



**Bebauungsplan  
„Im Stöckelfeld zwischen zwei Wegen“  
und „Im Braungarten“ 4. Änderung  
für die Grundstücke Nr.  
4126, 4127, 4130, 4133/3, und 4135**

## **TEIL II**

### **Begründung mit Umweltbericht**



**1. Anlass der Änderung**

Die Änderung wird durch die Erweiterung von Hotelbetrieben und sonstigen Nutzungen nach § 6 BauNVO veranlasst. Diese Erweiterungen können im Rahmen der vorgegebenen überbaubaren Flächen nicht realisiert werden.

**2. Umfang der Änderung**

Der Umfang der Änderung bezieht sich nur auf die Grundstücke Nr. 4126, 4127, 4130, 4133/3, und 4135 im südlichen Teilbereich des Baugebiets an der Einlaubstraße. Die vorhandene hintere Baugrenze (talseits) wird um ca. 10 m vergrößert. Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert. Lediglich die Bauweise des Änderungsbereichs wird in der Weise modifiziert, dass einseitige Grenzbebauung an der östlichen Grenze des Änderungsgebiets zulässig wird.

**3. Begründung der Änderung**

Das Plangebiet wurde als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung lässt u. a. auch Betriebe des Beherbergungsgewerbs zu. Gleichzeitig liegt St. Martin in einem Bereich zur Entwicklung von Fremdenverkehr und Naherholung. Die in dem Plangebiet vorgegebenen Bautiefen betragen zwischen 12 m und 14 m.

Mit diesen Bautiefen wird jedoch primär eine Wohnbebauung ermöglicht. Für Pensionen und Beherbergungsbetriebe sowie andere zulässige Nutzungen nach § 6 BauNVO ist jedoch eine größere Bautiefe erforderlich, insbesondere wenn aufgrund der Hanglage auch ein Untergeschoss möglich ist und vorgelagerte Terrassen errichtet werden sollen. Eine solche Entwicklung ist an dieser Stelle von St. Martin auch unproblematisch möglich, da hier die Grundstücke große Tiefen von 45 – 75 m aufwiesen, was wiederum in anderen Teilen des Plangebiets nicht so gegeben ist.

Im Hinblick auf die oben genannten Voraussetzungen ist es daher konsequent, dass die überbaubaren Flächen entsprechend um ca. 10 m vergrößert werden (zulässig nur für max. eingeschossige Gebäude). Ein Gesamtmaß von ca. 25 m ermöglicht damit eine moderate Entwicklung auch für Beherbergungsbetriebe. Durch die Zulassung von einseitiger Grenzbebauung wird der Mischgebietscharakter des Gebiets noch stärker betont.

**4. Städtebauliche Ausweisung der Änderung**

Da das Maß der Nutzung unverändert bleibt, werden die Auswirkungen nicht sehr erheblich sein können. Allerdings bestehen in St. Martin durch die engen Straßen erhebliche Restriktionen für die weitere Entwicklung des Verkehrs und insbesondere für den Ruhenden Verkehr ergeben sich auf den öffentlichen Flächen keine weiteren Stauräume.

Es ist daher bei der Realisierung von Bauvorhaben darauf zu achten, dass ausreichende Parkplätze auf den Baugrundstücken ausgewiesen werden.



## **5. Landespflegerische Auswirkungen**

Durch die Vergrößerung der Bautiefe in Verbindung mit der modifizierten Bauweise ergibt sich nunmehr der Spielraum für die Entwicklung des Plangebiets, der ursprünglich durch die Nutzungsziffern beabsichtigt worden ist. Weitere Versiegelungen über das bereits zulässige bauliche Maß hinaus sind nicht möglich. Damit wird auch landespflegerisch de jure kein zusätzlicher Eingriff stattfinden.

## **6. Städtebauliche Kosten**

Durch die Änderung entstehen keine weiteren städtebaulichen Kosten auf den öffentlichen Flächen.

## **7. Umweltbericht nach § 2a BauGB**

### **7.1 Darstellung der Fachziele des Umweltschutzes**

#### **Rechtliche Vorgaben**

##### **BauGB**

Nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG Bau vom 20. Juli 2004) sind für alle Aufstellungen, Ergänzungen und Änderungen von Bauleitplänen Umweltprüfungen zu erstellen. Anlass für das Gesetzgebungsverfahren war die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27.06.01 (Plan-UP-Richtlinie).

Von besonderer Bedeutung für die Umweltprüfung sind die folgenden Paragraphen des BauGB: § 1, § 1a, § 2, § 2a, § 4, § 4c, § 6, § 10, § 13 und Anlage zum § 2 (4) und § 2a.

##### **Landespflegegesetz**

Das Vorhaben stellt gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 de jure keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da das vorgegebene Maß der Nutzung nicht geändert wird.

### **7.2 Regional- und bauleitplanerische Vorgaben**

#### **Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz**

Der Untersuchungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 als Bereich für Fremdenverkehr und Landwirtschaft ausgewiesen worden.

