



Gemeinde Schweigen-Rechtenbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnanlage am Deutschen Weintor"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung
20.09.2017

Begründung



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

07ZSO16063

Gemeinde Schweigen-Rechtenbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnanlage am Deutschen Weintor“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	4
3 Lage und Größe des Plangebietes	5
4 Bestand	5
5 Städtebauliches Konzept	7
5.1 Bauungskonzept	7
5.2 Verkehrliche Erschließung	7
5.3 Technische Infrastruktur	8
6 Übergeordnete Planungen	8
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	9
7.1 Schutzgebiete	9
7.2 Biotope	9
7.3 Gewässerschutz, Hochwasserschutz	9
7.4 Denkmalschutz	9
7.5 Altlasten	11
8 Fachgutachten	11
8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung	11
8.2 Schalltechnische Untersuchung	12
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen	14
10 Planungsrechtliche Festsetzungen	15
10.1 Art der baulichen Nutzung	15
10.2 Maß der baulichen Nutzung	16
10.3 Nebenanlagen	17
10.4 Bauweise	17
10.5 Baulinien, Baugrenzen	17
10.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	18
10.7 Zahl der Wohnungen	18

10.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
10.9	Pflanzgebote	19
10.10	Bezug zum Durchführungsvertrag	19
11	Örtliche Bauvorschriften	19
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	19
11.2	Einfriedungen.....	19
11.3	Müllbehälter	19
11.4	Gestaltung der unbebauten Flächen	19
11.5	Zahl der Stellplätze	20
11.6	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	20
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	20

Vorbemerkungen

Vorhabenträger

Gensheimer Immobilien und Massivhausbau GmbH
Hochstadter Straße 2b
76877 Offenbach

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Das Deutsche Weintor ist für die Gemeinde Schweigen-Rechtenbach ein wichtiger touristischer Anziehungspunkt und maßgebend verantwortlich für den Bekanntheitsgrad der Gemeinde. In den 1930er-Jahren zur stärkeren Vermarktung des lokalen Weins errichtet, steht es heute unter Denkmalschutz. Das Gebäudeensemble besteht aus dem 18 m hohen eigentlichen Tor sowie angegliederten, eingeschossigen Gebäuden mit steilen Dächern. Die Gebäude werden heute überwiegend gastronomisch genutzt, das Ensemble ist inzwischen in Besitz der 1956 gegründeten, gleichnamigen Winzergenossenschaft.

Westlich des Baudenkmals befindet sich an der Silvanerstraße ein ehemaliges Kellereigebäude der Winzergenossenschaft. Da die Weinlagerung und -produktion an diesem Standort inzwischen nicht mehr erfolgt, steht das Gebäude heute leer und befindet sich dementsprechend in einem optisch wie auch baulich schlechten Zustand. Seitens der Gemeinde wurden in der Vergangenheit bereits Versuche unternommen, das Areal einer Nachnutzung zuzuführen, um damit in unmittelbarer Angrenzungen zu dem touristischen Anlaufpunkt die derzeit unbefriedigende Situation zu verbessern.

Aktuell liegt der Gemeinde die Anfrage eines Investors zum Abriss der Gebäudesubstanz und zur Errichtung einer Wohnanlage, bestehend aus vier Mehrfamilienhäusern auf dem Areal vor. Eine entsprechende Gebäudekonzeption wurde erarbeitet und der Verwaltung wie auch dem Gemeinderat vorgestellt. Die Gemeinde steht dem Projekt positiv gegenüber, da Schweigen-Rechtenbach aufgrund seiner Lagegunst in der Nähe zum Elsass und zum Pfälzer Wald auch als Wohnort eine hohe Attraktivität besitzt. Gleichzeitig besteht wie in inzwischen vielen kleineren Gemeinden eine zunehmende Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, welche auch für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen geeignet sind. Nicht zuletzt wird jedoch auch die Chance gesehen, durch Umsetzung des Vorhabens den „optischen Missstand“ des Kellereigebäudes zu beseitigen und eine Verbesserung des Umfeldes des Weintores herbei zu führen.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Das Plangebiet befindet sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Vorhaben können somit nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Allerdings ist die bauliche Umgebung von relativ niedriger Bebauung geprägt, so dass eine adäquate Ausnutzung des Grundstückes derzeit kaum möglich ist.

Seitens der Gemeinde wird das präsentierte Vorhaben positiv bewertet, es bestehen jedoch Bedenken zur planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit. In Abstimmung mit der Kreisverwaltung soll daher zur Absicherung des Planungsrechts ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche bebaute Fläche, die eine ebenfalls baulich geprägte Umgebung besitzt. Als typische Maßnahme der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht nicht. Ebenso kann auf eine Umweltvorprüfung verzichtet werden, da der in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 2 ha überbaubare Grundfläche nicht überschritten wird. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt nicht zur Anwendung, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht vorgesehen.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 1015/1, 1015/2 und 1018. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha.



Bild 1: Katastrerauszug mit Geltungsbereich

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich zwischen den beiden Ortsteilen der Gemeinde auf Gemarkung Rechtenbach. Die Fläche ist mit der ehemaligen Abfüllanlage der Winzergenossenschaft überbaut, einem hallenartigen ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit versetztem Pultdach und angebauten Überdachungen. Der Baukörper ist umgeben von Freiflächen, die als Umfahrung oder Rangierflächen dienen und zu großen Teilen versiegelt sind.

Die Fläche besitzt eine deutliche Hangneigung, von West nach Ost besteht ein natürliches Gefälle von ca. 5 m. Durch die umfangreichen Keller des Gebäudes sind große Teile des Geländes verändert. Die einstmals als optische Abschirmung zum Parkplatz gepflanzten Nadelbäume wurden wie auch andere Gehölze bereits gerodet.

Die Umgebung ist baulich geprägt. Im Osten schließt sich ein großer Parkplatz sowie das Gebäudeensemble des Deutschen Weintor an. Dieses besteht aus dem eigentlichen Tor sowie angegliederten Gebäuden in Fachwerkoptik, welche vornehmlich gastronomische Einrichtungen beinhalten. Im Süden grenzt eine heterogene Bebauung aus Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Teilweise verfügen die Wohnhäuser über größere Gartenflächen. Im Norden verläuft die Silvanerstraße mit einer Freiluftgastronomie sowie einer eingeschossigen Gewerbehalle. In den rückwärtigen Bereichen befinden sich Wohnhäuser mit Gärten. Im Westen schließt sich unbebaute Freibereiche an, die als Garten und weitergehend als Rebfläche genutzt werden.

