



SO	
Kindergarten, Grundschule temporär	
0,05	I
3,50 m	-

SO	
Erziehung, Kultur, Gesundheit und Tourismus	
0,15	II
9,00 m	13,00 m

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 (1) BauGB)
- Ergänzend zu den rechtswirksamen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Josefshof“ vom 20.03.2012 werden die zeichnerischen Festsetzungen wie folgt geändert/ ergänzt:
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) BauGB)
 - SO** Sondergebiet (§ 11 (1) BauNVO)
Zweckbestimmung siehe Planenschrift und Textliche Festsetzung 1.2 Erziehung, Kultur, Gesundheit und Tourismus
 - SO** Sondergebiet (§ 11 (1) BauNVO)
Zweckbestimmung siehe Planenschrift und Textliche Festsetzung 1.3 Kindergarten und Grundschule temporär
 - Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) BauGB)
 - GRZ** Zulässige Grundflächenzahl
 - WH_{max}** Maximale Wandhöhe
 - FH_{max}** Maximale Firsthöhe
 - II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 (1) 2 BauGB)
 - Baugrenze
 - temporäre Baugrenze
 - Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche**
(§ 9 (1) 2 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtbereich
 - Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) 25a und 25b BauGB)
s. Textliche Festsetzung 1.2
 - zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)
s. Textliche Festsetzung 1.2
 - Sonstige Planzeichen**
 - von Bebauung freizuhalten Zone (§ 22 Landesstraßengesetz)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Nutzungsmaße (§ 16 (5) BauNVO)
 - Flächen für Werbeanlagen
 - 0,4 kV Leitung
 - Gebäudebestand
 - geplante mobile bauliche Anlagen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauNVO)
 - Nachrichtliche Übernahmen**
(§ 9 (6) 2 BauGB)
 - D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Wandhöhe	Firsthöhe

Projekt: Bebauungsplan "Josefshof, 1. Änderung"	Projektnummer: 21 / 231
Planinhalt: Fassung zum Satzungsbeschluss	Dateiname: 21-231_Bplan_2021-11-09.dwg
Stand: 09.11.2021	Layoutname: M500
Datengrundlage: Gemeinde Völkersweiler 12.03.2021	Gezeichnet: K. Schlosser
Auftraggeber / Gemeinde: Verbandsgemeinde Annweiler am Trift Meßplatz 1 76855 Annweiler am Trift Tel: 06346-301-0	Geprüft: B. Busch
Planungsbüro: stadtconcept Dipl. Ing. Brigitte Busch Planungsarchitektin Charles-de-Gaulle-Straße 17 76820 Landau Tel: 06341-9676-254 Fax: 06341-9676-255 Email: busch@stadtconcept.com	Plottedatum: 09.11.2021
	Format: 0,882 x 0,77 = 0,68 m ²
	Maßstab: 1: 500





Ortsgemeinde Völkersweiler

Bebauungsplan
„Josefshof, 1. Änderung“

- Textliche Festsetzungen

SATZUNGSFASSUNG

09.11.2021

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162/ 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

Bebauungsplan „Josefshof“, 1. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

des Bebauungsplanes „Josefshof, 1 Änderung“, Völkersweiler

Die nachfolgenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Josefshofs“ sind als Änderungen/ Ergänzungen zu den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu sehen. Im Übrigen sind die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes vom 20.03.2012 weiterhin gültig zu beachten.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.2 Der in der Planzeichnung mit **SO**_{Erziehung, Kultur, Gesundheit und Tourismus} gekennzeichnete Bereich dient vorwiegend der Unterbringung von erzieherischen, kulturellen und gesundheitlichen Einrichtungen, von Wohnungen sowie von Ferienappartements und Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.

Allgemein zulässig sind:

- Räume und Gebäude für kulturelle Zwecke
- Räume und Gebäude für Kindergarten und Grundschule

- Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens
- Räume und Gebäude für freie Berufe aus dem Bereich Landschaftsplanung und Landschaftspflege
- Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf von alten und behinderten Menschen
- Ferienappartements und Ferienwohnungen
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Wohnmobilstellplatz mit bis zu 3 Wohnwagen
- Schank- und Speisewirtschaft
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

1.3 Der in der Planzeichnung mit **SO**_{Kindergarten, Grundschule} **temporär** gekennzeichnete Bereich dient ausschließlich der Unterbringung von temporären baulichen Anlagen für Kindergarten und Grundschule. Gebäude im Sinne der LBauO sind nicht zulässig.

Allgemein zulässig sind temporäre bauliche Anlagen für Kindergarten und Grundschule wie:

- Befestigter Platzbereich
- Trockentrenntoilette in Sanitärcontainer,
- Große Jurte
- Kleine Jurte
- Lernbus
- Mobile Home
- Schutzhütte

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.2 Innerhalb der **überbaubaren Grundstücksfläche** im **SO**_{Kindergarten, Grundschule} **temporär** sind nur temporäre bauliche Anlagen für Kindergarten und Schule zulässig.

