Gemeinde Ludwigswinkel

Bebauungsplan

„Saarbacherhammer Nord“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf I Juli 2022

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Auftraggeber

Gemeinde Ludwigswinkel
vertreten durch die Verbandsgemeinde Dahner Felsenland
Schulstraße 29
66994 Dahn

Erstellt durch

BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36158-0
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Web: www.bbp-kl.de

BBP
STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Freie Stadtplaner PartGmbB

Kaiserslautern, im Juli 2022

INHALTSVERZEICHNIS

ANLAGEN 2

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB 4

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 4

C. GRUNDLAGEN 4
1. Planungsgrundlagen 4
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 4

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 6
1. Raumordnungsplan Region Westpfalz 6
2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland 6

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN- 7
1. Natur- und Artenschutz 7
1.1. Schutzgebiete und -objekte 7
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung 8
2. Verkehrliche Rahmenbedingungen 11
3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen 11
3.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete 11
3.2. Gewässer 12
3.3. Überschwemmungsgebiete 12
4. Altablagerungen / Altlasten 12
5. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler 12
6. Sonstiges 12

F. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT 13
1. Städtebauliche Zielvorgaben 13
2. Erläuterung der Planung 13

G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 15
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB) 15
1.1. Art der baulichen Nutzung 15
1.2. Maß der baulichen Nutzung 16
1.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 17
1.4. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 17
1.5. Wasserflächen 17
1.6. Flächen für Aufschüttungen 18
1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. privaten Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 15, 25a und b BauGB) 18
1.8. Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen 19

1.9. Flächen für Wald 19
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 19
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter 20

H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 20
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) 20
2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 20
3. Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 21

I. PLANVERWIRKLICHUNG 21
1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen 21
2. Kosten der Bebauungsplanung 21

ANLAGEN

- Artenschutzrechtliche Voreinschätzung mit integrierter landespflegerischer Ersteinschätzung, BBP PartGmbB, Stand 01/2022
- Natura 2000-Vorprüfung BBP PartGmbB, Stand 07/2022

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

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

Im vorliegenden Fall hat sich in den 1950er bzw. 1960er Jahren im unbeplanten Außenbereich am Saarbacherhammer eine Campingplatznutzung entwickelt. Zwischenzeitlich wurde jedoch eine Nutzungsuntersagung unterteilt, die zur Folge hätte, dass der Bereich vollständig zu räumen wäre.

Die Ortsgemeine Ludwigswinkel hat sich jedoch dazu ausgesprochen, im Bereich um den Saarbacherhammer weiterhin für touristische Zwecke zu nutzen. In Zusammenhang mit dem Bereich südlich des Sees (Hotel Zwickmühle am Saarbacherhammer) wurde von dem Hotelbetreiber eine Gesamtkonzeption für einen Großteil des Plangebiets entwickelt, nach dem ein Ferienhausgebiet entstehen soll.

Angedacht ist, auf dem gesamten Gelände einheitliche „Tiny Houses“ (Einzelmodule mit einer Grundfläche von je 45 m² sowie 4,50 m Höhe) zu errichten und diese zu vermieten. Um jedem Häuschen den Blick auf den See zu ermöglichen, sollen diese versetzt zueinander gestellt werden. Hierbei soll auch das natürliche Geländeprofil unterstützen. Die Zwischenbereiche sollen begrünt werden.

Ebenfalls regelungsbedürftig innerhalb des Plangebiets ist die Sicherung eines Teils der bestehenden Campingplätze im Wesentlichen des KC Wasgau-Pirmasens e.V., der auch weiterhin als klassischer Campingplatz betrieben werden soll.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat Ludwigswinkel gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Saarbacherhammer Nord“ am _____ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage eines Fachbeitrages Naturschutz; dieser wird ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt.

C. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

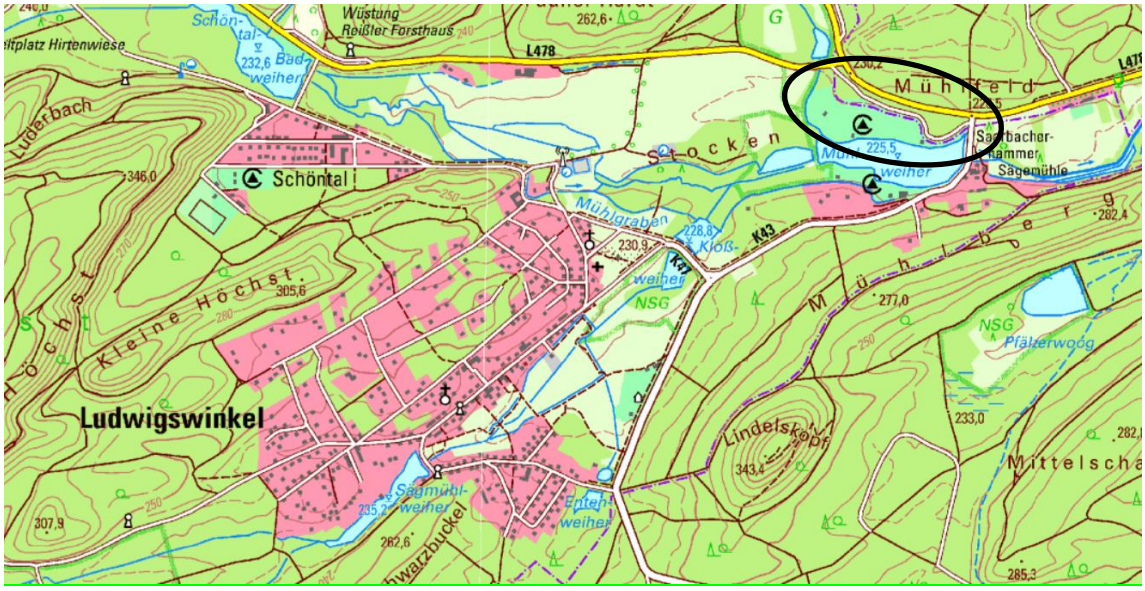
Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland,
- Planungskonzeption „Auf zu neuen Ufern“, Werksgemeinschaft Landau, Stand 21.10.2022,
- Abfrage LANIS, Stand 06/2022