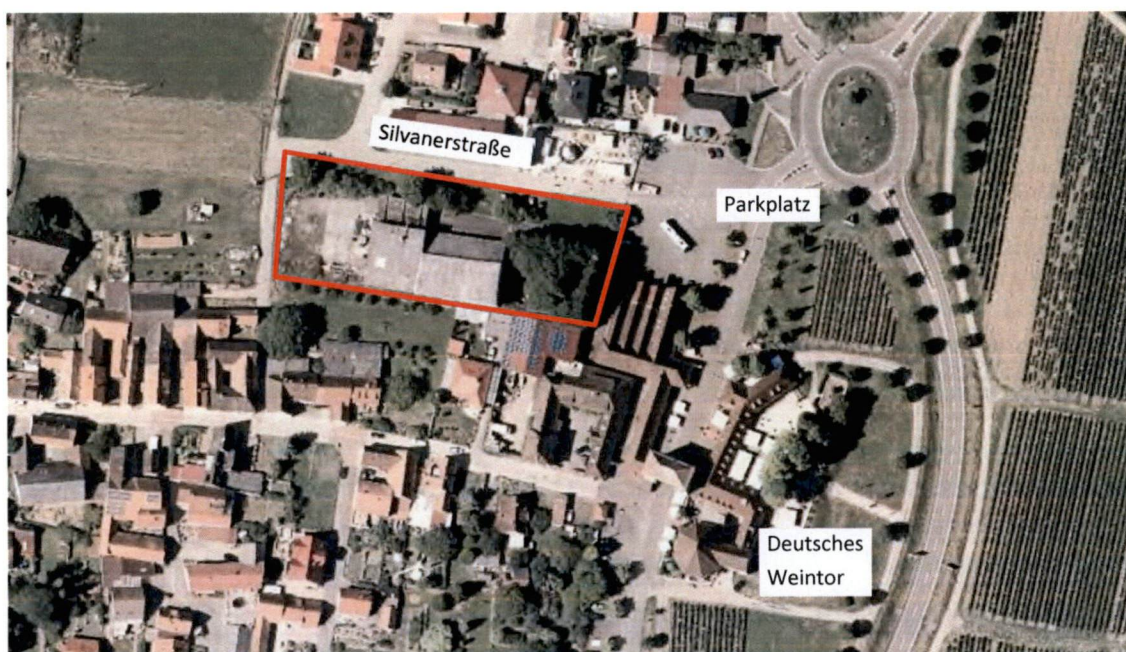


Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich (Gehölze im Plangebiet wurden zwischenzeitlich größtenteils entfernt)



Bild 3: Platzansicht des Kellereigebäudes



Bild 4: Westansicht des Kellereigebäudes



Bild 5: Parkplatz am Deutschen Weintor

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine konkrete Gebäudeplanung zugrunde. Demnach werden im Plangebiet insgesamt vier hintereinander angeordnete Baukörper entstehen. Die drei westlichen Baukörper (1, 2, 3) werden dabei vornehmlich dem Wohnen dienen, der östliche Baukörper (4) ist um 90 Grad gedreht und grenzt an den Parkplatz am Weintor an. Neben dem Wohnen ist hier auch eine gewerbliche oder touristische Nutzung möglich. Südlich dieses Gebäudekörpers ist eine kleine Gartenfläche als Freibereich vorgesehen.

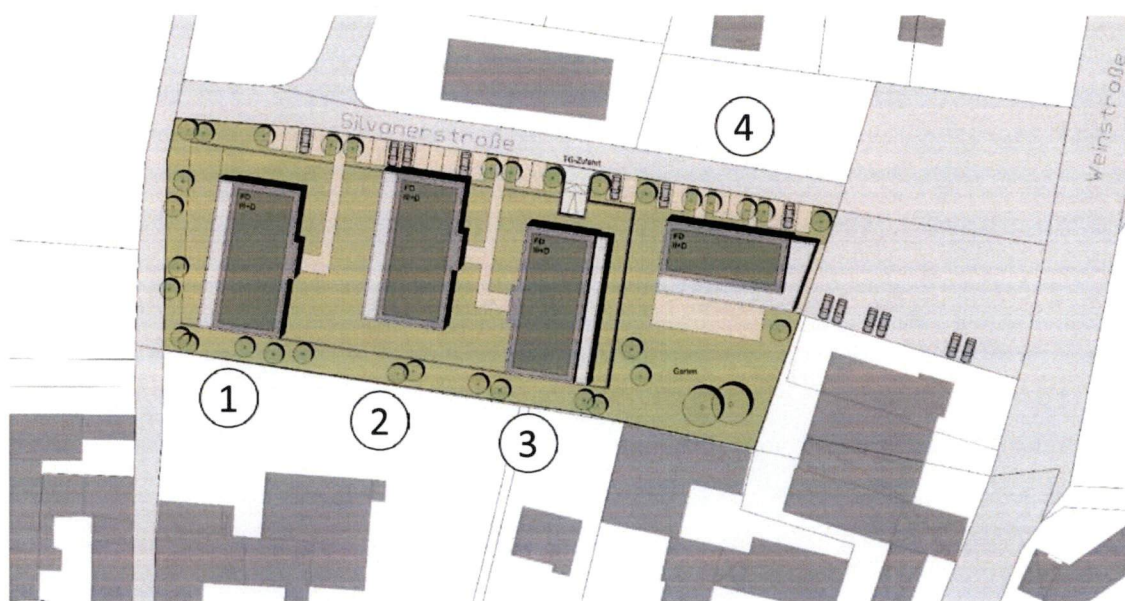


Bild 6: Lageplan mit Anordnung der geplanten Gebäudekörper

Die Gebäude 1 bis 3 werden auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit drei „Normalgeschossen“ sowie einem zurückgesetzten Dachgeschoss errichtet. Das Gebäude 4 befindet sich auf Höhe des Parkplatzes und ist um ein Geschoss reduziert. Die Gebäude befinden sich zwar in Nähe des Deutschen Weintor, sind optisch jedoch abgerückt. Lediglich das östliche Gebäude wird in direktem Bezug zum Baudenkmal wahrgenommen und soll bezüglich der Fassadenmaterialität angeglichen werden.

Bewusst sollen die Gebäude in einer zeitgemäßen Architektursprache ausgeführt werden, ohne jedoch aufdringlich zu wirken. Vorgesehen sind dabei eingezogene Loggien, Flachdächer und eine zurückhaltende Materialauswahl. Gleichzeitig soll ökologischen Kriterien und Vorgaben zur Energieeffizienz entsprochen werden.

