



Stadt Waldmohr

Bebauungsplan „Lauersdell“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB



**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 Waldmohr
Verbandsgemeindeverwaltung
Oberes Glantal
Fachbereich 2 Bauen und Umwelt
Rathausstraße 14
66914 Waldmohr

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, Januar 2023

auch jetzt aktuell noch fort und es besteht eine nach wie vor hohe Wohnraumnachfrage. Daher ist beabsichtigt, diese Nachfrage mit der Entwicklung eines familien- und seniorenfreundlichen Wohnareals im Osten des Stadtgebietes zu befriedigen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll der bisherige Freibereich zwischen Freibad und Ohlbühlerhof einer Bebauung zugeführt und der südöstliche Siedlungsrand abgerundet werden.

Die Umsetzung dieses Vorhabens erfolgt im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Stärkung der bestehenden Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort. Zudem stehen in diesem Zusammenhang die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, bezahlbaren Wohnraums sowie einer klimaangepassten und umweltfreundlichen Baulandentwicklung besonders im Vordergrund (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht selbst stellt einen gesonderten Teil der Planbegründung dar (Begründung Teil B).

Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen sowie Ausführungen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die landespflegerische Bewertung des Plangebietes erfolgte auf Grundlage von Begehungen des Plangebietes und der Auswertung von Luftbildern (Abfrage LANIS RLP) sowie der Abfrage einschlägiger Fachinformationssysteme und Fachgutachten (u.a. Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Lauersdell“).

Die durchgeführte Bewertung kam zu dem Ergebnis, dass kein Umweltschutzgut derart beeinträchtigt wird, dass eine Bebauung als nicht realisierbar angesehen wird.

Zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen:

- Maßnahme M1 – Begrünung und naturnahe Gestaltung des Lärmschutzwalls
- Maßnahme M2 – Begrünung und naturnahe Gestaltung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Maßnahme M3 – Eingrünung zur freien Landschaft Süd / Ost
- Maßnahme M4 – Durchgrünung des Plangebietes
- Maßnahme M5 – Eingrünung nach Norden
- Maßnahme M6 (M6a bis M6c) – Erholungsgebiet Bruchwiesen
- Gestaltung der Baugrundstücke
- Begrünung der Stellplatzflächen
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Dachbegrünung
- Beschränkung der Rodungszeiten / Beachtung gesetzlicher Vorgaben
- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920
- Maßnahmen in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In den durchgeführten Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vorgetragen.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Ergebnisberichten zu den Beteiligungsverfahren entnommen werden.

4.1. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

4.1.1. Öffentlichkeit

Durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs im Zeitraum 15.02.2021 bis zum 18.03.2021 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben. Während dieser Zeit konnten Äußerungen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung vorgebracht werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine Eingabe ein.

4.1.2. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 15.02.2021 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB insgesamt 50 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden über die Planung informiert und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Fristsetzung bis zum 18.03.2021 aufgefordert.

Von den zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten sich nachfolgend aufgeführte Behörden und Träger geäußert; „Kursiv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss des Stadtrats mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden:

- Amprion GmbH (Stellungnahme vom 17.02.2021)
Es ergehen leidlich Hinweise zu den eigenen Bestandsleitungen und Planungen. Diese werden zur Kenntnis genommen.
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Stellungnahme vom 16.03.2021)
Es ergehen Hinweise zum Schutzbereich V des Munitionslagers MIESAU und den damit einhergehenden einschränkenden Vorgaben für Gebäude. Bei Einhaltung der im Vorentwurf des Bebauungsplans niedergeschriebenen Vorgaben und unter Beachtung der Dargestellten Vorgaben bestehen aus Sicht der munitionstechnischen Sicherheit keine Einwände. Die genannten Vorgaben werden zur Kenntnis genommen.
- Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest (Stellungnahme vom 15.02.2021)
Hinweise zu den geplanten Bautätigkeiten im Bereich der Telekommunikationsinfrastruktur. Diese werden zur Kenntnis genommen.
- Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Westpfalz (Stellungnahme vom 15.02.2021)
Es ergehen Hinweise zur Festlegung externer Ausgleichsflächen und der Berücksichtigung agrarstruktureller Belange. Diese werden zur Kenntnis genommen.

- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer (Stellungnahme vom 23.02.2021)
Allgemeine Hinweise, die als Information bei Bauvorhaben in die Planung aufgenommen wurden.
- Kreisverwaltung Kusel, Gesundheitsamt (Stellungnahme vom 15.03.2021)
Es ergehen Hinweise zum Lärmschutz und dem Einbau mechanischer Lüftungsanlagen. Diese werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt.
- Kreisverwaltung Kusel, Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 15.03.2021)
Es ergehen Hinweise zu baugebietsinternen landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen und extern erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Sowie zur Streichung der Erweiterung des gesetzlich zulässigen Rodungszeitraums. Diese werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt.
- Kreisverwaltung Kusel, Untere Wasserbehörde (Stellungnahme vom 08.03.2021)
Es ergehen allgemeine Hinweise zur Minimierung der Flächenversiegelung und der Abstimmung des Entwässerungskonzepts. Diese werden zur Kenntnis genommen.
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Stellungnahme vom 29.03.2021)
Es ergehen Hinweise zu einem erloschenen Bergwerksfeld. Sowie dass die Untersuchung des Erdbaulaboratorium Saar kein geotechnisches Baugrundgutachten darstellt. Diese werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt.
- Pfalzwerke Netz AG (Stellungnahme vom 17.03.2021)
Es ergehen lediglich allgemeine Hinweise zur Planauskunft bei Bautätigkeiten. Diese werden zur Kenntnis genommen.
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern (Stellungnahme vom 17.03.2021)
Es ergehen Hinweise und Anmerkungen zur Oberflächenentwässerung, zum Schmutzwasser, der Starkregengefährdung und dem Bodenschutz. Die Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren ergänzt.
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht (Stellungnahme vom 25.02.2021)
Anregung zum Erstellen einer Lärm- und einer Geruchsimmissionsprognose aufgrund des angrenzenden Öhlbühlerhof. Sowie zur Beteiligung der für die Überwachung der § 18. BImSchV zuständigen Abteilung. Diese werden zur Kenntnis genommen. Die Erstellung einer Lärm- und einer Geruchsimmissionsprognose werden aufgrund der geplanten und derzeitigen Nutzung des Öhlbühlerhofs zurückgewiesen. Die genannte Abteilung wird im weiteren Verfahren kontaktiert.
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Stellungnahme vom 04.03.2021)
Es ergehen Hinweise zu einem im Baugebiet befindlichen Schutzkorridors einer Richtfunkverbindung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren ergänzt.
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. (Stellungnahme vom 15.02.2021)
Es ergehen Hinweise und Anmerkungen zu möglichen giftigen Rückständen im Boden, zum Entwässerungskonzept, zum Vogelschutz aufgrund geplanter Lärmschutzmaßnahmen und zu verschiedenen Punkten im Umweltbericht. Diese werden zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen zum Vogelschutz werden entsprechend ergänzt.

4.2. Förmliches Verfahren

4.2.1. Öffentlichkeit

Durch öffentliche Auslegung des Entwurfs im Zeitraum 19.07.2021 bis zum 19.08.2021 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme,

Äußerung und Erörterung gegeben. Während dieser Zeit konnten Äußerungen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung vorgebracht werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine Eingabe ein.

4.2.2. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde auch die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 06.07.2021 insgesamt 50 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 19.08.2021 abzugeben.