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

Ludwigswinkel ist eine Gemeinde der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland im Landkreis Südwestpfalz. Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage und wird erschlossen durch die Kreisstraße K43 sowie die Landstraße L478.

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



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zur Ortslage von Ludwigswinkel (Quelle: LANIS RLP 06/2021)

Der Geltungsbereich (in der nachfolgenden Abbildung schwarz gekennzeichnet) hat eine Größe von über 8 ha.

Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz gekennzeichnet) (Quelle: BBP 06/2022, Stand Luftbild 09/2020)

Das Plangebiet wurde nahezu vollständig als Campingplatz genutzt. Aufgrund des bereits langjährigen Bestandes der Campingplätze und z.T. langjähriger Mietverhältnisse für die Standplätze sind zahlreiche unerwünschte bauliche Anlagen auf den Campingplätzen entstanden. In Vorbereitung auf die neue angestrebte Nutzung als Ferienhausgebiet ist eine Großzahl der baulichen Anlagen rückgebaut worden.

Im Osten des Plangebiets befinden sich eine gastronomische Einrichtung sowie ein zum Teil mit Gehölzen bestandener Bereich, der nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen wird.

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

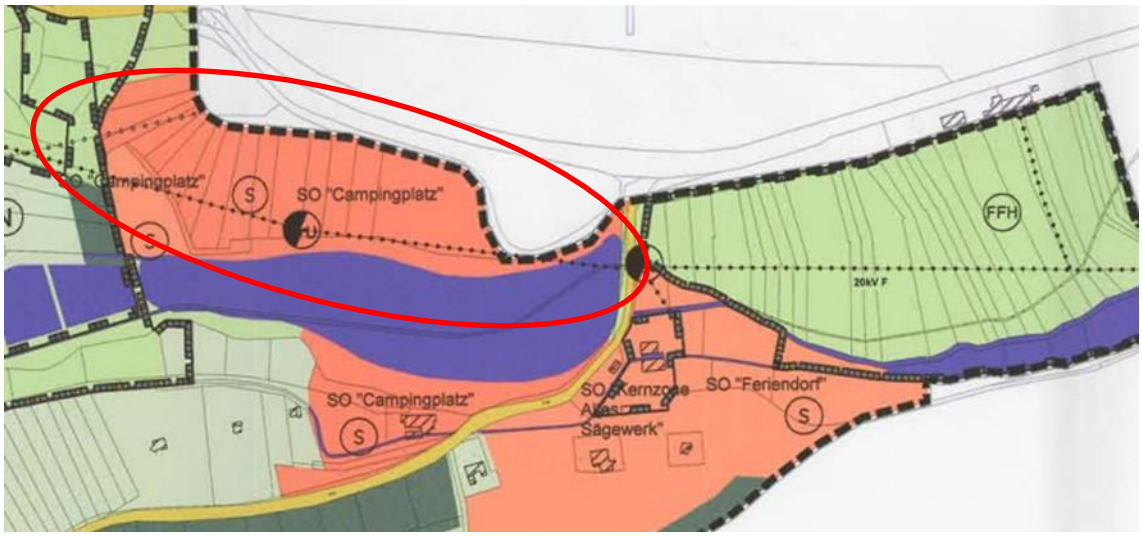
1. Raumordnungsplan Region Westpfalz

Das Plangebiet ist nach dem Raumordnungsplan der Region Westpfalz in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und einem Vorbehaltsgebiet für die Sicherung des Grundwassers ausgewiesen. Eine Zielbetroffenheit ist durch die Planung nicht gegeben.

Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Raumordnungsplan Westpfalz

2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als eine Sonderbaufläche „Campingplatz“ dar. Zukünftig ist in Teilen die Festsetzung eines Sondergebiets der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ vorgesehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird somit erforderlich und parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.



Lage des Plangebiets (rot markiert), Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Natur- und Artenschutz

1.1. Schutzgebiete und -objekte

1.1.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet selbst sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VS-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Jedoch finden sich unmittelbar angrenzend ausgewiesene Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutz-Gebiete.

Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ (FFH-6812-301) und das VSG „Pfälzerwald“ (VSG-6812-401).

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu diesen Schutzgebieten wurde eine Natura2000-Vorprüfung durchgeführt (als Anlage beigefügt). Im Rahmen der Vorprüfung wurde geprüft, ob es vorhabenbedingt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungs-, Wiederherstellungs- oder Verbesserungsziele der Natura 2000-Gebiete kommen kann.

Die Natura2000-Vorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzung des Plangebiets sowie den damit verbundenen Störeffekten sind mit Umsetzung des Planvorhabens, das lediglich eine Umstrukturierung bei Beibehaltung der bisherigen Nutzung als Campingplatz in den vorgegeben Grenzen vorsieht, keine erheblichen Auswirkungen / Mehrbelastungen zu erwarten.