Geplant sind vornehmlich 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, die barrierefrei bzw. barrierearm ausgebildet werden und damit auch für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen geeignet sind.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Silvanerstraße verkehrlich angebunden. Diese besitzt mit über 5 m eine ausreichende Breite und wird vorrangig über den Parkplatz am Deutschen Weintor angefahren. Lediglich bei hoher touristischer Besucherfrequenz, insbesondere im Herbst, kann die Zufahrt zur Silvanerstraße über den Parkplatz durch parkende Fahrzeuge blockiert sein. Über die Rieslingstraße besteht jedoch eine ordnungsgemäße Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine Tiefgarage unter den Gebäuden vorgesehen. Zusätzlich werden entlang der Silvanerstraße Senkrechtstellplätze angeordnet, so dass insgesamt ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

5.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzung technisch voll erschlossen, die Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt derzeit in die Mischwasserkanalisation in der Silvanerstraße. Durch den bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrad ist nach Umsetzung der Planung nicht von Mehrmengen an Oberflächenwasser auszugehen. Es wird angestrebt, möglichst viel Oberflächenwasser zu verdunsten, zu versickern oder in Form von (Dach-)Begrünungen vor Einleitung in die Kanalisation zu puffern. Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Trennung von Schmutz- und Oberflächenwasser, welche an der Grundstücksgrenze gemeinsam in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Bei einer zukünftigen Umsetzung eines Trennsystems in der Silvanerstraße kann mit geringem Aufwand die Einleitung verändert werden.

Die Entwässerungskonzeption wird mit der SGD Süd sowie den Verbandsgemeindewerken abgestimmt.

6 Übergeordnete Planungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern ist das Plangebiet als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Westlich des Plangebietes ist im FNP ein geplantes Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.



Bild 7: Flächennutzungsplan der VG Bad Bergzabern, Ausschnitt Schweigen-Rechtenbach

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.2 Biotope

Geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.3 Gewässerschutz, Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungsflächen eines 100-jährlichen Hochwassers.

7.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt an die bauliche Gesamtanlage des „Deutschen Weintor“ von 1936/37 an. Das Torgebäude ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz aufgeführt und genießt gemäß § 4 Abs. 1 DSchG Umgebungsschutz. Die geplante Bebauung ist ca. 60 m nordwestlich des Torgebäudes geplant.

Von Süden kommend (B 38) befindet sich das Torgebäude auf einer leichten Anhöhe. Die geplante Bebauung befindet sich hierbei in einem deutlichen Abstand und führt somit nicht zu einer Beeinträchtigung des Baudenkmals. Von Norden (nördlicher Kreisel B 38) wird die Optik des Torgebäudes durch den großen Parkplatz beeinträchtigt. Durch die Realisierung des Vorhabens kann durch eine bauliche Platzeinfassung eine Verbesserung erzielt werden. Dabei soll mit dem platzzugewandten Gebäude die Fassadenmaterialität des Baudenkmals aufgenommen werden. Die zurückgesetzten höheren Gebäudeteile halten wiederum ausreichend Abstand zum Baudenkmal.

Maßgebend für die Bewertung ist in Schweigen-Rechtenbach auch die Überprüfung der Aussichtspunkte, insbesondere des Sonnenbergs, welcher sich ca. 400 m westlich des Plangebietes in einer Höhe von ca. 265 m ü. NN befindet (Plangebiet ca. 220 m ü. NN). Wie im folgenden Bild dargestellt findet mit dem Vorhaben keine optische Überschneidung mit dem Torgebäude statt, dieses bleibt zusammen mit der vorgelagerten Gaststätte (Zeltdach) in seiner Wirkung ungestört. Durch die Ausbildung von begrünten Flachdächern kann darüber hinaus eine gute Integration der geplanten Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild erzielt werden.

