

ORTSGEMEINDE RHEINZABERN

BEBAUUNGSPLAN „24-MORGEN, NEUFASSUNG“

BEGRÜNDUNG

OKTOBER 2025

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	5
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ..	6
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
3.2. Flächennutzungsplan.....	7
4. Schutzgebiete.....	8
4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	8
4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	8
4.3. Denkmalschutz	8
5. Bisheriges Baurecht	9
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	12
6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	12
6.2. Vorhandene Erschließung	14
6.3. Vorhandene technische Infrastruktur	14
6.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	14
6.5. Immissionsschutz	15
6.6. Sturzflutgefährdung	15
6.7. Bodenschutz.....	17
7. Planung.....	17
7.1. Neufassung des Bebauungsplans	17
7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
7.2.1. Art der baulichen Nutzung	17
7.2.2. Maß der baulichen Nutzung	19
7.2.3. Bauweise	20
7.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche	21
7.2.5. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	21
7.2.6. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	21
7.2.7. Verkehrsflächen	22
7.2.8. Immissionsschutz.....	22
7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
7.3.1. Dachform und Dachneigung	23
7.3.2. Einfriedungen.....	23
7.3.3. Zahl notwendiger Stellplätze	23
7.4. Grünordnung.....	24
7.4.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.....	24

7.4.2.	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	26
7.5.	Ver- und Entsorgung.....	27
7.6.	Umgang mit dem Niederschlagswasser	27
7.7.	Wasserhaushaltsbilanz	28
8.	Bodenordnung	29
9.	Umweltbericht	30
9.1.	Beschreibung der Planung	30
9.1.1.	Anlass und Aufgabenstellung	30
9.1.2.	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	30
9.1.3.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	31
9.1.4.	Flächenbedarf der Planung.....	32
9.2.	Übergeordnete Vorgaben	34
9.2.1.	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	34
9.3.	Fachrechtliche Unterschützstellungen	36
9.3.1.	Naturschutz- und Wasserrecht.....	36
9.3.2.	Denkmalschutz	36
9.4.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	37
9.4.1.	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	37
9.4.2.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	37
9.5.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	39
9.5.1.	Bestehende und umgebende Nutzungen.....	39
9.5.2.	Geologie und Boden	40
9.5.3.	Schutzgut Luft/Klima	41
9.5.4.	Schutzgut Wasser.....	41
9.5.5.	Schutzgut Arten- und Biotoppotential.....	42
9.5.6.	Schutzgut Fläche	43
9.5.7.	Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild	43
9.5.8.	Schutzgut Mensch und Erholung	43
9.5.9.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	44
9.5.10.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	44
9.6.	Alternativenprüfung.....	46
9.6.1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	46
9.6.2.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	47
9.7.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	47
9.7.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	47
9.7.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	47

9.7.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere	47
9.7.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	48
9.7.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima	48
9.7.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild	48
9.7.7.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	48
9.8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	49
9.8.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	49
9.8.2.	Maßnahmen zum Schallschutz	50
9.8.3.	Maßnahmen zum Schutz archäologischer Fundstellen	50
9.9.	Zusätzliche Angaben	51
9.9.1.	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	51
9.9.2.	Energie	51
9.9.3.	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	51
9.9.4.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	52
9.9.5.	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	52
9.9.6.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	52
9.9.7.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	52
9.9.8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	52
9.9.9.	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen	53
9.10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	53
10.	Zusammenfassende Erklärung	54
10.1.	Zielsetzung der Planung	54
10.2.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	54
10.3.	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	54
10.4.	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	55

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich südlich der historischen Ortslage von Rheinzabern und beinhaltet die Bebauung entlang des Töpferrings, Firmusweg, Faustinastraße, Marcusstraße, Fidelisstraße, Martinusweg, Janusstraße, Safrangarten, Catusweg und Florentinusplatz.

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 16,2 ha und ist derzeit fast vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Im Norden des Plangebietes befindet sich weiterhin eine Kita.



Lage des Plangebiets

(ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 5443, 5444, 5445, 5446, 5447, 5448, 5449 (Janusstraße), 5450, 5451/1, 5451/2, 5452, 5453, 5454, 5455 (Faustinastraße), 5456, 5457, 5458, 5459, 5460, 5461/1, 5461/2, 5462, 5463, 5464, 5465, 5466 (Fußweg Janusstraße), 5467 (Janusstraße), 5468/1, 5468/2, 5469, 5470, 5471, 5472, 5473, 5474, 5475, 5476 (Safrangarten), 5477 (Fußweg Janusstraße), 5478, 5479, 5480, 5481, 5482, 5483 (Janusstraße), 5484, 5485, 5486, 5477/1, 1982/1, 1982/3, 1983/10, 1984/1, 7787 (Safrangarten), 7788, 7789, 7790, 7791, 7792, 7793, 7794, 7795, 7796 (Catusweg), 7797, 7798, 7799, 7800, 7801, 7802/1, 7802/2, 7803/1, 7803/2, 7803/3, 7804, 7805, 7806/1, 7806/2, 7807, 7808, 7809/1, 7809/2, 7810, 7811, 7812 (Martinusweg), 7813, 7814, 7815, 7816, 7817, 7996, 7997, 7998, 7999, 8000, 8001, 8002 (Fidelisstraße), 8003, 8004/1, 8004/2, 8005, 8006, 8007, 8008, 8009, 8010, 8011, 8012, 8013, 8014, 8015/1, 8015/2, 8016, 8017, 8018, 8019, 8020, 7779, 7780, 7781, 7782, 7783, 7784, 7785/1, 7785/2, 7785/3, 7786/4 (Faustinastraße), 7769, 7770/3, 7771, 7772, 7773/1, 7773/2, 7774, 7775, 7776, 7777, 7778, 7768 (Florentinusplatz), 7767/2, 7767/3, 7766/3, 7766/4, 7766/5, 7767/1, 7766/1, 7766/6, 7786/2 (Töpferring), 8031/2 (Töpferring), 8045/2, 7761/4, 7761/5, 7762, 7763, 7764, 7765, 8021, 8022, 8023, 8024,

8025, 8026, 8046, 8047/1, 8047/2, 8048/1, 8048/2, 8049/1, 8049/2, 8050, 8051, 8052, 8053/1, 8053/2, 8037/1, 8037/2, 8038/1, 8038/2, 8039/1, 8039/2, 8040, 8041, 8042/1, 8042/2, 8043, 8044 (Firmusweg), 8036/1, 8036/2, 8035, 8034/1, 8034/2, 8033, 8032, 8071/1, 8071/2, 8027 (Marcusstraße), 8029/1, 8029/2, 8028/1, 8028/2, 8030/2, 8030/3, 8030/5, 8030/6, 8031/1, 8070, 8069, 8068, 8067, 8066/1, 8066/2, 8065/1, 8065/2, 8064/2, 8045/1, 8063/3, 8063/4, 8061/5, 8060, 8059/1, 8059/2, 8059/3, 8058/1, 8058/2, 8057, 8056, 8055, 7760/1, 7760/2, 7759 und 6463/3 vollständig sowie das Flurstück 6464/3 (Reginusstraße) teilweise.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flächen ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Rheinzabern unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Wohnraum. Dieser Wohnraumbedarf ergibt sich nicht nur in Bezug auf neue Wohnbaugrundstücke, sondern äußert sich auch in regelmäßigen Nachfragen nach baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf bereits bebauten Grundstücken. Diesem Bedarf möchte die Ortsgemeinde in einem für die Gemeinde sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Im Bereich des Bebauungsplangebiets besteht eine überwiegend lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die bauliche Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Daher wurden bereits verschiedentlich Bauanfragen zu Um- und Erweiterungsbauten sowie zu Neubauten an die Gemeinde gerichtet. In der Anwendung der gültigen Bebauungspläne ergeben sich in der Verwaltungspraxis jedoch erhebliche Schwierigkeiten aufgrund der Vielzahl der Änderungen und der teilweise schlechten Lesbarkeit der alten Pläne. Inhaltlich weisen die Bebauungspläne zudem punktuell Regelungen auf, die den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde nicht mehr entsprechen.

Aufgrund dessen beabsichtigt die Ortsgemeinde Rheinzabern die Neufassung des Bebauungsplanes „24-Morgen“ aus dem Jahr 1976 mit seinen zwischenzeitlich 14. Änderungen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans soll dabei Entwicklungsmöglichkeiten für den Gebäudebestand eröffnen und zugleich eine mögliche Nachverdichtung auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzen. Die Wohnqualität und der Charakter des Plangebiets als locker bebautes, durchgrüntes ländliches Wohngebiet soll trotz zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten gesichert werden.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 16,2 Hektar. Die Neufassung des Bebauungsplanes kann angesichts der Flächengröße nicht im beschleunigten Verfahren erfolgen. Dem entsprechend muss ein Regelverfahren

mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung durchgeführt werden.

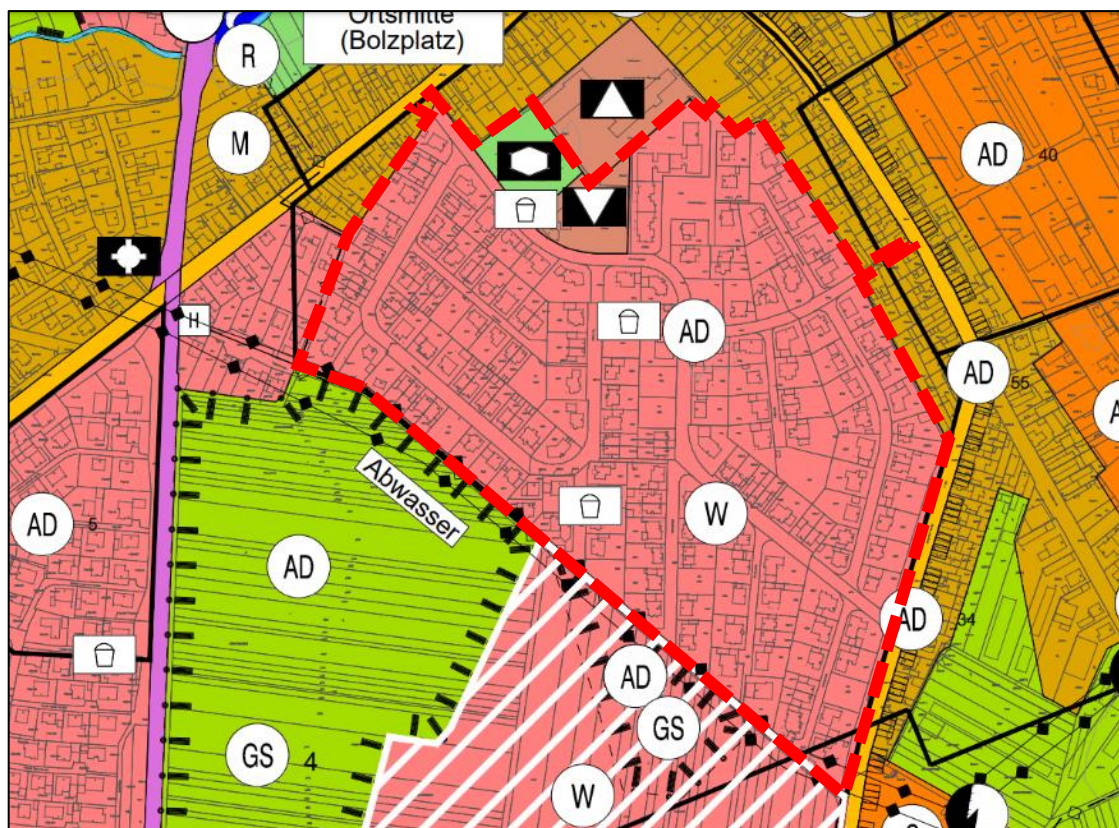
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Damit bestehen für das Plangebiet keine entgegenstehenden regionalplanerischen Ausweisungen oder Ziele.

