

ORTSGEMEINDE BÄRENBACH

BEBAUUNGSPLAN

„IN DER DORFWIESE – 3. ÄNDERUNG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Fassung für den Satzungsbeschluss

12/2022

Inhaltsverzeichnis

1	AUSFERTIGUNGSVERMERK	4
2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB	5
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	5
2.1.3	Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB	6
2.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB.....	6
2.1.5	Flächen für Nebenanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB	6
2.1.6	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB	6
2.1.7	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen gemäß §9 Abs.1 Nr.23b BauGB	7
2.1.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB.....	7
2.1.8.1	Vermeidungsmaßnahmen	7
2.1.8.2	Ausgleichsmaßnahmen	8
3	REGELUNGEN NACH LANDESGESETZEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB)	9
3.1	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO	9
3.1.1	Dacheindeckung	9
3.1.2	Einfriedungen.....	9
4	HINWEISE	10
4.1	Änderung der Rechtsverhältnisse	10
4.2	Schutz des Mutterbodens (V_1)	10
4.3	Gehölzschnitt (V_2)	10
4.4	Kulturdenkmäler	10
4.5	Oberflächenwasserbewirtschaftung	10
4.6	Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke	11
4.7	Ingenieurgeologie	12
4.8	Brandschutz	12

4.9	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen	12
4.10	Deutsche Telekom	12
4.11	Landesbetrieb Mobilität	13
4.12	Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG	14
5	PFLANZENLISTE	15
6	STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS	17
7	LAGE IM RAUM	20
8	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE	21
8.1	Regionaler Raumordnungsplan	21
8.2	Landesweiter und Regionaler Biotopverbund / Planung vernetzter Biotopsysteme	21
8.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	22
8.4	Internationale Schutzgebiete / IUCN	22
8.4.1	IUCN - II - Nationalpark.....	22
8.4.2	IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet.....	23
8.6	Biotopkataster	24
8.6.1	Biotopkataster (BK).....	24
8.6.2	Biotoptypen (BT).....	24
8.6.3	Biotoptypen des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG	24
8.7	übergeordnete Ziele zum Wasserschutz	25
8.8	übergeordnete Ziele zum Bodenschutz	26
8.9	übergeordnete Ziele zum Klimaschutz	26
9	BEACHTUNG DER UMWELTBELANGE	27
9.1	Umweltbericht und Fachbeitrag Naturschutz	27
10	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	28
11	BEACHTUNG RECHTLICHER ANFORDERUNGEN UND BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	30
11.1	Immissionsschutzrechtliche Belange	30
11.2	Bodenschutzrechtliche Belange	30
11.3	Wasserwirtschaftliche Belange	30
11.4	Erschließungsrechtliche Belange	31

Ortsgemeinde Bärenbach

Bebauungsplan „In der Dorfweise – 3. Änderung“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

1 Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan mit den nachstehenden Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Bärenbach, den 07.03.2023



Jürgen Schmidt
Ortsbürgermeister



2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Gemäß §4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Gemäß §4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im allgemeinen Wohngebiet Räume zulässig.

Gemäß §13a BauNVO i.V.m. §4 BauNVO sind Ferienwohnungen zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß §16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Gebietsart und Baugebietsteil	Dörfliches Wohngebiet
Bauweise	Einzelhäuser
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Zahl der Vollgeschosse	1

2.1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Im Baugebiet sind in der offenen Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

2.1.5 Flächen für Nebenanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig, auch wenn im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straße, durch die das Gebäude erschlossen wird und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, Zisternen sowie Wärmepumpen.

Freistehende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zu einer Fläche von max. 10 m² (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen und Carports) je Baugrundstück zulässig.

2.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze¹ sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche (hintere Baugrenze auf dem jeweiligen Grundstück).

Der Abstand von Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche muss min. 6,0 m betragen.

¹ **Garagen** sind vollständig umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Eine Garage liegt dann regelmäßig vor, wenn die allseitige Umschließung des Raumes durch Bauteile wie Wände sichtbar wird.

Carports sind überdachte Stellplätze (siehe unten), die über zusätzliche geschlossene Seitenwände verfügen können.

Überdachte Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Überdachung. Zusätzliche Seitenwände sind nicht zulässig.