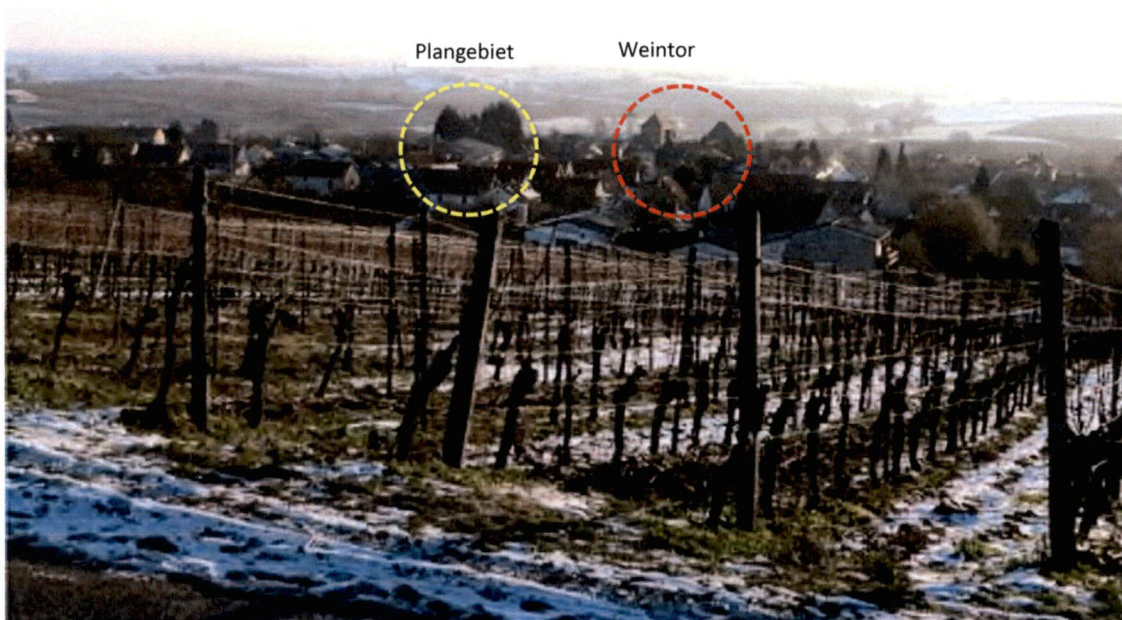


Bild 8: Blick vom Sonnenberg

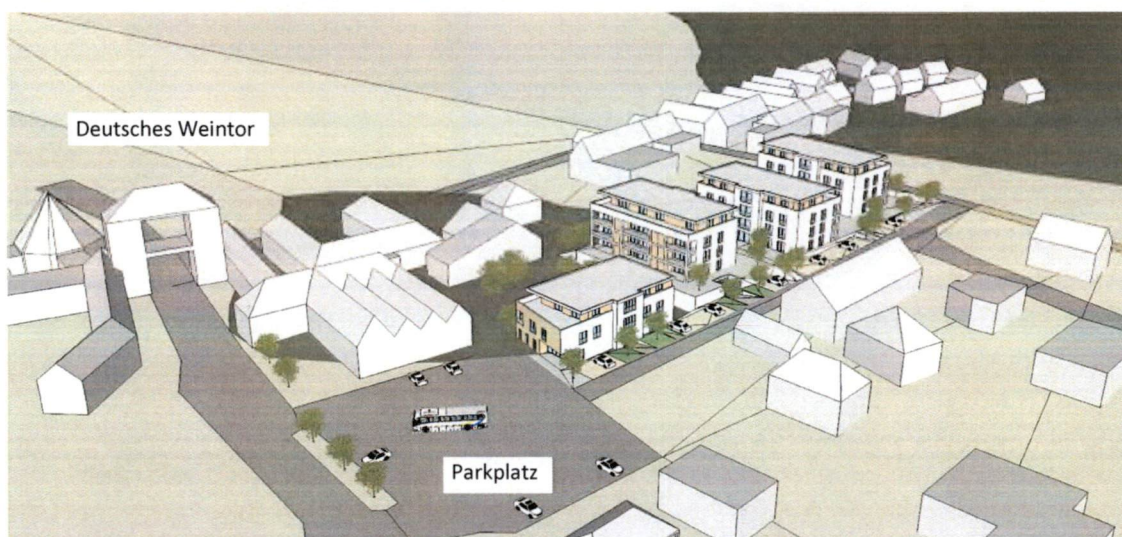
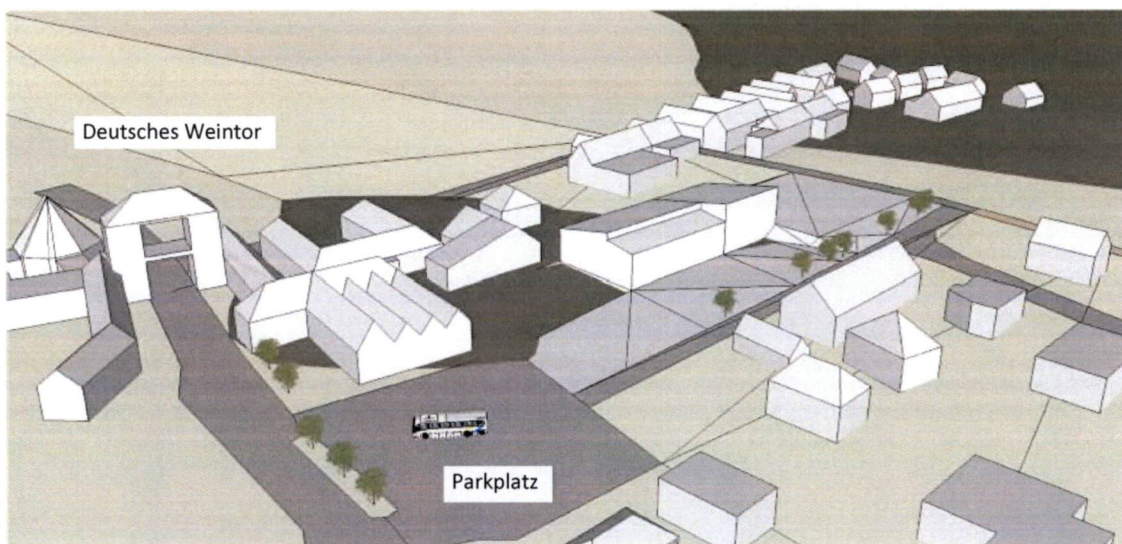


Bild 9: Visualisierung - Gegenüberstellung Bestand und Planung

7.5 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen vorhanden. Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung können Vorkommen von Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

8 Fachgutachten

8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gewerbliche Brachfläche mit einem Kellereigebäude sowie teilweise versiegelten Freiflächen. Da Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch Dipl.-Biologen Matthias Kitt, Minfeld erstellt und im Mai 2017 vorgelegt. Betrachtet wurden in Form der Sichtung von Datenunterlagen oder durch Begehungen Fledermäuse, Haselmäuse, Reptilien, Schlangen, Amphibien, Insekten sowie Vogelarten.

Gemäß Gutachten ist im Plangebiet lediglich mit Vorkommen der Zwergfledermaus und evtl. der Fransenfledermaus zu rechnen. Ausschließlich entlang der Dachkanten bestehen geeignete Spaltenräume, welche vom Frühjahr bis in den Herbst potenziell bewohnt werden. Im Innenraum der Hallen sind dagegen keine geeigneten Quartiere vorhanden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen empfiehlt das Gutachten den Abriss des Gebäudes nicht vor dem 01.07. da Jungtiere zu diesem Zeitpunkt bereits flügge sind. Zur Schaffung von Ersatzquartieren empfiehlt das Gutachten das Anbringen von sechs Fledermausnistkästen.

Zauneidechsen wurden im Verlauf von Begehungen nicht gesichtet, jedoch mehrere Vorkommen von Mauereidechsen, insbesondere am südlichen Rand des Plangebietes. Die anderen Flächen weisen gemäß Einschätzung des Gutachters keine geeigneten Habitatstrukturen auf. Im Zuge des Abrisses des Gebäudes kann die Tötung von Individuen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Gutachten empfiehlt daher den Beginn der Abrissarbeiten nicht vor dem 15.08. Danach sind auch Jungtiere in der Lage, in angrenzende Bereiche auszuweichen. Das Wiedereindringen von Tieren sollte durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden (z. B. Absteckung mit Dachpappebahnen). Als Ausgleichsmaßnahme empfiehlt das Gutachten nach Beendigung der Bauarbeiten die Anlage eines Ersatzquartiers entlang der südlichen Plangebietsgrenze.

Durch den Abriss des Hallengebäudes könnten Bruten des Hausrotschwanzes sowie des Haussperlings betroffen sein. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen empfiehlt das Gutachten den Abriss des Gebäudes nicht vor Ende Juni. Vier Nistkästen sollten als Ersatzquartier vorgesehen werden.

Gehölz- und Gebüschbrüter sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da die Gehölzstrukturen und Bäume im Frühjahr 2017 gerodet wurden. Eine Begutachtung der Stämme ergab keine Baumhöhlen. Zur Verbesserung der Brutmöglichkeiten sollten entsprechende Gehölzpflanzungen im Plangebiet vorgenommen werden.