Gleichwohl sollten Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes sowie zum Artenschutz in die Planung integriert werden.

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

Für das Plangebiet sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald (07-NTP-073-000) und ist somit Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen.

> *„Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO insbesondere zur*

Schaffung von regionalen Wirtschaftskreisläufen, zur Energie- und Ressourceneffizienz, zur Vermarktung von regionalen Produkten und zur touristischen Entwicklung zu ermöglichen. Ziel ist es, eine dauerhaft umweltgerechte Entwicklung zu etablieren, die den Ansprüchen der Menschen generationen-übergreifend gerecht wird und gleichzeitig Natur und Umwelt schont.“ (§ 4 (5) Landesverordnung über das Biosphärenreservat Pfälzerwald als deutscher Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 23. Juli 2020)

Die Schutzbestimmungen gemäß § 7 der Landesverordnung gelten dabei nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans sowie eines künftigen Bauleitplans und dessen Aufstellung.

Allerdings sind bei der Aufstellung die Schutzzwecke nach § 4 zu berücksichtigen.

1.1.3. Geschützte und schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind

- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG,
- Schutzwürdigen Biotope (BK) sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Im westlichen Bereich ragen das **gesetzlich geschützte Biotop** „Weidengebüsch nordöstlich Ludwigswinkel“ (BT-6912-0250-2007, yBB5) sowie der **schutzwürdige Biotopkomplex** „Feuchtbiotopkomplex nördlich Ludwigswinkel“ (BK-6911-0009-2013) bis ins Plangebiet hinein:

Es handelt sich um einen Biotopkomplex aus mehreren Bachsystemen mit angrenzenden feuchten und trockenen Grünlandbiotopen, Großseggenrieden, Weidengebüsch, einem Erlen-Bruchwald sowie einem stehenden Kleingewässer. Schutzziel ist der Erhalt mehrerer vom Wasserhaushalt abhängiger Feuchtbiotope als Lebensraum und Trittsteinbiotop für hygrophile Tier- und Pflanzenarten sowie einer größeren Grünlandfläche als Pufferzone.

Tatsächliche Bestandssituation:

Trotz Überschneidung dieser Biotope mit dem hier in Rede stehenden Geltungsbereich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Im nördlichen Bereich wird eine Fläche für Wald ausgewiesen, die wie bisher auch weiterhin bestehen bleibt. Die Bereiche, die sich mit der Ausweisung eines Sondergebietes überschneiden, sind bereits jetzt Teil des Campingplatzes und werden entsprechend genutzt.

1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Es liegt für das Plangebiet eine vom Büro BBP, Kaiserlautern durchgeführte Artenschutzrechtliche Voreinschätzung mit integrierter landespflegerischer Ersteinschätzung vom Januar 2022 vor. Nachfolgend sollen die planungsrelevanten Aussagen kurz zusammengefasst werden. Das ausführliche, vollständige Dokument ist diesem Gutachten beigefügt.

Die Eignung des Vorhabengebiets sowie dessen Umgebung für Vertreter mehrerer Artengruppen ist gegeben. Die Planung kann bei folgenden Artengruppen zu Beeinträchtigungen führen:

Vor allem die Gehölzbestände, aber auch die vorhandenen baulichen Anlagen stellen geeignete Brutstätten für **Vögel** sowie potentielle Quartierplätze für **Fledermäuse** dar.

Eingriffe in Gehölzstrukturen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden, konzentriert sich zum derzeitigen Planungsstand jedoch auf Flächen vorwiegend im Waldübergangsbereich. Während der Begehungen konnten in den von Eingriffen betroffenen Bereichen keine Habitatbäume und somit essentielle Fortpflanzungs- und (Winter)Quartierstätten kartiert werden.

Es ist zudem davon auszugehen, dass Arten auf die unmittelbar angrenzenden, gleichwertigen Lebensräume ausweichen können.

Gleichwohl sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen die Rodungen ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.

Zudem sollten störungsintensive Bauarbeiten ebenfalls im Zeitraum außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden. Auch wenn aufgrund der Bestandssituation mit vorwiegend störungsunempfindlicheren Arten zu rechnen ist, so kann dennoch auch bei solchen Arten eine höhere Störfrequenz durch Baumaßnahmen zum Abbruch des Brutgeschehens führen.

Sollten Abriss- oder Umbaumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden erfolgen, so sind diese vor Beginn der Arbeiten auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten zu überprüfen.

Eine Nutzung des Plangebiets als Fortpflanzungs- sowie Überwinterungsstätte u.a. durch **Amphibien** ist ebenfalls nicht auszuschließen. Obwohl die vorhandenen Gewässerstrukturen weiterhin erhalten bleiben und keine Eingriffe in diesen Bereichen vorgesehen sind, besteht vor allem während der Abriss- und Bauphase ein erhöhtes Risiko für möglicherweise umherwandernde Tiere. Ebenso stellen die vorhandenen Gehölzbestände potentielle Überwinterungsmöglichkeiten dar.

Aus diesen Gründen ist mit Umsetzung der Planung eine Umweltbaubegleitung zu beauftragen, um auf potentielle Gefahrenlagen frühzeitig reagieren und Verbotstatbestände vermeiden zu können. Um eine Barrierewirkung von Einfriedungen zu vermeiden, sind diese entsprechend „durchlässig“ zu gestalten.

Bei den Begehungen des Plangebietes konnte zudem das Vorkommen von Vertretern der Artengruppe **Reptilien** durch zahlreiche Funde bestätigt werden.

