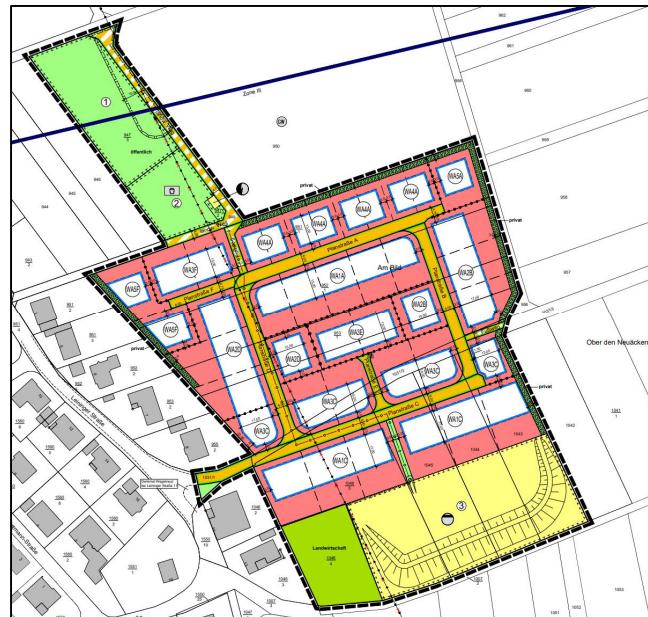




# Bebauungsplan "Am Bild - 2021" in der Gemeinde Wattenheim Kreis Bad Dürkheim

## Entwurf

## Begründung



Oktober 2025





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Wattenheim war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Wattenheim  
Tiefenthaler Weg 2b  
67319 Wattenheim

Wattenheim,

den

---

Herr Carsten Brauer  
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH  
Albert-Schweitzer-Straße 84  
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

im Oktober 2025



## Gliederung

1.	Ausgangslage	<b>5</b>
2.	Grundlagen	<b>8</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
2.2	Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim	8
2.3	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014	9
2.4	Sonstige Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete	10
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	<b>12</b>
3.1	Planungsanlass	12
3.2	Städtebauliches Konzept	12
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	13
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3.3	Bauweise	15
3.3.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
3.3.5	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	16
3.3.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	16
3.3.7	Anzahl der Wohnungen	16
3.3.8	Landwirtschaftliche Flächen	18
3.3.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für den Straßenkörper	18
3.3.10	Private Grünflächen	18
3.3.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
3.3.12	Landespflegerische Festsetzungen	20
4.	Erschließung	<b>22</b>
5.	Planungsalternativen	<b>24</b>
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	<b>25</b>
6.1	Umweltbelange	25
6.2	Urbane Sturzfluten	25
6.3	Begrenzung der Auswirkung schwerer Unfälle	26
6.4	Innerörtliche Verkehrsbelastung	27
6.5	Baulückenkataster	27
6.6	Auswirkung auf/durch die Landwirtschaft	28
6.7	Bodenschutz	28
6.8	Hangrutschgefährdung	29
6.9	Auswirkung auf die Sozialstruktur	29
6.10	Radonbelastung	29
6.11	Klima	29
7.	Planverwirklichungen	<b>31</b>



7.1	Bodenordnung	31
7.2	Flächenbilanz	31
7.3	Verfahrensablauf	31
8.	Zusammenfassung	<b>32</b>
9.	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB	<b>33</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Geltungsbereiches	6
Abbildung 2	LEP IV 2008 (Auszug)	8
Abbildung 4	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim 2015 (Ausschnitt Teilplan Wattenheim)	9
Abbildung 3	Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (Auszug Raumnutzungskarte-West)	10
Abbildung 5	Wasserschutzgebiet	11
Abbildung 6	Starkregen Gefahrenkarte, Wassertiefen SRI7, 1 Stunde	26

## Quellenangaben

### Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVerMGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVerMGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVerMGeoRP2019, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



## 1. Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Wattenheim (Verbandsgemeinde Leiningerland) möchte im Rahmen der Wahrnehmung der städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Wohnbauflächenentwicklung aufstellen. Der Grund hierfür ist, dass in der Ortsgemeinde aktuell eine Nachfrage nach Wohnraum besteht, die aber durch Baulücken oder Leerstand nicht befriedigt werden kann. Mit dem Bebauungsplan wird das überwiegende Ziel der Entwicklung und Umsetzung von Potenzialflächen an der Ortsrandlage von Wattenheim verfolgt.

In der Ortsgemeinde Wattenheim leben derzeit 1.729 Einwohner (Stand: 31.01.2025<sup>1</sup>). Wattenheim liegt in der Verbandsgemeinde Leiningerland, Landkreis Bad Dürkheim. Der Ortsgemeinde ist keine Zentrenfunktion zugeteilt, welche berechtigt ist, Wohnflächen, Gewerbe etc. zu entwickeln und/oder vorzuhalten, welche über die Eigenentwicklung hinausgehen. Der Großteil der Fläche der Ortsgemeinde (ca. 85 %) sind land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Grünstadt in rund 13 km/15 min. Entfernung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Kaiserslautern in 27 km/20 min. Entfernung. Im Osten liegt zudem das Oberzentrum Ludwigshafen. Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich des Ortskerns von Wattenheim.

Die vorliegende Planung baut in Teilen auf dem Bebauungsplan Wattenheim „Am Bild – 2014“ auf. Eine Neuplanung erfolgt auf Grund eines Normenkontrollverfahrens (Entscheidung 8 C 11092/19.OVG) vor dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz in Koblenz. Hier wurde der vormalige Bebauungsplan für unwirksam erklärt.

Die rechtlichen Mängel und geänderte Rahmenbedingungen sollen nun in diesem Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Hierunter fallen vor allem die Herausnahme des Mischgebietes im Nordwesten, eine Neubewertung von Immissionen und Emissionen (Lärm) und artenschutzrechtlicher Belange.

<sup>1</sup> KommWis,

<https://ewois.de/Statistik/user/pdfgen.php?stichtag=31.01.2025&ags=33207047&type=OG&linkags=0733207047>, zuletzt aufgerufen 12.02.2025



Abbildung 1 Lage des Geltungsbereiches

Das Gelände weist ein Gefälle von rund 16,00 Höhenmetern von Norden nach Süd-Südosten auf. Die Höhenlage beträgt zwischen 331 m NHN<sup>2</sup> und 315 m NHN. Das Gelände fällt Richtung Süd-Südosten hin zur Keckenhütte und Rohtbach ab.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Wattenheim mit folgenden Flurstücknummern:

947/1, 949 (Weg, teilweise), 951/4 (Weg), 951/1, 952/1, 953/1, 955/1, 1031/1 (Weg, teilweise), 1031/2 (Weg, teilweise), 1046/1, 1045, 1044, 1043.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 3,7 ha.

<sup>2</sup> NHN = Normalhöhennull



## Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt südöstlich des Ortskerns und östlich der Leininger Straße. An den Geltungsbereich grenzt im Westen ein reines Wohngebiet an, im Norden teilweise ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die übrigen Flächen im Norden, Osten und Süden sind landwirtschaftliche Flächen (Wiesen und Felder).

Nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich ist eine Bestandsbebauung (heute Unternehmensfläche, ehemals Gaststätte und Aussiedlerhof), welche ebenfalls an die Leininger Straße angeschlossen ist. Die anderen Flächen sind teilweise durch Feldwege erreichbar, welche im Westen an drei Stellen auf die Leininger Straße treffen.



## 2. Grundlagen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Im Landesentwicklungsprogramm IV aus dem Jahr 2008 ist die Ortsgemeinde mit keiner besonderen Funktionszuweisung belegt.

Im Landesentwicklungsprogramm IV ist für den Geltungsbereich ein landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren liegt die Gemeinde Wattenheim in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Weitere Restriktionen sind im Landesentwicklungsprogramm IV für die Gemeinde nicht dargestellt.

Im Norden der Gemeinde verläuft die großräumige Straßenverbindung (Bundesautobahn [BAB] 6 Saarbrücken-Kaiserslautern-Mannheim)

Der LEP IV macht hier weiter die räumliche Verortung und Beziehung der Ortsgemeinde zwischen den Mittel- und den Oberzentren deutlich.