2.1.7 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen gemäß §9 Abs.1 Nr.23b BauGB

Bei der Umnutzung oder Errichtung von Gebäuden sind auf mindestens 40% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung zu installieren (Photovoltaikmindestfläche).

Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Photovoltaikmindestfläche entspricht.

2.1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB

2.1.8.1 Vermeidungsmaßnahmen

Artenschutz (V_3)

Für heimische Vogelarten und für siedlungsgebundene Fledermausarten sind jeweils zwei Fledermauskästen und zwei Vogelnistkästen (bspw. aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen, z.B. der Fa. Schwegler (Schorndorf) oder vergleichbare Modelle anderer Hersteller) anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzerhaltung (V_4)

Bestehende Gehölzstrukturen, die nicht innerhalb von Bauflächen oder Verkehrsflächen liegen, sollten möglichst erhalten und in die Freianlagenplanung integriert werden.

Erhaltung der Gebüshränder (V_5)

Die nördlich verlaufenden Gebüshränder sind zu erhalten und in die Freianlagenplanung zu integrieren.

Vermeidungsmaßnahme zur Lichtverschmutzung (V_6)

Zur Begrenzung der nächtlichen Lichtverschmutzung sind alle Außenleuchten als LED-Lampen auszuführen. Die Beleuchtungen sind mit einer weitgehenden Abschattung des Leuchtkörpers auszuführen, um Streulicht weitgehend zu vermeiden, so dass der umgebende Raum durch die „Lichtverschmutzung“ nicht erheblich betroffen ist.

2.1.8.2 Ausgleichsmaßnahmen

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (A_1)

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche soll wie folgt vorgenommen werden:

Die private Grundstücksfläche ist als Nutzgarten, Naturgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Vorgarten ist zu begrünen, sofern er nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt wird. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste im Anhang zu verwenden.

Pro Baugrundstück ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum entsprechend der Artenliste im Vorgarten zu pflanzen.

Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben. Sogenannte „Schottergärten“ – großflächig (über 5 m²) mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel darstellen – sind auf der ganzen Grundstücksfläche unzulässig.

Anpflanzung einer Obstbaumreihe (A_2)

Innerhalb der festgesetzten Fläche (Gemarkung Bärenbach, Flur 17, Parzelle 14) sind 10 Obstbäume in Reihe anzupflanzen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Pflanzung von insgesamt 10 standortgerechten und regionaltypischen Obstbäumen (vgl. Artenliste) in Reihe, Pflanzabstand mindestens 10 m,
- Es sind überwiegend Wildobstsorten mit einem geringen Pflegeaufwand zu verwenden,
- Schutz, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Obstbäume
- Pflanzqualitäten und -ausführung: Hochstamm 3xv, STU 12-14, Stammhöhe min. 180 cm, wurzelnackt,
- Kaninchendraht in Pflanzgrube gegen Wühlmäuse,
- Dreibock mit Mindesthöhe von 160 cm, Schutz gegen Wildverbiss durch Wild- und Fegeschutzdraht um den Dreibock, alternativ Stammspirale, Mulchrand,
- Beachtung und Sicherstellung der Grundsätze des Landes Rheinland-Pfalz für Vertragsnaturschutz Streuobst – Neuanlage und Pflege von Streuobst.
- erster Erziehungsschnitt in dem auf das Pflanzjahr folgenden Jahr,
- eine flache Abdeckung mit organischem Material ist erwünscht, z. B. Holzhäcksel
- Ersatz bei Ausfall von Bäumen binnen eines Jahres durch Nachpflanzung
- Kein Einsatz von Mineraldünger, Düngung der Bäume zur Förderung des Jungbaumwachstums. (Erlaubt ist die Verwendung von organischen Düngern im Baumscheibenbereich mit Einarbeitung. Empfohlen wird Kompost, Stallmist und ergänzend Hornspäne, Rizinusschrot, Maltaflor)
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

3 Regelungen nach Landesgesetzen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO

3.1.1 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden und/oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden, zulässig sind jedoch – unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung – Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

3.1.2 Einfriedungen

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind als Hecken aus Laubgehölzen – auch in Verbindung mit innenliegenden Drahtzäunen - zulässig. Hecken ausschließlich aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Immergrüne Straucharten sind ausschließlich im Verbund mit laubwerfenden Gehölzen der Artenliste im Anhang zulässig, dabei darf der Anteil der immergrünen Sträucher 50% nicht überschreiten. Eine Auswahlliste von laubwerfenden und immergrünen Gehölzen kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

Hinsichtlich der Errichtung von Zäunen ist ein Bodenabstand der Zaununterkante von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockeln i.V.m. Zäunen sind nicht zulässig (Ausnahme: Trockenmauern).

