

GEMEINDE ALBIG

**BEBAUUNGSPLAN ‚AN DER LEIMENKAUTE‘**



**Fassung zum Vorentwurf, April 2024**

**-Planzeichnung-**

**-Begründung -**



## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**MU** Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)
- 0,4** Grundflächenzahl (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)
- 6,80 m** Traufhöhe (TH) als Höchstmaß (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)
- 11,00 m** Firsthöhe (FH) als Höchstmaß (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- offene Bauweise: Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser)

Baugrenze mit überbaubarer Fläche

### Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung:

- St** Stellplätze
- St/Ga** Stellplätze/Garagen

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie

### Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzung Baum

### Sonstige Zeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- Vermaßung in Meter (Beispiel)

## II. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Gebäude und Kataster

## III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

**SD/WD/ PD/FD** zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach

### Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Die Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.

Albig, den .....

Ortsbürgermeister

Dienstsigel

Phase ..... Fassung zum Vorentwurf

Stand ..... April 2024

Maßstab ..... 1:1.000 in DIN-A3

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	zulässige Dachform
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe

MU1	
0,6	o
II	SD,PD,FD
wird ergänzt	wird ergänzt

MU2 / MU3	
0,4	o
II	SD, WD
wird ergänzt	wird ergänzt

**GEMEINDE ALBIG****BEBAUUNGSPLAN ‚AN DER LEIMENKAUTE‘****BEGRÜNDUNG**

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

**Hinweis:** Der vorliegende Bebauungsplan wird im ‚beschleunigten Verfahren‘ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im ‚beschleunigten Verfahren‘ von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen wird.

Diese **Erstinformation** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit beschränkt sich auf die **Darstellung der allgemeinen Ziele, Zwecke und Grundzüge** der Planung und soll den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, die Beteiligung nach dem BauGB ermöglichen.

In der späteren Entwurfsfassung werden die Festsetzungen weiter konkretisiert sowie die notwendigen Formalien wie Verfahrensvermerke und Rechtsgrundlagen ergänzt.

<b>1</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
5.1	<b>GRUNDSÄTZLICHES</b> .....	4
5.2	<b>NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR</b> .....	5
5.3	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b> .....	6
5.4	<b>FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG</b> .....	7
5.5	<b>UMWELT UND NATURSCHUTZ</b> .....	7
<b>6</b>	<b>VERFAHRENSSTAND</b> .....	<b>9</b>

## **1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Gemeinderat der Gemeinde Albig hat in die Aufstellung des Bebauungsplans ‚An der Leimenkaute‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 0,82 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

## 2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG

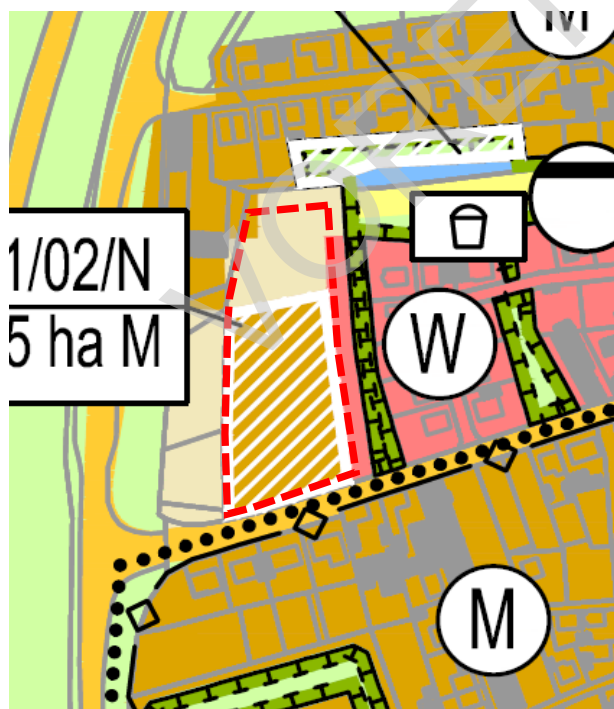
Auf der innerörtlichen Fläche am westlichen Ortseingang der Gemeinde Albig beabsichtigt ein Investor die Schaffung einer gemischten Baustruktur. Vorgesehen ist die Errichtung von mehreren Doppelhäusern im Osten wie einer kleinen Reihenhauszeile im Norden. Auf der Westseite soll neben kleingewerblichen Nutzungen eine Fläche für eine Tagespflegeeinrichtung vorgesehen werden. Hierfür ist bereits ein Interessent bekannt. Die Erschließung kann ausgehend von der Langgasse über eine Stichstraße erschlossen werden.