3.3 Innerhalb der **überbaubaren Grundstücksfläche** im **SO**_{Kindergarten, Grundschule} **temporär** gilt die offene Bauweise.

5. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.4 Im **SO**_{Kindergarten, Grundschule} **temporär** sind bei der Errichtung temporärer baulicher Anlagen für Kindergarten und Grundschule innerhalb der hierfür festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die zeichnerisch mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 75 cm, gemessen 1 m über Geländeoberfläche, zu erhalten. Bei Abgängen sind heimische und standortgerechte Bäume nachzupflanzen. Qualität vergleichbar Hochstamm 3xv DB Stü 14-16.

7. Baurecht auf Zeit

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Bei Verlagerung oder Auflösung von Kindergarten und Grundschule geht das **SO**_{Kindergarten, Grundschule} **temporär** im **SO**_{Erziehung, Kultur, Gesundheit und Tourismus} auf:

- Im **SO**_{Erziehung, Kultur, Gesundheit und Tourismus} gilt eine GRZ von 0,1.
- Die festgesetzten Baugrenzen für temporäre bauliche Anlagen verlieren ihre Gültigkeit. In der Folge werden die temporären baulichen Anlagen unzulässig und sind zu entfernen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke/
Stellplätze**

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

2.2 Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten sowie Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Dazu zählen wassergebundene Decken, Schotterrasen und Fugenpflaster.

HINWEISE/ PFLANZLISTE

1. Lernbus - besondere Sicherheitsvorkehrungen

Für den Lernbus sind besondere Sicherheitsvorkehrungen zu treffen:

- Da der Boden nicht versiegelt werden soll bzw. darf, ist anderweitig sicherzustellen, dass keine grundwassergefährdenden Stoffe, wie zum Beispiel Kraftstoff, Kühlwasser, Motor- und Getriebeöle, in den Boden und damit in das Grundwasser gelangen können.
- Soll die Fahrtüchtigkeit des Busses erhalten bleiben, ist der Boden mit geeignetem Material (Folien, Wannen) vor Verunreinigung zu schützen.
- Alternativ sind die gefährdenden Stoffe zu entfernen.

2. Bodenversiegelung im Bereich der temporären Anlagen

Falls im Bereich der temporären baulichen Anlagen eine bessere Begehbarkeit (bei Nässe) hergestellt werden soll, ist auf Rindenmulch, Holzpaletten, o.ä. auszuweichen, damit nicht in den Boden eingegriffen werden muss.

3. Verkehrsrechtliche Hinweise für in der Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen zur Verkehrssicherheit

In der Phase der Baudurchführung ist gemeinsam mit dem LBM Speyer, der Verkehrsbehörde und der Polizei vor Ort eine Begutachtung zum verkehrssicheren Ablauf der Abhol- und Bringsituation der Kindergartenkinder bzw. der Kommen-/ Gehen-Situation der Grundschüler durchzuführen.

Sofern die Abläufe hierbei nicht als verkehrssicher eingestuft werden können, sind Nachbesserungen seitens der OG Völkersweiler vorzunehmen. Diese gehen auch zu deren Lasten.

In Bezug auf den geplanten Wartebereich auf der gegenüberliegenden Seite des Josefshofes ist folgendes zu berücksichtigen:

- Das zur Straße hin vorgesehene Tor, das durch die jeweilig Betreuungsperson/ den jeweiligen Lotsen je nach Situationsbedarf geöffnet bzw. geschlossen wird, ist zu errichten.
- Die von Ihnen vorgeschlagene optische Abstandsmarkierung auf dem Boden ist umzusetzen.
- Unebenheiten zwischen Bankett und Oberkante Straße sind durch einen Schotter- und Splitt-Auftrag auf einem Streifen von ca. 20 cm Breite und ca. 8 m Länge zu vereinheitlichen.

4. Andersartiger Verkehr auf der L 494

Mit Umsetzung der Nutzungsänderung wird ein andersartiger Verkehr auf der L 494 stattfinden. Dadurch handelt es sich bei der Zufahrt zur L 494 um eine **Sondernutzung**, die der vorherigen **Erlaubnis des LBM** Speyer bedarf (§ 41 i.V.m. § 43 LStrG). Hier wird um Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren für die künftige Neuansiedlung bzw. Nutzung gebeten, da erst nach Erteilung der grundsätzlich gebührenpflichtigen Sondernutzungserlaubnis durch den LBM Speyer mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf.

Sollte sich die neue Nutzung des Josefshofs negativ auf den Verkehrsablauf der L 494 auswirken, so behält sich der LBM Speyer vor, die Verwirklichung entsprechender Maßnahmen zu Lasten der Eigentümer bzw. Mieter/ Pächter zu fordern.

5. Kulturdenkmal „katholische Kapelle“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß Denkmalliste Rheinland-Pfalz das Kulturdenkmal „katholische Kapelle“. Diese genießt Erhaltungsschutz gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG und Umgebungsschutz gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG.

Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Bauliche Maßnahmen am Kulturdenkmal oder in dessen Umgebung bedürfen gemäß Genehmigungsvorbehalt (§13 Abs. 1 Satz 3) einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Zuständige Behörde ist hierfür die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung.

6. Umfeld einer Sperrstellung der Luftverteidigungszone als Teil des Westwalls

Im Plangebiet befinden sich zwar keine bekannten Objekte des Flächendenkmals Westwall; die zu prüfende Fläche liegt jedoch im Umfeld einer Sperrstellung der Luftverteidigungszone als Teil des Westwalls. Daher ist bei Bodeneingriffen auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

7. Archäologische Bodenfunde

Ergänzend zum Hinweis 6 des Ursprungsbebauungsplans von 2012 wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

8. Schutz von Stromversorgungsleitungen/ Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/ Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage der Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Im Plangebiet befinden sich oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung teilweise nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/

Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/ Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

9. Richtfunkstrecke der Pfalzwerke AG

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Deutlich über diese Höhen hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

10. Abwasserentsorgungseinrichtungen

Niederschlagswasser muss vor Ort versickern (§ 55 Abs. 2 WHG); ein Anschluss an das öffentliche Abwasserbeseitigungssystem in diesem Bereich ist derzeit möglich. Es gelten die Bestimmungen des WHG und des LWG.

Schmutzwasser kann leitungsgebunden dem MW-Kanal in der Straße „Am Heick“ zugeführt werden. Bei dem vorh. MW-Kanal ab „Josefshof“ bis zur Straße „Am Heick“ handelt es sich um einen Privatkanal. Der Übergabeschacht in das öffentliche Kanalnetz befindet sich auf dem Grundstück mit der Pl.Nr. 1145/7.

Die Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung - Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels, sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien des DIN und der DWA sind zu beachten.

11. Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeinde Annweiler eingesehen werden.

PFLANZLISTE

Pflanzliste 1:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 20-25 cm

Laubbäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Laubbäume 2. Ordnung:

Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste 2:

Pflanzqualität: Heister, 3xv,mB, Höhe 125-150 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe

Pflanzliste 3:

Kletterpflanzen

selbstkletternd:

Campsis radicans	Klettertrompete
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

mit Rankhilfe:

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Lonicera sp.	Geißblatt-Arten
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen



Ortsgemeinde Völkersweiler

Bebauungsplan
„Josefshof, 1. Änderung“

- Begründung

SATZUNGSFASSUNG

09.11.2021

stadtconcept 
sc stadtkonzept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	4
A. GELTUNGSBEREICH	4
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE	5
C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	7
1. Planungsrechtliche Situation.....	7
2. Grundbesitzverhältnisse	7
E. VERFAHREN	7
F. NUTZUNGSKONZEPT	7
G. VERKEHRLICHE ANBINDUNG	9
H. VER- UND ENTSORGUNG	10
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG – BEGRÜNDUNG	10
1. Art der baulichen Nutzung	10
2. Maß der baulichen Nutzung.....	11
3. Überbaubare Grundstücksflächen	12
4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	12
5. Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
6. Auflösend bedingte Festsetzung.....	12
J. UMWELTBELANGE IN DER ABWÄGUNG	13
K. ARTENSCHUTZ	13
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	14
TEIL II: VERFAHREN	15
ANHANG 1: FUßWEG VOM PARKPLATZ ZUM GELÄNDE JOSEFSHOF	16

Bearbeitung

Teil I: Städtebauliche Begründung

Teil II: Verfahren

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

Bettina Krell GmbH

Landschaftsarchitektur

Dipl.-Ing. (FH) Bettina Krell
Landschaftsarchitektin
Unterdorfstraße 37
76889 Oberotterbach

Verbandsgemeinde Annweiler am Tr.

Abteilung IV - Bauverwaltung
Herr Spies

Teil I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt nordöstlich der Ortsbebauung von Vökersweiler im Außenbereich und bezieht sich auf den östlichen Teilbereich des geltenden Bebauungsplans. Es wird wie folgt begrenzt:

- nach Nord-Westen durch Wald und landwirtschaftlichen Weg,
- nach Nord-Osten durch einen Radweg
- nach Süd-Osten durch die L 494
- nach Süden durch die landwirtschaftlichen Flächen südlich der Hofzufahrt

Der Geltungsbereich sowie dessen Lage ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



Abb. 1: Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2012 wurde mit dem Ziel aufgestellt, die bestehende Hofanlage mit ihren Bauten einer außenbereichsverträglichen Wiedernutzung in Verbindung mit landwirtschaftlicher Nutzung zuzuführen. So wurden zwei Sondergebiete festgesetzt:

- SO Landwirtschaft und Gewerbe
- SO Kultur, Gesundheit und Tourismus

Die stetig steigende Nachfrage an alternativen, pädagogischen Einrichtungen in der Natur bei gleichzeitig fehlender Träger- und Konzeptionsvielfalt an pädagogischen Angeboten in Rheinland-Pfalz haben dazu geführt, dieses Angebot und somit die Wahlmöglichkeit der Kinder und ihrer Familien zu erweitern. Hierfür ist der Josefshof als Standort geeignet, da der Bauernhof und der Wald als Lern- und Erfahrungsräume vielfältige, echte und lebendige Lernanlässe an realen, authentisch erfahrbaren Situationen und Begegnungen bieten.