4 Hinweise

4.1 Änderung der Rechtsverhältnisse

Die vorliegende Planung ersetzt eine vorherige Planung und hebt diese auf.

4.2 Schutz des Mutterbodens (V_1)

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten. Nach Beendigung der Arbeiten ist der Boden einer Tiefenlockerung zu unterziehen. Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwendung zuzuführen. Bei nicht sofortiger Wiederverwendung ist er fachgerecht in 1,5 m hohen Mieten zwischenzulagern und mit einer Ansaat zu begrünen. Anfallende Bodenüberschussmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Zulassung erforderlich, sofern die Massen nicht auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie verbracht werden. Keinesfalls dürfen Bodenüberschussmassen im 10-m-Bereich bzw. 40-m-Bereich oder im Überschwemmungsbereich eines Gewässers gelagert oder abgelagert werden. Grundstückseigentümer sind gemäß §7 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Schädliche Bodenveränderungen können auch nach §2 LBodSchG Erosionsschäden sein, welche die obere Bodenschicht in ihrer Funktion beeinträchtigen. Unvermeidbare Verdichtungen des Bodens durch den Baustellenbetrieb sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten auszugleichen.

4.3 Gehölzschnitt (V_2)

Erforderliche Gehölzschnitte oder -rodungen sind ausschließlich – insbesondere aus Gründen des Vogelschutzes – zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

4.4 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschG unverzüglich gemeldet werden. Entsprechend §16-21 DSchG besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei archäologischen Funden.

4.5 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Niederschlagswasser soll 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.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.

Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückstauenebene des öffentlichen Entwässerungssystems zu beachten. Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.

Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Mulden und Rigolen müssen einen Mindestabstand von 3 m zu allen Nachbargrenzen haben.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die örtliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Brauchwasseranlagen

Brauchwasseranlagen sind gemäß der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
2. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.

Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), wird darauf hingewiesen, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

4.6 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

4.7 Ingenieurgeologie

Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

4.8 Brandschutz

Die Verkehrsflächen zur Erschließung des Baugrundstücks sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend den technischen Baubestimmungen zu errichten. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog den technischen Baubestimmungen verlangt werden.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Damit verbunden sind nur Gebäude zulässig, deren überwiegende Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harten Bedachungen bestehen.

4.9 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fernzuhalten.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

4.10 Deutsche Telekom

Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom eingeräumt wird und

dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 ist vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger.

4.11 Landesbetrieb Mobilität

Bei der verkehrlichen Erschließung über die bestehenden Gemeindestraßen, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Verknüpfung mit dem klassifizierten Straßennetz aufweisen, muss die Verkehrssicherheit in den Einmündungsbereichen grundsätzlich gewährleistet sein.

Das heißt es ist sicherzustellen, dass die dort stattfindenden Fahrbeziehungen verkehrssicher abgewickelt werden können. Dazu hat die Gemeinde in eigener Zuständigkeit im Vorfeld zu prüfen, ob der/die Knotenpunkt/e eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist, den zusätzlichen Verkehr, welcher aus der neuen Wohnbebauung (einschließlich Baustellenfahrzeuge) resultieren wird, störungsfrei abzuwickeln.

Allgemeine Bedingungen:

Die Gemeinde hat zur Vermeidung und Entwicklung von Schleichverkehren durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen (wirksam zu unterbinden), dass der Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes über die vorhandenen Gemeindestraßen und nicht über das vorhandene Wirtschaftswegenetz erfolgt. Dies gilt gleichermaßen für den während der Bauphase des Baugebietes auftretenden Baustellenverkehr.

Für die Entwässerung des in den Baugebieten anfallenden unverschmutzten, nicht zu versickernden Oberflächenwasser und für evtl. Notüberläufe sind unbedingt Lösungen ohne Inanspruchnahme bzw. Mitbenutzung unserer Straßenentwässerungseinrichtungen zu suchen.

Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der klassifizierten Straße dürfen durch das Bauvorhaben sowie die damit verbundenen Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Es dürfen keinerlei Veränderungen ohne unsere Zustimmung vorgenommen werden.