Das Vorhaben trägt in der Wertung durch die Gemeinde zur Deckung der vorhandenen anhaltenden Nachfrage nach Wohnfläche und Nutzfläche für Kleingewerbe bei. Zudem könnte die ebenfalls in der Region benötigte Einrichtung zur Tagespflege hier umgesetzt werden. Das von Investorensseite vorgeschlagene Konzept soll unter Berücksichtigung fachlicher Vorgaben, beispielsweise Altlasten, Artenschutz, Entwässerung, Gewässer und Schallschutz, weiterentwickelt werden. Auf dieser weiter ausgearbeiteten und mit der Gemeinde abgestimmten Grundlage soll schließlich die geplante Baustruktur ermöglicht werden.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig werden so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einzelvorhaben geschaffen.

## 3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Alzey Land stellt für den Bereich des Plangebietes überwiegend geplante Mischbauflächen dar. Lediglich im Norden ist ein geringer Anteil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alzey Land  
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Alzey  
(Stand: Juli 2023)

Der vorliegende Bebauungsplan weist auf der gesamten Fläche ein Urbanes Gebiet aus. Der Bebauungsplan weicht somit für den kleinen Bereich im Norden des Geltungsbereichs von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Die Planung erfüllt die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB und wird daher nach dessen Regeln aufgestellt. Aufgrund der Verfahrenswahl können die Abweichungen durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) beseitigt werden.

Die aus dem Bebauungsplan resultierende Darstellung von Mischbauflächen ordnet sich dabei städtebaulich verträglich in die Umgebung ein, die durch Wohnen, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt ist.

## 4 LAGE DES PLANGEBIETES

### Lage im Ortsgefüge und Topografie



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang,  
Quelle: Lanis, [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)  
(Stand: März 2024)

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Albig. Der Geltungsbereich wird im Norden, Osten und Süden von bebauten Strukturen umschlossen. Südwestlich grenzen Freiflächen an, die das Gebiet von den weiter westlich befindlichen Straßen trennen. Nördlich wird das Vorhabengebiet von einem Gewässer dritter Ordnung, dem Heimersheimer Bach tangiert.

Der Ortskern sowie die überörtlichen Straßen sind vom Gebiet aus gut zu erreichen.

Das Plangebiet fällt ausgehend von der Straße ‚Langgasse‘ im Süden nach Norden hin ab.

### Planungsrechtliche und derzeitige Nutzung



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereiches,  
Quelle: Lanis, [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php) (Stand: Mai 2022)

Das Plangebiet stellt eine unbebaute Freifläche dar, die von drei Himmelsrichtungen durch bauliche Strukturen begrenzt wird.

Es handelt sich dem Augenschein nach um eine gemähte Wiesenfläche. Gehölze oder Sträucher befinden sich nicht auf der Fläche, sondern lediglich außerhalb des Geltungsbereiches, wie z.B. östlich oder westlich.

Aus der nebenstehenden Luftaufnahme lässt sich die Lage des Plangebietes und die derzeitige Nutzung entnehmen.

## 5 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 GRUNDSÄTZLICHES

Ein Investor plant die Umsetzung einer gemischtgenutzten Baustruktur in Analogie zu einem Urbanen Gebiet. Vorgesehen ist die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern sowie kleingewerblichen und sozial bzw. gesundheitlichen Nutzungen. Zu Erschließungszwecken ist der Bau einer Stichstraße notwendig. Wesentlich für die beabsichtigte Bebauung ist die Schaffung eines Lärmschutzriegels auf der Westseite, sei es in Form der Baukörper oder durch entsprechende Schallschutzbaumaßnahmen.