3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Jockgrim ist das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Die bestehende Kita ist als Fläche für Gemeinbedarf und die nordwestlich angrenzende Grünfläche der Grundschule als öffentliche Grünfläche dargestellt. Nördlich und östlich und nordwestlich schließen sich gemischte Bauflächen an das Plangebiet an, im Süden folgt eine öffentliche Grünfläche sowie eine Wohnbaufläche in Planung. Die bestehende Grundschule, welche nördlich an der Plangebiet angrenzt, ist ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Schutzgebiete

4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine förmlichen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine förmlichen wasserrechtlichen Schutzgebiete.

4.3. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in Teilen im Randbereich der umfangreichen archäologischen Ausgrabungen, die zwischen 1974 und 1996 in Rheinzabern stattgefunden haben.

Das Bebauungsplangebiet liegt – wie weite Teile der Ortslage von Rheinzabern - zudem im Geltungsbereich der „Rechtsverordnung über die Festsetzung des Grabungsschutzgebietes 'Römisches Rheinzabern, Vicus und Manufaktur', Gemarkung Rheinzabern, Landkreis Germersheim“ nach § 22 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz. Die Rechtsverordnung wurde am 15.05.2025 bekannt gemacht.

Die Unterschutzstellung wird in der Rechtsverordnung wie folgt begründet:

„Die Unterschutzstellung soll den Erhalt eines möglichst großen Teils der archäologischen Befunde gewährleisten, um im Falle einer Bebauung unumgängliche Grabungen und Untersuchungen nach denkmalpflegerischen und wissenschaftlichen Gesichtspunkten fach- und sachgerecht durchzuführen.

Im vorgenannten Areal ist mit erheblichen archäologischen Funden und Befunden aus der Römischen Kaiserzeit und der Spätantike zu rechnen.

Nach etwa 45 n. Chr. wurden in Rheinzabern Baukeramik sowie Gebrauchs- und später Feinware (sog. Terra Sigillata) hergestellt. Die Produktion deckte zunächst den militärischen und später den zivilen Bedarf an Bau- und Geschirrkernik des Oberrheingebiets ab. Seit der Mitte des 2. Jhs. wurde hier im großen Stil die rot glänzende Terra Sigillata produziert. Selbst nach den Unruhen um die Mitte des 3. Jhs. produzierte man in Rheinzabern weiter Keramik, wenn auch in einem geringeren Umfang. Das Ende der Sigillata-Produktion wird zeitlich um die Mitte des 4. Jhs. angesetzt. Die Anwesenheit römischer Bevölkerung lässt sich noch bis ins 5. Jh. nachweisen.

Im Kern Rheinzaberns liegt der eigentliche vicus (röm. Kleinsiedlung). Dieser erstreckt sich entlang der Nord-Süd-verlaufenden römischen Fernstraße Straßburg-Speyer-Mainz. Als typische Befunde sind hier besonders sog. Streifenhäuser, Werkhallen, Brunnen, Ofenanlagen und Tonaufbereitungsbecken zu nennen. Die Befunde liegen z.T. nur wenige Zentimeter unter der heutigen Oberfläche. Im Norden, Osten und Süden wird die Siedlung durch Gräberfelder begrenzt. Im weiteren Umfeld liegen um den eigentlichen Siedlungskern mehrere Siedlungs- und Produktionsstätten, sodass die ursprüngliche Siedlungsfläche bislang nicht begrenzt werden kann. Heute ist der Großteil des bekannten römischen Rheinzaberns überbaut, entsprechend ist das Fundaufkommen innerhalb des Ortes besonders hoch. Es ist daher kaum möglich, Erdarbeiten durchzuführen, ohne auf römische Funde zu stoßen.

Nirgendwo sonst in der gesamten antiken Welt konnten die archäologischen Spuren einer keramischen Großproduktion derart gut dokumentiert werden wie im römischen Rheinzabern. Aufgrund der durch massenhafte Herstellung römischer Feinkeramik erzielten marktbeherrschenden Stellung für rund einhundert Jahre (ca. 150 - 260 n. Chr.) sowie das enorme Exportgebiet

Ortsgemeinde Rheinzabern, Begründung zum Bebauungsplan „24-Morgen, Neufassung“
Vorentwurfsfassung vom 23.10.2025

nimmt Rheinzabern eine Ausnahmestellung im Hinblick auf Fragen zur römischen Wirtschaftsgeschichte und der Erforschung römischer Feinkeramik ein. Da Terra Sigillata aus Rheinzabern in weite Teile des römischen Reichs exportiert wurde, wird sie auf Ausgrabungen von England bis zur Schwarzmeerküste zur Datierung römischer Befunde herangezogen. Deshalb ist jede neue Erkenntnis zur Terra Sigillata-Manufaktur Rheinzabern von großer Bedeutung für das gesamte Forschungsfeld der provinzialrömischen Archäologie. Darüber hinaus ist in Rheinzabern, ähnlich wie in bedeutenden römischen Städten des Oberrheingebiets wie Speyer oder Mainz, mit einem flächigen Vorkommen archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Aufgrund der römischen Vergangenheit Rheinzaberns als Standort keramischer Großproduktion ist die Durchdringung des Bodens mit Fundmaterial nahezu beispiellos in der gesamten römischen Welt.“ (§ 3 der Rechtsverordnung vom 15.05.2025).

Gemäß § 22 Abs. 3 DSchG bedürfen Vorhaben in Grabungsschutzgebieten, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden können, der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Ebenso bedürfen Nachforschungen, insbesondere Geländebegehungen mit Schatzsuchgeräten sowie Ausgrabungen, mit dem Ziel, Kulturdenkmäler zu entdecken, der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

5. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „24-Morgen“ aus dem Jahr 1976, der in der Vergangenheit zahlreiche Änderungen erfahren hat. Maßgebend für den Bebauungsplan ist die BauNVO 1968.



Ursprungsbebauungsplan „24-Morgen“

Der Ursprungsbebauungsplan „24 - Morgen“ setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet fest. Es sind keine Ausnahmen nach

Ortsgemeinde Rheinzabern, Begründung zum Bebauungsplan „24-Morgen, Neufassung“
Vorentwurfsfassung vom 23.10.2025

§ 3 Abs. 3 BauNVO zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bzw. 0,5 und maximal einem oder zwei zulässigen Vollgeschossen bestimmt. Nur im Norden besteht ein Bereich, der eine bis zu dreigeschossige Bebauung zulässt. Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 35°. Es gilt die offene Bauweise. Garagen dürfen erst 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und mindestens 0,5 m hinter der Vorderkante des Hauptgebäudes errichtet werden. Der Dachfirst muss – sofern er nicht zeichnerisch dargestellt ist - immer über der Gebäudelängsachse liegen. Als Dacheindeckung sind ausschließlich dunkle Töne zu wählen. Dachaufbauten sind unzulässig. Die baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen oder schwarzen Farben errichtet werden, gleiches gilt für Einfriedungen.

Im Laufe der Zeit wurden für den Bebauungsplans „24 – Morgen“ insgesamt 14 Änderungen vorgenommen.



Übersicht der Änderungsbereiche

1. Änderung

Im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan „24 – Morgen“ aus dem Jahr 1980 werde die Tiefe die überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke östlich der Janusstraße von 15 m auf 18 m ausgedehnt.

2. Änderung

In der 2. Änderung zum Bebauungsplan „24 – Morgen“ aus dem Jahr 1981 werden für die Grundstücke im Bereich zwischen Faustinastraße und Töpferring alle Dachformen zugelassen. Außerdem werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu 1/3 der Trauflänge zugelassen. Mit der Bebauungsplanänderung werden nur noch rote Ziegeldächer zugelassen.

3. Änderung

In der 3. Änderung zum Bebauungsplan „24 – Morgen“ aus dem Jahr 1982 werden für den hinteren Grundstücksbereich eines Grundstücks nordwestlich vom Florentinusplatz keine Baugrenzen mehr festgelegt.

Außerdem werden Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sowie der Kniestöcke der näheren Umgebung im Bebauungsplanbereich angepasst. Mit der Bebauungsplanänderung werden im Erdgeschoss neben Läden auch Wohnnutzung zugelassen.

4. Änderung

In der 4. Änderung zum Bebauungsplan „24 – Morgen“ aus dem Jahr 1982 werden für das Grundstück nordwestlich vom Florentinusplatz Kniestöcke bis zu einer Höhe von 0,9 m sowie Dachaufbauten zugelassen. Auf der Westseite werden Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen.

5. Änderung

Im Rahmen der 5. Änderung zum Bebauungsplan „24 – Morgen“ aus dem Jahr 1986 wird die vordere Baugrenze eines Grundstücks am Martinusweg in einem Abstand von 1,5 m vom Rad- und Fußweg neu festgesetzt.

6. Änderung

In der 6. Änderung zum Bebauungsplan „24 – Morgen“ aus dem Jahr 1987 wird geregelt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „24 Morgen“ aufgefüllt werden sollen. Als Bezugspunkt für das Grundstücksniveau dient die Gehsteighinterkante.

7. Änderung

In der 7. Änderung zum Bebauungsplan „24 – Morgen“ aus dem Jahr 1987 wird auf einem Grundstück an der Faustinastraße (Hausnr. 2) die traufseitige Stellung des Gebäudekörpers zur Faustinastraße und Teilung des Grundstücks zugelassen.

8. Änderung

In der 8. Änderung zum Bebauungsplan „24 – Morgen“ aus dem Jahr 1989 wird auf einem Grundstück östlich vom Florentinusplatz ein Garagenstandort bindend festgelegt.

9. Änderung

In der 9. Änderung zum Bebauungsplan „24 – Morgen“ aus dem Jahr 1989 wird auf einem Grundstück südlich des Töpferrings die überbaubare Fläche erweitert, sodass zwei Wohngebäude auf dem Grundstück errichtet werden können.

10. Änderung

In der 10. Änderung zum Bebauungsplan „24 – Morgen“ aus dem Jahr 1990 werden für Grundstücke an der Fidelisstraße, Martinusstraße und im Bereich des Töpferrings bei eingeschossigen Wohngebäuden Kniestöcke mit maximal 0,5 m zugelassen.

11. Änderung

In der 11. Änderung zum Bebauungsplan „24 – Morgen“ aus dem Jahr 1991 wird auf einem Grundstück an der Marcusstraße ein Garagenstandort bindend an der nördlichen Grundstücksgrenze festgelegt.

12. Änderung

In der 12. Änderung zum Bebauungsplan „24 – Morgen“ aus dem Jahr 2004 wird für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Reinen Wohngebiete die zulässige Anzahl der Wohnungen von zwei auf drei neu festgesetzt.

13. Änderung

In der 13. Änderung zum Bebauungsplan „24 – Morgen“ aus dem Jahr 2008 wird auf einem Grundstück östlich vom Florentinusplatz die Breite des Baufensters von 22,8 m auf 20,3 m verschmälert und die Tiefe von 15,0 m auf 16,0 m verbreitert. Das Baufenster wird außerdem um 0,8 m in Richtung Osten verschoben.

14. Änderung

In der 14. Änderung, die am 08.06.2022 als Satzung beschlossen wurde, wird eine ergänzenden Wohnbebauung auf einem bereits mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück (Töpferring 41) planungsrechtlich zugelassen.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein fast vollständig bebautes Wohngebiet südlich des historischen Ortskernes der Ortsgemeinde Rheinzabern. Die Bebauung ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit in der Regel ein bis zwei Wohnungen. Am Florentinusplatz wurde von der prägenden Bebauung abweichend eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung, die den Platz im Westen und im Norden einfasst, errichtet. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit noch 7 unbebaute Grundstücke.