Im Zuge der Untersuchung wurden für die Haselmaus, Insekten sowie Amphibien keine geeigneten Habitatstrukturen vorgefunden. Unter Beachtung der oben genannten Empfehlungen werden gemäß Gutachten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

8.2 Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Struktur der Ortsgemeinde mit vielfältigen Nutzungen. Da eine Überschreitung von Lärmricht- und -grenzwerten nicht ausgeschlossen werden kann, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag geben. Diese wurde durch das Büro für Bauphysik C. Malo, Bad Dürkheim erstellt und im Mai 2017 vorgelegt.

Auf das Plangebiet wirken maßgebend folgende Lärmquellen ein:

- Weingut A Silvanerstraße 5: Das Weingut besteht aus einem Hallengebäude mit angrenzendem Wohnhaus. An einigen Tagen im Jahr wird im Hof eine mobile Flaschenabfüllanlage aufgestellt und betrieben.
- Weingut B Längelsstraße 36: Das Weingut beinhaltet einen Maschinenpark, Betriebsgebäude sowie eine temporär geöffnete Straußenwirtschaft. An einigen Tagen im Jahr wird im Hof eine mobile Flaschenabfüllanlage aufgestellt und betrieben.
- Parkplatz der Winzergenossenschaft am Deutschen Weintor: Der Parkplatz wird vorrangig von Besuchern des Deutschen Weintors sowie der angrenzenden Gaststätten benutzt. Insbesondere im Herbst sind auch häufig Busse abgestellt.
- Gaststätte mit Freisitz Silvanerstraße 1: 150 Steh- und Sitzplätze, derzeit vereinzelt Betrieb auch nach 22 Uhr.
- Eiscafé und Gaststätte mit Freisitz Weinstraße 6

Maßgebend für das Weingut B ist der Betrieb der Flaschenabfüllanlage im Tagzeitraum sowie der Spritzbetrieb im Nachtzeitraum. Für das Weingut A ist der Spritzbetrieb im Tag- und Nachtzeitraum maßgebend. Diese Lastfälle wurden schalltechnisch mit dem Betrieb der beiden Gaststätten überlagert. Die berechneten Lärmpegel sind in der folgenden Karte dargestellt:

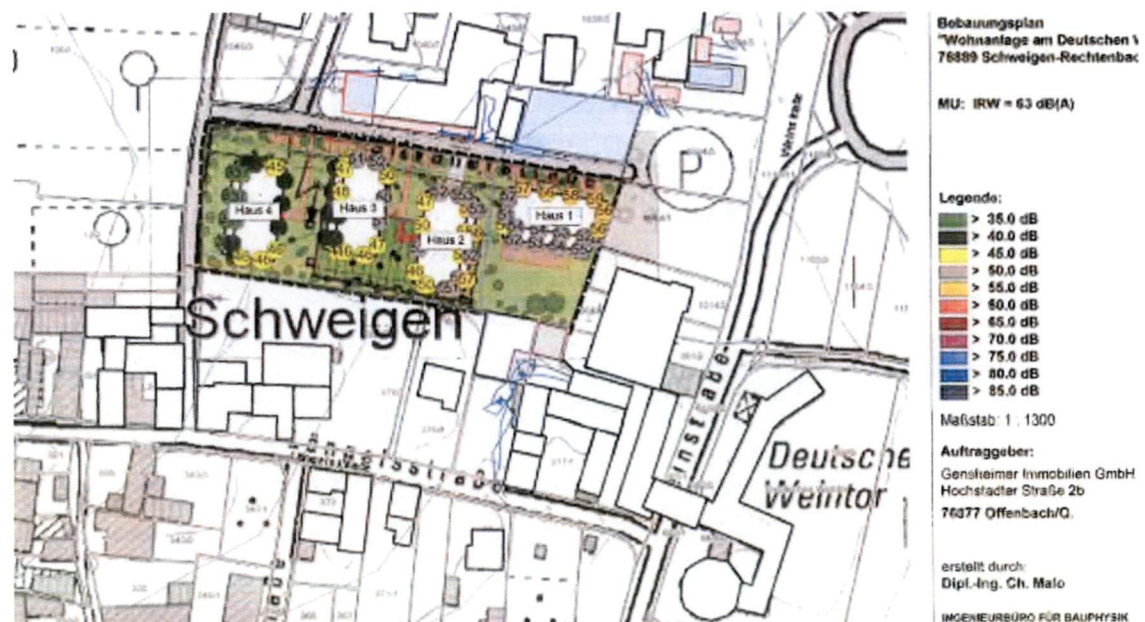


Bild 10: Pegelbeurteilungskarte - Gewerbelärm tags Bestand

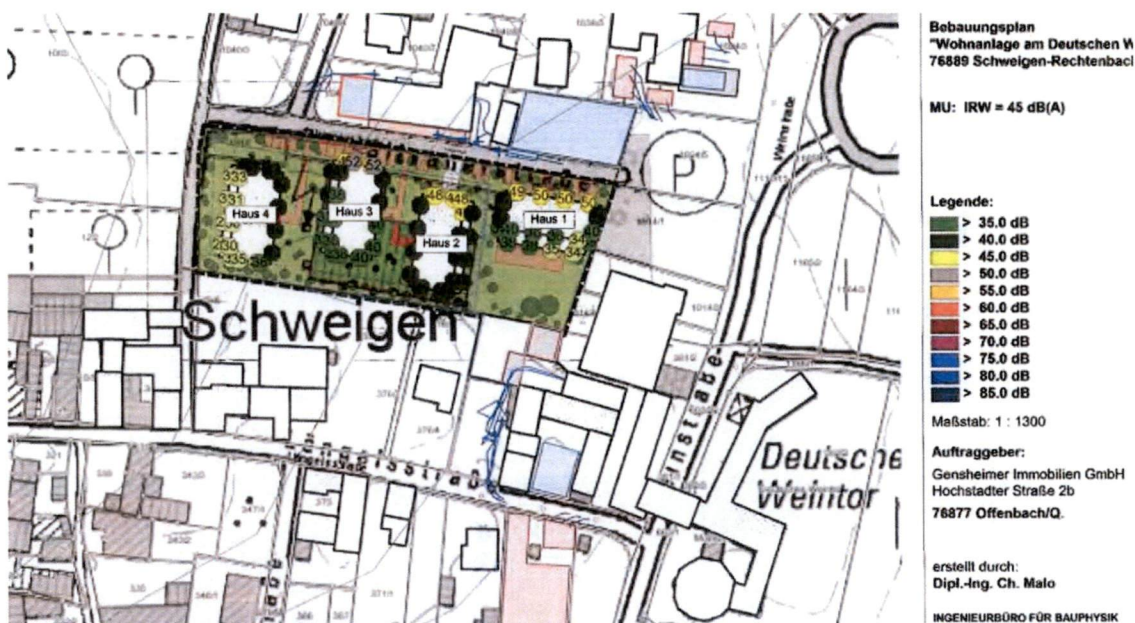


Bild 11: Pegelbeurteilungskarte - Gewerbelärm nachts Bestand

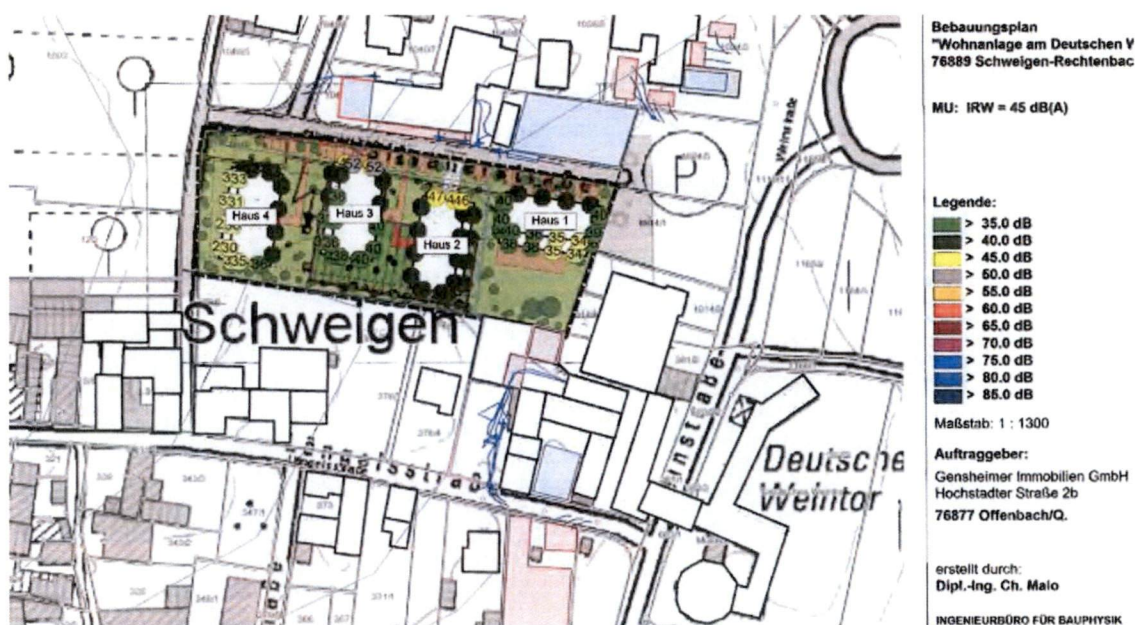


Bild 12: Pegelbeurteilungskarte - Gewerbelärm nachts genehmigter Umfang

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere der Weinbaubetrieb A sowie die Gaststätte Silvanerstraße 1 aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu negativen Auswirkungen auf die Bebauung führen. Bezüglich des Weinbaubetriebes kann jedoch durch anstehende Um- und Anbauten eine erhebliche Verbesserung erzielt werden. Diese werden derzeit durchgeführt und werden zu einer besseren Abschirmung auf das Plangebiet führen. Darüber hinaus befindet sich der Betrieb in einem festgesetzten Mischgebiet mit Wohngebäuden, auf die bereits Rücksicht zu nehmen ist. Die Gaststätte ist insbesondere durch ihren teilweisen (nicht genehmigten) Betrieb nach 22 Uhr problematisch. Hier sollte gemäß § 4 LImSchG eine Beschränkung auf 22 Uhr erfolgen.

Bezüglich der Parkplatzfläche ergeben sich ebenfalls Überschreitungen der Lärmrichtwerte. Durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen (passive Schallschutzmaßnahmen) können jedoch negative Auswirkungen vermieden werden.

Insgesamt werden auf Grundlage der genehmigten Betriebe die Lärmrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Geringfügige temporäre Überschreitungen sind als seltene Ereignisse einzustufen.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist derzeit mit der Anlage der ehemaligen Kellerei bebaut. Diese besteht aus einer großen Halle mit umfangreichen Kellerräumen, einem westlich anschließenden Anbau sowie einer offenen Überdachung. Die Gebäude sind seit geraumer Zeit nicht benutzt und dementsprechend in einem schlechten baulichen Zustand. Eine sinnvolle Nachnutzung der Gebäude ist kaum möglich. Zudem stellen die Anlage in der Nähe zum Baudenkmal Deutsches Weintor einen deutlichen optischen Missstand dar. Umgeben ist das Gebäude von umfangreichem Freiflächen, welche ehemals als Umfahrung oder Rangierfläche dienten und nahezu vollständig versiegelt sind.

Für das Schutzgut Mensch besitzt das Plangebiet derzeit keine Bedeutung. Aufgrund der Auslagerung der Weinproduktion liegt das Areal brach. Durch Abriss der Gebäudesubstanz und der geplanten Neubebauung kann eine erhebliche Zahl neuer Wohnungen geschaffen und die große Nachfrage nach barrierearmen Wohnraum zumindest teilweise gedeckt werden.

Für Tiere und Pflanzen bietet das Plangebiet nur eingeschränkte Lebensräume. Die einstmals im Plangebiet befindlichen Gehölze wurden gerodet, ebenso die markante Nadelbaumreihe entlang des Parkplatzes, welche einstmals das Kellereigebäude optisch abschirmen sollte. Zur Feststellung möglicher Vorkommen von streng oder besonders geschützter Tierarten wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt (siehe Ziffer 8.1). Demnach werden bei Beachtung der Empfehlungen keine Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst.



Bild 13: Inzwischen gerodeter Fichtenbestände



Bild 14: Temporäre Ablagerflächen

Das Plangebiet ist derzeit zu über 50 % versiegelt (Gebäude und Freiflächen). Durch Umsetzung des geplanten Vorhabens ist von einer weitergehenden Versiegelung auszugehen. Die absolute Zunahme der Versiegelungsflächen ist jedoch gering. Zudem sollen durch Begrünungen von Dächern und der Tiefgarage die negativen Auswirkungen auf ein Minimum beschränkt werden. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sind dadurch auszuschließen.

Für das Ortsbild führt das Vorhaben zu einer erheblichen Verbesserung. Die leerstehende Gewerbehalle wird beseitigt und durch eine Wohnanlage ersetzt. Durch den östlichen Gebäudekörper kann der derzeit ungeordnet wirkende Parkplatz am Weintor zumindest teilweise baulich gefasst werden.