Der Projektträger hat das Konzept der Gemeinde bereits vorgestellt. Nach Beteiligung der Behörden und Einholung weiterer Fachgutachten ist die Planung ggf. weiterzuentwickeln. Die Gemeinde stellt zur Umsetzung des Vorhabens einen Bebauungsplan auf, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen sichern soll. Die nachstehende Abbildung zeigt die vorliegende Investorenplanung.



Lageplan, ohne Maßstab, Quelle: Objekt Maison ZDK 20 GmbH & Co.KG, Stand: Februar 2024

## 5.2 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

### Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der Schaffung eines gemischt genutzten Gebietes wird das gesamte Plangebiet als Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen. Das Urbane Gebiet entspricht in besonderer Weise den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde zu einem vielgestaltigen Bauquartier. Es bietet überdies im Hinblick auf die künftigen Nutzungen eine höhere Flexibilität gegenüber der Festsetzung eines Mischgebietes. Neben Wohnen und Gewerbe treten soziale bzw. gesundheitliche oder kulturelle Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Grundsätzlich müssen alle drei Elemente deutlich vorhanden sein, was wiederum den beabsichtigten Charakter stützt. Im Gegensatz zum Mischgebiet ist die Gewichtung nicht vorgegeben, jedoch darf keine Nutzung fehlen oder völlig verdrängt werden. Als weiterer Aspekt ist die gegenseitige Rücksichtnahme wichtig - Gewerbe und sonstige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, die Wohnnutzung muss jedoch auch mit einem gewissen Lärmaufkommen rechnen.

Die Widmung als Urbanes Gebiet greift den Politikansatz der Bundesregierung auf, umfänglich Wohnraum in innerörtlichen Lagen gemeinsam mit anderen verträglichen Nutzungen zu schaffen und so u.a. zu ökologisch, wirtschaftlich und infrastrukturell optimierten gemeindlichen Strukturen beizutragen. Das vorgegebene Hinzutreten sozialer, kultureller und anderer Einrichtungen zu gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen, welches in einem Mischgebiet nicht erforderlich wäre, lässt mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes eine erhöhte Qualität am geplanten Standort erwarten.

Von den zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen möchte man eine zusätzliche Verkehrserzeugung in der randlichen Lage vermeiden. Hinsichtlich der Tankstellen und Vergnügungsstätten wird eine Beeinträchtigung vor allem in den Nachtstunden somit reduziert.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB im gesamten Plangebiet durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die konkreten Festlegungen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Sie werden sich an den geplanten Baukörperstrukturen der mit der Gemeinde abgestimmten Investorenplanung orientieren.

Unter Berücksichtigung der innerörtlichen, randlichen Lage und der geplanten Baustrukturen bleibt der Bebauungsplan hinter dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für Urbane Gebiete von 0,8 zurück. Für die Bebauung im Norden (MU 3) und Osten (MU 2) soll im eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Im westlichen Bereich (MU 1) hingegen ist eine Grundflächenzahl von 0,6 beabsichtigt. Diese Staffelung entspricht auch dem Nutzungsspektrum der Gebietskategorie der Urbanen Gebiete. In Bereichen mit geringeren Verdichtungswerten sind vorrangig Wohnnutzungen vorstellbar. Die größere Verdichtung im Westen hingegen ermöglicht auch die Ansiedlung gewerblicher sowie z.B. sozialer und gesundheitlicher Einrichtungen. Diese Vorgaben entsprechen einer üblichen und verträglichen Verdichtung in einer innerörtlichen Lage und ermöglichen gleichzeitig die Umsetzung der vielfältigen Nutzungen einer urbanen Gebietsstruktur.