Das Ziel ist es, auf der Basis der hochwertigen Entwicklungsförderung und Bildungsvermittlung, die Kinder dazu zu befähigen, eigenständig denkende und handelnde, sowie nachhaltig zukunftsorientierte Menschen zu werden. Hierbei sollen sie das besondere und vielfältig ansprechende Entwicklungs- und Lernumfeld und die positiv zugewandten Pädagogen unterstützen. So soll der Grundstein für selbstverständliches, gesellschaftliches Engagement der späteren Erwachsenen gelegt werden, indem bereits den Kindergarten- und Schulkindern die Möglichkeit zur freien Entfaltung, Partizipation und Mitbestimmung gegeben wird.

Zu diesem Zweck soll die vorhandene bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung im östlichen Teilbereich durch weitere außenbereichsverträgliche Nutzungen ergänzt werden:

- Bauernhof-Waldkindergarten mit höchstens 25 Kindern,
- Bauernhof-Wald-Grundschule mit höchstens 32 Schülern; die Genehmigung der Schulneugründung durch das Bildungsministerium wurde bereits mündlich in Aussicht gestellt. Der Schulbetrieb soll zu Beginn des neuen Schuljahres im August 2021 aufgenommen werden.

Die Gemeinde unterstützt die Errichtung der genannten pädagogischen Projekte, welche der Wiedernutzung des bereits bebauten Areals dienen und in sinnvoller Wechselwirkung mit der landwirtschaftlichen Nutzung stehen. Da hierfür bislang kein Planungsrecht besteht, soll der Bebauungsplan „Josefshof“ von 2012 entsprechend geändert werden.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der wirksame Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom Dezember 2014 enthält zur Entwicklung von Kindergärten und Schulen folgende Aussagen:

- Vorranggebiet Regionaler Grünzug PS 2.1.1 (Z): Die Regionalen Grünzüge dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung.

Im regionalen Grünzug darf in der Regel nicht gesiedelt werden PS 2.1.3 (Z).

- Nachrichtliche Übernahme Landesweiter Biotopverbund (N)

Die bestehende Festsetzung eines Sondergebietes für die bereits vorhandene bauliche Nutzung stellt einen Sonderfall dar. Zur Sicherung einer Nachfolgenutzung bietet das breit gefächerte und für die leerstehenden Gebäude im östlichen Teil des Plangebietes noch nicht abschließend konkretisierte Nutzungsprogramm vielfältige Nutzungsoptionen, die ihrerseits an die exponierte Lage des Areals im Außenbereich angepasst sind.

Die Ergänzung zulässiger außenbereichsverträglicher Nutzungen in Verbindung mit der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung steht nicht im Konflikt mit der freiraumsichernden Vorrangausweisung „Regionaler Grünzug“.



Abb. 2: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan, 1. Änderung der 2. Fortschreibung der Verbandsgemeinde Annweiler 2013 wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine „Sonderbaufläche Landwirtschaft und Gewerbe sowie Kultur, Gesundheit und Tourismus“ dargestellt.

Mit der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans soll das bereits festgesetzte Sondergebiet in seiner räumlichen Ausdehnung nicht verändert werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Der östliche Teil des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahr 2012 setzt eine rd. 3.500 qm große überbaubare Grundstücksfläche fest. Weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen trifft der Bebauungsplan nicht, sodass diese Anlagen zugelassen werden können. Dies liegt aber im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Die Hauptnutzung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Grundbesitzverhältnisse

Die Teilgrundstücke Flst-Nrn 1087/4 und 1200/7 sind im Eigentum der Hofgemeinschaft Josefshof in Vökersweiler.

E. Verfahren

Der Bebauungsplan dient vorrangig der Änderung der Art der baulichen Nutzung; geringfügig erfolgen Änderungen der Grundfläche sowie der überbaubaren Grundstücksflächen. Hierdurch werden im Bezug auf das gesamte Baugebiet die Grundzüge der Planung nicht berührt. Diese liegen in der planungsrechtlichen Sicherung außenbereichsverträglicher Nutzungen in Verbindung mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Diese Änderung liegt noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte. Auch wird mit dem Bebauungsplan nicht die planungsrechtliche Grundlage für ein UVP-pflichtiges Vorhaben geschaffen. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dürfen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen oder gegen das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG verstoßen werden.