Bei einer Verlegung von Stromkabel, Leitungen, Kanal usw. im Bankett, einer Bundes-, Landes- und/oder Kreisstraße handelt es sich um eine eventuelle Inanspruchnahme von Straßeneigentum. Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es erforderlich, dass zwischen dem Antragsteller/der Antragstellerin und dem Straßenbaulastträger ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird, und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung abgestimmt werden. Weiterhin ist uns auch die

Verlegung von Kabeln und Leitungen im Bereich der Baubeschränkungszone klassifizierter Straßen (parallel zur klassifizierten Straße) anzuzeigen.

Während der Bauarbeiten und der Unterhaltung in Zukunft darf der öffentliche Verkehrsraum der klassifizierten Straßen weder eingeschränkt noch verschmutzt werden. Der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch Abstellen von Geräten und durch das Ablagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum. Der Erlaubnisnehmer ist verpflichtet, Verunreinigungen der klassifizierten Straßen, die im Zufahrtbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

In Bezug auf die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Wohngebäude wird darauf hingewiesen, dass seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen ist, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist. Sofern es nach der Installation der Module durch Lichtreflexionen kommen sollte, sind seitens der Ortsgemeinde bzw. des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Alle entstehenden Kosten gehen dabei zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. der Ortsgemeinde.

4.12 Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG sind bei allen Neubau-/Anbau-/Umbau-/Sanierungs- und Abrissmaßnahmen zu beachten sind, damit bei späteren Maßnahmen nicht gegen - derzeit nicht ersichtliche – artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird.

5 Pflanzenliste

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten – im Sinne von regional typischen Bauerngartengehölzen - erweitert werden können.

Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht.

Infolge des Klimawandels sind trockenresistente Laubgehölze zu bevorzugen.

Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach der Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

In § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG wird geregelt, dass die Verwendung von Ansaaten und Pflanzen aus anderen, als den jeweilig örtlichen Vorkommensgebieten nach dem 1. März 2020 der Genehmigung bedarf. Für den Kreis Bad Kreuznach sind ausschließlich Saaten und Pflanzen des Herkunftsgebiets 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland “ zu verwenden.

Obstbäume

Malus domestica (Apfelbaum)
Prunus avium juliana (Kirsche)
Prunus cerasifera (Pflaume)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Prunus domestica (Zwetschge)
Prunus syriaca (Mirabelle)
Pyrus communis (Birnbäum)

Wildobst

Castanea sativa (Kastanie)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)

Sträucher und Heckengehölze

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Solitärbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Gehölze für Privatgärten

Einzelbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Straßenbäume

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior 'Westhofs' (Esche)
Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde)

Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Rosa spec. (Rosen)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Ungiftige Sträucher

Crataegus monogyna (Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Immergrüne Sträucher

Prunus laurocerasus (Kischlorbeer)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Lonicera pileata (Heckenkirsche)
Pyracantha coccinea (Feuerdorn)
Elaeagnus ebbingei (Ölweide)

Wandbegrünung

Clematis vitalba (Weinrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Lonicera henrii (Immergrünes Geißblatt)

6 Städtebauliches Erfordernis

Die Ortsgemeinde Bärenbach beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Dorfweise Erweiterung Flur 9“ in der Flur „Im Dechtenberg“ zu ändern. Die Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 2002, um an einer bestehenden Erschließung die Möglichkeit von Bauland zu schaffen. Es wurden zwei Baugrundstücke geschaffen, die mittlerweile auch schon bebaut sind. Aktuell liegt wieder ein Bauwunsch aus der Bevölkerung der Ortsgemeinde vor. Die Ortsgemeinde möchte dem Bauwunsch nachkommen und den vorgenannten Bebauungsplan einer ersten Änderung unterziehen.

Gemäß §1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.



17

Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Bebauungsplanes und möglicher Arrondierung²

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der 1. Änderung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie

- unmittelbar an die bestehende Ortslage anschließt,

² WMS-Dienst Geoexplorer RLP, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020

- eine Arrondierung der Ortslage bewirkt,
- direkt über die bestehenden Ortsstraßen erschlossen werden kann,
- auf neuen Erschließungsstrukturen hinsichtlich Verkehr, Kanalisation und weiterer Infrastruktur verzichtet werden kann sowie
- der Gemeindefunktion (Gemeinden mit Eigenentwicklung) nachkommt, indem unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitgestellt werden. Die Vorgaben und Belange der §1 Abs. 5 und 6 BauGB insbesondere hinsichtlich einer Arrondierung der Ortslage werden beachtet.