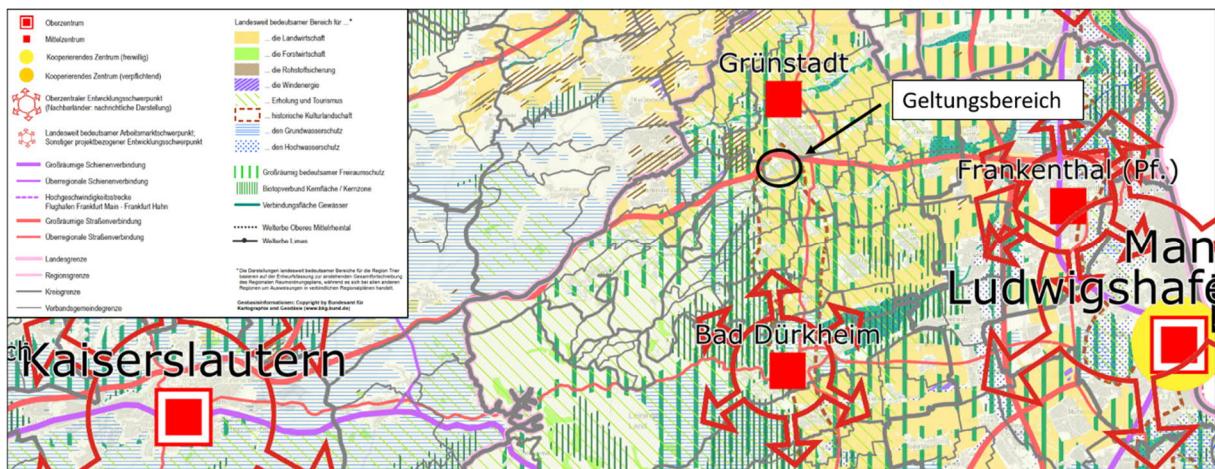


Abbildung 2 LEP IV 2008 (Auszug)

### 2.2 Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Im derzeitigen Flächennutzungsplan sind für den Geltungsbereich ein geplantes Wohngebiet "Am Bild" sowie landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Des Weiteren ist im Flächennutzungsplan eine oberirdische Versorgungsleitung (20 kV-Leitung) der Pfalzwerke eingetragen. Südlich des Geltungsbereiches in einem Abstand von ca. 60 m grenzt ein Wasserschutzgebiet der Zone III an.

Der Geltungsbereich wird nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da der im Flächennutzungsplan dargestellte südliche Bereich nicht konfliktfrei entwickelt werden kann, wurde der gesamte Geltungsbereich nach Norden verschoben. Da sich die Fläche in einem Teilbereich auf eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft ausdehnt, wurde bereits ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, um es zu ermöglichen, von den Zielen der Raumplanung abzuweichen und Vorrangflächen für die Landwirtschaft für die bauliche Entwicklung nutzen zu können. Dieses Zielabweichungsverfahren wurde bereits 2008 positiv beschieden.



Nach Rücksprache mit der Unteren Landesplanungsbehörde (Kreisverwaltung Landkreis Bad Dürkheim) wird der Bebauungsplan als "aus dem Flächennutzungsplan entwickelt" angesehen.

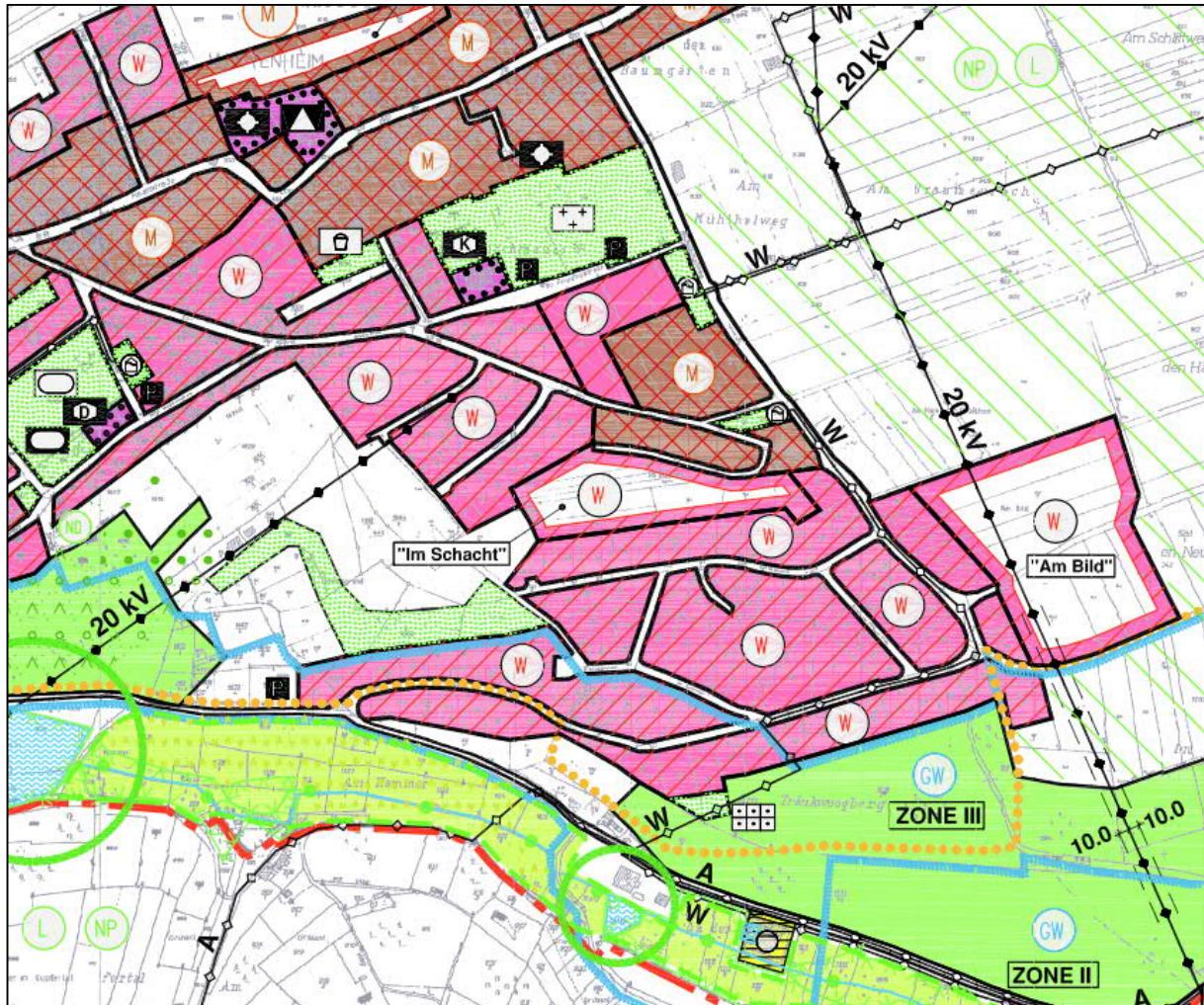


Abbildung 3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim 2015 (Ausschnitt Teilplan Wattenheim)

## 2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014

Der Geltungsbereich ist bereits als geplantes Wohngebiet im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar berücksichtigt. Im Norden, Osten und Süden grenzt ein großflächiger Regionaler Grüngürtel an.

Es ist das Ziel formuliert, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu forcieren und flächen sparende Siedlungskonzeptionen zu wählen, die unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen anknüpfen sollen.

Gemäß Anhang 1.1 des Einheitlichen Regionalplanes darf Wattenheim zukünftig Wohnbauflächen nur für die Eigenentwicklung ausweisen.

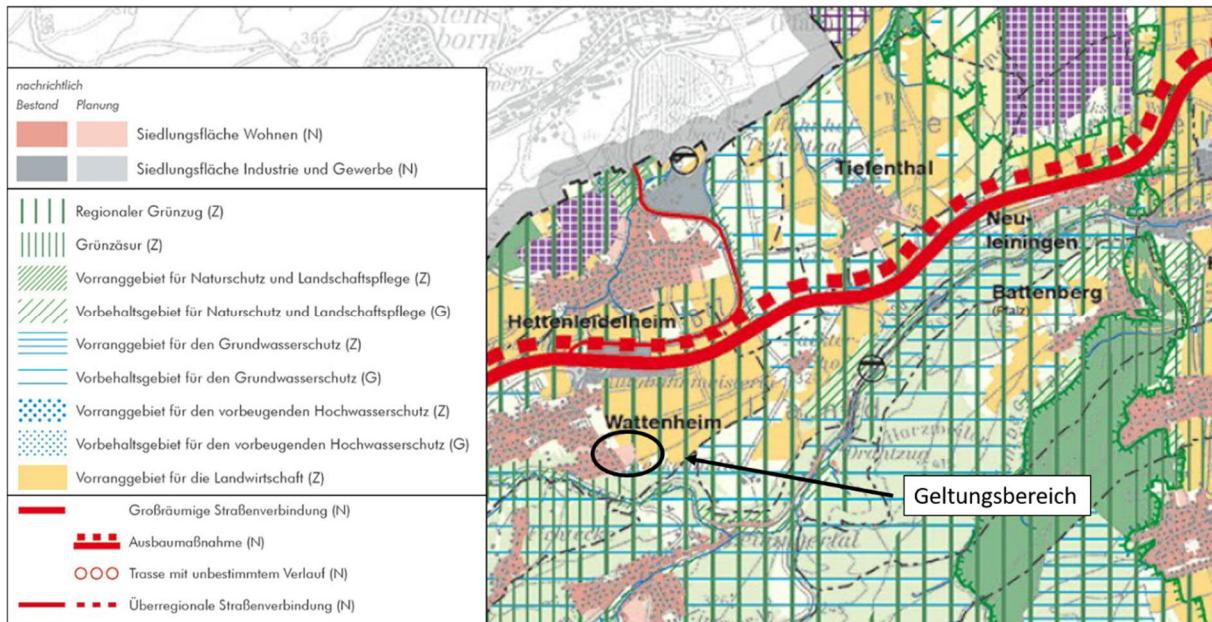


Abbildung 4      Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (Auszug Raumnutzungskarte-West)

Im alten Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Pfalz war ein kleiner Teilbereich des Geltungsbereiches als Vorranggebiet "Landwirtschaft" eingetragen. Ein im Vorfeld 2008 durchgeföhrtes Zielabweichungsverfahren wurde positiv beschieden und im aktuellen Einheitlichen Regionalplan bereits berücksichtigt.