Die Baunutzungsverordnung sieht gemäß § 19 Abs. 4 eine generelle Überschreitungsmöglichkeit der vorgesehenen Grundflächenzahl von weiteren 50 % für die Unterbringungen von Stellplätze, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen vor. Diese Regelung gilt im vorliegenden Bebauungsplan bis zur Kappungsgrenze von 0,8.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen werden unter Würdigung der geplanten Nutzungen, der wirtschaftlichen Anforderungen der hier erwünschten Bauformen und der Vermeidung von Spannungen mit den umgebenden Nutzungen festgelegt. Zusätzlich wird hierbei auch die Schallschutzthematik berücksichtigt, die im Westen eine etwas höhere Bebauung zur Abschirmung der Verkehrslärmgeräusche erfordert. In den Teilgebieten MU 2 und MU 3 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei (II) begrenzt und im Teilgebiet MU 1 auf maximal drei (III) Vollgeschosse. Ein weiteres Geschoss, das kein Vollgeschoss sein darf, ist im Dachraum möglich. Diese Vorgaben sind städtebaulich vertretbar, da sie Spannungen innerhalb des gesamten Plangebietes und der Umgebung verhindern. Gleichzeitig wird eine ausreichende und wirtschaftliche Nutzung der Baukörper angenommen und der Schallschutz kann gewährleistet werden.

Im weiteren Verfahren werden ergänzend konkrete Höhen festgesetzt, die sich auf eine Geländevermessung beziehen werden. Zudem soll eine entsprechende Messvorschrift ergänzt werden, um die Vollziehbarkeit der festgesetzten Höhen zu gewährleisten.

### **Sonstige planungsrechtliche Regelungen**

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Teilgebieten MU 2 und MU 3 wird die offene Bauweise, zur Realisierung von Hausgruppen bzw. Doppelhäusern, festgesetzt. Diese leicht verdichteten Bauformen sind am vorliegenden Standort verträglich und entsprechen der Nachfragesituation. Für das Teilgebiet MU 1 wird die Bauweise im weiteren Verfahren festgesetzt. Diese ist maßgeblich von den Vorgaben zum Schallschutz abhängig. Grundsätzlich ist auch hier eine eher lockere Bebauung beabsichtigt, jedoch ist bereits heute bekannt, dass die abschirmende Wirkung des Verkehrslärms durch eine Art Riegel sichergestellt werden muss.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Grundlage für diese Festsetzung ist das Bebauungskonzept des Investors. Die Lage der Baugrenzen wird so gewählt, dass jeweils durchgehende Baufenster angeboten werden, innerhalb derer die Bebauung in einer Linie errichtet werden kann.

#### Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Bezüglich der Unterbringung von Stellplätzen und Garagen trifft der Bebauungsplan keine Regelungen, so dass die gesetzlichen Vorgaben uneingeschränkt zum Tragen kommen. Demnach sind Stellplätze und Garagen (inkl. Carports) innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den explizit dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Darüber hinaus können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO diese Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

### **Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung**

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, Qualitäten zu erhalten und in positiver Weise auf die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen.

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zu Dachform und der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

## **5.3 VERKEHRliche UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt sehr günstig zu örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Westlich besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 271. Nördlich und südlich der Gemeinde befinden sich zudem in geringer Entfernung Autobahnanschlüsse an die Autobahnen A 61 und A 63.



Auch für Fußgänger und Radfahrer ist der Ortskern gut über die bestehenden Straßen zu erreichen. Die äußere Verkehrsanbindung des geplanten Wohngebietes soll von Süden über die ‚Langgasse‘ erfolgen. Vorgesehen ist eine Stichstraße mit einer Wendeanlage, die ausreichend für die Befahrung des Müllfahrzeuges dimensioniert ist. Weitere Verkehrsflächen sind aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht erforderlich. Diese inneren Erschließungsanlagen werden durch den Investor hergestellt und sollen dann an die Gemeinde übertragen werden.

### Entwässerung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären. Eine Entwässerungskonzeption ist zu erstellen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

## 5.4 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Durchgrünung des Plangebietes und die Einbindung in die Umgebung. Mit der Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken soll eine durchgehende Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

Konkret vorgesehen werden sollen Anpflanzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sowie Bäume in unmittelbarer Zuordnung zu den Stellplätzen. Darüber hinaus kann je nach Dachform / -neigung auch eine Dachbegrünung vorgegeben werden.

Hinter den Anpflanzungsvorgaben verbergen sich einerseits gestalterische Vorgaben, andererseits wird damit ein wesentlicher Beitrag für Natur- und Umwelt geleistet. Insbesondere wird damit negativen Auswirkungen für das Kleinklima und den Boden entgegengewirkt. Bei der Pflanzenauswahl sollte aufgrund der innerörtlichen Lage und Nähe zu Gebäuden und Stellplätzen auf Bäume erster Ordnung verzichtet werden. Hinsichtlich des Klimawandels sollten nach Möglichkeit auch klimaresistente Arten zum Einsatz kommen.