Nach derzeitigem Planungsstand sind Verbotstatbestände, vor allem für die im Waldübergangsbereich vorkommenden Reptilien nicht auszuschließen. Um diese zu vermeiden bzw. entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ergreifen zu können, wird eine tiefergehende artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Erarbeitung eines Maßnahmenkonzepts in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde empfohlen.

Zudem besteht auch hier v.a. während der Abriss- und Bauphase ein erhöhtes Risiko für möglicherweise umherwandernde Tiere, weshalb jegliche Baumaßnahmen unter Einbeziehung einer Umweltbaubegleitung zu erfolgen haben, um auf potentielle Gefahrenlagen frühzeitig reagieren und das Eintreten von Verbotstatbeständen vermeiden zu können.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sowie aufgrund von Funden im näheren Umfeld ist mit einem Fachgutachter ein potentielles Vorkommen der **FFH-Anhang-II-Art „Grünes Besenmoos“** zu klären.

Zusammenfassend sind aufgrund der derzeitigen Planung weitere Begehungen, d.h. eine tiefergehende artenschutzrechtliche Prüfung, sowie die Entwicklung eines entsprechenden Maßnahmenkonzepts im Hinblick auf das Vorkommen von Reptilien erforderlich.

Zudem ist ein Vorkommen des Grünen Besenmoos im Bereich der Eingriffsflächen zu prüfen.

Die o.g. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden im Folgenden noch einmal zusammengefasst und durch weitere Maßnahmen ergänzt:

Vermeidungsmaßnahmen	
V1 (Beschränkung der Rodungszeiten)	Eingriffe in Gehölzstrukturen sind ausschließlich im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum von 01.10. bis 28./29.02. durchzuführen.
V2 (Überprüfung baulicher Anlagen)	Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.
V3 (Umweltbaubegleitung)	Um unvorhergesehene Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten festzustellen, muss die Durchführung von Abriss- / Umbau- sowie sonstiger Baumaßnahmen von einer Umweltbaubegleitung, d.h. einer fachlich qualifizierten Person begleitet werden. Diese kann im Bedarfsfall die betroffenen Individuen bzw. Arten sofort sichern und umsiedeln. Faunistisch relevante Ereignisse, wie z.B. das Einwandern von Tieren in das Baufeld, sind unverzüglich der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Umweltbaubegleitung überprüft auch die von Rodung betroffenen Bereiche auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten.
V4 (Zaunanlage)	Um eine Barrierewirkung zu vermeiden, sind Zäune so zu gestalten, dass sie auch weiterhin den Durchlass u.a. für Kleinsäuger sowie Amphibien ermöglichen. Hierzu sollte ein Bodenabstand von 0,1 – 0,2 m vorgesehen werden. Massive Einfriedungen sind grundsätzlich zu vermeiden bzw. „durchlässig“, z.B. als Gabionenmauer mit entsprechend großen Steinen, zu gestalten.
V5	Um das Brutgeschehen innerhalb der unmittelbar an die Bauflächen angrenzenden Waldbestände nicht zu stören, sollten störungsintensive Bauarbeiten ausschließlich vor

(Beschränkung der Bauzeiten)	Beginn bzw. nach Ende der Brutzeit, d.h. im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar durchgeführt werden.
V6 (Beleuchtung)	Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe installiert werden. Um eine Blendwirkung der angrenzenden Wald- sowie Gewässerflächen zu vermeiden, sollte die Beleuchtung ausschließlich auf den Boden bzw. in das Gebiet gerichtet werden.

Abschließend wird auf weitere, im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigende Maßnahmen hingewiesen:

- Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels
- Dachbegrünung
- Erhalt hochwertiger Biotopstrukturen (Gewässer, Waldflächen sowie sonstige gesetzlich geschützte sowie schützenswerte Biotope)
- Begrünung der Grundstücke mit standortgerechten Vogel- und Insektennährgehölzen

Vertiefende Artenschutzrechtliche Untersuchungen

Durch das Büro BBP aus Kaiserlautern werden die oben genannten und als erforderlich eingestuften Untersuchungen derzeit durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2. Verkehrliche Rahmenbedingungen

Zur Abstimmung über die verkehrlichen Rahmenbedingungen hat im Zuge der Planung ein Abstimmungsgespräch mit dem Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern stattgefunden. Daraufhin hat die Fachbehörde mit E-Mail vom 07.12.2021 folgendes Mitgeteilt:

„Entlang von Landesstraßen ist gem. § 22 LStrG RLP eine Anbauverbotszone von 20 m (bei Kreisstraßen von 15 m), gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, einzuhalten. Jedoch können zum Anlegen von Parkplätzen unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen zugelassen werden. Dies können wir hier grundsätzlich in Aussicht stellen.

Der Abstand zur L 478 sollte jedoch so bemessen sein, dass die Möglichkeit bestehen bleibt, entlang der L 478 einen Radweg zu bauen. Unter Beachtung von Sicherheitsstreifen, Radwegbreite incl. Bankett und ggfls. einer Mulde ergibt sich bei höhengleichem Anlegen des Radweges eine freizuhaltende Breite von 6,50 m. Falls das an die Landesstraße angrenzende Gelände nicht eben verläuft, ist noch der Platzbedarf für auf- oder abgehende Böschungen zu berücksichtigen.“

Diese Vorgaben wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

3.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete

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

- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie

- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

3.2. Gewässer

Der Dielbach, ein Gewässer III. Ordnung, verläuft zunächst am westlichen Rand des Plangebietes und durchläuft dieses auf seinem letzten Abschnitt bis er in den Saarbacherhammer mündet.