## 2.4      Sonstige Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Vogelschutz- und FFH-(Fauna-Flora-Habitat) Gebiete bekannt.

### Naturpark

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die gesamte Gemeinde Wattenheim innerhalb des Naturparks "Pfälzerwald" befindet, was bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.

### Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die gesamte Gemeinde Wattenheim innerhalb des Biosphärenreservates befindet, was bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist. Die Planung berücksichtigt die nach § 4 Abs. 1 BRPfälzerwaldV (Landesverordnung über das Biosphärenreservat Pfälzerwald

als deutscher Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen genannten ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekte. Die Planungssicherheit einer ökonomisch leistbaren zur Verfügungstellung von Wohnraum, welcher für die Ortsgemeinde finanziell zu stemmen ist. Die ökonomischen Aspekte, wie Baulückennutzung, Leerstände, Lärmschutz, Artenschutz, Gewässerschutz (siehe auch den Umweltbericht) sind im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die soziale Komponente wurde dahingehend berücksichtigt, dass bezahlbarer Wohnraum, Nachfragesi-



cherheit für bestehende soziale, örtliche Einrichtungen gefestigt werden und es weiterhin möglich ist, Flächen für Natur und Erholung für die Bevölkerung bereitzustellen und diese langfristig nutzbar zu halten.

### Wasserschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Wasserschutzgebiet "Rothbachtal", Zone III, was in der weiteren Planung zu beachten ist. Die Zone II des Wasserschutzgebietes liegt rund 450 m bis 500 m südwestlich des Geltungsbereiches topografisch unterhalb des Geltungsbereiches.

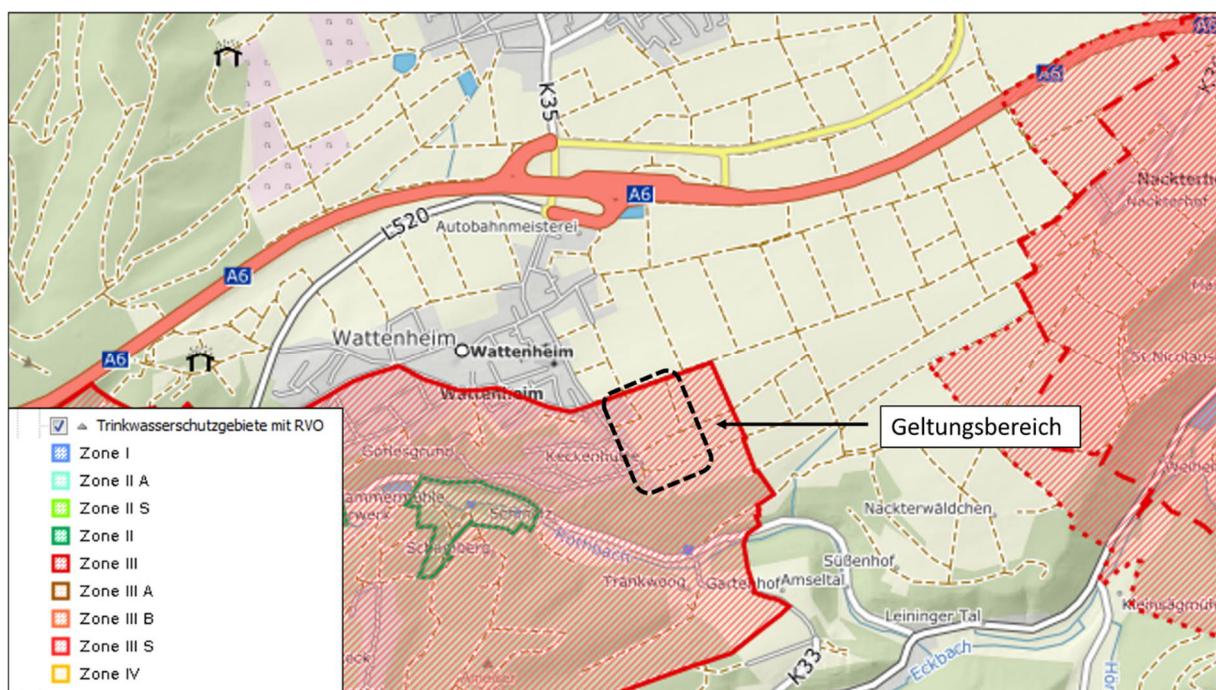


Abbildung 5 Wasserschutzgebiet



### 3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

#### 3.1 Planungsanlass

Im Bebauungsplan und durch die Gemeinde Wattenheim werden die im § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten, verfolgt.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Ortsentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Planung der Gemeinde Wattenheim wurde durch nachfolgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Bauwillige aus der Gemeinde Wattenheim auf Grund nicht nutzbarer Innenbereichspotentiale
- Erweiterung und Abrundung des Siedlungsbereiches am östlichen Ortsrand in Anknüpfung an bereits bestehende Siedlungsflächen
- Schaffung von Wohnraum für Familien und nachhaltige Sicherung der bestehenden Infrastrukturreinrichtungen (Kindergarten, Gemeindehaus, Grundschule, Sportanlagen, Vereinsleben etc.)

Hier wird auch auf das Kapitel „Planungsalternativen“ hingewiesen.

#### 3.2 Städtebauliches Konzept

Der Teil des Geltungsbereiches, für welchen ein Neubaugebiet geplant ist, wird durch eine Ringerschließung innerhalb des Gebietes komplett erschlossen. Diese Ringerschließung wird im südwestlichen Geltungsbereich an die Leininger Straße angeschlossen. Hier besteht bereits ein landwirtschaftlicher Weg, der als Zufahrtsstraße ausgebaut wird. Diese Ringerschließung wird durch kurze Stichstraßen ergänzt, die Bauflächen in der zweiten Reihe anbinden sollen.

Ein landwirtschaftlicher Weg im Norden bleibt der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten, kann aber als Fußweg genutzt werden, um das Baugebiet fußläufig an die Ortsmitte anbinden zu können. Er kann bei Notfällen auch als Notweg durch Rettungskräfte genutzt werden, wird aber für den normalen Kfz-Verkehr gesperrt.

Es ist möglich, insgesamt ca. 35-40 Bauplätze mit einer Durchschnittsgröße von 560 m<sup>2</sup> zu entwickeln.

Im Norden der Planstraße A im Bereich WA 4A sind Doppelhäuser festgesetzt worden. Diese sollen eine höhere Verdichtung bewirken, um auf gleicher Fläche mehr Wohnraum generieren zu können. Dies dient dem Ziel der Flächenersparnis. Die Bereiche WA 5 werden wiederum für Einzelhausbebauung vorgesehen, um einen baulichen Anschluss an die westliche bzw. südöstlich angrenzende Bebau-



ung zu ermöglichen.

Im Baufeld WA 3F sind sowohl Doppelhäuser als auch Einzelhäuser möglich. Beides würde einen Anschluss an die umgebende Bebauung ermöglichen.

Im Süden ist ein größerer Bereich für die Regenwasserrückhaltung erforderlich. Die südliche Fläche dient zur Sicherung der Oberflächenwasserbewirtschaftung und die westliche Teilfläche bleibt der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Die öffentliche Grünfläche nordöstlich wird überwiegend für die Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen verwendet. Im südlichen Bereich dieser Grünfläche möchte die Gemeinde einen Spielplatz anlegen, da bei dem geplanten Zuwachs an Baufläche auch von Kindern ausgängen werden kann. Zudem stellt ein Spielplatz auch für den Siedlungsbestand einen positiven Standortfaktor dar.

### 3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

#### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

##### Zu I.1.1:

Für den Geltungsbereich wird ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

"Allgemeine Wohngebiete" (WA 1 bis WA 5) dienen vorwiegend dem Wohnen. Darum werden im Bebauungsplan zugelassen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da sich diese im Geltungsbereich nur störend auswirken würden. Zudem besteht für solche Einrichtungen kein weiterer Bedarf innerhalb der Ortsgemeinde Wattenheim. In erreichbarer Nähe befinden sich genügend solcher Einrichtungen, sodass diese Versorgung entsprechend gesichert ist.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden städtebaulich als Fremdkörper innerhalb des Geltungsbereiches und der angrenzenden bestehenden Wohngebiete wirken und sollen deshalb nicht zugelassen werden. Ein Versorgungsdefizit durch die ausgeschlossenen Nutzungen ist jedoch nicht zu befürchten, da diese Nutzungen an anderer Stelle in zumutbarer Entfernung vorhanden sind.