Das Plangebiet knüpft an die Gemeindestraße „Am Dechtenberg“ an. Die Parzelle schiebt sich zwischen die schon bebauten Bereiche der Ortslage.



Abb. 2: Ursprungsbebauungsplan „In der Dorfweise Erweiterung Flur 9“ (Ausschnitt)

Innerhalb der Ortslage sind darüber hinaus aktuell keine Grundstücke als Bauland verfügbar. Bestehende Baulücken liegen sämtlich in Privatbesitz und entziehen sich somit dem freien Grundstücksmarkt. Ein Kauf dieser privaten Grundstücke ist nicht möglich.

Ortsgemeinde Bärenbach

Bebauungsplan „In der Dorfweise – 3. Änderung“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Im Unterschied zum angrenzenden Dorfgebiet (MD) handelt es sich hier nur um ein Baugrundstück, wodurch eine Nutzungsmischung entsprechend eines M-Gebietes nicht möglich ist.

Die angestrebte Entwicklung wird durch diese Festsetzung eher berücksichtigt.

7 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Bärenbach. Die Flächengröße des Geltungsbe-
reiches beträgt unter 0,1 ha.

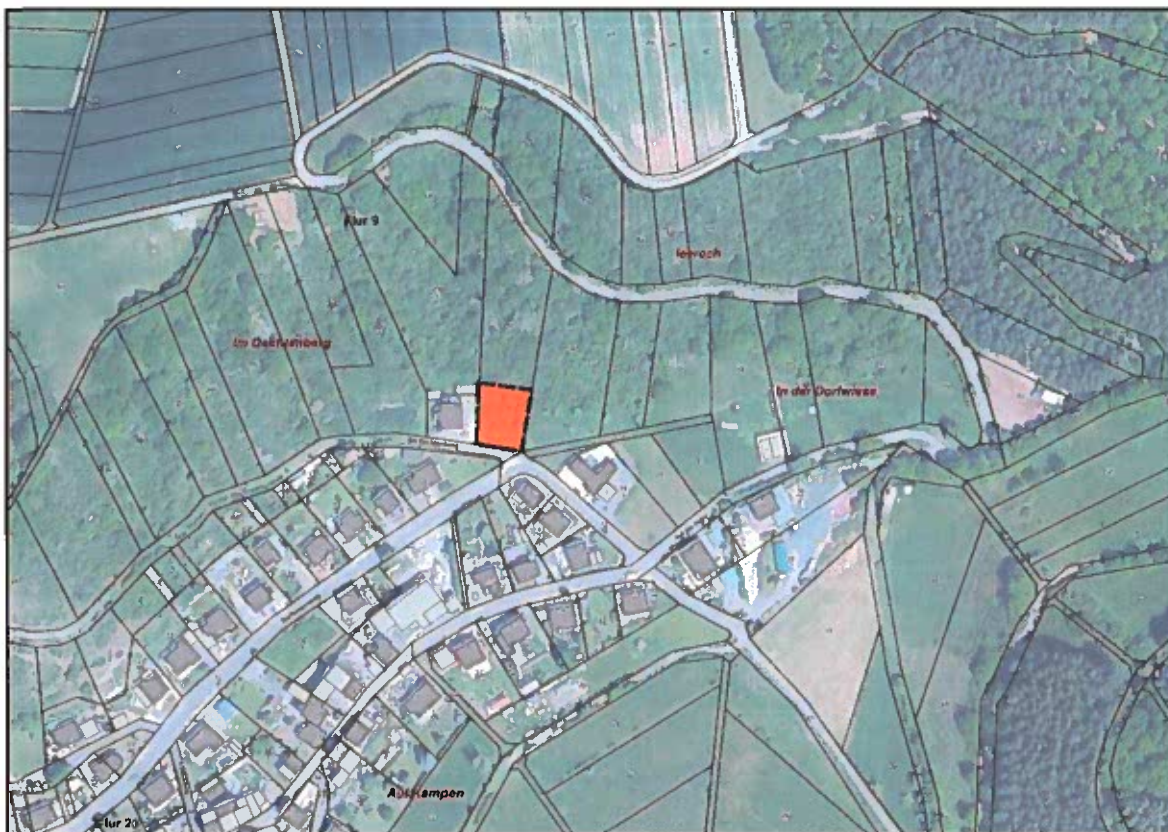


Abb. 3: Lage im Raum³

Das Plangebiet stellt sich als Übergangszone und Baulücke zwischen der Ortslage und der
nördlichen verlaufenden Gebüschzone „Im Dechtenberg“ dar. Die Fläche grenzt an ein Bau-
grundstück im Westen und eine Erschließungsstraße im Süden an.