3.3. Überschwemmungsgebiete

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

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Gebiete (HQExtrem),

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

4. Altablagerungen / Altlasten

Weder bei der Ortsgemeinde Ludwigswinkel, noch bei der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren.

5. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Plangebiet befinden sich **keine**

- Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten (Quelle: GDKE RLP),
- archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler,
- Grabungsschutzgebiete sowie
- Ausweisung von Flächen mit kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden (Quelle: Geoportal Boden RLP).

6. Sonstiges

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

F. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Saarbacherhammer Nord“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

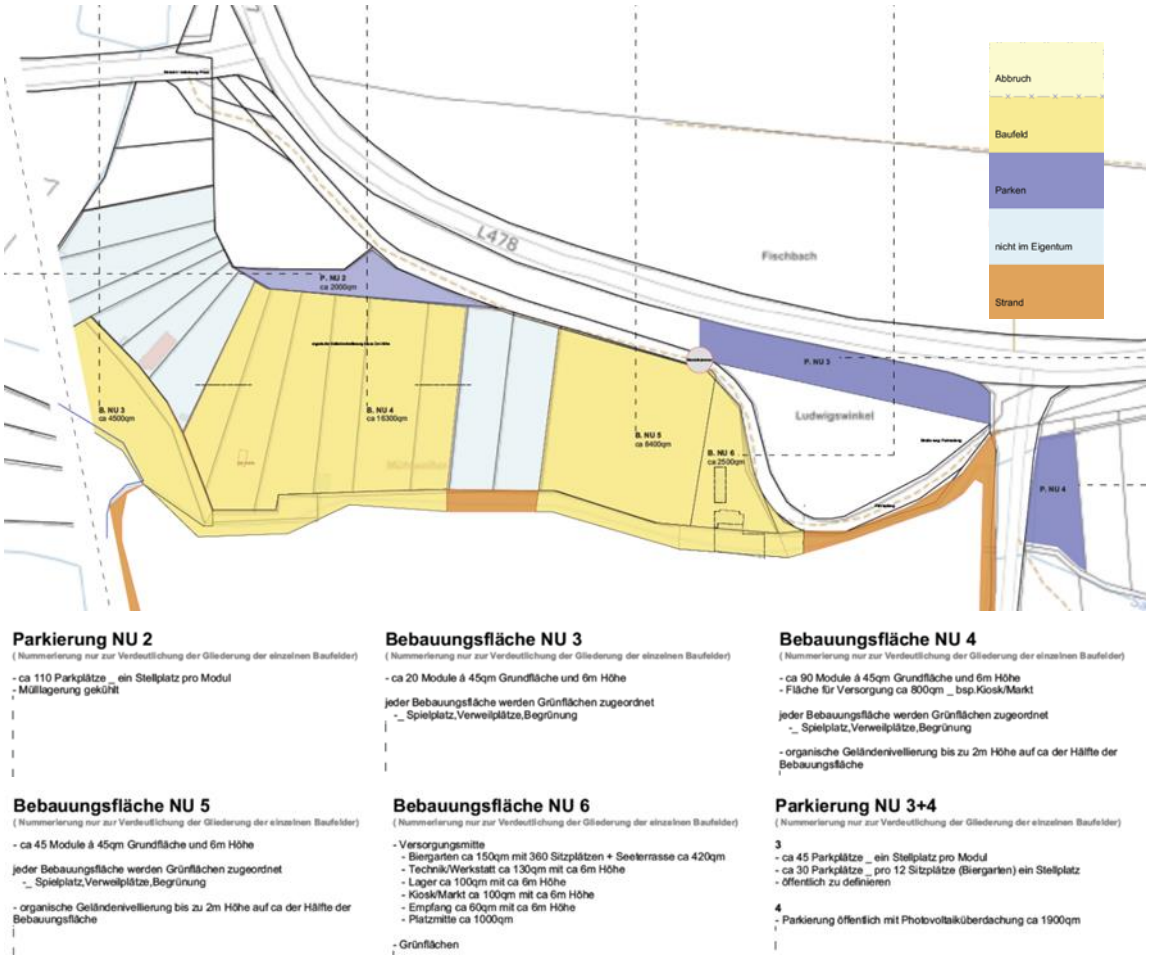
Konflikte mit der benachbarten Bebauung bzw. Nutzung, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

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

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung

Nördlich des Saarbacherhammers in Ludwigswinkel soll der derzeit noch als Campingplatz genutzte Bereich zukünftig auch weiterhin der Erholung dienen. Angedacht ist jedoch, auf dem Großteil des Geländes einheitliche „Tiny Houses“ (Einzelmodule mit einer Grundfläche von je 45 m² sowie 4,5 m Höhe) zu errichten und diese zu vermieten. Um jedem Häuschen den Blick auf den See zu ermöglichen, sollen diese versetzt zueinander gestellt werden. Die Zwischenbereiche sollen begrünt werden. Ein noch relativ grober Entwurf des angedachten Konzepts von Oktober 2021 ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Vorläufiger Konzeptentwurf (Quelle: Werkgemeinschaft Landau 10/2021)

Nach einer am 29.11.2021 vor Ort stattgefundenen Abstimmung mit dem LBM, der darauf hingewiesen hat, dass ein Abstand von mindestens 6,50 m zwischen Parkplatzflächen und Fahrbahnrand der Landesstraße eingehalten werden muss, wurde das Konzept erneut überdacht: Vorgesehen ist nun die Herstellung von Parkplätzen entlang der bestehenden Erschließungsstraße sowie um einen geplanten Wendehammer herum in Verbindung mit der Erhaltung wertvoller Gehölze, was den Eingriff minimiert bzw. im nordöstlichen Bereich den Eingriff in den größeren, zusammenhängenden Gehölzbestand fast vollständig vermeidet.