#### 3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet bauplanungsrechtlich durch die



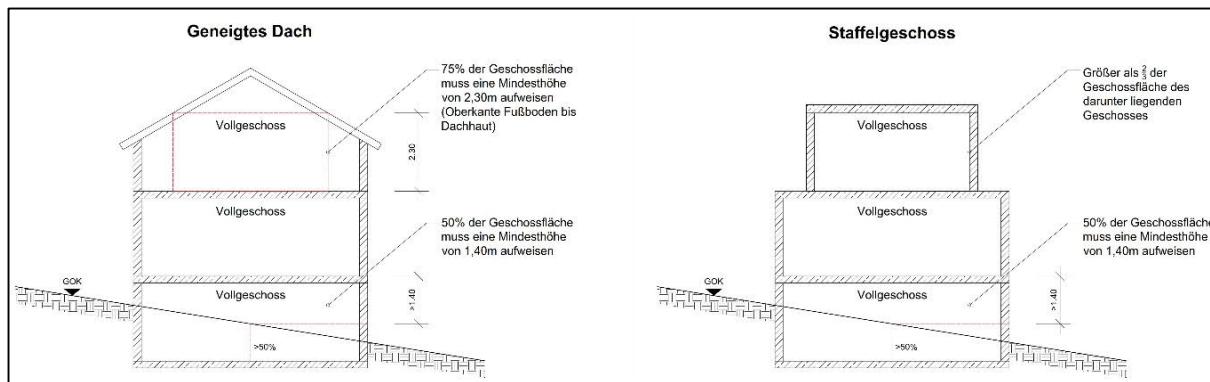
Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Dabei werden für die Allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Nutzung der Grundflächen optimal gesteuert und damit zukünftigen Anwohnern ein flexibler Umgang, auch mit den Nebenanlagen auf den Grundstücken, ermöglicht.

Eine Regelüberschreitung, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, in Höhe 25 von Hundert ist zulässig. Dies wird mit Erfahrungswerten für die Wohnraumgestaltung außerhalb der eigentlichen Hausbauten begründet. Hier können bzw. Freisitze, Wegeflächen und andere Anlagen angelegt werden. Weiter fördert diese Festsetzung eine erhöhte begrünte Fläche auf den Grundstücken, welche in der Folge der Versickerung und Verdunstung von Niederschlägen dient, was dem kleinräumigen und großräumigen Klima zuträglich ist.

Ein Vollgeschoss ist gemäß § 2 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz wie folgt definiert:

Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; tiefer liegende Geschosse sind Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über 2/3, bei Geschossen im Dachraum über 3/4 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse (Staffelgeschosse) sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden. Die Gebäudehöhe wird entsprechend der Zeichnung bis zur Oberkante Dachhaut gemessen. Die "Oberkante Fußboden" bezieht sich auf die obere Oberfläche des Fußbodens in einem Gebäude. Diese Messung wird von der fertigen Oberfläche des Bodenbelags bis zur Oberseite des Fußbodenbaus oder Estrichs gemessen. Die "Oberkante Dachhaut" bezeichnet die höchste äußere Schicht eines Dachs, wie zum Beispiel Dachziegeln. Die Messung erfolgt von der Unterseite der Dachkonstruktion bis zur Oberseite des äußeren Dachmaterials.



Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Es soll eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen werden. Es werden unterschiedliche Höhen festgesetzt, um auf die topografischen Gegebenheiten eingehen zu können. Die maximale Höhe richtet sich nach der benachbarten Wohnbebauung und lässt je nach Dachform eine maximal zweigeschossige Bebauung zu.

Als Bezugspunkt wurde die Straßenachse der Erschließungsstraßen, die mit einem entsprechenden Buchstabenindex den Grundstücken zugeordnet sind, festgesetzt. Es ist als Bezugshöhe die Straßen-



achse in der Mitte des Grundstückes senkrecht zur Straßenachse gemessen heranzuziehen.

Der entsprechende Höhenplan mit den Bezugshöhen in NHN ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Die Gemeinde möchte die Dachformen im Allgemeinen Wohngebiet nicht regeln und somit sind auch Gebäude mit Flachdächern zugelassen. Hier sind für die maximalen Gebäudehöhen in Abhängigkeit der Dachform (Flachdach (< 10° Dachneigung) oder geneigtes Dach (> 10° Dachneigung)) unterschiedliche Höhen festgesetzt. Damit sollen Staffelgeschosse im 3. Obergeschoss verhindert werden, die sich aufgrund ihrer Kubatur nur schwer in die bestehende Bebauung einfügen würden und aufgrund ihrer Masse als Fremdkörper wirken würden. Die angrenzende Bebauung in der Leininger Straße und die Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebes im Norden weisen teilweise eine ähnliche Geschossigkeit auf. Damit wird aber auch ein schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht, da eingeschossige Bauformen einen größeren Flächenverbrauch haben.

### 3.3.3 Bauweise

Zu I.2:

Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig (planstraßenabhängig) sind Einzel- und Doppelhäuser. Damit möchte die Gemeinde an die bestehende Bebauung in der Leininger Straße anknüpfen und diese Bebauung mit freistehender Hausbebauung fortführen. Die Gemeinde möchte im Neubaugebiet grundsätzlich eine aufgelockerte Bebauung etablieren, um die Anbindung in die Landschaft zu verbessern, allerdings sollen die städtebaulichen Ziele (u.a. Flächenverbrauch) eingeschränkt werden. Dies wird durch die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht, ohne eine übermäßige Verdichtung zu erzeugen. Zudem sollen die attraktiven Blickbeziehungen zum Haardtrand allen Grundstücken ermöglicht werden, was nur durch eine aufgelockerte Bebauung möglich ist.

Es werden auch Doppelhäuser zugelassen, da diese aus energetischen Gründen effektiver sind als das freistehende Einfamilienhaus. Damit sind auch kleinere Grundstücke bezüglich der Bebauung besser nutzbar und tragen somit zur Schonung von Grund und Boden bei.

### 3.3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt. Diese sehen im Wesentlichen einen Abstand von 3,00 m zu den Erschließungsstraßen vor und weisen in der Regel eine Tiefe von 13,00 m bis 15,00 m auf, sodass die Bauherren möglichst viel Spielraum bei der Errichtung und Platzierung der Gebäude haben. Es ist auch eine Orientierung nach Süden zur Nutzung der Sonnenenergie möglich. Durch die Baugrenzen wird die Bebauung strukturiert und die Bebauung überwiegend zu den Straßen orientiert. Dadurch entstehen vor allem in den rückwärtigen Bereichen hohe Anteile an privaten Grünflächen, was eine gute Durchgrünung des Baugebietes ermöglicht. Ein höherer Grünanteil verbessert die Verdunstungsmöglichkeit, was sich auch positiv auf das Kleinklima auswirkt und Temperaturspitzen in Sommermonaten minimiert. Zudem wird mit einer lockeren Be-



bauung in den Randbereichen der Übergang zur Landschaft verbessert.

### 3.3.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

#### Zu I.4:

Es wird festgesetzt, dass die Garagen einen Mindestabstand von 3,00 m, die Garagenausfahrt selbst einen Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden Straße einhalten müssen. Damit wird eine zu große Einengung des Straßenraumes verhindert und die städtebaulich gewünschte aufgelockerte Bebauung unterstützt. Eine Eingrünung dieser meist unattraktiven Garagenwände wird hierdurch möglich. Um unzumutbare Einschränkungen bei z. B. Eckgrundstücken zu verhindern, soll eine Abweichung von der 3,00 m-Abstandsfestsetzung ausnahmsweise vom Gemeinderat zugelassen werden können.

Der Abstand von 5,00 m vor den Garagenausfahrten ermöglicht weitere Stellplätze auf den privaten Grundstücken und erleichtert das ungehinderte Ein- und Ausfahren von den Grundstücken.

Nebenanlagen sind im Rahmen des § 14 BauNVO zulässig. Hierzu zählen u.a. Anlagen für die Kleintierhaltung oder Analgen für die Strom- und Wärmegewinnung aus erneuerbaren Energien.

### 3.3.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Zu I.5:

Es werden entsprechende Verkehrsflächen festgesetzt. Die Haupterschließungsstraßen werden mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Damit wird ein ausreichend großer Querschnitt geschaffen, um einen Begegnungsverkehr Pkw/Lkw zu ermöglichen. Zum anderen werden eine zu hohe Flächenversiegelung und Bodenverbrauch vermieden, indem keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen für Bürgersteige etc. vorgesehen sind. Die Straßen können als Mischflächen ausgebaut werden, um den Aufenthaltscharakter zu verbessern; die zu erwartende geringe Verkehrsmenge lässt dies zu. Kleinere Stichstraßen werden mit 4,00 m bzw. 4,75 m festgesetzt. Zudem sind öffentliche Fußwege festgesetzt.

Die Zufahrt zur Leininger Straße wird an die bestehende Bebauung angepasst, sodass auf einer kurzen Strecke eine Engstelle entsteht (siehe hierzu auch Kapitel 4).

Im nördlichen Bereich wurde ein bestehender landwirtschaftlicher Weg festgesetzt, der als Notweg bzw. auch für den fußläufigen Verkehr genutzt werden kann, sodass im Notfall eine weitere verkehrliche Anbindung möglich ist. Weiter wurden zwei Fußwegebereiche festgesetzt, um das Baugebiet weiterhin an die bestehenden Außenbereiche/Feldflächen und deren Bestandswege anbinden zu können.