Weiterhin befindet sich im Norden des Geltungsbereiches die Kindertagesstätte „Faustina“ sowie eine Grünfläche, welche zur nördlich angrenzenden Grundschule gehört.



Luftbild mit Abgrenzung Geltungsbereich

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befindet sich zum überwiegenden Teil Wohnnutzung des altbebauten Ortskerns von Rheinzabern in Haus-Hof-Bauweise entlang der Jockgrimer Straße, der Rappengasse und der Straße Außerdorf. Im Süden grenzt das Plangebiet an eine bislang aufgrund denkmalschutzrechtlicher Gegebenheiten unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche. Südlich dieser landwirtschaftlichen Fläche folgt ein weiteres Baugebiet der Ortsgemeinde Rheinzabern.

Entlang der Jockgrimer Straße befinden sich südöstlich des Plangebietes ein Lebensmittelmarkt sowie eine Tankstelle und zahlreiche landwirtschaftliche Aussiedler.

6.2. Vorhandene Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straßen Töpferring, Firmusweg, Faustinastraße, Fidelisstraße, Martinusweg, Janusstraße, Safrangarten, Catusweg und Florentinusplatz. Diese weisen einen für die bestehende Bebauung ausreichenden Ausbauzustand auf.

6.3. Vorhandene technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den Straßen innerhalb des Plangebietes (Töpferring, Firmusweg, Faustinastraße, Fidelisstraße, Martinusweg, Janusstraße, Safrangarten, Catusweg und Florentinusplatz) bereits ausreichend erschlossen. Grundlegende Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar.

Im Südwesten ist das Planungsgebiet durch eine Freileitung tangiert, die entlang des Siedlungsrandes verläuft.

6.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft ist geprägt durch die vorhandene Bebauung und die vorwiegend als Ziergärten und als artenarme Rasenflächen mit einzelnen Ziersträuchern ausgestalteten privaten Freibereiche. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke erreicht in der Regel Werte zwischen 40 und 50 %. Das Plangebiet besitzt gegenwärtig keine bedeutsame ökologische Wertigkeit.

Im Bereich der privaten Grünflächen kann dennoch nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sollten bei der vorgesehenen ergänzenden Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

6.5. Immissionsschutz

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich im Wesentlichen um die im Westen des Plangebiets von Süden nach Norden verlaufende Bahnlinie, die Rappengasse und die Landesstraße L 540 Rheinzabern – Jockgrim.

Gewerbliche Schallquellen sind nur im Südosten in Form eines bestehenden Einzelhandelsmarkts relevant. Dieser Markt muss jedoch bereits bislang gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten.

Im Rahmen eines Schallgutachtens der nördlich der OG Rheinzabern liegenden OG Rülzheim (Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Südhang“ der OG Rülzheim, Städtebauliches Konzept Variante 3, Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl.-Ing. Ch. Malo, 17.03.2023) wurde bereits eine Prognose für die Immissionen der Bahnlinie aufgestellt. Diese kam zum Ergebnis, dass durch die Bahnlinie, für die in Jockgrim vergleichbare Rahmenbedingungen gegeben sind, die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eines Reinen Wohngebiets in einer Entfernung ab etwa 180 m nicht mehr überschritten werden (freie Schallausbreitung 9 m über Gelände). Bis zu einer Entfernung von etwa 180 m ist eine Überschreitung der Orientierungswerte von mindestens 5 dB(A), bis zu einer Entfernung von etwa 25 m ist eine Überschreitung von bis zu 20 dB(A) gegeben.

Entsprechend sind innerhalb der Entfernung von 25 m Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten, denen nicht bereits durch handelsübliche Fenster, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II entsprechen, begegnet werden kann.

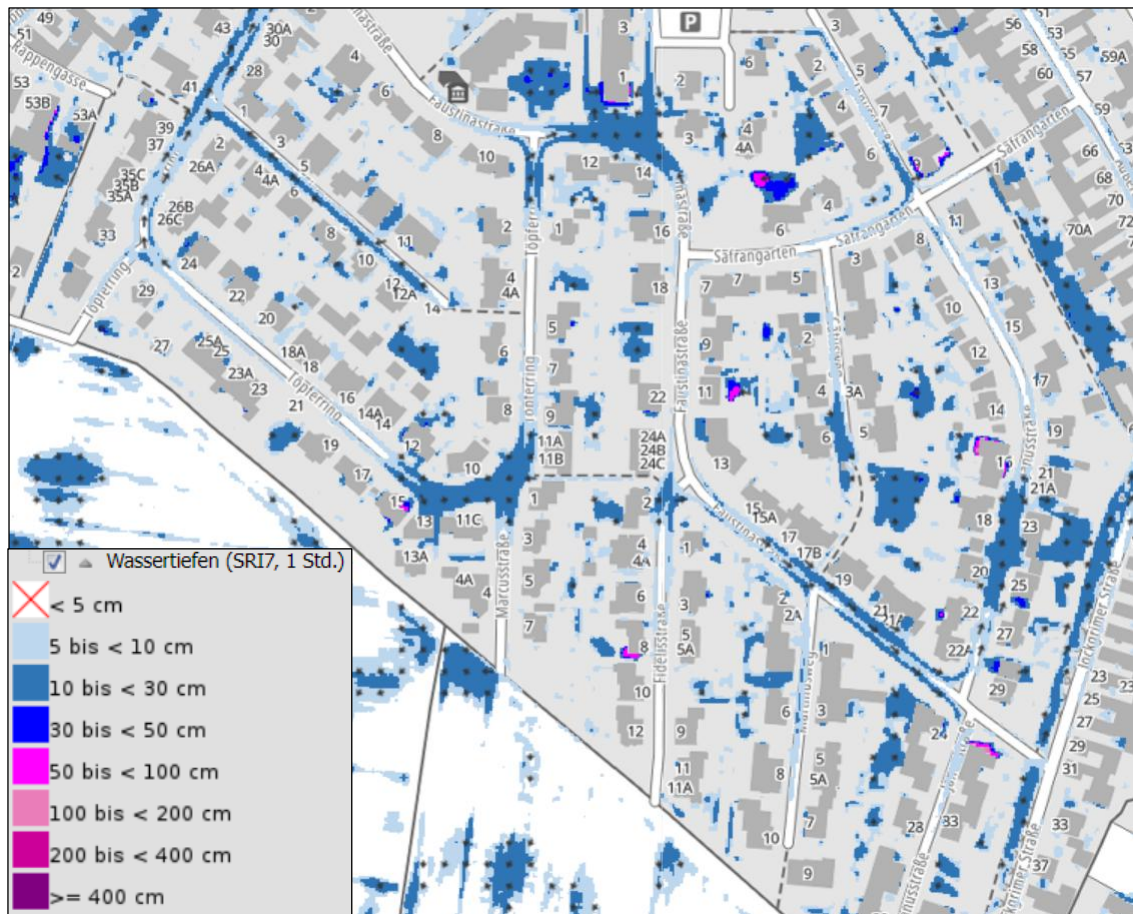
Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

6.6. Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:

Ortsgemeinde Rheinzabern, Begründung zum Bebauungsplan „24-Morgen, Neufassung“
Vorentwurfssfassung vom 23.10.2025



Sturzflutgefährdung im Plangebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Entsprechend der Kartendarstellung zeigen sich punktuelle Einstauungen in vorhandenen Geländesenken. Eine Durchströmung des Planungsgebiets bei Starkregenereignissen sowie ein Zu- oder Abfluss von oder nach außen ist aus der Kartierung nicht ableitbar.

Aufgrund der punktuell gegebenen Gefährdung bei Starkregenereignissen ist eine angepasste Bauweise, etwa durch eine Höherlegung der Bauflächen oder durch einen Verzicht auf eine Unterkellerung zu empfehlen.

Gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf zudem nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

6.7. Bodenschutz

Das Plangebiet ist derzeit ca. zur Hälfte versiegelt. Unversiegelte Bodenflächen, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweisen, finden sich im rückwärtigen Grundstücksteil der jeweiligen Wohngebäude im Bereich der Gartenfläche sowie im Bereich der Grünfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Aufgrund der Lage im Bereich eines bestehenden Wohngebietes ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

7. Planung

7.1. Neufassung des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „24 – Morgen“ aus dem Jahr 1976, welcher in der Vergangenheit bereits 14 Änderungen erfahren hat. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden zum weit überwiegenden Teil aus dem Ursprungsbebauungsplan und den entsprechenden Änderungen übernommen. Zur besseren Anwendbarkeit des Bebauungsplans werden die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung jedoch in Gänze neu gefasst.

7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ausgehend vom Bestand sowie um eine künftige Entwicklung des Plangebiets nicht unnötig zu limitieren, wird das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme einer Gemeinbedarfsfläche, künftig statt als Reines Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die bislang als Reine Wohngebiete festgesetzten Flächen ergibt sich damit eine Änderung der Gebietsart. Eine Beibehaltung der Festsetzung von Reinen Wohngebieten erscheint der Ortsgemeinde jedoch nicht mehr zeitgemäß. Dies begründet sich unter anderem mit dem Leitbild einer Nutzungsgemischten Stadt im Sinne einer nachhaltigen Nutzung der Fläche bzw. des Bodens (vgl. Leipzig-Charta). Diesem Leitbild trägt das Allgemeine Wohngebiet im Gegensatz zum Reinen Wohngebiet Rechnung, indem mehr Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, die jedoch weiterhin mit dem Charakter des Gebiets mit einer dominierenden Wohnnutzung vereinbar sind.

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass mit der Änderung der Reinen Wohngebiete in Allgemeine Wohngebiete eine Minderung der Schutzwürdigkeit bezüglich des Schallschutzes verbunden ist. Die schalltechnischen Orientierungswerte liegen gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum um 5 dB(A) höher. Analog gilt dies auch in Bezug auf die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinie. Zugleich sind im Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die im Vergleich zu den Nutzungen im Reinen Wohngebiet mit höheren Emissionen

verbunden sind. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 BauGB bleiben jedoch weiterhin vollauf gewahrt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Flächenbedarfs sowie Tankstellen aufgrund der von ihnen verursachten Störwirkungen – insbesondere durch das mit Tankstellen verbundene Verkehrsaufkommen - ausgeschlossen. Außerhalb der mit Geschosswohnungsbauten bebauten Flächen werden zudem Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen, da diese Nutzungen je nach konkreter Größe und Ausgestaltung durchaus mit einem gewissen Störpotenzial für die umgebende Wohnbebauung einhergehen können. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus bleiben diese Nutzungen jedoch ausnahmsweise zulässig, da sie bei einer verdichteten Bebauung sinnvolle Ergänzungen der Wohnnutzung darstellen können.

Ebenso können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften im Bereich der Geschosswohnungsbauten eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Daher werden sie dort allgemein zugelassen. In den sonstigen Wohngebieten werden diese Nutzungen jedoch nur ausnahmsweise zugelassen.

Im gesamten Gebiet sind zudem Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. Das durch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen erforderliche Baugenehmigungsverfahren bietet die Möglichkeit, dass eine gemäß § 15 BauNVO aufgrund ihrer Eigenart im Einzelfall unzulässige Nutzung rechtzeitig erkannt und die Entstehung von Konflikten verhindert werden kann.

Fläche für Gemeinbedarf

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Kindertagesstätte „Faustina“. Im Ursprungsbebauungsplan „24-Morgen“ war die Fläche der Kita, des angrenzenden Spielplatzes sowie der dreigeschossigen Wohnbebauung als Sondergebiet festgesetzt.