Die 1. Änderung „Josefshof“ erfolgt im vereinfachten Verfahren im Sinne von § 13 BauGB. Hier wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

F. Nutzungskonzept

Die stetig steigende Nachfrage an alternativen, pädagogischen Einrichtungen in der Natur bei gleichzeitig fehlender Träger- und Konzeptionsvielfalt an pädagogischen Angeboten in Rheinland-Pfalz haben dazu geführt, dieses Angebot und somit die Wahlmöglichkeit der Kinder und ihrer Familien zu erweitern. Hierfür ist der Josefshof als Standort geeignet, da der Bauernhof und der Wald als Lern- und Erfahrungsräume vielfältige, echte und lebendige Lernanlässe an realen, authentisch erfahrbaren Situationen und Begegnungen bieten.

- Auf dem Josefshof wird den Schulkindern ein umfassender Einblick in die Landwirtschaft und den natürlichen Umgang mit Tieren und Pflanzen ermöglicht. Das Zusammenspiel zwischen Mensch und Natur wird auf dem Bauernhof ganzheitlich sichtbar und erlebbar. In Bezug auf die 17 UNESCO-Ziele für nachhaltige Entwicklung erlernen die Schüler im Tun verantwortungsvolles Handeln und übertragen es in die Gesellschaft.

Die Besonderheit ist hierbei, dass die Schüler nicht nur phasenweise Einblicke in Prozesse des Hofes und des Waldes bekommen, sondern ein kontinuierliches Erleben über vier Jahre hinweg ermöglicht werden kann, sodass Erfahrungen und konkretes Wissen über die Jahre vertieft und angeeignet wird. Die Freie Bauernhof-Waldschule Südpfalz hat Modellcharakter.

Die „Freie Bauernhof-Waldschule Südpfalz e.V.“ wurde im Herbst 2019 gegründet. Es können maximal 32 Schulkinder aufgenommen werden.

- Die „Freie Bauernhof-Waldschule“ soll letztlich auch auf Grund der kontinuierlich steigenden Nachfrage nach (Bauernhof-) Waldkindergärten um den „Bauernhof-Waldkindergarten Waldwichtel am Josefshof e.V.“ am gleichen Standort neugegründet werden. So müssen die Kinder beim Übergang in die Grundschule keine existentiellen Wechsel schaffen; vielmehr können sie ihren individuellen Bedürfnissen entsprechend an einem ihnen bereits bekannten Standort ihre Grundschulzeit starten. Die Kinder können so vertraute Strukturen wiederfinden: den Lernort Bauernhof, den Wald und das freie Spiel.

Der Verein Bauernhof- Waldkindergarten Waldwichtel am Josefshof e.V. wurde Anfang 2020 ins Leben gerufen. Es können maximal 25 Kindergartenkinder aufgenommen werden.

Perspektiven

Nach erfolgreichem Start der Primarstufe ist (kapazitätsbedingt vermutlich an einem anderen Standort) eine Erweiterung der Schule auf die Sekundarstufe I geplant. Dies ermöglicht den Schülern in der selbst gewählten, gewohnten Lernumgebung ihre Persönlichkeit weiter ihren Bedürfnissen entsprechend entfalten zu können.

Parallel werden am Josefshof weitere Projekte mit sozialer sowie landwirtschaftlicher Ausrichtung anlaufen. Neben begleiteten Arbeitsplätzen für seelisch beeinträchtigte Menschen in der Landwirtschaft am Hof (vermutlich überwiegend Erwachsene mit Autismus-Spektrum-Störungen), soll perspektivisch das Angebot einer Wohnform für Senioren geschaffen werden.

So wird der Hof langfristig generations- und bedarfsübergreifend genutzt werden. Für die Freie Bauernhof- Waldschule Südpfalz sowie den Kindergarten kann diese Vielfältigkeit einen wertvollen Austausch bedeuten (z.B. gemeinsames Kochen mit Senioren, Vorlesestunde, soziales Miteinander im Hofleben u.v.m).

Projektbeschreibung

Die **Grundschule** orientiert sich an einem bestehenden ca. 9 x 9 m großen Betonfundament, welches zu einem mit einem Lagerzelt überdachten zentralen Sammlungsort wird. Um diesen Platzbereich gruppieren sich in einem Abstand von 0,50 m

- Trockentrenntoiletten im Sanitärcontainer (ca. 6 m x 2,43 m) am südlichen Rand
- Große Jurte (8 m Durchmesser) am westlichen Rand
- Kleine Jurte (6 m Durchmesser) am nordwestlichen Rand. Große und kleine Jurte stehen nah beieinander und werden mit einer Durchgangstür verbunden.
- Lernbus (Länge: 11,8 m, Breite: 2,5 m, Höhe: 2,75 m), ein für Schulzwecke umgebauter Linienbus mit seiner langen Seite am östlichen Rand

Am nordöstlichen Rand des zentralen Platzes soll ein mind. 2 m breiter Abstand zwischen kleiner Jurte und Lernbus verbleiben.

Das Mobile Home für den **Kindergarten** (Länge: ca. 11 m, Breite: 3 m, Höhe: 2,75 m) steht mit seiner Längsseite am nord-östlichen Rand des Plangebietes südlich entlang des Wirtschaftsweges und berücksichtigt weitgehend den Baumbestand. Die vorhandene Schutzhütte (ca. 4,6 m x 4,6 m) ergänzt das Raumangebot. Der Bereich zwischen Mobile Home und Schutzhütte wird wasserdurchlässig gestaltet.