Zusammenfassend ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Zustand der Gebäude weiter verschlechtern. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, sind die Erstellung eines Umweltberichtes, die Anwendung der Eingriffsregelung und die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entbehrlich.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich zwischen den beiden Ortsteilen Schweigen und Rechtenbach in Angrenzung zum Deutschen Weintor, welches insbesondere im Herbst einen bedeutenden touristischen Magnet darstellt. Die Umgebung ist darüber hinaus baulich durch Einfamilienhäuser, eine Gewerbehalle sowie Gastronomiebetriebe geprägt. Östlich des Plangebietes befindet sich ein großer Parkplatz.

Mit dem Vorhaben soll insbesondere das Angebot an Wohnungen alternativ zu den in der Gemeinde verbreiteten Einfamilienhäuser verbessert werden. In dem zum Platz zugewandten Gebäudekörper ist zusätzlich eine gewerbliche und eine touristische Nutzung vorgesehen.

Die heterogen geprägte Umgebung ist mit verschiedenen Lärmemissionen verbunden, die eine Einstufung des Plangebietes in den Katalog der Baunutzungsverordnung erschweren. Mit der Novelle des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung hat der Gesetzgeber jedoch die neue Kategorie der „Urbanen Gebiete“ geschaffen. Zielsetzungen der Novelle sind:

- Konzentration des Städtebaus auf die Innenentwicklung, Reduzierung des Flächenverbrauchs.
- Vergrößerung des kommunalen Handelsspielraumes bei der Schaffung von Wohnraum in verdichteten Zentren und Gemengelagen.
- Möglichkeit zur Fortentwicklung eines nutzungsgemischten Bestandes.

Vorteile gegenüber der Festsetzung eines Mischgebietes sind:

- Eine funktionale Mischung muss vorliegen, jedoch ohne Mindestanteile.
- Die in der TA Lärm festgelegten Lärmrichtwerte wurden für Urbane Gebiete mit 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgelegt. Dies entspricht nachts dem Wert eines Mischgebietes, tags einer Erhöhung von 3 dB(A).

Auch wenn Urbane Gebiete vornehmlich in städtischen Lagen zum Einsatz kommen sollen, ist eine Anwendung auch im ländlichen Raum nicht ausgeschlossen. Folgende Aspekte sprechen für die Anwendung dieser Gebietskategorie:

- Das Plangebiet befindet sich in einer besonderen Gemengelage, die für eine dörfliche Umgebung eher untypisch ist.
- Die geplanten Nutzungen entsprechen dem Nutzungskatalog.
- Die Planung stellt einen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Seitens des Gesetzgebers wurde keine explizite Beschränkung auf innerstädtische Quartiere vorgenommen. Damit ist nicht ausgeschlossen, dass auch außerhalb von stark verdichteten Räumen das Urbane Gebiet zur Anwendung kommen kann. Eine Rechtsprechung über Anwendungsgrenzen liegt derzeit noch nicht vor.

Die in § 6a BauNVO dargelegten Nutzungen werden, ergänzt um Anlagen für touristische Zwecke, größtenteils allgemein zugelassen. Nicht zugelassen werden Vergnügungsstätten sowie Tankstellen, da diese Nutzungen zu einer „Abwertung“ der Umgebung des Deutschen Weintors führen würden und damit städtebaulich unerwünscht sind. Weiterhin erfolgt eine Einschränkung des Einzelhandels in Form des Ausschlusses von Lebensmittel- und Getränkemärkten. Auch diese Nutzungen werden an diesem Standort als unpassend eingestuft. Ausnahmsweise zugelassen werden dagegen Weinhandlungen bzw. Vinotheken. Hier soll im Einzelfall die Verträglichkeit geprüft werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch sehr heterogene Überbauungsgrade geprägt. So befinden sich in unmittelbarer Umgebung relativ große Grundstücke mit einzelnen Wohn- oder Nebengebäuden wie auch nahezu vollständig überbaute kleinere Grundstücke. Für das Plangebiet lassen sich hieraus keine Orientierungswerte zum zulässigen Überbauungsgrad herleiten.

Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird zum einen eine ausreichende Ausnutzung der Flächen ermöglicht, andererseits der gemäß BauNVO maximal zulässige Wert von 0,8 deutlich unterschritten. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird zugelassen, so dass mit Stellplätzen, Tiefgaragen, Nebenanlagen o. ä. die zulässige GRZ überschritten werden darf.

Zusätzlich wird eine maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, dabei wird ebenfalls eine Abstufung entsprechend der Bebauungskonzeption vorgenommen. In MU 1 werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen. In MU 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Dies erfolgt aus Rücksicht auf das angrenzende Baudenkmal Deutsches Weintor, welches in seiner Wirkung nicht beeinträchtigt werden darf.

Als weitere Steuerungsgröße zum Maß der baulichen Nutzung wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese basiert auf einer vorgegebenen maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe, welche sich in MU 1 über der Tiefgaragendecke, in MU 2 auf Parkplatzniveau befindet. Hierbei handelt es sich um einen Maximalwert, der zwar unterschritten, jedoch nicht überschritten werden darf.

In MU 1 beträgt die maximale Gebäudehöhe 12,50 m, was einer absoluten Höhe von ca. 236,50 m+NN entspricht. In der Übersichtskarte sind die Höhen der an das Plangebiet angrenzenden Gebäude festgehalten. Es wird ersichtlich, dass sich die Höhe in die nähere Umgebung einfügt und die Höhe des Deutschen Weintors, welche sich zudem erst in ca. 60 m Entfernung befindet, unterschritten wird. In MU 2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 9,75 m, was einer absoluten Gebäudehöhe von 229,25 m+NN entspricht. Das Gebäude passt sich somit an die bestehende Bebauung am Parkplatz, den Anbauten an das Weintor, an.



Bild 15: Übersicht der Höhen des Gebäudebestandes in der näheren Umgebung

10.3 Nebenanlagen

Für den Betrieb der Wohnanlage sind Nebenanlagen unumgänglich. Daher werden sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Allerdings wird die Kubatur hierbei auf 50 m³ beschränkt, um übermäßig große und damit optisch beeinträchtigende Nebenanlagen zu verhindern.

10.4 Bauweise

Das Bebauungskonzept sieht vier Gebäudekörper mit Gebäudelängen von ca. 28 m vor. Daher wird in MU 1 eine offene Bauweise festgesetzt. In MU 2 wird eine abweichende Bauweise vorgesehen. Das geplante Gebäude soll als räumliche Einfassung möglichst nahe an die Parkplatzfläche angebaut werden. Die Abstandsflächen gemäß LBauO dürfen hierbei unterschritten werden.