Für die Festsetzung eines Sondergebietes wird keine Erforderlichkeit mehr gesehen. Aufgrund der bestehenden Nutzung wird die Kindertagesstätte als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ festgesetzt.

Allgemein zulässig sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Um die weiterhin innerhalb des Gebäudes der Kita bestehende kulturelle Nutzung eines römischen Museums planungsrechtlich abzusichern sowie eine sinnvolle Nachnutzung des Kindergartengebäudes zu ermöglichen, sobald der Bedarf an Kindergartenträgen wieder sinkt oder um eine abendliche Zweitnutzung einzelner Räume zu ermöglichen, sind ausnahmsweise auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO

Durch die Neufassung des Bebauungsplans erfolgt eine Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO. Dies bedingt insbesondere Veränderungen in der Berechnung der Geschossflächenzahl, die künftig nur noch über die Vollgeschosse zu berechnen ist.

Ebenso ändert sich die Berechnung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. In der BauNVO 1968 ist hierzu geregelt:

„Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwisch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“

Somit ergibt sich aus der BauNVO 1968 keine Begrenzung der maximal zulässigen Flächen für Nebenanlagen. Überdachte Stellplätze und Garagen dürfen jedoch maximal 0,1 der Grundstücksfläche ausmachen. Ansonsten sind sie auf die Grundfläche anzurechnen.

Künftig wird die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl begrenzt.

Grundflächenzahl:

Als Maß der baulichen Nutzung wird – entgegen dem ursprünglichen Bebauungsplan, welcher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festsetzt - eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Um für ein bestehendes Baulandpotenzial innerhalb der Ortslage eine städtebaulich angemessene bauliche Ausnutzung zuzulassen, wird der Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO zukünftig ausgeschöpft.

Geschossflächenzahl:

Der Ursprungsbebauungsplan setzt weiterhin eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bzw. 0,5 fest. Damit ergibt sich insbesondere für die mit II Vollgeschossen bebaubaren Grundstücke über die Grundflächenzahl hinaus eine weitere Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit, zumal für den Ursprungsbebauungsplan – der weiterhin in größeren Teilbereichen gültig ist - die BauNVO in der Fassung 1968 maßgebend ist. Damit waren auch Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen.

Künftig wird für alle Wohngebiete mit maximal II zulässigen Geschossen eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit ergeben sich deutliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand. Diese Geschossflächenzahl gilt künftig auch für den Bereich des Kindergartens.

Im Bereich der Geschosswohnungsbebauung wird die Geschossflächenzahl mit 1,0 geregelt. Dies bedingt, dass die Grundflächenzahl von 0,4 nicht über die

zulässigen III Vollgeschosse vollständig ausgeschöpft werden kann. Dies wird jedoch als städtebaulich vertretbar erachtet, zumal die Bestandbebauung weder die maximal zulässige Grundflächenzahl noch die Geschossflächenzahl ausschöpft.

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet im Bereich der bestehenden ein- bis zweigeschossigen Gebäude künftig einheitlich mit maximal zwei Vollgeschossen geregelt. In allen Bereichen, in denen bislang nur ein Vollgeschoss zulässig ist, wird damit eine Aufstockung ermöglicht. Das Aufstocken der bisher eingeschossigen Gebäude bietet dabei die Möglichkeit im Rahmen der Nachverdichtung auf flächensparende Weise zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Der Ortsgemeinde ist dabei bewusst, dass es durch die Aufstockung zu Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke kommen kann, insbesondere durch einen verstärkten Schattenwurf und eine veränderte Einsehbarkeit. Diese Auswirkungen wurden jedoch im Interesse einer baulichen Nachverdichtung im Bestand hingenommen.

Auch für den Kindergarten wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse beschränkt, um sicherzustellen, dass sich das Gebäude des Kindergartens in die umgebende Bebauung einfügt.

Für die bereits bestehenden Mehrfamilienhäuser mit drei echten Vollgeschossen mit gerader Wand werden entsprechend dem Bestand maximal III Vollgeschosse zugelassen.

Höhe baulicher Anlagen

Der bislang gültige Bebauungsplan setzt keine Trauf-, First- oder Gebäudehöhen fest. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden Kniestöcke bis zu einer Höhe von 0,9 m zugelassen. Damit ergibt sich, dass eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen sich gegenwärtig im Wesentlichen aus der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit den Vorgaben zur Dachneigung ergibt.

Um Eingriffe in bestehende Baurechte zu vermeiden, wird auch künftig auf Festsetzungen zur Trauf-, First- oder Gebäudehöhe verzichtet. Grundlegende städtebauliche Fehlentwicklungen sind durch diesen Verzicht nicht zu befürchten.

7.2.3. Bauweise

Als Bauweise bleibt – analog zum Ursprungsbebauungsplan – für die ein- bis zweigeschossige Bebauung die offene Bauweise bestehen.

Für die dreigeschossige Bebauung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge, definiert.

Für die Kindertagesstätte wird keine städtebauliche Anforderlichkeit zur Festsetzung einer Bauweise gesehen.

7.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin durch Baugrenzen begrenzt. Die bisherige Regeltiefe für die ein- bis zweigeschossige Bebauung von 15 m wird jedoch auf eine einheitliche Tiefe von 18 m – bei in der Regel 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie - erweitert, soweit nicht Grenzabstände zu rückwärtigen Grenzen eine Einschränkung erforderlich machen. Damit werden bauliche Erweiterungen im Bestand ermöglicht, ohne dass übermäßige Eingriffe in die teilweise großzügigen Gartenzonen eintreten.

Soweit bereits bislang durch den Ursprungsbebauungsplan oder eine seiner Änderungen großzügigere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt waren, werden diese übernommen. Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht beabsichtigt.

Im Bereich der III-geschossigen Bebauung und der Kita wird die überbaubare Grundstücksfläche großzügig neu gefasst, da hier kein Regelungsbedarf zur Lage der Gebäude gesehen wird. Die Beschränkungen der Bebaubarkeit durch die festgesetzte Grundflächenzahl wird als ausreichend erachtet.

Um den Bauherrn einen ausreichenden Planungsspielraum bei der Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück zu lassen, wird die Möglichkeit einer Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für Außentreppen, Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und Treppenhäuser sowie für Wärmepumpen auf einer Breite von je maximal 5,0 m um bis zu 2,0 m ergänzt. Diese untergeordneten Bauteile eines Gebäudes wirken nicht wesentlich auf das Siedlungsbild ein, so dass ein begrenztes Überschreiten der Baugrenze gerade für das An- und Umbauen im Bestand vertretbar erscheint.

Im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Schutzstreifens der bestehenden 20-kV-Freileitung im Südwesten des Bebauungsplangebiets sind die Belange des Schutzes der Freileitung zu beachten. Daher wird dort eine Inanspruchnahme der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Errichtung von Gebäuden unter die Bedingung einer Zustimmung durch den Leitungsbetreiber bzw. eines vollständigen oder teilweisen Rückbaus der Freileitung gestellt.

7.2.5. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Ausgehend von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „24 - Morgen“ dürfen Garagen erst 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und mindestens 0,5 m hinter der Vorderkante des Hauptgebäudes errichtet werden.

Weitergehende Regelungserfordernisse zu Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten werden nicht gesehen.

7.2.6. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Im Rahmen der 12. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes wurde festgesetzt, dass im Bereich der ein- bis zweigeschossigen Bebauung je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete mit maximal II Vollgeschossen übernommen.

Für die bestehenden Mehrfamilienhäuser wird keine Zahl der Wohnungen festgesetzt, um die bestehenden Baurechte nicht einzuschränken.

7.2.7. Verkehrsflächen

Änderungen an der Verkehrserschließung werden nicht erforderlich. Die Verkehrsflächen werden daher entsprechend dem tatsächlichen Bestand festgesetzt.

7.2.8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Wahrung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Bei der wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Quelle von Verkehrsschall handelt es sich um die Bahnlinie westlich des Plangebiets, aber auch die Rappengasse im Norden und die Landesstraße L 540 im Osten.

Da angesichts der gegebenen Bebauungssituation aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände) ausscheiden, werden Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen notwendig.

Daher wird festgesetzt, dass für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile sind unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln.

In der DIN 4109-1, 2018, Nummer 7.4, wird darauf hingewiesen, dass das Schalldämmmaß von Außenbauteilen nur voll wirksam ist, wenn die Türen und Fenster bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Um dennoch eine ausreichende Belüftung der Schlafräume zu erreichen, ist eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftung erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) der Orientierungswert der DIN 18005 von 40 dB(A) zumindest in einem Teil des Plangebiets voraussichtlich überschritten. Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs wird daher festgesetzt, dass in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen ist. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungslärmpegel in der Nacht unter 40 dB(A) liegt.

7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen soweit möglich verzichtet werden. Auf Festsetzungen zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung sowie zur Ausgestaltung der Einfriedungen

und der Firstrichtung soll zukünftig verzichtet werden, da hierfür keine städtebauliche Erforderlichkeit mehr erkennbar ist.

Notwendig erscheinen lediglich Festsetzungen zur Dachneigung, zur Höhe baulicher Einfriedungen sowie zur Zahl notwendiger Stellplätze.

7.3.1. Dachform und Dachneigung

Der Ursprungsbebauungsplan lässt für eingeschossige Wohngebäude überwiegend Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° (+/- 3°) und für zweigeschossige Gebäude nur eine Dachneigung von 30° (+/- 3°) zu. Die Obergrenze der Dachneigung wird künftig für alle Gebäude übernommen.

Eine Erforderlichkeit für die Definition einer Mindestdachneigung wird jedoch nicht mehr gesehen. Daher wird auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet.

Um überhohe Wandhöhen zu vermeiden, werden Pultdächer nur als versetzte Pultdächer zugelassen. Ein weitergehender Regelungsbedarf zu den Dachformen wird nicht gesehen. Gleiches gilt auch in Hinblick auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte. Diese sind grundsätzlich zulässig.

7.3.2. Einfriedungen

Zur Wahrung eines offenen Straßenraumcharakters und eines gestalterisch ansprechenden Straßenbilds werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen. Einfriedungen dürfen demnach entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zur Gebäudevorderkante nicht höher als 1,0 m sein. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,4 m betragen.

Um unangemessene Einschränkungen für Eckgrundstücke zu vermeiden, wird geregelt, dass bei Grundstücken, die an mehr als einer Seite an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, die Vorgaben nur an der Seite einzuhalten sind, von der aus die Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen erfolgt.

Eine Beschränkung der Ausführung der Einfriedungen wird nicht als erforderlich angesehen.

7.3.3. Zahl notwendiger Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung steht und der öffentliche Straßenraum nicht über Gebühr durch parkende Fahrzeuge belastet wird. Die Zahl von mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohnung wird auf der Basis der bisherigen Erfahrungen als realistisch und angemessen bewertet. Gleichzeitig wird im Bebauungsplan in Bezug auf die im Planungsgebiet bestehenden Nutzungen eine abschließende Regelung zur Zahl notwendiger Stellplätze getroffen und somit Klarheit der maßgebenden Anforderungen für das baurechtliche Verfahren geschaffen.