Der Schul- und Kindergartenbereich wird vom Eingangstor an der L494 kommend über einen befestigten Fußweg angebunden. Notwendige Stellplätze sind südlich des erwähnten Fußweges vorgesehen; dieser Bereich wird bereits sporadisch bei Hofveranstaltungen zum Abstellen von Pkw's benutzt.

Der Grundschul- und Kindergartenbereich wird eingefriedet.

Erweiterungsoptionen

Die Zahl der Kindergartenkinder ist auf 25 und die Schülerzahl auf 32 begrenzt. Eine Erweiterung ist daher nur vom zukünftigen Angebot einer "Betreuenden Grundschule" bzw. "Ganztagschule" zu erwarten, was dann möglicherweise zum Aufbau eines Küchencontainers (6 m x 2,43 m) und zum Austausch der 6 m Jurte durch eine 8 m Jurte führen könnte. Der Küchencontainer würde dann mit seiner kurzen Seite am nördlichen Rand des zentralen Platzes aufgestellt mit max. Abstand zum Betonfundament von 0,5 m und anschließend an die nördliche Jurte

G. Verkehrliche Anbindung

Die Hofanlage wird unmittelbar über die L494 verkehrlich angebunden. Über einen privaten Weg erfolgt die interne Erschließung des Areals.

Nördlich entlang des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg sowie ein überregionaler Radweg.

Den östlichen Teil des Geltungsbereichs, in welchem der Waldkindergarten und die Waldschule geplant sind, erreichen die Kinder wie folgt:

Waldkindergarten

Die Kinder des Bauernhof Waldkindergartens Südpfalz am Josefshof bei Vökersweiler werden von ihren Eltern selbst oder durch selbst organisierte Fahrgemeinschaften am Parkplatz (L494) in der Nähe der Abzweigung Richtung Hauenstein (Umgehungsstraße Vökersweiler) zum Kindergarten gebracht. Von diesem Parkplatz führt auf direktem Weg (ohne Fahrbahnüberquerung) ein Feldweg zum Gelände des Bauernhof Waldkindergartens Südpfalz am Josefshof. Die Erzieherinnen der Einrichtung warten ab 8:00 Uhr dort auf die Kinder und holen sie ab. Kinder, die später dazu kommen, werden von ihren Eltern ebenfalls von diesem Parkplatz aus zu Fuß über den Feldweg zum Gelände des Bauernhof Waldkindergartens gebracht.

Waldschule

Die Kinder der Bauernhof Waldschule Südpfalz am Josefshof kommen, bedingt durch das große Einzugsgebiet mit

- dem Fahrrad,

- den Eltern im Auto,
- den selbst organisierten Fahrgemeinschaften der Eltern, oder
- dem ÖPNV zum Josefshof und auch wieder nach Hause.

Wenn die Kinder mit dem Auto gebracht werden, wird wie beim Kindergarten der Parkplatz unterhalb des Josefshofgeländes bei der Abzweigung Richtung Hauenstein genutzt und die Kinder gehen zu Fuß auf dem Feldweg zum Schulgelände.

Wenn sie mit dem Bus zur Schule kommen, werden es morgens und mittags jeweils zwei Busse sein, die die Schüler bringen. Einmal aus Richtung Landau und einmal aus Richtung Annweiler. Zu diesen Zeiten werden morgens und mittags jeweils immer Schülerlotsen/ Buslotsen von der Schule an den Bushaltestellen zugegen sein, die den reibungslosen und sicheren Ablauf des Wartens und des Ein- und Aussteigens gewährleisten. Die Busse halten wie gewohnt an den bisher vorhandenen Bushaltestellen. Auf der Hofseite der L494 besteht ein Wartebereich, auf der gegenüberliegenden Seite wird ein Wartebereich von ca. 20 qm direkt am Bushaltestellenschild und dahinter zur Verfügung gestellt. Hier wird am Boden eine optische Markierung erstellt, die den Sicherheitsabstand zur Fahrbahn aufzeigt. Buslotsen gewährleisten das sichere Überqueren und das Verbleiben der Schüler hinter der Markierung.

Fußwege und Parkplätze sind im Übersichtsplan im **Anhang 1** markiert.

Stellplätze

Auf dem Gelände des Josefshofs sind bereits befestigte Stellplätze vorhanden; bei Hoffesten und Ähnlichem werden temporär provisorische Stellplätze teilweise auch innerhalb der Bauverbotszone entlang der L494 angeboten. Hier befinden sich Wiesenflächen.

Da die Lage von Stellplätzen nicht zeichnerisch festgesetzt wird, kann der Stellplatznachweis für die Nutzung des Kindergartens und der Schule im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erbracht werden.

H. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandene leitungsgebundene Infrastruktur gewährleistet. Insgesamt ist mit der Ansiedlung des geplanten Kindergartens und der geplanten Grundschule nur eine geringe zusätzliche Oberflächenversiegelung verbunden, da teilweise bereits versiegelte Flächen beansprucht werden.

I. Planungsrechtliche Festsetzung – Begründung

Der geplante Kindergarten und die geplante Grundschule werden östlich angrenzend an die östliche Baugrenze in temporären baulichen Anlagen untergebracht. Gebäude im Sinne der Landesbauordnung sind nicht zulässig.

1. Art der baulichen Nutzung

Der östliche Teil des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahr 2012 setzt ein Sondergebiet Kultur, Gesundheit und Tourismus fest. Die geplante Grundschule ist als kulturelle Nutzung einzustufen und somit von ihrer Art her bereits planungsrechtlich zulässig. Hingegen ist der geplante Kindergarten als Anlage für soziale Zwecke bislang planungsrechtlich unzulässig.

Im Zuge der 1. Änderung wird das **SO**_{Kultur, Gesundheit und Tourismus} in 2 Sondergebiete eingeteilt:

- **SO_{Erziehung, Kultur, Gesundheit und Tourismus}**: hier sind zusätzlich Räume und Gebäude für Kindergarten und Grundschule zulässig.
- **SO_{Kindergarten und Grundschule} temporär**: hier sind ausschließlich temporäre bauliche Anlagen für Kindergarten und Grundschule wie die abschließend aufgelisteten Nutzungen abschließend zulässig.

Durch die Modifizierung der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes wird der Grundzug der Planung jedoch nicht berührt. Nach wie vor sind nur außenbereichsverträgliche Nutzungen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Der östliche Teil des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahr 2012 setzt das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie über maximale Wand- und Firsthöhe fest:

- GRZ = 0,1; entspricht einer Grundfläche von 1.415 m²; die bestehende Bebauung trägt ca. 1.000 m²
- Z = II
- WHmax = 9,00 m
- FHmax = 13,00 m

Diese Nutzungsmaße betreffen die Hauptnutzung; für zusätzliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze darf die zulässige Grundflächenzahl um bis zu 150 % überschritten werden.

Im Zuge der Festsetzung des geplanten Kindergartens und der geplanten Grundschule wird das bisherige Sondergebiet in zwei Teilbereiche geteilt:

- **SO_{Erziehung, Kultur, Gesundheit und Tourismus}**: aufgrund der geringeren Bezugsfläche erhöht sich die zulässige GRZ von 0,1 auf 0,15; die übrigen Nutzungsmaße werden beibehalten.
- **SO_{Kindergarten und Grundschule} temporär**: im neu entstehenden temporären Sondergebiet ermöglicht eine GRZ von 0,05 die Errichtung temporärer baulicher Anlagen für die Hauptnutzung. Aus der nachfolgenden Tabelle geht die Grundfläche für Kindergarten und Grundschule hervor; hierin enthalten ist ein bereits bestehendes Betonfundament und eine bestehende Schutzhütte.

Auch hier darf für zusätzliche Versiegelungen durch Wegeverbindungen und den Nachweis notwendiger Stellplätze die zulässige Grundflächenzahl um bis zu 150 % überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche Grundschule		Zentraler Platzbereich	Überbaubare Grundstücksfläche Kindergarten	
- 8 m Jurte	ca. 50 m ²		- Bauwagen/ Mobile Home	ca. 30 m ²
- 6 m Jurte	ca. 30 m ²			
- Werkstattzelt	ca. 50 m ²			
- Lernbus	ca. 40 m ²			
- Trockentrenntoilette	ca. 20 m ²			
		Betonfundament ca. 85 m ²	Schutzhütte/ Unterstand (Holz)	

			ca. 50 m ² Bestand	
	ca. 190 m ²			ca. 30 m ²

Die Höhe der geplanten temporären baulichen Anlagen entspricht einem Vollgeschoss bzw. einer Wandhöhe von 3,50 m.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Der östliche Teil des Ursprungsbebauungsplans vom 20.03.2012 setzt zeichnerisch überbaubare Grundstücksflächen in einer Größe von ca. 3.500 m² fest. Bauliche Anlagen (Hauptnutzung) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; geplanter Kindergarten und geplante Grundschule sind jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geplant und daher unzulässig.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Kindergartens und der geplanten Grundschule, wird im **SO_{Kindergarten und Grundschule} temporär** in Verbindung mit einer auflösend bedingten Festsetzung eine temporäre überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Der östliche Teil des Ursprungsbebauungsplans vom 20.03.2012 trifft keine einschränken- den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, sodass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können. Dies liegt im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde.

5. Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Errichtung von temporären baulichen Anlagen innerhalb der hierfür eigens festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im **SO_{Kindergarten, Grundschule} temporär** ist nur zulässig, wenn die bislang zu erhaltenden Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nun auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erhalten werden. Ein Widerspruch ist in dieser Festsetzung nicht zu sehen, da die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche trotz Erhaltungsbindung für Bäume ausreichend Möglichkeit für die Unterbringung der temporären baulichen Anlagen bietet.