Von den zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich nachfolgend aufgeführte Behörden und Träger in der Form geäußert, als dass über deren Stellungnahme der Gemeinderat beraten und beschließen muss; „Kursiv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss des Stadtrats mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden:

- Creos Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 19.07.2021)
Es ergehen Hinweise zur teilweise im Teilgeltungsbereichs 2 verlaufenden Gashochdruckleitung inklusive Schutzstreifen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme.
- Kreisverwaltung Kusel, Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 18.08.2021)
Es ergehen Hinweise zu baugebietsinternen und -externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen und deren notwendigen zeitlichen Fertigstellung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern (06.08.2021)
Es ergehen Hinweise zum Immissionsschutz aufgrund der L 355. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
- Pfalzwerke Netz AG (Stellungnahme vom 11.08.2021)
Anregung zur eindeutigen Darstellung des Standorts der erforderlichen Trafostation, sowie der Anpassung der Legende. Dies wurde zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung ergänzt.
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern (Stellungnahme vom 13.08.2021)
Es ergehen Hinweise und Anmerkungen zur Oberflächenentwässerung, zum Schmutzwasser, der Starkregengefährdung und dem Bodenschutz. Die Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren ergänzt.
- Verbandsgemeindewerke Oberes Glantal (Stellungnahme vom 17.08.2021)
Es ergehen Hinweise zum Anschluss des Neubaugebiets an das Wassernetz. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

4.3. Erneutes förmliches Verfahren

4.3.1. Öffentlichkeit

Durch erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs im Zeitraum 01.08.2022 bis zum 01.09.2022 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur erneuten Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben.

Während dieser Zeit konnten Äußerungen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung vorgebracht werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine Eingabe ein.

4.3.2. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde auch die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 18.07.2022 insgesamt 49 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 01.09.2022 abzugeben.

Von den zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich nachfolgend aufgeführte Behörden und Träger geäußert; „Kursiv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss des Stadtrats mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden:

- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (24.08.2022)
Es ergeht der Hinweis zur Nutzung städtebaulicher Innenentwicklungspotentiale zur Sicherstellung der regionalen Versorgungssicherheit durch landwirtschaftliche Produkte. Dies wurde zur Kenntnis genommen, jedoch aufgrund fehlender Innenentwicklungspotentiale zurückgewiesen.
- Stadtwerke Homburg (23.08.2022)
Anmerkung, dass im Plangebiet nur eine Versorgung mit kalter Nahwärme möglich ist. Dies wurde in der Planung bereits berücksichtigt.
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern (22.08.2022)
Allgemeine Hinweise und Anmerkungen zum Regenwasserkonzept und zum Wasserschutzgebiet. Die Hinweise und Anmerkungen wurden bereits in der Planung berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen.
- Verbandsgemeindewerke Oberes Glantal (31.08.2022)
Allgemeine Hinweise zur Erschließung und Entwässerung. Sowie zur Berücksichtigung der Maßnahmen des Generalentwässerungsplanes. Diese wurden zur Kenntnis genommen.
- Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz (25.08.2022)
Anregung zum Überprüfen und Korrigieren der Flurstücke. Dies wurde zur Kenntnis genommen und in die Planung aufgenommen.
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. (30.08.2022)
Es ergehen Hinweise zum Material der Lärmschutzwände. Diese wurden in der Planung bereits berücksichtigt.

5. Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die Stadt Waldmohr hat im Zuge der Flächennutzungsplanung dargelegt, dass sich im Gemeindegebiet keine passenden Wohnbaureserven befinden, die in derartigem Umfang neue Wohneinheiten zur Verfügung stellen.

Darüber hinaus hat die Stadt im Vorfeld der hier vorliegenden Planung einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt, der unterschiedliche Planungsvarianten aufgezeigt hat. Die Stadt hat sich dann im Rahmen einer ausführlichen Bewertung für die hier dargestellte Variante entschieden, welche im Rahmen der weiteren, vor allem technischen Planung, noch im notwendigen Rahmen angepasst wurde.

Stadt Waldmohr
Verbandsgemeindeverwaltung Oberes Glantal
Fachbereich 2 Bauen und Umwelt
Rathausstraße 14
66914 Waldmohr

Waldmohr, den
Jürgen Schneider (Bürgermeister)