7.4. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

7.4.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Als Basis zur Bestimmung der durch die Planung zusätzlich zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere für die zusätzlich zulässig werdende Versiegelung von Flächen, ist das bestehende Baurecht vor Planungsbeginn heranzuziehen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Gegenüberstellung derzeitiges und zukünftiges Planungsrecht			
Nutzung	Derzeitiges Planungsrecht	Zukünftiges Planungsrecht	Differenz in m²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Öffentliche Verkehrsflächen	31.690 m ²	31.690 m ²	
Trafostation/Fläche für Versorgungsanlagen	--	690 m ²	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,3 + 0,1 Überschreitung für überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs. 4 und § 21a BauNVO 1968	47.050 m ²	--	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + ,1 Überschreitung für überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs. 4 und § 21a BauNVO 1968	2.400 m ²		
Zulässige Versiegelung durch sonstige Nebenanlagen und Stellplätze	* <i>Annahme: 24.550 m²</i>	--	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	--	73.040 m ²	
Summe versiegelte Fläche	105.590 m²	105.420 m²	+ 17.920 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Öffentliche Grünflächen	6.090 m ²	6.090 m ²	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	* <i>Annahme: 48.520 m²</i>	--	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	--	48.690 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	54.610 m²	54.780 m²	- 17.920 m²
Gesamtsumme	160.200 m²	160.200 m²	

* auf Grundlage der BauNVO 1968 nicht abschließend bestimmbar, regelmäßig jedoch zwischen 10 und 20 % der Grundstücksfläche. Bei 20 % der Grundstücksflächen: ca. 24.500 m² Versiegelung für Nebenanlagen und Stellplätze.

Durch die Planung wird somit – da überdachte Stellplätze und Garagen auf 0,1 der Grundstücksfläche zulässig und sonstige Nebenanlagen auf zumindest 0,2 der Grundstücksfläche zu genehmigen sind – rechnerisch die planungsrechtlich zulässige bzw. genehmigungsfähige Gesamtversiegelung nicht erhöht.

Der Ortsgemeinde ist jedoch bewusst, dass die bislang grundsätzlich genehmigungsfähige Versiegelung nicht bei allen Grundstücken ausgeschöpft ist.

Insofern ist gegenüber dem tatsächlichen Bestand von einer Zunahme der Versiegelung auszugehen.

Bei den von der Versiegelung betroffenen Freiflächen handelt es sich ausschließlich um private Gartenflächen, die nur eine mäßig gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes aufweisen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines bestehenden Wohngebietes bleibt die Wirkung auf das Siedlungsbild auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt. Die kleinräumliche Veränderung des Siedlungsbildes kann als geringfügig bewertet und hingenommen werden.

Nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt können vermieden werden, wenn das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial und in das Arten- und Biotopotenzial der betroffenen Gartenflächen ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

7.4.2. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplans werden verschiedene Festsetzungen zur Vermeidung oder Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen.

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
 Der Ausschluss von Dachflächen aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.
- Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen soll den Eingriff in die Grundwasserneubildung minimieren. Da die bereits vorhandenen, in der Regel nicht wasserdurchlässig hergestellte Befestigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen, wird diese Festsetzung erst beim Ersatz oder der Erweiterung bestehender Anlagen wirksam.
- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.
- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der

durchwurzeltten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „Pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.

- Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.

Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass die vorhandenen Lebensräume auch ohne vermeidbare Zerschneidung zur Verfügung stehen.

Weitergehende Festsetzungen zur Begrünung der privaten Baugrundstücke werden nicht getroffen. Da das Plangebiet bereits seit Jahrzehnten nahezu vollständig bebaut ist, sind auch die Gärten bereits vollständig angelegt und eingewachsen. Im Luftbild zeigen sich die rückwärtigen Gartenflächen als durchgehend begrünte, mit unterschiedlicher Intensität gepflegte und genutzte Hausgärten. Städtebauliche Missstände durch eine zunehmende oder unverhältnismäßige Versiegelung im Bereich der rückwärtigen Gärten sind im Plangebiet – außer bei dem Bautyp des Geschosswohnungsbaus – nicht zu beobachten und auch für die Zukunft nicht zu erwarten. Es wird daher auch kein städtebaulicher Anlass für Festsetzungen zur Bepflanzung privater Gartenflächen gesehen.

7.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch die in den Erschließungsstraßen vorhandenen Leitungen gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser kann in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

7.6. Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen sind die Regelungen des WHG anzuwenden und die Möglichkeiten für eine Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen.

7.7. Wasserhaushaltsbilanz

Der Beachtung und dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine besondere Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage dafür sind die fachlichen Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“.

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird die Veränderung des Wasserhaushalts bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen betrachtet, d.h. die Betrachtung bezieht sich auf den Urzustand des Vorhabenbereichs. Zielsetzung dieser fachlichen Vorgaben ist, dass im Zuge von Planungen der lokale Wasserhaushalt gegenüber dem Urzustand des Geländes so weit als möglich erhalten bleiben oder wieder an diesen angenähert werden soll. Neben dem Verschlechterungsverbot gemäß den §§ 27 bzw. 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rückt damit auch das Verbesserungsgebot in den Fokus. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Die Entwässerungsplanung der privaten Bauvorhaben liegt allerdings in der Verantwortung der jeweiligen Bauherren, die dabei die geltenden Regelungen des § 55 WHG zu beachten haben. Ziffer 5.3.3 des DWA-Merkblattes M102-4 fordert dabei eine Wasserhaushaltsbilanz nur für Bilanzgebiete ab einer befestigten Fläche von ca. 800 m². Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einer größeren Anzahl von Einzelgrundstücken zu Nachverdichtungen kommen kann, die jeweils jedoch voneinander unabhängig realisiert werden und in der Regel eine befestigte Fläche von 800 m² unterschreiten werden. Die Ortsgemeinde sieht keine Veranlassung, die Einzelflächen als Gesamtmaßnahme gemeinsam zu betrachten. Sollte es im Rahmen eines Bauvorhabens dazu kommen, dass ein Bilanzgebiet mit einer befestigten Fläche von mehr als 800 m² entsteht, obliegt es den privaten Vorhabenträgern, die geforderte Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen.

Die im Bestand vorhandenen Dachflächen und versiegelten Flächen werden zudem entsprechend den Entwässerungskonzepten zum Zeitpunkt der Erstbebauung zum weit überwiegenden Teil in die vorhandenen Kanäle eingeleitet. Sowohl die vorhandenen baulichen Anlagen als auch die Einleitungen in die Kanalisation genießen Bestandsschutz. Überdies ist davon auszugehen, dass die Baugrundstücke in Bezug auf Schmutz- und Niederschlagswasser im beitragsrechtlichen Sinne als erschlossen gelten. Die Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Niederschlagswasserbewirtschaftungen sind demnach begrenzt.

Um den Anforderungen der Wasserwirtschaft gerecht zu werden, sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts festgesetzt:

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, um ein Auswaschen der Metalle und damit ein Anreichern in Boden und Grundwasser zu vermeiden.
- Flachdächer und Dächer bis 10° Neigung sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.
- Nach Rechtskraft des Bebauungsplans hergestellte PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.

Die Ortsgemeinde Rheinzabern bewertet die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend, um der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ in einem vollständig bebauten Gebiet gerecht zu werden, ohne die Grundstückseigentümer dabei über Gebühr einzuschränken und zu belasten. Aus Sicht der Ortsgemeinde kann eine vollständige Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, dass der natürliche Wasserhaushalt der bebauten Fläche an den der unbebauten Fläche angenähert wird, innerhalb einer bebauten Ortslage nicht mit den Mitteln des Planungsrechts erzwungen werden.

8. Bodenordnung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum bzw. im Eigentum der Ortsgemeinde Rheinzabern.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

9. Umweltbericht

9.1. Beschreibung der Planung

9.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Rheinzabern unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Wohnraum. Dieser Wohnraumbedarf ergibt sich nicht nur in Bezug auf neue Wohnbaugrundstücke, sondern äußert sich auch in regelmäßigen Nachfragen nach baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf bereits bebauten Grundstücken. Diesem Bedarf möchte die Ortsgemeinde in einem für die Gemeinde sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Im Bereich des Bebauungsplangebiets besteht eine überwiegend lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die bauliche Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Daher wurden bereits verschiedentlich Bauanfragen zu Um- und Erweiterungsbauten sowie zu Neubauten an die Gemeinde gerichtet. In der Anwendung der gültigen Bebauungspläne ergeben sich in der Verwaltungspraxis jedoch erhebliche Schwierigkeiten aufgrund der Vielzahl der Änderungen und der teilweise schlechten Lesbarkeit der alten Pläne. Inhaltlich weisen die Bebauungspläne zudem punktuell Regelungen auf, die den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde nicht mehr entsprechen.

Aufgrund dessen beabsichtigt die Ortsgemeinde Rheinzabern die Neufassung des Bebauungsplanes „24-Morgen“ aus dem Jahr 1976 mit seinen zwischenzeitlich 14. Änderungen.

9.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich südlich der historischen Ortslage von Rheinzabern und beinhaltet die Bebauung entlang des Töpferrings, Firmusweg, Faustinastraße, Marcusstraße, Fidelisstraße, Martinusweg, Janusstraße, Safrangarten, Catusweg und Florentinusplatz.

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 16,2 ha und ist derzeit fast vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Im Norden des Plangebietes befindet sich weiterhin eine Kita.

*Ortsgemeinde Rheinzabern, Begründung zum Bebauungsplan „24-Morgen, Neufassung“
Vorentwurfsfassung vom 23.10.2025*



Lage des Plangebiets

(ohne Maßstab)

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Neubaugebiete der 1970/1980er Jahre. Die Fläche ist vollständig bebaut und zeigt sich als durchgrüntes, ländliches Wohngebiet. Die Bebauung besteht zum weit überwiegenden Teil aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf großzügigen Baugrundstücken mit begrünten, straßenseitigen Vorgärten und rückwärtigen Hausgärten, die im Blockinnenbereich eine zusammenhängende Grünzone ausbilden.

9.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient der geordneten baulichen Weiterentwicklung eines Teils der bereits erschlossenen und bebauten Ortslage von Rheinzabern. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans soll dabei Entwicklungsmöglichkeiten für den Gebäudebestand eröffnen und zugleich eine mögliche Nachverdichtung auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzen. Die Wohnqualität und der Charakter des Plangebiets als locker bebautes, durchgrüntes ländliches Wohngebiet soll trotz zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten gesichert werden.

Planerische Ziele der Ortsgemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Erhalt und Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Bestandes an die aktuellen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Dabei soll auch eine geordnete, begrenzte und städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen für die Wohnnutzung zugelassen werden.
- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Im Wesentlichen ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig,
- Grundflächenzahl durchgehend 0,4, Geschossflächenzahl in der Regel 0,8. Nur auf einer Teilfläche im nördlichen Bereich, die bereits mit Mehrfamilienhäusern bebaut ist, wird eine GFZ von 1,0 zugelassen.
- maximal II Vollgeschossen, nur auf einer Teilfläche im nördlichen Bereich bis zu III Vollgeschosse
- überbaubare Grundstücksflächen mit Entwicklungsmöglichkeiten für den heutigen Gebäudebestand,
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf drei Wohnungen je Wohngebäude (außer auf einer Teilfläche im nördlichen Bereich, die bereits mit Mehrfamilienhäusern bebaut ist)
- überwiegend Festsetzung der offenen Bauweise
- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, insbesondere zum Ausschluss von Metallen als Material der Dacheindeckung, zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen, zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung, zum Ausschluss sog. Schottergärten und zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung von baulichen Einfriedungen
- gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung und für Einfriedungen
- Festsetzung zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze

9.1.4. Flächenbedarf der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Teil der Ortslage von Rheinzabern. Durch den Bebauungsplan werden daher keine bisher unbedplanten Außenbereichsfläche überplant oder sonstige zusätzliche Flächen in die privaten Baugrundstücke mit einbezogen.