³ Quelle (Stand 04/2021): Die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Ge-
ofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open
Database Lizenz

8 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

Die Einfügung und Anpassung der Planung an die übergeordneten Planungen stellen gleichzeitig den vorgegebenen Untersuchungsrahmen (bspw. RROP, FNP, LP) dar, indem Restriktionsräume benannt und mit dem geplanten Vorhaben abzugleichen sind. Somit ergibt sich eine der jeweiligen Ebene angepasste Prüfung von Raumverträglichkeiten, aus denen die Konfliktschwere resultiert.

8.1 Regionaler Raumordnungsplan

Als übergeordnete Planung ist der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe⁴ zu sehen. In seiner aktuellen Fassung wird der Planungsraum als Vorbehaltsgebiet Wald und Forstwirtschaft (G) ausgewiesen. Andere raumbedeutsamen Funktionen werden nicht berührt.

Der maßgebliche Planungsraum liegt nicht innerhalb von Vorranggebieten.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf Vorranggebiete können ausgeschlossen werden. Mit der vorliegend geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem bisher als Wald dargestellten Bereich ergibt sich zwar eine Abweichung von der regionalplanerischen Darstellung. Die Abweichung wird als unerheblich bewertet, da keine Vorrangausweisungen sowie sonstigen flächenbezogenen Belange der Regionalplanung beeinträchtigt werden. Zudem handelt es sich um eine kleinflächige Baulandentwicklung, die als nicht raumbedeutsam anzunehmen ist.

Auf der Grundlage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung kann davon ausgegangen werden, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Das Ziel Z20 des Entwurfs des RROP ist aufgrund der Festsetzung nur eines Baugrundstücks nicht einschlägig.

8.2 Landesweiter und Regionaler Biotopverbund / Planung vernetzter Biotopsysteme

Der Planungsraum tangiert die Flächen des landesweiten Biotopverbundes.

Das LEP IV Rheinland-Pfalz beinhaltet einen landesweiten Biotopverbund mit „Kernflächen/Kernzonen“ und „Verbindungsflächen Gewässer“. Die Kernflächen umfassen gemäß LEP IV „im Wesentlichen vorhandene rechtsverbindliche Flächenwidmungen“. Dies sind namentlich die Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) sowie Naturschutzgebiete, was auch für den Planungsraum zutrifft.

⁴ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2022): 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, Mainz



Abb. 4: Landesweiter Biotopverbund⁵

Ob das Vorhaben Auswirkungen auf den regionalen Biotopverbund beinhaltet, wurde im Rahmen der FFH-Vorprüfung behandelt. Unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele und den Ausführungen wird eingeschätzt, dass mit der Realisierung von Vorhaben, die sich aus der Bebauungsplanung begründen, eine Verschlechterung des regionalen Biotopverbunds sowie eine Unvereinbarkeit mit dessen Zielen und Grundsätzen ausgeschlossen werden kann.

8.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Darstellungen entsprechen der beabsichtigten Entwicklung, so dass eine Herleitung aus dem Flächennutzungsplan gesichert ist.

8.4 Internationale Schutzgebiete / IUCN⁶

8.4.1 IUCN - II - Nationalpark

Im Umfeld des Untersuchungsraumes finden sich keine Nationalparkausweisungen.

⁵ Quelle: WMS-Dienst RLP

⁶ Datenabfrage (07/2022) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

8.4.2 IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet

Das Vogelschutzgebiet „Nahetal“ wird durch den Planungsraum tangiert.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen der Natura2000-Vorprüfung / Erheblichkeitsprüfung ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des Gebietes zu erwarten sind. Das Vorhaben der Erstellung eines Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die maßgeblichen und wertgebenden Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse.



