung ergibt sich insbesondere durch

zwei geplante Stellplätze mit ca. 25 m<sup>2</sup> Fläche, einen Standplatz für Abfallbehälter und einer ergänzenden Außentreppe mit ca. 6 m<sup>2</sup>.

Ein Vergleich zwischen bisherigem Baurecht und künftigem Baurecht ergibt die Zulässigkeit einer Mehrversiegelung von 320 m<sup>2</sup>. Allerdings ist dabei zu beachten, dass die Flächen einerseits bereits zulässigerweise versiegelt sind und andererseits die Festsetzung einer GRZ von 0,2 gemäß bislang gültigem Bebauungsplan sich auf die Gesamtfläche der Gemeinbedarfsflächen bezieht, also auch die Flächen des Bürgerhauses und die angrenzenden Grünflächen mit einbezieht.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB also bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

#### **9.4.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes**

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen, v.a. zur Vermeidung von Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und zur Begrenzung der Versiegelung vorgesehen:

- Die Dachflächen von Gebäudeteilen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu erstellt werden, sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.  
Die Festsetzung dient ebenfalls dem Schutz des Grundwassers, da unbeschichtete Metalle vom Regen ausgewaschen werden und sich so in Boden und Grundwasser anreichern können.
- Zur Minderung des Niederschlagswasseranfalls sind nach der Rechtskraft des Bebauungsplans neu hergestellte PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere ist bei Einfriedungen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.
- Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, die nach unten abstrahlen. Damit sollen insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Insekten begrenzt werden.

#### **9.5. Verkehrserschließung**

Die Anbindung an das Straßennetz ist über die Neufelder Straße gegeben. Diese Straße ist für die geplante Nutzung ausreichend ausgebaut. Änderungen an den öffentlichen Verkehrsanlagen werden nicht erforderlich.

Die Anbindung des Untergeschosses erfolgt über die Vorplatzfläche vor dem Bürgerhaus. Die erforderliche rechtliche Sicherung einer gegebenenfalls gewünschten Zufahrtsmöglichkeit ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

Gleiches gilt auch in Bezug auf die rechtliche Sicherung der gemäß LBauO notwendigen Stellplätze.

#### **9.6. Ver- und Entsorgung**

##### Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Telekommunikation kann durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Die Kapazität der bestehenden Netze ist hierfür ausreichend.

##### Ableitung des Schmutzwassers

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Hauptstraße.

##### Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verrieseln 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.

Aufgrund der Entstehungszeit der vorhandenen Bebauung erfolgt im Bestand eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Kanal. Diese Einleitung in den Kanal hat zunächst Bestandsschutz.

Bei der Neuerrichtung zusätzlicher baulicher Anlagen oder beim Ersatz der bestehenden Bebauung sind jedoch die Regelungen des WHG anzuwenden. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers angesichts der geringen Grundstückgröße und der Lage am Hang nicht möglich ist, ist für die geplanten neuen Gebäudeteile (Aufstockung 1. Obergeschoss) eine Rückhaltung des Niederschlagswassers durch eine Dachflächenbegrünung vorgesehen. Die zusätzlichen Stellplätze werden zudem mit wasserdurchlässigem Material hergestellt. Insgesamt wird damit gewährleistet, dass der künftige Spitzenabfluss gegenüber dem derzeitigen Spitzenabfluss spürbar gemindert werden wird.

Die nähere Konkretisierung des Entwässerungskonzepts erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

## **10. Durchführungsvertrag**

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den Bebauungsplan von der Ortsgemeinde für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.

Weiterhin werden im Durchführungsvertrag die planungsrechtlich nicht unmittelbar im Bebauungsplan festsetzbaren, aber städtebaulich maßgebenden Belange geregelt.

## **11. Bodenordnung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.