Im weiteren Verfahren werden die Anpflanzfestsetzungen sowie eine Pflanzenliste ergänzt.

## 5.5 UMWELT UND NATURSCHUTZ

### Fachgutachten

Einzelne Gutachten wurden bereits beauftragt und es liegen erste Ergebnisse bzw. fachliche Einschätzungen vor. Es ist beabsichtigt im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sämtliche, erforderlich Fachgutachten erstellen zu lassen und so die Planung weiter zu qualifizieren.

Die nachfolgende Entwurfsfassung soll z.B. um Aussagen zum Boden ergänzt werden. Hierzu wurden bereits **Bodenuntersuchungen** durchgeführt, die Aufschluss über mögliche Belastungen des Untergrundes gibt. Gemäß den Ausführungen dieser vorliegenden Umwelttechnischen Stellungnahme<sup>1</sup> wurden im Rahmen der Untersuchungen keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes nachgewiesen. Demnach wird eine Altlastenfreiheit für das Grundstück bestätigt, die auch die Umsetzung von sensiblen Nutzungen zulässt.

Ein **Artenschutzgutachten** wurde ebenfalls bereits beauftragt und die entsprechenden Untersuchungen wurden durchgeführt. Nach Aussage des Gutachters gibt es bei der Realisierung des

---

<sup>1</sup> Vgl.: Kern geolabor: Umwelttechnische Stellungnahme zum Baumvorhaben Wohnbebauung ‚An der Leimenkaute‘, Flur 42, Flurstück 69 in der Gemarkung Albig, Sprendlingen, 12. März 2022.

Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Restriktionen. Konkrete Details der Artenschutzrechtlichen Prüfung werden in der Entwurfsfassung ergänzt.

Aufgrund der Nähe zu der Autobahn und der Bundesstraße westlich des Plangebietes ist im Rahmen der geplanten Gebietsentwicklung die Berücksichtigung des Verkehrslärms ein wesentliches Kriterium. Vor diesem Hintergrund wurde bereits eine erste **schalltechnische Stellungnahme**<sup>2</sup> zur Einschätzung der Verkehrslärmgeräusche eingeholt. Darin wird bestätigt, dass eine Mischung aus Wohnnutzungen und weniger empfindlichen Nutzungen grundsätzlich darstellbar ist. Hierfür sind jedoch verschiedene Vorgaben zu beachten, da die ersten Berechnungen zeigen, dass im gesamten Plangebiet tags und nachts mit erheblichen Lärmeinwirkungen durch den Verkehr zu rechnen ist. Im Rahmen einer weitergehenden Schalltechnischen Untersuchung wird für die Entwurfsfassung eine detailliertere Ausarbeitung erstellt, die auch die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Detail beinhalten wird. Derzeit kann bereits festgehalten werden, dass neben der Realisierung einer Abschirmung im Westen voraussichtlich eine Kombination aus passiven Schallschutzmaßnahmen und einer Grundrissorientierung bzw. Festverglasung notwendig sein wird. Die Abschirmung kann beispielsweise durch eine Art Riegelbebauung im westlichen Teil des Plangebietes umgesetzt werden. In welcher Form dies erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren untersucht und in der Bebauungsplanung verbindlich vorgegeben, um sicherzustellen, dass die geplante Entwicklung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einhalten kann.

Die Erforderlichkeit von abgestimmten Aussagen zur **Entwässerung** wurden bereits unter dem entsprechenden Kapitel angesprochen.

Weiterhin ist auch beabsichtigt eine **Geländevermessung** vornehmen zu lassen. Diese Höhen sind wesentlich für die Höhenfestsetzungen der geplanten Gebäude.

Die Ergebnisse der ausstehenden Fachplanungen und Gutachten werden nach Erforderlichkeit und im notwendigen Umfang in die Entwurfsfassung integriert. Ggf. können im Rahmen der anstehenden Beteiligung auch weitere Gutachten durch die Behörden für erforderlich gehalten werden.