Da der Zuschnitt des Flurstücks 1550 der westlich angedachten Parkplatzfläche (Bebauungsplan in Aufstellung) sehr ungünstig ist und die Bestandssituation (nur vereinzelt Gehölze, v.a. Robinie vorhanden, keine Habitatbäume) es zulässt, hat man sich darauf geeinigt, die Parkplatzfläche über die Flurstücksgrenze nach Norden hin (um 5 m) zu erweitern.

Im südöstlichen Bereich soll die bestehende Erschließungsstraße zugunsten einer öffentlich zugänglichen Liegewiese zurückgebaut werden. Um eine entsprechend große und ansprechende Fläche zu erhalten, wird hier ein Teil des nördlich angrenzenden Gehölzbestandes überplant. Vorgesehen sind jedoch der Erhalt und die Integration wertvoller Gehölze bei der Gestaltung.

Die sonstigen größeren Gehölzbestände bleiben weiterhin erhalten und werden im Folgenden als Flächen für Wald dargestellt.

Eine 10 m breite Fläche entlang des Sees wird als private Grünfläche ausgewiesen und ist von Bebauung freizuhalten. Der innerhalb des Flurstücks 422/8 vorhandene Teich wird dauerhaft geschützt.

Der Campingplatz des KCW soll auch als solcher betrieben werden und bedarf keiner gesonderten Konzeption.

G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung eingegangen.

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

1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist für das Plangebiet ein Sondergebiet das der Erholung dient, festgelegt. Im vorliegenden Fall wurde entsprechend den geschilderten Planungsabsichten für einen großen Teil des Plangebiets (SO1, SO2 und SO3) für die Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Dabei soll das Sondergebiet im Wesentlichen der Unterbringung von Ferienhäusern dienen. Es ist auch erklärte Planungsabsicht der Ortsgemeinde Ludwigswinkel, durch den hier in Rede stehenden Bebauungsplan lediglich die touristische Unterbringung von Gästen im Plangebiet zu ermöglichen. Eine Wohnnutzung an diesem Standort ist nicht gewollt.

Ergänzend dazu werden Nutzungen zugelassen, die dem Ferienhausgebiet dienen. Hierzu gehören einerseits untergeordnete Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze, Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienhäusern, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für eine sportliche und spielerische Betätigung. Es sollen jedoch auch Räume für touristische Dienstleistungen und für freie Berufe der Bereiche Gesundheit und Wellness ausnahmsweise zulässig sein, sofern sie der Versorgung des Ferienhausgebiets dienen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen einen für touristische Zwecke attraktiven Standort ermöglichen. Es soll jedoch sichergestellt werden, dass sich die Angebote auf das hier in Rede stehende Gebiet beschränkt und durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kein weiteres Verkehrsaufkommen generiert wird.

Der generelle Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen trägt der Planungsabsicht der Ortsgemeinde Ludwigswinkel Rechnung, an dem hier in Rede stehenden Standort eine Wohnnutzung nicht zu begünstigen.

Im Westen des Plangebiets wird entsprechend der gegenwärtigen und der zukünftig weiterhin angestrebten Nutzung gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ festgesetzt. Ergänzend zu den klassischen Campingplatznutzungen (Standplätze für Campingmobile, Wohnwagen und Zelte) sollen Überdachungen für Campingmobile, Wohnwagen und Terrassen sowie Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Campingplatzgebiets dienen zugelassen werden, um ein zeitgemäßes und attraktives Campingangebot bieten zu können. Ergänzend sollen dazu die ausnahmsweise zulässigen sonstige Anlagen für die sportliche Betätigung beitragen. Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung von Campingplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind für den Betrieb des Campingplatzes erforderlich.

Für das SO4 wird die Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet mit Campingnutzung“ bestimmt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass für einen kleinen Bereich des Plangebiets

eine Flexibilisierung eingeräumt werden soll. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Übergangsbereich zwischen dem Campingplatz und dem Ferienhausgebiet zu gestalten. Aus diesem Grund werden dem zuvor genannten Nutzungsspektrum des Sondergebiets „Campingplatz“ Ferienhäuser hinzugefügt.

Das östlich gelegene Sondergebiet „Gastronomie“ soll den bereits bestehenden Standort sichern und eine zukunftsfähige Nutzung ermöglichen. Hierzu werden neben Schank- und Speisewirtschaften und den zugeordneten Flächen für Lager, Büro- und Sozialräume auch Elektroladestationen, Stellplätze und Nebenanlagen, die den Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen, zugelassen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl, der maximalen Grundfläche (§ 16 und § 19 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

Aufgrund der besonderen Ansprüche, die die Lage des Plangebiets an das Landschaftsbild stellt wird im Bebauungsplan bestimmt, dass eine maximale Gebäudehöhe von 4,50 m und eine maximale Traufhöhe von 4,0 m nicht überschritten werden dürfen. Ergänzend wird festgesetzt, dass lediglich ein Vollgeschoss errichtet werden darf. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 0,5 m ist zur Errichtung von Dachaufbauten zur Erzeugung von erneuerbaren Energien zulässig.