Durch die Planung ergeben sich folgende Änderungen der planungsrechtlichen Nutzungszuweisung der Flächen:

Gegenüberstellung derzeitiges und zukünftiges Planungsrecht			
Nutzung	Derzeitiges Planungsrecht	Zukünftiges Planungsrecht	Differenz in m²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Öffentliche Verkehrsflächen	31.690 m ²	31.690 m ²	
Trafostation/Fläche für Versorgungsanlagen	--	690 m ²	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,3 + 0,1 Überschreitung für überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs. 4 und § 21a BauNVO 1968	47.050 m ²	--	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + ,1 Überschreitung für überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs. 4 und § 21a BauNVO 1968	2.400 m ²		
Zulässige Versiegelung durch sonstige Nebenanlagen und Stellplätze	* <i>Annahme: 24.550 m²</i>	--	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	--	73.040 m ²	
Summe versiegelte Fläche	105.590 m²	105.420 m²	+ 17.920 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Öffentliche Grünflächen	6.090 m ²	6.090 m ²	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	* <i>Annahme: 48.520 m²</i>	--	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	--	48.690 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	54.610 m²	54.780 m²	- 17.920 m²
Gesamtsumme	160.200 m²	160.200 m²	

* auf Grundlage der BauNVO 1968 nicht abschließend bestimmbar, regelmäßig jedoch zwischen 10 und 20 % der Grundstücksfläche. Bei 20 % der Grundstücksflächen: ca. 24.500 m² Versiegelung für Nebenanlagen und Stellplätze.

Durch die Planung wird somit – da überdachte Stellplätze und Garagen auf 0,1 der Grundstücksfläche zulässig und sonstige Nebenanlagen auf zumindest 0,2 der Grundstücksfläche zu genehmigen sind – rechnerisch die planungsrechtlich zulässige bzw. genehmigungsfähige Gesamtversiegelung nicht erhöht.

Die bislang grundsätzlich genehmigungsfähige Versiegelung ist jedoch nicht bei allen Grundstücken ausgeschöpft. Insofern ist gegenüber dem tatsächlichen

Bestand von einer Zunahme der Versiegelung auszugehen. Der Umfang der tatsächlichen Versiegelung im Bebauungsplangebiet ist nicht bekannt.

9.2. Übergeordnete Vorgaben

9.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden, insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Naturschutz und Landespflege

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in

gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote. Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

9.3. Fachrechtliche Unterschutzstellungen

9.3.1. Naturschutz- und Wasserrecht

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete oder Ausweisungen.

9.3.2. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in Teilen im Randbereich der umfangreichen archäologischen Ausgrabungen, die zwischen 1974 und 1996 in Rheinzabern stattgefunden haben.

Das Bebauungsplangebiet liegt – wie weite Teile der Ortslage von Rheinzabern - zudem im Geltungsbereich der „Rechtsverordnung über die Festsetzung des Grabungsschutzgebietes 'Römisches Rheinzabern, Vicus und Manufaktur', Gemarkung Rheinzabern, Landkreis Germersheim“ nach § 22 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz. Die Rechtsverordnung wurde am 15.05.2025 bekannt gemacht.

Die Unterschutzstellung wird in der Rechtsverordnung wie folgt begründet:

„Die Unterschutzstellung soll den Erhalt eines möglichst großen Teils der archäologischen Befunde gewährleisten, um im Falle einer Bebauung unumgängliche Grabungen und Untersuchungen nach denkmalpflegerischen und wissenschaftlichen Gesichtspunkten fach- und sachgerecht durchzuführen.

Im vorgenannten Areal ist mit erheblichen archäologischen Funden und Befunden aus der Römischen Kaiserzeit und der Spätantike zu rechnen.

Nach etwa 45 n. Chr. wurden in Rheinzabern Baukeramik sowie Gebrauchs- und später Feinware (sog. Terra Sigillata) hergestellt. Die Produktion deckte zunächst den militärischen und später den zivilen Bedarf an Bau- und Geschirrkemik des Oberrheingebiets ab. Seit der Mitte des 2. Jhs. wurde hier im großen Stil die rot glänzende Terra Sigillata produziert. Selbst nach den Unruhen um die Mitte des 3. Jhs. produzierte man in Rheinzabern weiter Keramik, wenn

auch in einem geringeren Umfang. Das Ende der Sigillata-Produktion wird zeitlich um die Mitte des 4. Jhs. angesetzt. Die Anwesenheit römischer Bevölkerung lässt sich noch bis ins 5. Jh. nachweisen.

Im Kern Rheinzaberns liegt der eigentliche vicus (röm. Kleinsiedlung). Dieser erstreckt sich entlang der Nord-Süd-verlaufenden römischen Fernstraße Straßburg-Speyer-Mainz. Als typische Befunde sind hier besonders sog. Streifenhäuser, Werkhallen, Brunnen, Ofenanlagen und Tonaufbereitungsbecken zu nennen. Die Befunde liegen z.T. nur wenige Zentimeter unter der heutigen Oberfläche. Im Norden, Osten und Süden wird die Siedlung durch Gräberfelder begrenzt. Im weiteren Umfeld liegen um den eigentlichen Siedlungskern mehrere Siedlungs- und Produktionsstätten, sodass die ursprüngliche Siedlungsfläche bislang nicht begrenzt werden kann. Heute ist der Großteil des bekannten römischen Rheinzaberns überbaut, entsprechend ist das Fundaufkommen innerhalb des Ortes besonders hoch. Es ist daher kaum möglich, Erdarbeiten durchzuführen, ohne auf römische Funde zu stoßen.

Nirgendwo sonst in der gesamten antiken Welt konnten die archäologischen Spuren einer keramischen Großproduktion derart gut dokumentiert werden wie im römischen Rheinzabern. Aufgrund der durch massenhafte Herstellung römischer Feinkeramik erzielten marktbeherrschenden Stellung für rund einhundert Jahre (ca. 150 - 260 n. Chr.) sowie das enorme Exportgebiet nimmt Rheinzabern eine Ausnahmestellung im Hinblick auf Fragen zur römischen Wirtschaftsgeschichte und der Erforschung römischer Feinkeramik ein. Da Terra Sigillata aus Rheinzabern in weite Teile des römischen Reichs exportiert wurde, wird sie auf Ausgrabungen von England bis zur Schwarzmeerküste zur Datierung römischer Befunde herangezogen. Deshalb ist jede neue Erkenntnis zur Terra Sigillata-Manufaktur Rheinzabern von großer Bedeutung für das gesamte Forschungsfeld der provinzialrömischen Archäologie. Darüber hinaus ist in Rheinzabern, ähnlich wie in bedeutenden römischen Städten des Oberrheingebiets wie Speyer oder Mainz, mit einem flächigen Vorkommen archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Aufgrund der römischen Vergangenheit Rheinzaberns als Standort keramischer Großproduktion ist die Durchdringung des Bodens mit Fundmaterial nahezu beispiellos in der gesamten römischen Welt.“ (§ 3 der Rechtsverordnung vom 15.05.2025).

Gemäß § 22 Abs. 3 DSchG bedürfen Vorhaben in Grabungsschutzgebieten, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden können, der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Ebenso bedürfen Nachforschungen, insbesondere Geländebegehungen mit Schatzsuchgeräten sowie Ausgrabungen, mit dem Ziel, Kulturdenkmäler zu entdecken, der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

9.4. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

9.4.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

9.4.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen, fast alle Baugrundstücke sind bereits mit Wohngebäuden bebaut. Bauliche Maßnahmen ergeben sich

damit zum weit überwiegenden Teil lediglich noch auf den privaten Baugrundstücken zum Anbau, Umbau, zur Erweiterung oder zum Ersatz der bestehenden Wohngebäude oder Nebenanlagen.

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und private Infrastrukturen auf dem Baugrundstück). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Diese baubedingten Wirkungen wären in nahezu gleichem Umfang auch bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten, da vergleichbare Baurechte bereits bislang bestehen. Ein qualitativer Sprung der baubedingten Wirkungen ist nicht zu erwarten.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme und damit der Verlust von Lebensräumen sowie Versiegelung von Flächen durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen
- Veränderung des natürlichen Bodengefüges und der natürlichen Topografie in Folge der Bautätigkeit
- dauerhafte Veränderung des Siedlungsbildes.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits vollständig erschlossenen und zum weit überwiegenden Teil bebauten Teil der Ortslage von Rheinzabern handelt, sind die für ein Wohngebiet typischen anlagenbedingten Wirkungen bereits grundsätzlich eingetreten. Durch die angestrebte Nachverdichtung im Plangebiet kommt es zu einer quantitativen Zunahme der bereits eingetretenen anlagenbedingten Wirkungen, die maximal proportional zur zusätzlichen Bebauung bzw. zur zusätzlich entstehenden Zahl der Wohnungen sein wird.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Geräusche / Lärm durch Verkehr, die Betriebsgeräusche von wohngebietsverträglichem Gewerbe und sonstigen im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sowie die normalen Lebensäußerungen der Wohnnutzung
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr und mit der Wohnnutzung verträgliches Gewerbe

- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr sowie öffentliche und private Außenbeleuchtung

Auch die grundlegenden betriebsbedingten Wirkungen sind durch die bestehenden baulichen Nutzungen bereits vorhanden. Vergleichbar den baubedingten und anlagenbedingten Wirkungen ist auch für die betriebsbedingten Wirkungen eine begrenzte quantitative Zunahme der bereits eingetretenen bzw. unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Auswirkungen zu erwarten. Auch in Bezug auf die betriebsbedingten Wirkungen ist kein qualitativer Sprung zu erwarten.

9.5. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

9.5.1. Bestehende und umgebende Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein fast vollständig bebautes Wohngebiet südlich des historischen Ortskernes der Ortsgemeinde Rheinzabern. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit 7 unbebaute Grundstücke.

Weiterhin befindet sich im Norden des Geltungsbereiches die Kindertagesstätte „Faustina“ sowie eine Grünfläche, welche zur nördlich angrenzenden Grundschule gehört.



Luftbild mit Abgrenzung Geltungsbereich

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befindet sich zum überwiegenden Teil Wohnnutzung des historischen Ortskerns in Haus-Hof-Bauweise entlang der Jockgrimer Straße, der Rappengasse und der Straße Außerdorf. Im Süden grenzt das Plangebiet an eine bislang aufgrund denkmalschutzrechtlicher Gegebenheiten unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche. Südlich dieser landwirtschaftlichen Fläche folgt ein weiteres Baugebiet der Ortsgemeinde Rheinzabern.

9.5.2. Geologie und Boden

Die Böden im Planungsgebiet sind durch die vorhandene Bebauung und Nutzung als Wohngebiet nahezu durchgehend anthropogen überformt, so dass natürliche Bodenstrukturen allenfalls noch punktuell anzutreffen sind. Durch die bestehende Versiegelung sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits weitgehend eingeschränkt oder stark gestört.

Zu Altlasten oder Altstandorten im Plangebiet liegen aktuell keine Erkenntnisse vor.

9.5.3. Schutzgut Luft/Klima

Die Ortslage von Rheinzabern ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen. Das Klima im mittleren Oberrheingraben zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt für die Verbandsgemeinde Jockgrim 600-650 mm.