23

Abb. 5: Vogelschutzgebiet Nahetal⁷

8.5 Nationale Schutzgebiete⁸

Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend liegen keine nach §23 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzten Naturschutzgebiete.

Landschaftsschutzgebiete (§26 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend liegen keine nach §26 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiete.

⁷ Quelle: WMS-Dienst RLP

⁸ Datenabfrage (07/2022) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Naturparke (§ 27 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend liegen keine nach §27 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzten Naturparke.

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine Naturdenkmäler.

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile.

8.6 Biotopkataster⁹

8.6.1 Biotopkataster (BK)

Aufgrund ihrer unmittelbaren landschaftsökologisch-funktionalen Beziehungen, werden die in der Objektklasse BT erfassten schutzwürdigen Biotope zu schutzwürdigen Biotopkomplexen in der Objektklasse BK zusammengezogen und arrondiert. Flächen des Biotopkatasters (BK) werden vom Plangebiet nicht tangiert:

- „Hang nördlich Bärenbach“

8.6.2 Biotoptypen (BT)

In dieser Objektklasse (BT) werden alle homogen abgrenzbaren Biotoptypen nach den vorgegebenen Definitionen der aktuellen amtlichen Kartieranleitungen erfasst. Dabei handelt es sich um Biotoptypen, die eine besondere ökologische Bedeutung haben und z.B. als Habitate für Tierarten wichtig sind. Folgende Flächen der Biotoptypen (BT), die im LANIS ausgewiesen sind, werden vom Plangebiet tangiert:

- BB10, wärmeliebende Gebüsche (kein Schutzstatus)

8.6.3 Biotoptypen des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG

Im Rahmen der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz wurden keine Biotope innerhalb des Plangebietes kartiert.

Seltene, in ihrem Bestand bedrohte, für den Naturhaushalt oder für Wissenschaft und Bildung wichtige Arten wildlebender Tiere und Pflanzen entsprechend §30 BNatSchG wurden nicht kartiert.

⁹ Datenabfrage (07/2022) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

9 Beachtung der Umweltbelange

9.1 Umweltbericht und Fachbeitrag Naturschutz

Gemäß §2 Abs.4 BauGB muss für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Darüber hinaus enthält das BauGB die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (§1 Abs. 5, Nr. 4 und 7 BauGB).

Alle umweltrelevanten Themen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Er beinhaltet darüber hinaus einen Fachbeitrag Naturschutz zur Bilanzierung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie einen Artenschutzfachbeitrag i.V.m. einer FFH-Vorprüfung zur Überlagerung des Vogelschutzgebietes „Nahetal“.

Eine landespflegerische Bewertung der Bebauungsplanung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts und der Fachbeiträge zum Artenschutz und Naturschutz. Eine Würdigung der Belange des Umweltschutzes erfolgte separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine zusätzliche eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird.

10 Begründung der Festsetzungen

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der beabsichtigten Entwicklung. Das Baugebiet stellt faktisch ein Baugrundstück dar. Auf einem Baugrundstück kann die allgemeine Zweckbestimmung von gemischten Baugebieten nicht erreicht werden, demzufolge ist planungsrechtlich ein Wohngebiet – Entwicklungsabsicht ist die Errichtung eines Wohngebäudes – festzusetzen.

Die wohnbaulich günstige topographische Lage unterstreicht die Festsetzung als Wohngebiet. Die Baufläche orientiert sich an der umliegenden Struktur sowohl in Art als auch im Maß der baulichen Nutzung. In der Umgebung herrschen kleinteilige Strukturen ländlichen Charakters vor. Im Hinblick auf §4 der BauNVO sind folgende Einschränkungen gemäß §1 Abs. 5 BauNVO notwendig: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wurde ausgeschlossen, da sowohl Grundstücksgröße, Umgebungsbebauung und damit verursachter Ziel- und Quellverkehr gegen diese Nutzungen sprechen. Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sind ebenfalls Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), für die in der Ortslage und besonders im betrachteten Ortsteil kein Bedarf besteht. Auch stehen die Grundstücksgröße sowie mögliche Immissionen auf die Umgebungsbebauung gegen diese Nutzungen. Der Ausschluss dieser Nutzungen folgt der Sicherstellung wohnumfeldverträglicher Nutzungen insbesondere im Hinblick auf die bestehende angrenzende Ortslage.