### **Bilanzierung zum Eingriff in Natur und Landschaft**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beinhalten eine Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Der Geltungsbereich stellt unbeplanten Innenbereich dar. Diese Fläche ist derzeit vollständig unversiegelt.

---

<sup>2</sup> Vgl.: Konzept dB plus GmbH: Schalltechnische Machbarkeitsstudie, Planvorhaben ‚Langgasse‘, Ortsgemeinde Albig, Hier: Schalltechnische Ergebnisse zum Verkehrslärm, Sankt Wendel, 07. Juli 2022.

Nach Realisierung der Bebauungsplanung stellt sich der Zustand folgendermaßen dar.

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelbar
Urbane Gebiete MU 1	3.542	2.834
Urbane Gebiete MU 2 und MU 3	3.601	2.161
Verkehrsfläche	1.091	1.091
<b>Gesamt</b>	<b>8.234</b>	<b>6.085</b>

\* GRZ 0,6 max. Überschreitung 50% bis max. 0,8

\*\* GRZ 0,4 max. Überschreitung 50% bis max. 0,6

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan eine Neuversiegelung von ca. 6.085 m<sup>2</sup>. Wie bereits beschrieben, ist die Gemeinde nicht verpflichtet für diesen Eingriff einen Ausgleich zu erbringen, da die Eingriffe durch Bebauungspläne der Innenentwicklung als bereits ausgeglichen angesehen werden.

Die Gemeinde erkennt allerdings durchaus die große Bedeutung von Natur- und Landschaft an und ist grundsätzlich dazu bereit, Eingriffe in den Naturhaushalt angemessen auszugleichen. Aus diesem Grund werden auch verhältnismäßige Maßnahmen zur gestalterischen Begrünung des Gebiets und zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange im Rahmen der Gesamtabwägung festgesetzt. Weitergehende Maßnahmen werden im vorliegenden Fall für nicht erforderlich gehalten.

An dieser Stelle ist nochmal darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein Projekt der Innenentwicklung handelt. Die Gemeinde nutzt diese Form des flächensparenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, um u.a. dem anhaltenden Wohnungsdruck und dem Bedarf an sozial-gesundheitlichen Einrichtungen, wie z.B. einer Tagespflege, nachzukommen. Gerade am Rand von Ballungsgebieten haben sich die Möglichkeiten der Kommunen zur Schaffung von Wohnbauflächen enorm verringert. Abschließend ist daher festzuhalten, dass trotz einer gewissen Bodenversiegelung überwiegend positive Entwicklungen zu erwarten sind, da mit der vorliegenden Bebauung auch der Ortseingang der Gemeinde Albig eine Attraktivitätssteigerung erfährt.

## 6 VERFAHRENSSTAND

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird. Damit wird der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum sowie dem Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen und einem Bereich für soziale und gesundheitliche Einrichtungen Rechnung getragen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, wie Lage im Innenbereich, die Einhaltung der Obergrenze der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder die Nichtbeeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, sind gegeben. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Allerdings begründet der Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beachtlich wäre. Konkret handelt es sich um die Festsetzung einer neuen Straßenverkehrsfläche. Gemäß Nr. 3.5 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) bedarf der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 Landesstraßengesetz (LStrG) einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, um festzustellen, ob eine Pflicht zur Umweltprüfung besteht. Diese allgemeine Vorprüfung wurde gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kam insgesamt zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben (den Bau der öffentlichen Straße) erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Demnach besteht keine Pflicht, eine förmliche Prüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen. Weitere Vorhaben, die der Pflicht einer UVP unterliegen könnten, sind nach den geplanten Arten der baulichen Nutzung nicht absehbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ‚An der Leimenkaute‘ kann somit im ‚beschleunigten Verfahren‘ nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die vorliegende Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans spiegelt den Stand vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wider. Mit den vorliegenden Unterlagen wird eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt.


Nach Vorliegen der Anregungen aus der freiwilligen frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung wird die Planung nach Erfordernis weiter qualifiziert.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im April 2024

 2318 04 Be VE/hf