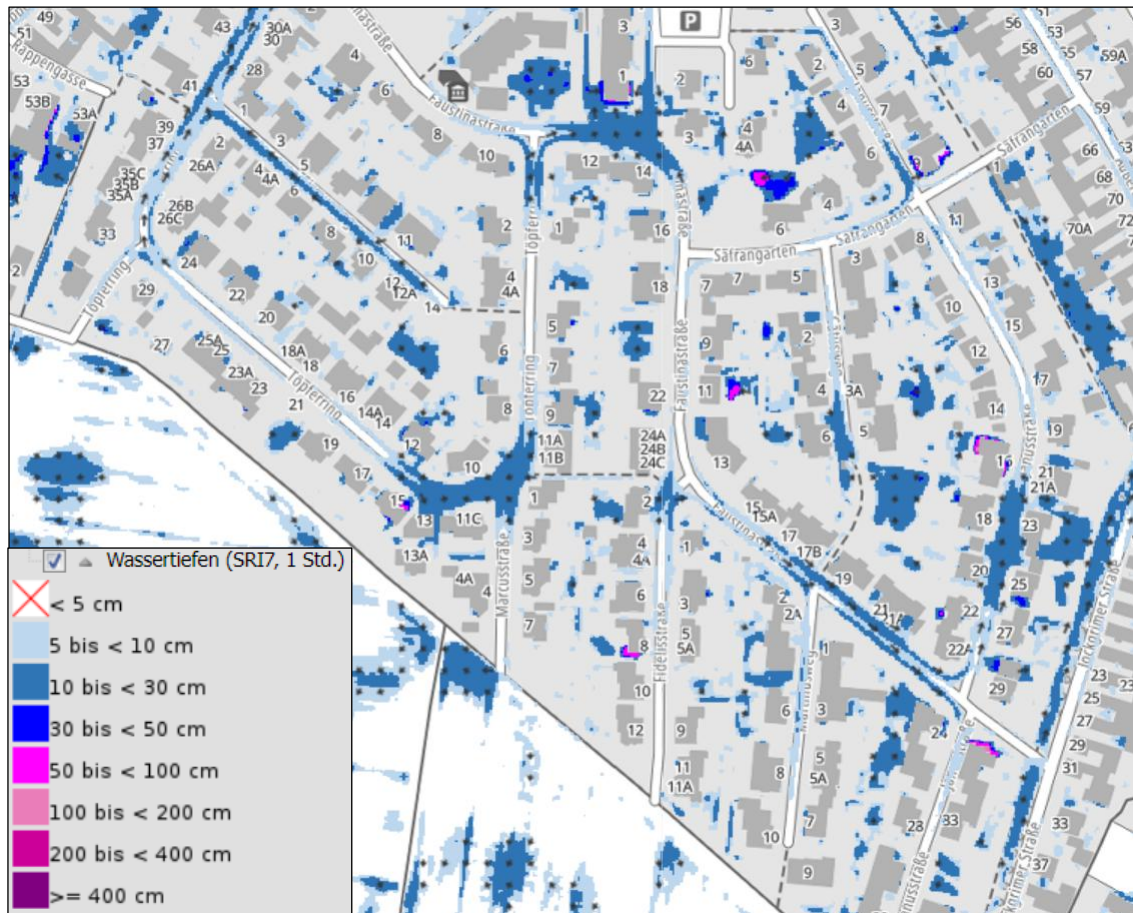
Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Teil der Ortslage von Rheinzabern mit einem für ein durchgrüntes Wohngebiet der 1970er/1980er Jahre typischen Versiegelungsgrad durch Verkehrsflächen, Hautgebäude sowie die zugehörigen Nebenanlagen. In sommerlichen Hitzeperioden trägt die vorhandene Versiegelung zur Überwärmung der Ortslage bei, während die vorhandenen Gebäude der Ortslage die Flurwinde der freien Landschaft ausbremsen und den Luftaustausch mit den die Ortslage umgebenden Ackerflächen vermindern. Gerade in diesen sommerlichen Hitzeperioden kommt dem Plangebiet jedoch auch die städtebauliche Struktur eines durchgrüntes dörflichen Wohngebiets mit lockerer Bebauung, grünen Vorgärten und großzügigen und zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen zugute. Insbesondere die zusammenhängenden Gartenzonen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke wirken sich positiv und ausgleichend auf das Siedlungsklima aus.

9.5.4. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der bestehenden Versiegelung durch die vorhandene Bebauung und die zugehörigen Verkehrsflächen und Nebenanlagen bereits deutlich eingeschränkt.

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:

Ortsgemeinde Rheinzabern, Begründung zum Bebauungsplan „24-Morgen, Neufassung“
Vorentwurfssfassung vom 23.10.2025



Sturzflutgefährdung im Plangebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Entsprechend der Kartendarstellung zeigen sich punktuelle Einstauungen in vorhandenen Geländesenken. Eine Durchströmung des Planungsgebiets bei Starkregenereignissen sowie ein Zu- oder Abfluss von oder nach außen ist aus der Kartierung nicht ableitbar.

9.5.5. Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Neubaugebiet der 1970/1980er Jahre. Aufgrund der Siedlungsstruktur als durchgrüntes und locker bebautes Wohngebiet mit straßenseitigen Vorgärten und zusammenhängenden rückwärtigen Gartenzonen bietet das Plangebiet einen Lebensraum für heimische Vogelarten und weitere typischen Tierarten der Siedlung, die sich dem Menschen als Kulturfolger angeschlossen haben oder seine Nähe zumindest tolerieren. Zu erwarten oder zumindest möglich ist insbesondere ein Vorkommen gebäudebewohnender Fledermäuse und Vogelarten, von Eidechsen sowie von Kleintieren wie Igel, Marder und Maus bis hin zum Fuchs.

9.5.6. Schutzgut Fläche

Die Planung dient der geordneten Weiterentwicklung der bereits bebauten Ortslage. Es werden daher keine bisher unbebauten Flächen in Anspruch genommen. Durch die geordnete Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortslage kann vielmehr benötigter Wohnraum geschaffen werden, ohne dass es zu weiteren Eingriffen in den bisher unbebauten Außenbereich kommt und ohne dass zusätzliche Versiegelungen für öffentliche Erschließungsstraßen erforderlich werden.

9.5.7. Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der bebauten Ortslage von Rheinzabern. Das Siedlungsbild der in den 1970er/1980er Jahren erschlossenen und bebauten Fläche ist im Wesentlichen durch die homogene Bauweise der meist freistehenden Wohnhäuser geprägt. Die Bebauung durch ein- bis maximal zweigeschossigen Gebäude zeichnet sich durch einen hohen Grad an städtebaulicher Ordnung aus. Die an der jeweiligen Erschließungsstraße orientierten Gebäude sind mit straßenweise gleich orientierter Hauptfirstrichtung streng entlang einer deutlich ablesbaren Bauflucht aufgereiht. Die Dachneigung der nahezu ausschließlich verwendeten Satteldächer bewegt sich im Bereich von ca. 30°. Zur Straße hin ist ein dekorativer Vorgarten, im rückwärtigen Grundstücksbereich ein großzügiger Hausgarten angeordnet. Das Plangebiet ist weitgehend eben ohne deutlich spürbare Geländesprünge.

Das Plangebiet ist bis auf die Freifläche südlich des Plangebiets nahezu vollständig von den weiteren Siedlungsflächen der Ortslage umgeben und wirkt so nicht wesentlich bzw. lediglich über die Dachlandschaft auf das Landschaftsbild der umgebenden freien Landschaft ein.

9.5.8. Schutzgut Mensch und Erholung

Immissionsschutz

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich im Wesentlichen um die im Westen des Plangebiets von Süden nach Norden verlaufende Bahnlinie, die Rappengasse im Norden und die Landesstraße L 540 Rheinzabern – Jockgrim im Osten.

Gewerbliche Schallquellen sind nur im Südosten in Form eines bestehenden Einzelhandelsmarkts relevant. Dieser Markt muss jedoch bereits bislang gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten.

Im Rahmen eines Schallgutachtens der nördlich der OG Rheinzabern liegenden OG Rülzheim (Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Südhang“ der OG Rülzheim, Städtebauliches Konzept Variante 3, Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl.-Ing. Ch. Malo, 17.03.2023) wurde bereits eine Prognose für die Immissionen der Bahnlinie aufgestellt. Diese kam zum Ergebnis, dass durch die Bahnlinie, für die in Jockgrim vergleichbare Rahmenbedingungen gegeben sind, die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts

eines Reinen Wohngebiets in einer Entfernung ab etwa 180 m nicht mehr überschritten werden (freie Schallausbreitung 9 m über Gelände). Bis zu einer Entfernung von etwa 180 m ist eine Überschreitung der Orientierungswerte von mindestens 5 dB(A), bis zu einer Entfernung von etwa 25 m ist eine Überschreitung von bis zu 20 dB(A) gegeben.

Entsprechend sind innerhalb der Entfernung von 25 m Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten, denen nicht bereits durch handelsübliche Fenster, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II entsprechen, begegnet werden kann.

Erholung

Der Erholung dienen im Plangebiet in erster Linie die rückwärtigen privaten Hausgärten. Als öffentliche Fläche zur Erholung und Freizeitgestaltung findet sich im Plangebiet eine Grünfläche an der Grundschule sowie ein Kinderspielfeld am Ende des Catuswegs.

9.5.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

Allerdings ist im gesamten Bebauungsplangebiet mit erheblichen archäologischen Funden und Befunden aus der Römischen Kaiserzeit und der Spätantike zu rechnen.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Sachgütern handelt es sich um die vorhandenen öffentlichen Straßen und sonstigen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen sowie um die vorhandenen privaten Wohngebäude und Nebenanlagen.

9.5.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Ortsgemeinde Rheinzabern, Begründung zum Bebauungsplan „24-Morgen, Neufassung“
Vorentwurfssfassung vom 23.10.2025

Wirkfaktor	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
wirkt auf ↑							
Mensch							
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich) Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Wasser erhöht Erholungsfunktion Lebensgrundlage	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima) Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bestimmt die Erholungsfunktion bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten (Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden	Veränderung natürliche Bodenbildung	Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung) Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperatureausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften			Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen, werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

9.6. Alternativenprüfung

9.6.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die Nutzung des Plangebiets als Wohngebiet bleibt grundsätzlich unverändert, die bereits im Gang befindliche Nachverdichtung läuft auf der Basis des bislang gültigen Bebauungsplans mit seinen Änderungen ab. Das bauliche Entwicklungspotenzial ist jedoch engt begrenzt.
Tiere und Pflanzen	Es ist davon auszugehen, dass das auf der Basis des bislang gültigen Bebauungsplans mit seinen Änderungen gegebene bauliche Entwicklungspotenzial mittelfristig ausgeschöpft werden wird. Das bauliche Entwicklungspotenzial ist jedoch engt begrenzt.
Boden	Es ist davon auszugehen, dass das auf der Basis des bislang gültigen Bebauungsplans mit seinen Änderungen gegebene bauliche Entwicklungspotenzial mittelfristig ausgeschöpft werden wird. Das bauliche Entwicklungspotenzial ist jedoch engt begrenzt.
Wasser	Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen in den bestehenden Mischwasserkanal bleibt unverändert. Bei Flächen die erstmals neu versiegelt werden, sind die Regelungen des § 55 Abs. 2 WHG zu beachten und das anfallende Niederschlagswasser vorrangig zur Versickerung zu bringen. Der bestehende Eingriff in die Grundwasserneubildung bleibt damit im Wesentlichen erhalten.
Luft / Klima	Durch die fortschreitende Nachverdichtung auf der Basis des bislang gültigen Bebauungsplans mit seinen Änderungen kommt es zu einer weiteren Zunahme der versiegelten Flächen. Die zusammenhängenden rückwärtigen Gartenzonen bleiben jedoch erhalten. Die bestehende ausgleichende kleinklimatische Wirkung der Grünflächen bleibt im Wesentlichen erhalten.
Fläche	Das Planungsgebiet bleibt unverändert als Wohngebiet innerhalb der Ortslage erhalten.
Siedlungsbild	Es ist nicht mit relevanten Änderungen im Siedlungsbild zu rechnen.
Biologische Vielfalt	Das Wohngebiet bietet unverändert Lebensraum für die typischen Tierarten der Siedlung. Mit dem Ausschöpfung der noch gegebenen Baurechte wird dieser Lebensraum auf den betreffenden Baugrundstücken entsprechend kleiner. Die zusammenhängenden rückwärtigen Gartenzonen bleiben jedoch erhalten. Die bestehende Lebensraumpotenziale für Flora und Fauna bleiben im Wesentlichen erhalten. Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf die ohnehin stark eingeschränkte biologische Vielfalt sind nicht zu befürchten.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kulturgüter können bei allen Eingriffen in den Untergrund nicht ausgeschlossen werden.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

9.6.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Wohngebiet südlich des Ortskerns.