### 3.3.7 Anzahl der Wohnungen

#### Zu I.6:



Die Anzahl der Wohnungen wird im Baugebiet für freistehende Einfamilienhäuser auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude begrenzt. In Doppelhaushälften darf nur eine Wohnung pro Doppelhaushälfte entstehen.

Damit möchte die Gemeinde eine zu hohe Verdichtung innerhalb des Geltungsbereiches verhindern. So wird auch die Verkehrsmenge im Baugebiet minimiert und die angrenzenden Wohngebiete von massivem Ziel- und Quellverkehr verschont. Gleichzeitig dient dies dem Bodenschutz, da die erforderlichen nachzuweisenden Stellplätze pro Grundstück durch die Deckelung der Wohnungen reduziert werden kann.



### 3.3.8 Landwirtschaftliche Flächen

#### Zu I.7:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Darin sind neben der landwirtschaftlichen Nutzung nur landwirtschaftliche Nebenanlagen aber keine Wohnnutzungen zulässig.

### 3.3.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für den Straßenkörper

#### Zu 1.9:

Im Rahmen der Erschließung und der Verwirklichung der Straßenkörper müssen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie notwendige unterirdische Fundamente/Befestigungen, die die Randeinfassungen der Straßen und Stützmauern halten, auf den aus dem Plan Anhang 3 ersichtlichen Flurstücksflächen angelegt werden. Diese Maßnahmen sind notwendig, um den topographischen Gegebenheiten im Plangebiet Rechnung zu tragen und die bestehenden Höhenunterschiede im Geltungsbereich ausgleichen und die Standsicherheit der Verkehrsanlagen sicherstellen zu können.

### 3.3.10 Private Grünflächen

#### Zu III.2.2

Es sind im Bebauungsplan private Grünflächen am Westrand zur bestehenden Bebauung an der Leininger Straße und im Norden/Osten festgesetzt.

Die Pflanzfläche im Westen dienen als Abstandsgrün zwischen der bestehenden und geplanten Bebauung und vermindert eine bedrängende Wirkung der neuen Gebäude auf die angrenzende Wohnbebauung.

Des Weiteren sind im Randbereich zur offenen Landschaft ebenfalls private Grünflächen festgeschrieben, die zur Siedlungseingrünung dienen. Hier soll durch Anpflanzung von Sträuchern eine Eingrünung erfolgen. Diese wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstmalig hergestellt, die Erhaltung dieser Grünstreifen obliegt den Grundstückseigentümern. Dies stellt keine Mehrbelastung dar, da davon auszugehen ist, da in der Regel ohnehin private Grünflächen entstehen, die gepflegt werden und die erstmalige Anlage dieses Grünstreifens über die Erschließungsmaßnahme erfolgt. Dieser Grünstreifen dient nicht nur der Eingrünung von außen, sondern auch als Schutz der Privatsphäre.

Sie dient zudem zur Minimierung der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln und Stäuben aus der Be- wirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen.

Auf die Wahrung der Grenzabstände und Pflege der Gehölze im Rahmen der ordentlichen Unterhal- tung wird hingewiesen. Das Nachbarrecht in Bezug auf Abstände von Bäumen und Sträuchern zu Nachbargrundstücken bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen ist hier nicht anzuwenden, da es nicht für öffentlich-rechtliche Festsetzungen z. B. eines Bebauungsplanes gilt (Urteil OVG Koblenz vom



2.10.2007: Mit Urteil vom Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz wurde zum 02.10.2007 entschieden, dass das Nachbarrechtsgesetz nicht in öffentlichen Belangen, wie z.B. Aufstellung des Bebauungsplans, zu berücksichtigen ist).

Die Grundstücke sind aus Gründen der Nachhaltigkeit, Umweltschutz und optischer Belange auf mindestens 5% ihrer Fläche einzugrünen.



### 3.3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### Zu II:

Im Allgemeinen Baugebiet werden für die Gebiete WA 1 bis WA 5 weder Dachformen noch Dachneigungen festgesetzt. Eine Festsetzung erfolgt hier für Flachdächer und deren maximale Neigung von 0° - 10° Grad.

Die Gemeinde möchte ein modernes Baugebiet entwickeln, in dem eine moderne Architektur möglich sein soll. Es soll auch die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie vereinfacht werden, um den Klimaschutz zu unterstützen. Deshalb sollen keine Einschränkungen hinsichtlich der Dachformen gemacht werden und deshalb entfallen Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen. Dadurch wird auch eine energiesparende Bauweise unterstützt, da hierdurch energetisch optimierte Bauweisen möglich sind. Es wurden jedoch Höhenfestsetzungen vorgenommen, um das sogenannte Staffelgeschoss zu verhindern. Dieser würde sich trotz gewünschter freier Bauweise, aufgrund der dadurch möglicherweise entstehenden Kubatur als überdimensionierte Baukörper im Gebiet als Fremdkörper wirken. Gestalterisch würden hier drei Geschosse entstehen, was die Gemeinde unterbinden möchte, um den Übergang in die Landschaft zu erleichtern. Die Höhenfestsetzungen werden so festgelegt, dass sie sich an der benachbarten Bebauung orientieren.

#### Zu II.2:

Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für jedes Gebäude nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig ist, so soll die Störwirkung begrenzt werden. Des Weiteren sind Werbe- oder Antennenanlagen so zu errichten, dass sie mit ihrer Umgebung in Einklang stehen und sie aufgrund ihres Umfangs nicht störend wirken. Sie sind so zu platzieren, dass die visuellen Beeinträchtigungen minimiert werden.

#### Zu II.3:

Die Gemeinde setzt die Mindestanzahl von privaten Stellplätzen nach Landesbauordnung um. Im ländlichen Raum, entgegen städtisch geprägter Bereiche, ist aktuell weiterhin mit einer erhöhten Anzahl von privaten PKW zu rechnen (fehlende Vernetzung, Carsharing, etc.).

Ziel ist es, die öffentlichen Verkehrsflächen von ruhendem Verkehr freizuhalten.

### 3.3.12 Landespflgerische Festsetzungen

#### Zu III:

Die Landespflgerischen Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch das Baugebiet vorbereitet wird, durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Es werden sowohl private als auch öffentliche Maßnahmen festgelegt, die eine Durchgrünung des Baugebietes ermöglichen sollen. Eine Eingrünung des Siedlungsrandes gemäß der Festsetzungen ist umzusetzen, um die Einbindung in die Landschaft zu verbessern. Im nördlichen Bereich sollen auf der gemeindeeigenen Fläche eine Streuobstwiese und im südlichen Bereich im Böschungsbereich des geplanten Rückhaltebeckens umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen erfolgen, um insbesondere für die Tiere ausreichend



Rückzugs- und Nistmöglichkeiten zu schaffen.

Da gemäß dem Umweltbericht die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich nicht ausreichen, den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, wurden in der Gemarkung von Wattenheim weitere Ausgleichsmöglichkeiten festgesetzt, die das verbleibende Kompensationsdefizit ausgleichen werden.

Es handelt sich hierbei um Pflegemaßnahmen im Wald auf gemeindeeigenen Flächen innerhalb des Naturparks "Pfälzerwald", um den Lebensraum der Wildkatze zu verbessern (Langental). Hierbei wird ein Ökokonto der Gemeinde Wattenheim genutzt.

Kennung im digitalen Serviceportal (KomOn-Serviceportal) OEK-1611240099078

Zu III.2.3:

Bei der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird darauf abgezielt, die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, um die Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grünflächen zu ermöglichen. Dies dient zum einen der Gestaltung des Gebietes als auch der Gefahrenminderung im Fall von Starkregen. Wenn Oberflächen uneben und nicht glatt sind, verringert sich die Fließgeschwindigkeit. Zudem kann das Wasser zwischen den Steinen versickern, was auch dem Umweltschutz zuträglich ist (Grundwasserneubildung, Bodenfeuchte, Verdunstung über oberflächennahe Schichten).

Zu III.3:

Die Kosten für die im Bebauungsplan festgesetzten landespflgerischen Maßnahmen werden zu den Erschließungsgebieten hinzugerechnet und auf die Bauplätze umgelegt. Dabei werden den privaten Grundstücksflächen 79,06 % der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend des möglichen Eingriffes durch Versiegelungen anteilmäßig zugeordnet.



#### 4. Erschließung

Wie bereits in Kapitel 3.2 erläutert, soll der Geltungsbereich im Süden an die Leininger Straße angegeschlossen werden. Dabei wird ein bestehender landwirtschaftlicher Weg genutzt, der bereits an die Leininger Straße angebunden ist.

Im Bereich der Anbindung der Planstraße C an die Leininger Straße besteht eine Engstelle. An dieser verjüngt sich die Planstraße C auf einer Länge von 16,50 m von Westen kommend von 5,80 m auf 4,84 m. Im weiteren Verlauf ist die Breite der Haupterschließung mit 6,00 m festgesetzt. Gemäß der Richtlinie RAST 06, mit dessen Empfehlungscharakter, wird durchgängig eine Breite von 4,75 m überschritten, wodurch ein konfliktfreier Begegnungsverkehr von Pkw zu Pkw möglich ist. Die Befahrung dieser Engstelle ist durchgängig auch für Rettungsfahrzeuge und die Entsorgungsbetriebe (u. a. Müllfahrzeuge) möglich.