#### **Flächennutzungsplan**

Das Baugebiet „Im Stöckelfeld“ ist in der Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Maimarkt für die Ortsgemeinde St. Martin als gemischte Baufläche ausgewiesen.



### Landespflegerische Vorgaben

Für das Plangebiet bestehen keine Vorgaben der Landschaftsplanung.

### 7.3 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Naturschutzrechtliche Vorgaben bestehen nicht. Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsbereichs von St. Martin.

### 7.4 O-Variante

Bei Nichtdurchführung der Änderung können nur ca. 20 – 30 % der Grundstücksfläche überbaut werden (gegenüber bis max. 40 % nach der Änderung).

### 7.5 Beurteilung der geplanten Bebauung

Bei der Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein innerörtliches Plangebiet handelt.

| Bausachverteilung                             | Umweltwirkung   | Bewertung   |
|---|---|---|
| <b>Boden</b><br><br><b>Gering</b>             | <ul style="list-style-type: none"><li>Verlust von Bodenfunktionen als Filter und Speicher von Niederschlagswasser und Puffer von Schadstoffen ca. 500 – 1.000 m². Es handelt sich um Böden des Siedlungsbereichs.</li></ul> | <b>Gering</b><br>Bodenverlust:<br>0,1 ha                        |
| <b>Klima</b><br><br><b>Gering</b>             | <ul style="list-style-type: none"><li>Verlust von Verdunstungsflächen</li><li>Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion</li></ul>   | <b>Gering</b><br>Verlust von klimat. Ausgleichsfunktion: 0,1 ha |
| <b>Wasser</b><br><br><b>Gering</b>            | <ul style="list-style-type: none"><li>Verlust von Versickerungsflächen</li><li>Keine Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers im Gebiet</li></ul>  | <b>Gering</b><br>Versickerungsflächen-Verlust: 0,1 ha           |
| <b>Vegetation</b><br><br><b>Gering</b>        | <ul style="list-style-type: none"><li>Verlust von Gartenflächen</li><li>Es sind keine geschützten Arten betroffen</li></ul>   | <b>Gering</b><br>Lebensraumverlust:<br>0,1 ha                   |
| <b>Tierwelt</b><br><br><b>Gering</b>          | <ul style="list-style-type: none"><li>Es sind keine geschützten Arten betroffen</li></ul>   | <b>Gering</b><br>Lebensraumverlust:<br>0,1 ha                   |
| <b>Ortsbild/Erholung</b><br><br><b>Gering</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>Verlust von Freiflächen</li><li>Größere Überbauung möglich und damit Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung</li></ul>   | <b>Gering</b>   |



- 
- 7.6 Erhaltungsziele der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten**  
FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
- 7.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung**  
Schaffung von Wohnraum, Erweiterung von Beherbergungsbetrieben, Schaffung von Arbeitsplätzen – Auswirkung positiv.
- 7.8 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**  
Im Untersuchungsraum sind keine Kultur- oder Sachgüter bekannt.
- 7.9 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**  
Es handelt sich nur um eine Erweiterungsfläche für bestehende Anlagen. Der Handlungsspielraum für grundsätzlich neue und damit umweltfreundliche Errichtungen ist gering.
- 7.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie**  
Hier sind lediglich eingeschränkte Maßnahmen der privaten Grundstückeigentümer möglich, da
- die Nutzung von erneuerbaren Energien (Solarenergie) beschränkt ist (Nordhang)
  - eine gemeinsame Wärmeversorgung bei verdichteter Bebauung (z. B. Nutzung der Erdwärme) aufgrund des Bestands kaum möglich ist.
- 7.11 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen**  
Bezüglich des Vorhabensgebietes liegen dem Verfasser keine Darstellungen vor.
- 7.12 Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten**  
Bezüglich des Plangebietes liegen keine Darstellungen vor.
- 7.13 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes bezogen auf die Schutzgüter**  
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lassen sich schon aufgrund der geringen Flächengröße keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Belangen der vorgenannten Schutzgüter erkennen.
- 8. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**  
Entsprechende Maßnahmen sind nicht erforderlich.



## 9. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um eine gebietsspezifische Maßnahme zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten nach § 6 BauNVO entsprechend dem bereits vorgegebenen Maß der Nutzung. Hierzu bestehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

## 10. Zusätzliche Angaben

### 10.1 Geplante Maßnahmen der Überwachung

Nach § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um frühzeitig unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen entgegenwirken zu können. Im Hinblick auf die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt werden keine zusätzlichen Maßnahmen festgelegt.

### 10.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde St. Martin plant eine landespflegerische geringfügige Erweiterung eines kleinen Teils des Bebauungsplans „Im Stöckelfeld“ (Teilbereich „An der Viehtritt“). In die Naturfaktoren wird nur geringfügig eingegriffen, wobei das ursprünglich zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird.

Ausgleichsmaßnahmen werden aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs nicht erforderlich.

### 10.3 Nachfolgende Überwachung

Maßnahmen zur nachfolgenden Überwachung der Planmaßnahme werden nicht vorgeschlagen.

St. Martin, den 27. 06. 06

  
Manfred Lameli  
Ortsbürgermeister