10.5 Baulinien, Baugrenzen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind zu beachten und dürfen mit Gebäuden nicht überschritten werden. Die Unterteilung in vier Baukörper ist damit vorgegeben. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen kann dagegen ausnahmsweise zugelassen werden, um eine größere Flexibilität bei der Gestaltung von Aufenthaltsflächen zu erhalten.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine Baulinie festgesetzt. Diese dient der räumlichen Einfassung des Platzes. Abweichungen von der Baulinie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.

10.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)

Für das Wohnbauvorhaben ist eine ausreichende Zahl an Stellplätzen nachzuweisen. Ein Großteil der Stellplätze soll dabei in einer Tiefgarage unter den Gebäuden 1 bis 3 untergebracht werden, welche von der Silvanerstraße angefahren werden soll. Für diese Tiefgarage wird im Bebauungsplan ein eigenes Baufenster festgesetzt.

Weitere Stellplätze sollen entlang der Silvanerstraße als Senkrechtparker entstehen. Um die nötige Flexibilität bei der Anlage für den ruhenden Verkehr zu erhalten, dürfen offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie des für Tiefgaragen vorgesehenen Baufens-ters angelegt werden. Dagegen werden Carports und Einzelgaragen von der Zulässigkeit ausgenom-men, da sie zu Beeinträchtigungen des Straßenbildes führen können.

Von Parkierungsanlagen grundsätzlich freizuhalten sind aus ökologischen Gründen festgesetzte Grünflächen.

10.7 Zahl der Wohnungen

Für die einzelnen Baukörper wurden bereits Systemgrundrisse entwickelt, die auf ein Spektrum un-terschiedlich großer Wohnungen abzielen. Geplant sind in den Baukörpern 1 bis 3 maximal zwölf Wohnungen, in Gebäudekörper maximal acht Wohnungen. Diese Zahlen werden in den Bebauungs-plan als Maximalwerte übernommen.

10.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Bäume und Sträucher wie auch Gebäude im Plangebiet können gemäß artenschutzrechtlicher Un-tersuchung als Brutquartiere für Vögel, Fledermäuse oder Mauereidechsen dienen. Zur Vermei-dung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände darf die Rodung von Gehölzen wie auch der Abriss von Gebäude nur außerhalb der jeweiligen Brutzeiten erfolgen. Hierzu sind im Bebauungsplan ent-sprechende Zeiträume festgelegt.

Durch die Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden gehen Nistmöglichkeiten für Brutvögel und Fle-dermäuse verloren. Diese sind durch die Aufstellung von geeigneten Nistkästen in ausreichender Zahl auszugleichen.

Gemäß Darlegung der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden durch die geplante Baumaß-nahme bestehende Habitatstrukturen der Mauereidechse beseitigt werden müssen. Hierfür sind nach Abschluss der Arbeiten Ersatzstrukturen am südlichen Plangebietsrand anzulegen.

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung zum offenen Landschaftsraum. Durch Beleuchtungen werden Insekten angelockt. Auch einige Fledermausarten reagieren lichtempfindlich. Aus diesem Grund sind für die Beleuchtung von Wegen wie auch für Werbeanlagen Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten wie z.B. LED zu verwenden.

10.9 Pflanzgebote

Als Ersatz für die abgängigen Gehölze sowie zur Durchgrünung des Plangebietes sind mindestens zwölf standortgerechte Laub- oder Obstbäume innerhalb des Plangebietes anzupflanzen.

10.10 Bezug zum Durchführungsvertrag

Elementarer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger. In ihm wird das Vorhaben vertraglich geregelt und die Durchführung gesichert.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Lage des Plangebietes in Angrenzung zum Baudenkmal Deutsches Weintor ist auf eine zurückhaltende Farbgebung und Materialauswahl zu achten. Eine optische Beeinträchtigung des Baudenkmals ist in jedem Fall auszuschließen.

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist sehr heterogen, was sich auch in der Gestaltung der Dächer widerspiegelt. So bestehen die steilen Sattel- und Walmdächer des Baudenkmal Deutsches Weintor neben flach geneigten Dächern von gewerblichen oder landwirtschaftlichen Hallengebäuden. Insgesamt wirkt die Dachlandschaft uneinheitlich.

Die vorliegende Planung sieht die Gebäude mit Flachdächern vor, um eine sinnvolle Ausnutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen. Gleichzeitig soll bewusst ein moderner architektonischer Akzent in der gestalterisch vielfältigen Umgebung gesetzt werden. Alternativ können die Dächer auch flach geneigt ausgeführt werden. Aus ökologischen Gründen ist eine Begrünung der Dächer vorzusehen. Ebenso sollen Teile der Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden können.

11.2 Einfriedungen

Übermäßig massive Einfriedungen können zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Aus diesem Grund werden Einfriedungen bezüglich ihrer Höhe und Ausformung eingeschränkt.

Immergrüne Nadelgehölze besitzen eine geringe ökologische Wertigkeit und sind daher als Einfriedung nicht zugelassen.

11.3 Müllbehälter

Das offene Abstellen von Müllbehältern kann zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wohnumfeldes führen. Daher sind Müllbehälter in bauliche Anlagen zu integrieren.

11.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Auch wenn die vergleichsweise geringe Grundstücksgröße eine effiziente Ausnutzung der Flächen verlangt, werden ein erheblicher Teil der Grundstücksfläche begrünt werden. Hierbei sollte aus ökologischen Gründen auf gebietsheimische Bäume und Sträucher zurückgegriffen werden. Eine Auswahl ist als Pflanzenliste dem Bebauungsplan beigelegt.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

11.5 Zahl der Stellplätze

Die geplanten Wohnungen sollen barrierefrei bzw. barrierefrei ausgeführt werden. Es ist daher von einem erheblichen Anteil älterer oder mobilitätseingeschränkter Personen auszugehen. Daher ist nicht von einer übermäßig hohen Pkw-Quote auszugehen. Dennoch sind auf dem Grundstück eine ausreichende Zahl an Stellplätzen bereit zu stellen, da sich die Silvanerstraße als öffentliche Parkfläche aufgrund ihrer Breite nicht eignet und der Parkplatz östlich des Plangebietes insbesondere im Sommer und Herbst häufig belegt ist.

11.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Plangebiet besitzt eine deutliche Neigung nach Osten von ca. 5 m. Daher ist es unerlässlich, Veränderungen im Geländeverlauf vorzunehmen. Da durch das bestehende Gebäude bereits erhebliche Abgrabungen vorhanden sind, ist dies als unproblematisch einzustufen.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,50 ha	100,0 %
Bauflächen	0,45 ha	90,0 %
Öffentliche Grünflächen	0,05 ha	10,0 %