Die zuständige Verkehrsbehörde nimmt hier im Bereich der Engstelle eine Engstellenbeschilderung vor. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine Behinderungen auftreten und ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet wird.

Im Bereich des Neubaugebietes (Planstraßen A bis F, außer der Engstelle) werden für die innere Erschließung im Wesentlichen 6,00 m breite Verkehrsflächen festgesetzt, die einen Begegnungsverkehr Pkw/Lkw ermöglichen. Die Stichstraße (Planstraße E) wird mit nur 4,00 m Breite festgesetzt, die Planstraße F, die für die Erschließung von nur zwei Grundstücken ausreicht. Eine Befahrung durch z. B. Müllfahrzeuge ist hier nicht erforderlich. Ein weiterer landwirtschaftlicher Weg im Norden kann als Fuß-/Radweg oder Notweg genutzt werden.

Die sonstigen Versorgungsleitungen für Schmutzwasser, Trinkwasser, Elektrizität, Gasversorgung können ebenfalls in der Leininger Straße angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser soll zunächst auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und dann in die im Geltungsbereich verlaufenden Regenwasserleitungen eingeleitet werden. Im Süden wird ein größerer Grünbereich geschaffen, in dem in einem zentralen Rückhaltebecken das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet zurückgehalten und danach gedrosselt über einen Regenwasserkanal nach Süden bis zum Gewässer "Rothbach" (Einleitstelle) eingeleitet wird.

Fußläufige Anbindungen sind über öffentliche Fußwege und landwirtschaftliche Wege möglich. Im nördlichen Bereich zur Leininger Straße ist eine fußläufige Anbindung zur Ortsmitte möglich. Im mittleren östlichen Bereich ist ebenfalls ein Fußweg möglich, der einen direkten Zugang zur offenen Landschaft ermöglicht und somit für die Spaziergänger in östlicher Richtung genutzt werden kann. Diese Wege können bei Notsituationen als Notwege genutzt werden, sollte die Anbindung zur Leininger Straße blockiert sein.

Der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes erfolgt über die Leininger Straße und weiter über das bestehende Ortsnetz der Gemeinde. Die dadurch entstehenden Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz wurden im Vorfeld durch eine Schalltechnische Untersuchung (im Anhang zum Umweltbericht) untersucht, in dem auch die bestehenden Verkehrsströme durch Verkehrszählungen betrachtet wurden. Im Ergebnis konnte keine wesentliche Verschlechterung des innerörtlichen Verkehrs durch das geplante Neubaugebiet ermittelt werden.



Die sonstige technische Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden technischen Netze in der Ortsgemeinde.

Die bestehende oberirdische 20 kV-Mittelspannungsleitung wird in Absprache mit dem Netzbetreiber in den öffentlichen Flächen verlegt werden. Die Darstellung im Bebauungsplan erfolgt als Sonstige Darstellung und Hinweis, auf Basis technischer Pläne des Netzbetreibers und des FNP. Die Masten werden bis hin zum Spielplatz im Norden zurückgebaut. Im Süden ist ein neuer Mast außerhalb des Geltungsbereiches geplant.



## 5. Planungsalternativen

Im Sinne des Vermeidungsgebotes und zum sorgsamen Umgang mit Grund und Boden sind mögliche Alternativen zu ermitteln.

Für die Standortfindung sind unterschiedliche Kriterien heranzuziehen. Hierzu zählen Standortkriterien, welche nach Umweltaspekten, wie sensible Schutzgebiete, aber auch aus technischen und unternehmerischen Aspekten berücksichtigt werden müssen. Vor allem sind Baulücken und Leerstände im Siedlungsbestand zu berücksichtigen.

### Standortalternativen

Bei der Suche und Beurteilung möglicher Alternativstandorte stellte sich heraus, dass im Ort Baulücken und Leerstände bestehen, diese aber seitens der Gemeinde nicht genutzt werden können. Hier bestehen keine Nutzungsrechte der Gemeinde, um Bauland ausweisen zu können. Zudem sind Flächen aufgrund ihrer Topografie (u. a. "Am Schacht"), bestehenden Lärmbelastung, und hiermit verbundener intensiver Lärmschutzmaßnahmen, durch die Bundesautobahn A 6 (u. a. "In den Bannzäunen") oder der nicht realisierbaren technischen Erschließung (ebenfalls "Am Schacht") nicht nutzbar und wurden somit als Alternative ausgeschlossen.

In der Gemeinde bestehen lt. den zuständigen Werken Bereiche im Kanalnetz, welche bereits heute hydraulisch überlastet sind. Diese Bereiche betreffen auch potenzielle Baulücken und eben deren gesicherte Erschließung.

Eine Alternative im Wald, südwestlich vom Geltungsbereich, wurde bereits in den zurückliegenden Jahren diskutiert und geprüft und aus Gründen des Klimaschutzes und der Naherholung verworfen.

Durch die Ortsgemeinde wurde ein "Baulückenkataster zum Nachweis potenzieller Bauflächen im Innenbereich" (siehe Anhang 2) angelegt. Weiter wurde ebenfalls durch die Ortsgemeinde ein Leerstandslotse installiert. Diese Hilfsmittel und Maßnahmen haben dazu geführt, dass kaum leerstehende Gebäude vorhanden sind, und einige Innenpotenzialflächen in den Letzten Jahren einer Bebauung zugeführt werden konnten. Auch Projekte für eine sinnvolle Nachverdichtung werden durch Änderungen von Bebauungsplänen seitens der Gemeinde unterstützt. Trotz dieser positiven Entwicklung im Innenbereich besteht nach wie vor ein hoher Siedlungsdruck, so dass die Gemeinde an ihrer städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand festhalten möchte.

Aufgrund dieser Sachlage wurde der Bereich östlich der Ortsgemeinde Wattenheim für ein neues Baugebiet zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum nun ausgewählt, der FNP hat diese Siedlungsentwicklung bereits vor Jahren vorbereitet.



## 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Umweltbelange

Der Geltungsbereich befindet sich in der Ortsrandlage der Gemeinde Wattenheim am östlichen Ortsrand, der durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Die Fläche selbst ist überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der südliche landwirtschaftliche Weg ist in geringen Teilen mit Gehölzen bestanden.

Um nachteilige Folgen durch eine mögliche Bebauung zu kompensieren, wurden Ausgleichsmaßnahmen mit den Fachbehörden abgestimmt. Der größte Teil der Kompensationsmaßnahmen soll innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Das Defizit, welches im Umweltbericht detailliert ermittelt ist, wird im Bereich des Gemeindewaldes im Langental (ca. 8,5 km westlich der Ortslage) auf Ökokontoflächen der Gemeinde erfolgen.

Durch Fachbehörden ergingen Hinweise bzgl. möglicher Vorkommen von Feldlerchen, Reptilien (Eidechsen) und Tagfaltern (Schmetterlinge). Diese Verdachtsmomente wurden im Frühjahr 2025 durch Biologen und Artenschutzexperten untersucht. Im Rahmen der Begehungen wurden zwei Feldlerchenreviere im Umfeld des Geltungsbereiches festgestellt. Funde bzgl. Reptilien und Tagfalter konnten nicht bestätigt werden. Zum vorbeugenden Schutz der Feldlerche wurden im Rahmen der Bebauungsplanung Festsetzungen getroffen.

Weiter wurden im Rahmen der gutachterlichen Begleitung eine Schalltechnische Untersuchung bzgl. der Auswirkungen von Emissionen und Immissionen im Rahmen einer Realisierung der Bebauungsplanung vorgenommen. Durch Verkehrslärm und landwirtschaftliche Nutzungen gehen keine nachteilige Wirkungen aus.

Weiter sind die Schutzgüter zu betrachten.

*Details hierzu und weitere Belange der Umwelt sind dem Umweltbericht zu entnehmen.*

### 6.2 Urbane Sturzfluten

Nach derzeitigen Erkenntnissen und durch den Abgleich mit den 2023 neu veröffentlichten Starkregen gefahrenkarten des Geoportals Wasser des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität<sup>3</sup> konnten keine Flächen ermittelt werden, welche durch Starkregen und dessen Folgen negativ beeinträchtigt werden könnten. Hierbei wird v. a. auf die Einzugsgebiete, wo sich Starkregen sammeln und abfließen kann, und Flächen, wo dieser Abfluss zu Schäden führen kann, geachtet.