6. Auflösend bedingte Festsetzung

Alle temporären baulichen Anlagen im **SO_{Kindergarten und Grundschule} temporär** gehören zu einer mittelfristigen Interimslösung, da die Eigentümer des Josefshofs in den nächsten Jahren im Zuge der Entwicklung der weiteren Gebäude des Josefshof-Anwesens dort die Unterbringung der "In-Door Elemente" der beiden Einrichtungen Grundschule und Kindergarten anstreben. Sollten sich die beiden Trägervereine dazu entschließen beispielsweise aus Kapazitätsgründen den Standort Josefshof aufzugeben, können und werden in beiden Fällen die temporären baulichen Anlagen, die im Besitz der Gründungs- bzw. Trägervereine sein werden, abgebaut und entfernt. Einzig das Betonfundament und die Schutzhütte, welche jetzt schon bestehen, bleiben.

Der Bebauungsplan setzt daher auflösend bedingt fest, dass bei Verlagerung des Kindergartens und der Grundschule das **SO_{Kindergarten und Grundschule} temporär** im **SO_{Erziehung, Kultur, Gesundheit und Tourismus}** aufgeht:

- Im **SO_{Erziehung, Kultur, Gesundheit und Tourismus}** gilt wieder die GRZ von 0,1.

- Die festgesetzte temporäre Baugrenze verliert ihre Gültigkeit.

Somit entspricht die planungsrechtliche Situation wieder derjenigen vor der 1. Änderung. Die temporären baulichen Anlagen werden in diesem Zusammenhang unzulässig und sind zu entfernen.

J. Umweltbelange in der Abwägung

Die vorhandene Wiesenfläche innerhalb des neuen Baufeldes ist durch regelmäßige Pflege (Mahd) und Nutzung (Spiel) vorbelastet und nicht mehr einer natürlichen Wiese im Außenbereich gleichzusetzen.

Die Bodenversiegelung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erhöht. Da sich Versiegelungen negativ auf das Boden- und Wasserpotential auswirken, sind Stellplätze und ihre Zufahrten, aber auch Zuwege mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Versiegelungen im Traufbereich der Bäume sind unzulässig, da sie die Vitalität der Bäume beeinträchtigen.

Für den Lernbus sind besondere Sicherheitsvorkehrungen zu treffen:

Da der Boden nicht versiegelt werden soll bzw. darf, ist anderweitig sicherzustellen, dass keine grundwassergefährdenden Stoffe, wie zum Beispiel Kraftstoff, Kühlwasser, Motor- und Getriebeöle, in den Boden und damit in das Grundwasser gelangen können.

Soll die Fahrtüchtigkeit des Busses erhalten bleiben, ist der Boden mit geeignetem Material (Folien, Wannen) vor Verunreinigung zu schützen.

Alternativ sind die gefährdenden Stoffe zu entfernen.

Der intensive Baumbestand wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht zusätzlich beansprucht. Durch die vorgesehene Nutzung sind die vorhandenen Bäume selbst nicht gefährdet. Das Entfernen der Bäume ist zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes und der Arten und Biotopvielfalt nicht zulässig. Bei Abgängen sind heimische und standortgerechte Bäume nachzupflanzen. In der Pflanzliste 2 wird im Hinblick auf den geplanten Kindergarten und die Grundschule das Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus* wegen seiner Giftigkeit gestrichen.

Sollte die Nutzung (Jurten, Bus, ...) aufgegeben werden, ist die Fläche wieder als Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu pflegen.

K. Artenschutz

Infolge der geringfügigen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen für eine temporäre Nutzung ist nicht mit artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu rechnen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Kulturdenkmal „katholische Kapelle“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß Denkmalliste Rheinland-Pfalz das Kulturdenkmal „katholische Kapelle“. Diese genießt Erhaltungsschutz gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG und Umgebungsschutz gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG.

Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Bauliche Maßnahmen am Kulturdenkmal oder in dessen Umgebung bedürfen gemäß Genehmigungsvorbehalt (§ 13 Abs. 1 Satz 3) einer **denkmalrechtlichen Genehmigung**. Zuständige Behörde ist hierfür die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung.

Der Erhaltungs- und Umgebungsschutz ist bei konkreten Bauanträgen von Relevanz.

Landau, 09.11.2021

stadtconcept 

sc stadtconcept GmbH
Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin

Teil II: VERFAHREN

Der Ortsgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.05.2021 den Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 10.05.2021; Frist 25.06.2021 die Planunterlagen zugesandt und um Stellungnahme gebeten. Insgesamt sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- 12 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, davon 8 mit Anregungen für das weitere Verfahren,
- 1 Stellungnahme der VG-Werke Annweiler mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 28.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021 wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Es sind keine Stellungnahmen von Bürger*innen eingegangen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

Anhang 1: Fußweg vom Parkplatz zum Gelände Josefshof