Vorhabenalternativen in Form von Standortalternativen oder grundlegender Nutzungsalternativen sind damit aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzung im Plangebiet nicht gegeben.

Denkbar wären Nutzungsalternativen einerseits in Form einer deutlich intensiveren Nachverdichtung unter weitgehender Aufgabe der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen und Zulässigkeit von Mehrfamilienbauten ohne begrenzenden Bezug zur Grundstücksgröße oder andererseits die Beschränkung der baulichen Zulässigkeit auf den aktuellen Bestand zuzüglich eines minimalen Spielraums für Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Gebäude. Beides entspricht jedoch nicht dem Planungsziel der Ortsgemeinde.

9.7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

9.7.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die Planung beschränkt sich auf Flächen, die bereits bislang Teil der bebauten Ortslage sind. Insofern ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

9.7.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer bisher nicht vorhandenen zusätzlichen Versiegelung, die aber bereits auf Grundlage des bisherigen Baurechts zulässig bzw. genehmigungsfähig war. Der Umfang der möglichen zusätzlichen Versiegelung ist nicht abschließend bekannt. Betroffen sind nur bisherige Gartenflächen. Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) verloren.

Neben der unmittelbaren Flächeninanspruchnahme ist im Rahmen der Errichtung der Anlagen von einer Befahrung der Flächen mit Baufahrzeugen auszugehen.

9.7.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Planumsetzung kann es zum Verlust von bislang als private Gärten genutzten Flächen kommen, die künftig für Gebäude und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Die zusätzliche Versiegelung ist aber bereits auf Grundlage des bisherigen Baurechts zulässig bzw. genehmigungsfähig. Der Umfang der möglichen zusätzlichen Versiegelung ist nicht abschließend bekannt.

Betroffen sind private Gartenflächen, die als überwiegend als Ziergärten angelegt sind und von artenarmen Rasenflächen mit einzelnen Sträuchern und

kleineren Bäumen geprägt sind. Diese Gartenflächen bieten nur typischen und störungstoleranten Tierarten der Siedlungen einen Lebensraum.

In Bezug auf die vorhandenen Vorkommen europäischer Vogelarten und sonstiger besonders oder streng geschützter Tierarten kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Grundlegende artenschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen bleiben vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) unzulässig.

9.7.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer bisher nicht vorhandenen zusätzlichen Versiegelung, die aber bereits auf Grundlage des bisherigen Baurechts zulässig bzw. genehmigungsfähig war. Der Umfang der möglichen zusätzlichen Versiegelung ist nicht abschließend bekannt. Die betroffenen Flächen gehen als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zur Versickerung zu bringen, so dass in der Summe kein wesentlicher Eingriff in die Grundwasserneubildung verbleibt.

9.7.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima

Durch die Planung werden bisher zur Frisch- und Kaltluftentstehung beitragende Gartenflächen durch eine versiegelte Flächen ersetzt. Zugleich kommt es zu einer erhöhten Erwärmung durch die zulässige Versiegelung.

Aufgrund der Lage der Gartenflächen innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen ist die kleinklimatische Ausgleichswirkung jedoch räumlich eng begrenzt. Daher sind durch die Planung keine über die Bauflächen hinausgehenden spürbaren Veränderungen des Siedlungsklimas zu erwarten.

9.7.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine in den 1970er Jahren erschlossene und bebaute Wohnbaufläche innerhalb der Ortslage von Rheinzabern. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird zwar eine zusätzliche bauliche Entwicklung innerhalb der Baugrundstücke ermöglicht, jedoch bleibt der Charakter des Gebiets als ländliches Wohngebiet auch bei einer Grundflächenzahl von 0,4 erhalten. Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild sind nicht zu erwarten.

9.7.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Daneben ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

Im Plangebiet befindet sich eine Verdachtsfläche für mögliche archäologische Fundstellen gekennzeichnete Fläche mit hohem Fundpotenzial. Bei Eingriffen in den Boden besteht damit eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass

archäologische Zeugnisse zu Tage treten.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans die zuständige Denkmalfachbehörde, die untere Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung zu benachrichtigen. Der Direktion Landesarchäologie ist ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig und den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.

9.8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

9.8.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Um die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu begrenzen, werden im Rahmen des Bebauungsplans verschiedene Festsetzungen zur Vermeidung oder Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen:

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
 Der Ausschluss von Dachflächen aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.
- Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen soll den Eingriff in die Grundwasserneubildung minimieren. Da die bereits vorhandenen, in der Regel nicht wasserdurchlässig hergestellte Befestigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen, wird diese Festsetzung erst beim Ersatz oder der Erweiterung bestehender Anlagen wirksam.
- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.
- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „Pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.

- Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.

Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass die vorhandenen Lebensräume auch ohne vermeidbare Zerschneidung zur Verfügung stehen.

Weitergehende Festsetzungen zur Begrünung der privaten Baugrundstücke werden nicht getroffen.

9.8.2. Maßnahmen zum Schallschutz

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird festgesetzt, dass für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln.

In der DIN 4109-1, 2018, Nummer 7.4, wird darauf hingewiesen, dass das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen nur voll wirksam ist, wenn die Türen und Fenster bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Um dennoch eine ausreichende Belüftung der Schlafräume zu erreichen, ist eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftung erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) der Orientierungswert der DIN 18005 von 40 dB(A) zumindest in einem Teil des Plangebiets voraussichtlich überschritten. Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs wird daher festgesetzt, dass in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen ist. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungslärmpegel in der Nacht unter 40 dB(A) liegt.

9.8.3. Maßnahmen zum Schutz archäologischer Fundstellen

Maßnahmen zum Schutz archäologischer Fundstellen können im Bebauungsplan mangels geeigneter Festsetzungsmöglichkeiten nicht getroffen werden. Im Bebauungsplan wird jedoch auf die Lage in einem Grabungsschutzgebiet und die daraus folgenden Genehmigungs- und Anzeigepflichten hingewiesen.

9.9. Zusätzliche Angaben

9.9.1. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Aufgrund der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet handelt es sich dabei um typische häusliche Abwässer sowie die in der Regel ähnlichen Abwässer ergänzender Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Die Menge des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers ist dabei proportional zur Anzahl der zusätzlich entstehenden Wohnungen bzw. sonstigen Nutzungen. Die Ableitung des zusätzlichen Schmutzwassers erfolgt über den bereits bestehenden Mischwasserkanal.

Im Plangebiet ist auch zukünftig unverändert mit dem Anfall der für ein Wohngebiet sowie einer Fläche für Gemeinbedarf typischen Menge an Hausmüll und entsprechenden Wertstoffen (Glas, Papier, Kunststoffe, Altmetall) zu rechnen. Die Entsorgung und Verwertung können unverändert über die bereits etablierten Wege erfolgen.

9.9.2. Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Der zusätzliche Energiebedarf ist dabei ebenfalls grundsätzlich proportional zur Zahl der zusätzlich entstehenden Wohnungen oder sonstigen Nutzungen. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

9.9.3. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernden Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie bspw. Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strengen winterlichen Kälteeinbrüchen wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage, Eigenart und Nutzung als Wohngebiet keine erhöhte Exposition oder Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

9.9.4. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Wohngebiet sowie als Kindertagesstätte sind keine ungewöhnlichen oder wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu erwarten, die über das normale Lebensrisiko in der Ortsgemeinde Rheinzabern hinausgehen.

9.9.5. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblichen zusätzlichen oder andersartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgelöst, als auch bei einer Entwicklung ohne den Bebauungsplan zu erwarten wären. Dementsprechend löst der Bebauungsplan auch keine Kumulationswirkungen aus.

In Bezug auf die bestehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter ist das Plangebiet bereits heute im Zusammenhang mit den umliegenden Flächen der Ortslage Rheinzabern zu sehen.

9.9.6. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

9.9.7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels mehrfacher Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Datensammlungen, Fachliteratur und -gesetze. Weitergehende technische Verfahren waren nicht erforderlich.

9.9.8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse

der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

9.9.9. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung, aufgerufen unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Geoexplorer Wasser des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, aufgerufen unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servelet/is/2025/>

9.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine in den 1970er Jahren erschlossene und bebaute Wohnbaufläche innerhalb der Ortslage von Rheinzabern. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans sollen Entwicklungsmöglichkeiten für den Gebäudebestand eröffnet und zugleich eine mögliche Nachverdichtung auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt werden. Die Wohnqualität und der Charakter des Plangebiets als locker bebautes, durchgrüntes ländliches Wohngebiet soll trotz zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten gesichert werden.

Auswirkungen auf die Naturgüter ergeben sich im Wesentlichen durch die zu erwartende gegenüber dem Bestand höhere Versiegelung. Betroffen davon sind jedoch nur bisherige private Gartenflächen und somit keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt.

10. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

10.1. Zielsetzung der Planung

Die Ortsgemeinde Rheinzabern unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Wohnraum. Dieser Wohnraumbedarf ergibt sich nicht nur in Bezug auf neue Wohnbaugrundstücke, sondern äußert sich auch in regelmäßigen Nachfragen nach baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf bereits bebauten Grundstücken. Diesem Bedarf möchte die Ortsgemeinde in einem für die Gemeinde sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Im Bereich des Bebauungsplangebiets besteht eine überwiegend lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die bauliche Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Daher wurden bereits verschiedentlich Bauanfragen zu Um- und Erweiterungsbauten sowie zu Neubauten an die Gemeinde gerichtet. In der Anwendung der gültigen Bebauungspläne ergeben sich in der Verwaltungspraxis jedoch erhebliche Schwierigkeiten aufgrund der Vielzahl der Änderungen und der teilweise schlechten Lesbarkeit der alten Pläne. Inhaltlich weisen die Bebauungspläne zudem punktuell Regelungen auf, die den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde nicht mehr entsprechen.

Aufgrund dessen beabsichtigt die Ortsgemeinde Rheinzabern die Neufassung des Bebauungsplanes „24-Morgen“ aus dem Jahr 1976 mit seinen zwischenzeitlich 14. Änderungen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans soll Entwicklungsmöglichkeiten für den Gebäudebestand eröffnen und zugleich eine mögliche Nachverdichtung auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzen. Die Wohnqualität und der Charakter des Plangebiets als locker bebauten, durchgrüntes ländliches Wohngebiet soll trotz zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten gesichert werden.

10.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und durch Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung dieser Eingriffe berücksichtigt.

10.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

10.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Wohngebiet südlich des Ortskerns.

Vorhabenalternativen in Form von Standortalternativen oder grundlegender Nutzungsalternativen sind damit aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzung im Plangebiet nicht gegeben.

Denkbar wären Nutzungsalternativen einerseits in Form einer deutlich intensiveren Nachverdichtung unter weitgehender Aufgabe der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen und Zulässigkeit von Mehrfamilienbauten ohne begrenzenden Bezug zur Grundstücksgröße oder andererseits die Beschränkung der baulichen Zulässigkeit auf den aktuellen Bestand zuzüglich eines minimalen Spielraums für Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Gebäude. Beides entspricht jedoch nicht dem Planungsziel der Ortsgemeinde.