<sup>3</sup> Wasser des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte> - Geoportal Wasser Sturzflutgefahrenkarten, zuletzt aufgerufen 12.02.2025

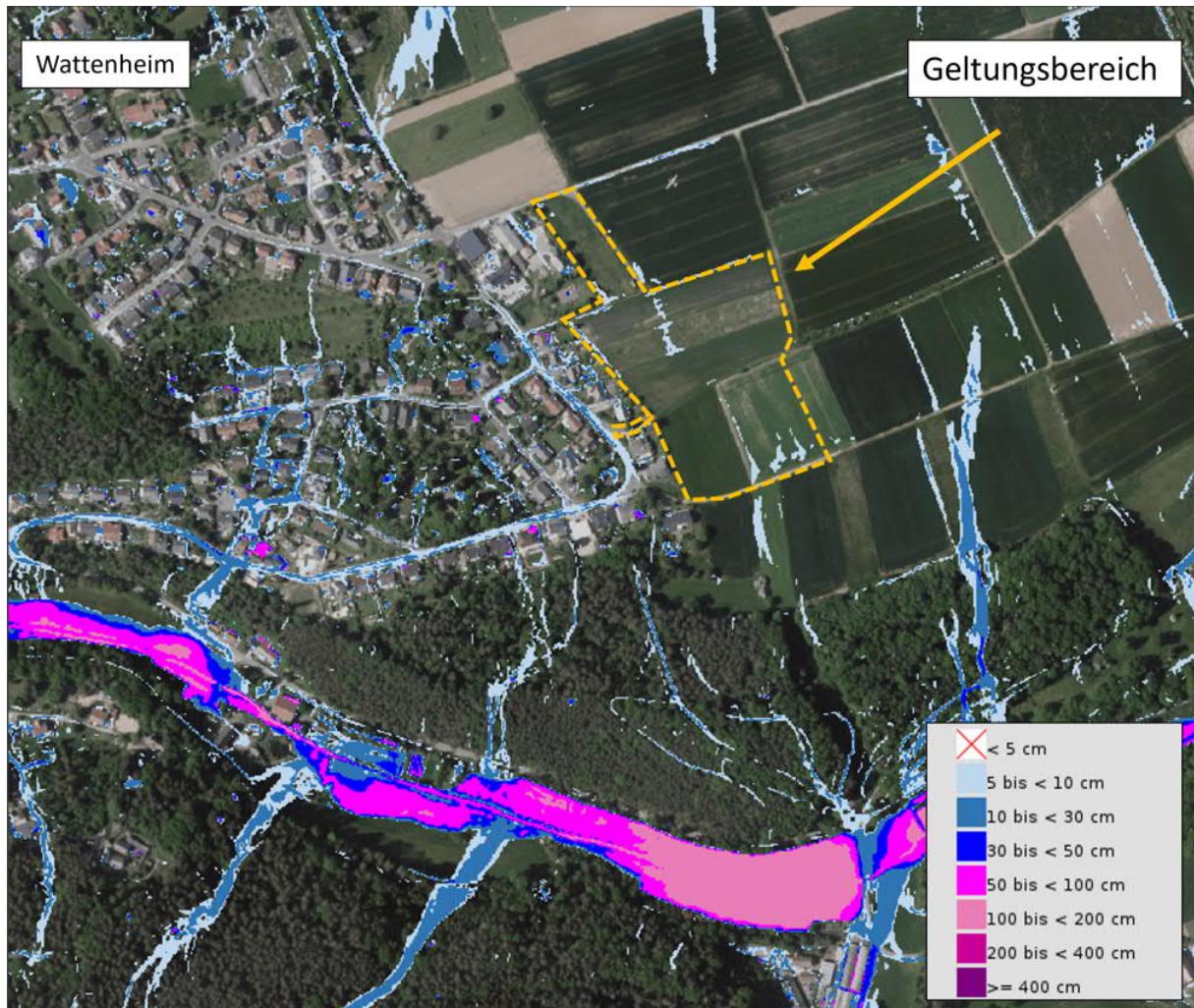


Abbildung 6 Starkregen Gefahrenkarte, Wassertiefen SRI7, 1 Stunde

Darin ist ersichtlich, dass keine Beeinträchtigungen durch Starkregen im Plangebiet auf Basis der Analysen des Landesamtes für Umwelt – LfU bestehen.

### 6.3 Begrenzung der Auswirkung schwerer Unfälle

Es handelt sich bei der Planung um keine raumbedeutsame Planung gemäß § 50 Bundesimmissions- schutzgesetz (BlmSchG).

Im Umfeld von 5 km befindet sich keine Nutzung, welche der Störfallverordnung unterliegt und nach dem NACE-Code<sup>4</sup> beschrieben und gelistet bzw. überwachungspflichtig<sup>5</sup> ist.

<sup>4</sup> Die Statistische Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft (NACE) ist die Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Union (EU), eurostat, [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Statistical\\_classification\\_of\\_economic\\_activities\\_in\\_the\\_European\\_Community\\_\(NACE\)/de](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Statistical_classification_of_economic_activities_in_the_European_Community_(NACE)/de), zuletzt aufgerufen 14.11.2023

<sup>5</sup> Überwachungsplan Rheinland-Pfalz zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Rheinland-Pfalz durch die Struktur- und Genehmigungsdirektionen Nord und Süd sowie des Landes-



Ein Konflikt mit § 50 S. 1 BImSchG ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

#### 6.4 Innerörtliche Verkehrsbelastung

Durch das Baugebiet entsteht Ziel- und Quellverkehr, der sich auf die gesamte Ortslage auswirkt. Um die möglichen Auswirkungen zu ermitteln, wurde im Frühjahr 2024 eine Verkehrszählung durchgeführt, um die bestehende Belastung vor Ort zu ermitteln. Dabei konnte keine wesentliche Verkehrserhöhung festgestellt werden, die sich negativ, insbesondere auf die Straßenbelastung und den Verkehrslärm, auswirken wird.

Der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr, der durch das Neubaugebiet entsteht, wurde gemäß einem Berechnungsverfahren der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen von 2006 ermittelt. Dabei wurde bei 40 Grundstücken von 80 Wohneinheiten ausgegangen, da erfahrungsgemäß nicht jedes Gebäude die maximale Anzahl an möglichen Wohneinheiten ausnutzt, kann man hier von einer maximalen theoretischen Annahme ausgehen. Unter Berücksichtigung von Bewohnern und Besuchern (505 Fahrten) sowie Wirtschaftsverkehr (24 Fahrten) ist hiernach pro Tag mit rund 530 Fahrten zu rechnen.

Die Berechnung für den Geltungsbereich und angrenzend der Leininger Straße hat ergeben, dass gemäß den Regelungen und Kriterien der 16. BImSchV keine wesentlichen Verkehrslärmpegelerhöhungen vorliegen. Weiter sind keine Maßnahmen zur Reduzierung der planbedingten Verkehrslärmeinwirkungen bzw. zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen erforderlich.

Details und weitere Informationen sind der "Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "Am Bild 2021" der FIRU Gfl - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH vom Mai 2025 zu entnehmen.

#### Hinweis:

Es wurden Verkehrszählungen und Begutachtungen zum Zeitpunkt der Corona-Pandemie 2020/2021 durchgeführt. In dieser Zeit wurden zum Schutz der Bevölkerung durch staatliche Verordnungen die Bewegungsfreiheit der Bürgerinnen und Bürger eingeschränkt. Dieser Umstand kann sich auch im Bereich der Verkehrszählung im Bereich des Bestandes niederschlagen. Aus diesem Grund wurde die Zählung im Gutachten nicht berücksichtigt.

#### 6.5 Baulückenkataster

Mit Stand Mai 2025 verfügt die Gemeinde Wattenheim über ca. 27 Baulücken mit ca. 13.600 m<sup>2</sup>. Allerdings handelt es sich hierbei um Privatflächen, auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat. Dabei handelt es sich jedoch größtenteils um Flächen, die unattraktiv und deshalb schon seit langer Zeit unbaut sind. Bei den übrigen Baulücken handelt es sich um Flächen, die entweder ohne Baurecht sind oder um öffentliche Grünflächen bzw. Parkplätze, die derzeit nicht bebaut werden können (sie-

---

amtes für Geologie und Bergbau - Stand 04.2022,  
[https://mueef.rlp.de/fileadmin/mulewf/Themen/Umweltschutz/Industrieanlagen/Ueberwachungsplan\\_Stoerfallanlagen\\_2020.pdf](https://mueef.rlp.de/fileadmin/mulewf/Themen/Umweltschutz/Industrieanlagen/Ueberwachungsplan_Stoerfallanlagen_2020.pdf), zuletzt aufgerufen 14.11.2023



he hierzu auch Kapitel 5). Somit hat die Gemeinde derzeit keine einzige Baufläche im Innenbereich, die sie für eine Bebauung anbieten könnte.

Im Anhang zum Umweltbericht befindet sich ein aktualisierter Lageplan mit den bestehenden Baulücken.

Um die Innenentwicklung zu verstärken, wurde ein Leerstandslotse installiert, der leerstehende Wohnungen und Häuser feststellen soll und durch Ansprache der Eigentümer, diese dem Immobilienmarkt zuführen zu können. Zudem soll er Eigentümer von freien Bauparzellen/Baulücken innerhalb der Ortslage an Baugrundsuchende vermitteln. Die Gemeinde nimmt an dem Wettbewerb "Unser Dorf hat Zukunft" teil und schreibt ein Dorferneuerungskonzept fort. Zugleich wird derzeit auch ein vereinfachtes Sanierungskonzept aufgestellt. Bei all diesen Konzepten wird die Innenentwicklung ebenfalls bearbeitet und gefördert.