Ebenfalls zum Schutze des Landschaftsbildes und um für den Standort unmaßstäbliche Gebäudeformen zu verhindern, wird eine maximale Grundfläche von 45 m² je Wochenendhaus festgesetzt. Gleichzeitig sollen so auch Gebäudeformen verhindert werden, die die Entwicklung einer Dauerwohnnutzung innerhalb des Plangebiets begünstigen könnten.

Im Zeitraum von 2016 bis 2018 wurde das Bebauungsplanverfahren „Ferienhausgebiet am Saarbacherhammer“ betrieben, welches jedoch nicht zum Abschluss gebracht wurde. In diesem Verfahren hat sich jedoch die Anregung der Kreisverwaltung Pirmasens ergeben, das zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung für das gesamte Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ eine überbaubare Grundfläche festgesetzt wird. Dieser Anregung wurde aufgrund der räumlichen Nähe des damaligen, zum hier in Rede stehenden Plangebiet gefolgt. Vor diesem Hintergrund wird entsprechend der in Kapitel F.2 geschilderten Planungsüberlegungen für die Sondergebiete SO1 bis SO4 eine maximale überbaubare Fläche festgesetzt. Für weitere Versiegelungen wie Terrassen und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO werden je Ferienhaus weiter 20 m² zugelassen.

Wege, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind jedoch nicht auf die Grundfläche anzurechnen. Hierzu dürfen weitere Versiegelungen in Form einer GRZ von 0,1 vorgenommen werden. Diese ergänzende Regelung über eine GRZ erfolgt vor dem Hintergrund, dass die tatsächlich erforderliche Versiegelung noch nicht bestimmt ist und ausreichend Gestaltungsfreiräume bleiben sollen.

Da für den Campingplatz lediglich das bestehende Vereinsheim in Form eines Hauptgebäudes zulässig sein soll, ist in dem hier vorliegenden Fall die Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Maß ausreichend.

Für das Sondergebiet „Gastronomie“ wird das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls durch Festsetzung einer GRZ geregelt. Mit dem Maß von 0,6 wird in Anbetracht der Größe des Baugrundstücks und der angestrebten bzw. bereits vorhandenen Nutzung eine ausreichende und standortverträgliche Ausnutzbarkeit des Gebietes gesehen.

1.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Durch die ausreichend große Dimensionierung der überbaubaren Fläche ist genügend Flexibilität für die Errichtung von Ferienhäusern innerhalb der entsprechenden Sondergebiete und die Ausnutzung des Sondergebiets „Gastronomie“ gegeben. Aufgrund der großen Dimensionierung der überbaubaren Fläche wird bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig sind.

Im Sondergebiet „Campingplatz“ soll durch die überbaubare Fläche das bereits bestehende Vereinsheim planungsrechtlich gesichert werden. Die Ausweisung weiterer überbaubarer Flächen wird als nicht erforderlich angesehen. Ergänzend ist geregelt, dass Nebenanlagen im Sinne das § 14 BauNVO sowie nicht überdachte Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

Im Sondergebiet „Ferienhausgebiet mit Campingnutzung“ ist trotz der Campingnutzung aufgrund der möglichen zukünftigen Bebauung mit Ferienhäusern die Ausweisung einer überbaubaren Fläche erforderlich.

1.4. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Straßenverkehrsfläche ist bereits im Bestand vorhanden und übernimmt im Wesentlichen deren Verlauf. Zukünftig soll jedoch keine Anbindung an die K43 erfolgen. Aus diesem Grund wird ein Rad- und Gehweg in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt, der im weiteren Verlauf zugunsten der Gestaltungsfreiheit durch eine textliche Regelung innerhalb der Liegewiese fortgeführt wird und einen Anschluss an das bereits bestehende Rad- und Fußwegenetz bietet.

Die private Verkehrsfläche dient der Erschließung des Sondergebiets „Campingplatz“ und greift den bereits bestehenden Zufahrtsbereich im aktuellen Verlauf auf.

Durch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ sollen die für die Ferienhausgebiete erforderlichen Parkplatzflächen bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

1.5. Wasserflächen

Parallel zur im Kataster eingetragen Uferlinie des Saarbacherhammers wird ein 10 m breiter Streifen der Wasserfläche durch den Bebauungsplan überplant. Dies begründet sich darin, dass der See sich im planerischen Außenbereich befindet, der von Bebauung freizuhalten ist (wenn sie nicht den Vorgaben des § 35 BauGB entspricht). Im Vorliegenden Fall ist die Errichtung von Stegen und Terrassen geplant, die jedoch nicht der sog. Privilegierung unterliegen.

In diesem Zusammenhang wird für den Bereich A, der der Gastronomie zugeordnet ist, die Errichtung von ortsfesten / schwimmenden Terrassen bis zu einer maximalen Fläche von insgesamt 100 m² zugelassen. Im Bereich B, der dem Ferienhausgebiet dient, ist eine maximale Anzahl von fünf Stegen mit einer maximalen Fläche von je 35 m² zugelassen. Für den öffentlichen Badebereich ist ein weiterer Steg in gleicher Abmessung zulässig.

Die Regelung soll dem Schutz des Uferbereichs dienen, in dem zum Einen eine bauliche Beanspruchung eingegrenzt wird, aber auch zum Anderen die künftige Beanspruchung durch Badegäste minimiert wird.