Die Gemeinde prüft derzeit die noch vorhandenen ungenutzten, größeren Innenbereichsflächen sowie Nachverdichtungspotenziale, um auch hier weiteres Bauland im Innenbereich zu schaffen. Die Nutzung von Baugeboten und in der Folge mögliche Enteignungsverfahren über den § 176 BauGB sieht die Gemeinde im Umfeld einer kleinen dörflichen Nachbarschaftsstruktur nicht als Mittel, um sozialverträglich Wohnraum zu schaffen.

## 6.6 Auswirkung auf/durch die Landwirtschaft

Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb erzeugt Lärmemissionen, die sich auf die heranrückende Wohnbebauung negativ auswirken könnten. Die Berechnung zu möglichen Lärmemissionen haben hier keine, für die Wohnbauflächen, nachteiligen Ergebnisse hervorgebracht.

Durch das Baugebiet werden landwirtschaftliche Nutzflächen einer Bebauung zugeführt und somit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Im Flächennutzungsplan, aus dem sich der Bebauungsplan entwickelt, fand die Abwägung mit den Belangen der Landwirtschaft statt. Bei den Parzellen handelt es sich um kleinere Einheiten, sodass negative Auswirkungen hinsichtlich des Flächenentzuges nicht zu erwarten sind. Da ein kleiner Teil der beanspruchten Flächen sich in einem "Vorranggebiet Landwirtschaft" des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar befand, wurde ein Zielabweichungsverfahren beantragt, das im Ergebnis eine Abweichung von diesem Ziel zulässt.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können temporär Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung durch Lärm oder Staub entstehen. Deshalb sind die Grundstücke zu den Außengebieten hin einzurünen, um die Beeinträchtigung zu minimieren.

Durch die aktuelle Nutzung des landwirtschaftlich angrenzenden Betriebes und der übrigen landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld, sind keine Geruchsemisionen zu erwarten, welche den Geltungsbereich beeinträchtigen könnten. Eine, als möglicherweise störend zu empfindende, Tier- oder großvolumige Massentierhaltung bzw. andere landwirtschaftliche Nutzungen, welche erhebliche Geruchsemisionen verursachen, bestehen nicht.

## 6.7 Bodenschutz



Wie in Kapitel 5 dargestellt, muss die Gemeinde Wattenheim im Außenbereich Bauland entwickeln, da im Innenbereich die hohe Nachfrage nach Bauland zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nicht befriedigt werden kann. Um den Eingriff in den Boden zu minimieren, wurde eine bedarfsgerechte Ausweisung und mithilfe der Festsetzungen zur GRZ und der Erschließung/Parzellengröße eine Optimierung hinsichtlich des Flächenverbrauches vorgenommen.

#### 6.8 Hangrutschgefährdung

Durch das Geologische Landesamt bestehen Hinweise auf eine mögliche Hangrutschgefährdung. Aus diesem Grund wurde das Gelände auf möglichen Hangrutsch untersucht und wird auch in den nächsten Jahren vorsorglich weiter beobachtet. Dazu wurde im September 2017 eine Erkundung der Schichtenfolge, insbesondere im tieferen Untergrund (unterhalb der mittels Kleinrammbohrungen erreichten Endteufen), im Untersuchungsgebiet von der AS Geo-Umwelt-Technik GmbH, Sembach, im Auftrag der Umweltgeotechnik GmbH mit zwei gewerblichen Kernbohrungen BK abgeteuft. Eine der Kernbohrungen wurde für Inklinometer-Messungen ausgebaut, um die Hangstabilität in den nächsten Jahren beobachten zu können. Aufgrund der vergleichsweise schwach geneigten Topografie des Baufeldes in Kombinationen mit den gewonnenen Erkenntnissen über die Untergrundverhältnisse sind nennenswerte Destabilisierungsprozesse durch ortsbildangepasste Wohnbebauungen (vergleichsweise überschaubare Zusatzbeanspruchungen der Untergrundverhältnisse) nicht zu erwarten. Details können der Stellungnahme zum Gutachten "Geotechnische Erkundung" der umweltgeotechnik GmbH, Nonnweiler-Otzenhausen, entnommen werden.

#### 6.9 Auswirkung auf die Sozialstruktur

Die Gemeinde Wattenheim möchte das Baugebiet zur nachhaltigen Deckung des derzeitigen Bedarfes nutzen. Es sollen überwiegend Familien, insbesondere aus der Gemeinde, angesiedelt werden. Somit wird sich die Sozialstruktur nicht negativ verändern. In der Regel wird durch die Ansiedlung von u.a. Familien die Gemeindestruktur verbessert und das Gemeindeleben (u. a. über bestehende Vereinskultur) gefördert.

#### 6.10 Radonbelastung

Gemäß den Karten des Geologischen Landesamtes befindet sich das Baugebiet in einem Bereich mit einem lokal hohen Radonpotenzial ( $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ). Deshalb wird den Bauherren empfohlen, eigene Untersuchungen vorzunehmen, um sich über die tatsächliche Radonbelastung am Standort des geplanten Gebäudes zu informieren. Es wird jedoch empfohlen, die Gebäude mit Wohnnutzungen im Kellerbereich technisch so auszustatten, dass ein Eindringen von Radon durch geeignete technische Maßnahmen verhindert wird. Entsprechende Informationen sind in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

#### 6.11 Klima

Klimaschutz ist eine vordringliche Aufgabe und im Städtebaurecht verankert. Die Gemeinde Watten-



heim möchte ihren Beitrag zum Klimaschutz auch im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes leisten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie unterstützt und den Bauherren entsprechende Empfehlungen ausgesprochen. Die Exposition der Fläche lässt eine optimale Nutzung der Sonnenenergie bis in die Wintermonate zu. Dadurch kann auf fossile Energieträger verzichtet und die klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Erzeugung reduziert werden, was sich positiv auf das Klima auswirkt.

Die Festlegungen zur Begrünung in und am Baugebiet wirken sich positiv auf das Kleinklima aus, da die Verschattung der Flächen erhöht und die Verdunstungsmöglichkeiten auf der Fläche verbessert werden. Dadurch werden gesundheitsschädliche Temperaturspitzen im Sommer gemildert. Die Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers unterstützt dies ebenfalls. Zudem bietet die Gemeinde aufgrund ihres großen Waldbestandes auch Brennstoff aus nachwachsenden Rohstoffen an, was sich ebenfalls positiv auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz auswirkt.

Auswirkungen durch den Klimawandel sind großräumig durch Temperaturanstiege, vermehrte Starkregenereignisse und/oder Sturmlagen zu erwarten. Die öffentliche Entsorgung ist hierauf ausgelegt. Die privaten Gebäude müssen von den Bauherren bestmöglich geschützt werden.



## 7. Planverwirklichungen

### 7.1 Bodenordnung

Die Bodenordnung wird durch das Vermessungs- und Katasteramt durchgeführt.

### 7.2 Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich gelten insgesamt folgende Flächengrößen:

	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
Gesamtgröße	37.350	100,0 (gesamt)
Baufläche WA	21.287	57,0
Verkehrsflächen (Planstraße A - F)	2.931	7,9
Fußwege	177	0,5
landwirtschaftlicher Weg (Bestand)	677	1,8
Ver- und Entsorgung	5.656	15,1
Grünfläche privat	1.056	2,8
Grünfläche öffentlich/Landwirtschaft	5.566	14,9

### 7.3 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird/wurde öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit die Gelegenheit zu geben, zur vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben. Gleichzeitig wurden alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben, mit der Bitte, ebenfalls entsprechende Anregungen und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes vorzulegen.

Die Unterlagen können in den Räumlichkeiten und im Online-Auftritt der Gemeinde eingesehen werden.

#### Hinweise und Anregungen zu Umweltbelangen

Die im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen mit Umweltbelangen wurden berücksichtigt.



## 8. Zusammenfassung

Die Gemeinde Wattenheim möchte am östlichen Ortsrand der Gemeinde im Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung ein weiteres Wohngebiet erschließen.

Der Geltungsbereich wird aktuell bzw. soll zukünftig über die Leininger Straße erschlossen werden. Über diese Erschließung soll die gebietsinterne Erschließung über einen Ring mit Stichwegen fortgesetzt werden.

Nach derzeitiger Planung wird mit rund 35-40 Baufeldern geplant, welche als Allgemeines Wohngebiet ausgebaut wird.

Der Bereich, wo das Allgemeine Wohngebiet entstehen soll, ist aktuell durch Felder und Wiesen bestanden, mit vereinzelten Gehölzen (Sträuchern). Durch diesen Eingriff in Natur und Landschaft wird Ausgleich erforderlich. Der gesamte Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Es werden deshalb weitere externe Flächen im Gemeindegebiet für Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Dies ist im Umweltbericht detailliert dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



9. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Die Erklärung wird nach Abschluss des Verfahrens hier eingefügt.



Aufgestellt:

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH  
Albert-Schweitzer-Straße 84  
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern, im Oktober 2025

---

B. Sc./ Ing. Raumplanung  
M. Sc. Umweltplanung und Recht C. Hahn