1.6. Flächen für Aufschüttungen

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan orientier sich stark an der vorliegenden Planung zur baulichen Gestaltung des Sondergebietes. Hieraus ist bereits ersichtlich, dass in bestimmten Bereichen des Plangebiets Aufschüttungen erfolgen werden, um eine Anordnung der Ferienhäuser auf die Weise vorzunehmen, das ein Seeblick von jedem der Ferienhäuser ermöglicht wird. Die dafür erforderliche Detailplanung lieg gegenwärtig jedoch noch nicht vor. Aus diesem Grund ist die getroffene Festsetzung im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. privaten Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 15, 25a und b BauGB)

Erhalt des Gewässerbiotops im Sondergebiet SO2 „Ferienhaus“

Der vorhandene Teich ist aufgrund seiner Funktion als Lebensraum dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

Begrünung und Gestaltung von Stellplatzflächen

Stellplatzflächen stellen aufgrund des häufig sehr hohen Versiegelungsgrades kleinklimatisch hoch wirksame Flächen dar. Diese heizen sich insbesondere in den Sommermonaten enorm auf und erhöhen unmittelbar die Oberflächen- und Umgebungstemperatur in erheblichem Maße. Zudem stellen Stellplätze im Verkehrsraum gemeinsam mit Fuß-, Rad- und Straßenflächen zusammenhängende Flächen dar, deren klimatische Effekte sich enorm kumulieren und somit negative Auswirkungen haben können. Aus diesem Grund sowie auch aus gestalterischen Gründen und zur Förderung der Biodiversität auch im Straßenraum werden entsprechende Pflanzfestsetzungen vorgenommen.

Zur Minderung der Neuversiegelung sind die Stellplätze zudem mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen.

Begrünung und Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke in den Sondergebieten SO „Campingplatz“ / SO1, SO2, SO3 und SO4 „Ferienhaus“ / SO „Gastronomie“

Auch innerhalb der Sondergebiete soll die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden: Hierzu sind auch in diesem Bereich Stellplätze sowie Zuwegungen nur mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen sowie jegliche unnötige weitere Versieglungen unzulässig.

Vorhandene Bäume sind aufgrund ihres gestalterischen Werts, aber auch aufgrund ihrer Funktion als Lebensraum sowie als Vernetzungselement erhaltenswert.

Die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen wirken sich nicht nur positiv auf ökologische Vielfalt, Kleinklima und Ortsbild aus, sondern schaffen auch natürlichen Retentionsraum und erhöhen dabei das Wohlbefinden der Erholungssuchenden.

Dachbegrünung

Sollten sich Bauherren zur Errichtung eines Daches mit einer Neigung von bis zu 15° entscheiden, so ist diese Fläche mindestens extensiv zu begrünen. Aufgrund der nicht fest reglementierten Dachform greift diese Festsetzung nur bei entsprechender Dachform. Begrünte Dächer führen nachweißlich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Biodiversität und die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit

dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung und werden daher festgesetzt.

Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Eine zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden durch künstliche Beleuchtung, die nicht nur auf den Boden, sondern auch in den Nachthimmel hinausstrahlt, hat nachweislich negative Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna. Um dem entgegenzuwirken und ein zusätzliches Abstrahlen von künstlichem Licht über den Horizontbereich hinaus zu unterbinden, sind Leuchtmittel im Außenbereich, welche zur Seite oder in den Nachthimmel abstrahlen, nicht zulässig (ULR=0). Zudem ist die Lichtfarbe auf warmweiße bis neutrale Töne zu beschränken.

Dies auch im Hinblick auf die Lage des Plangebiets innerhalb des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen, welches sich im Rahmen des Projekts „Sternenpark Pfälzerwald" intensiv für die Vermeidung von Lichtverschmutzung im Pfälzerwald einsetzt.

1.8. Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten (Mieter, Besucher) des Gebiets SO4 soll eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche ermöglichen. Durch Vorgabe des Verlaufs soll weiterhin eine sinnvolle Nutzbarkeit der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ gesichert werden.

1.9. Flächen für Wald

Die im Bebauungsplan als „Wald“ festgesetzten Flächen entsprechen der Bestandssituation. Durch Planeintrag soll der Bestand somit gesichert werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Gemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen. Dementsprechend ist der Geltungsbereich der Satzung identisch mit dem des Bebauungsplans.

Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar.

Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wird dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche § 1 Abs.6 BauGB):

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

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Daher wurde bei der Planung darauf geachtet, dass Beeinträchtigungen der in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen durch die vorgesehenen neuen Nutzungen vermieden werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Zudem wird gerade durch die Festsetzung eines „Ferienhausgebiets“ bzw. „Campingplatz“ und „Ferienhausgebiet mit Campingnutzung“ keine dauerhafte Wohnnutzung bauplanungsrechtlich begründet.

Weder bei der Ortsgemeinde Ludwigswinkel noch bei der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

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

Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichts (als Teil B der Begründung – *wird im weiteren Verfahren ergänzt*) ausführlich dargestellt und bewertet, so dass an dieser Stelle vollumfänglich auf diesen verwiesen wird.

I. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der im Plangebiet gegebenen Besitzverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

2. Kosten der Bebauungsplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall haben sich die Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Gemeinde Ludwigswinkel verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Vorhabenträger sind sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Stadtrates/Gemeinderates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserlautern) wurde mit der Vorbereitung und Erstellung der Bebauungsplanänderung beauftragt.

Der Gemeinde Ludwigswinkel entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Saarbacherhammer Nord“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.