Gemäß §13a BauNVO i.V.m. §4 BauNVO sind Ferienwohnungen zulässig, um Möglichkeiten zu schaffen, eine Infrastruktur i.S.v. Fremdenverkehr und Tourismus zu entwickeln.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an den örtlichen Vorgaben. Hier wurden hinsichtlich der Geschossigkeit die Festsetzungen (1 Vollgeschoss) aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, um das Gebäude in der Höhenentwicklung harmonisch zu integrieren. Dies kommt dem städtebaulichen Erfordernis der Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß §1 Abs.5 Nr. 4 BauGB nach.

Demgegenüber wurde die GRZ auf 0,3 reduziert, was auch Beeinträchtigungen im Boden-, Wasser- und Biotophaushalt minimiert. Da §19 BauNVO nicht eingeschränkt wurde und das Grundstück ausreichend groß ist, ist eine unverhältnismäßige Beschränkung des Bauherrn nicht gegeben.

Im Baugebiet sind in einer offenen Bauweise Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung unterstützt im Ortsrandbereich durch die offene Bauweise die Verzahnung mit der freien Landschaft.

Die Festsetzung „Einzelhäuser“, steht der Errichtung von einem Doppel- oder auch Reihenhäusern nicht entgegen, solange keine Realteilung der Grundstücke für die einzelnen Hauseinheiten erfolgt. Aus Gründen des Bodenschutzes sowie der Reduzierung des „Landverbrauchs“ ist eine Verdichtung in der Bauweise städtebaulich jedoch eher zu begrüßen.

Im Baugebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach §14 BauNVO zulässig.

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straße, durch die das Gebäude erschlossen wird und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, Zisternen sowie Wärmepumpen.

Diese Regelung soll einerseits die autarke Energieversorgung baulicher Anlagen ermöglichen und damit den klimatischen Zielen von Bund und Land gerecht werden. Andererseits sollen auch diese baulichen Anlagen, die Vorgartenflächen möglichst unangetastet lassen. Mögliche Beeinträchtigungen durch Ansicht oder Immissionen sollen vermieden werden. Ausgenommen sind davon Nebenanlagen, die straßennah notwendig sind.

Freistehende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zu einer Fläche von 10 m² (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen und Carports) je Baugrundstück zulässig. Diese Festsetzung regelt eine ungeordnete Entwicklung von vielfältigen baulichen Nebenanlagen in den späteren privaten Gärten, die oftmals als nicht wohnumfeldverträglich angesehen werden. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" der Grundstücke zu verhindern. Dadurch soll eine der Lage des Plangebietes am Ortsrand entsprechende, angemessene Durchgrünung der Gartenzonen gewährleistet werden.

Zur Unterstützung eines Eigenversorgungsgrades hinsichtlich elektrischen Stroms oder auch Warmwasser wurde eine Festsetzung zur Nutzung regenerativer Energien aufgenommen, dass bei der Umnutzung oder Errichtung von Gebäuden auf mindestens 40% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung zu installieren (Photovoltaikmindestfläche) sind. Mit der privaten Solaranlage auf dem Dach wird zumindest ein Teil des erzeugten Stroms direkt an Ort und Stelle verbraucht. Das entlastet zum einen die Stromnetze. Zum anderen reduziert jede einzelne Photovoltaikanlage u.a. den Zubau von Hochspannungsleitungen für den Stromtransport. Die energetischen Vorgaben an Gebäude sind im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegt, dabei zielt das GEG darauf ab, die Auswirkungen des Neubau-Energiebedarfs zum Heizen und zur Warmwasserbereitung auf die Umwelt zu begrenzen. Hierbei kann die Integration von Photovoltaik ein maßgeblicher Faktor darstellen.

Die getroffenen Kompensationsmaßnahmen gründen auf dem naturschutzfachlichen Gebot Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des erarbeiteten Umweltberichtes. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Maßnahmen festgesetzt, die die Beeinträchtigung des Naturhaushalts möglichst geringhalten bzw. vermeiden sollen und die unvermeidbaren Eingriffe ausgleichen. Die beeinträchtigten oder zerstörten Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sollen im Umfeld des Eingriffs möglichst gleichwertig wieder hergestellt werden.

11 Beachtung rechtlicher Anforderungen und Belange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die entsprechenden Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gewürdigt und nach Abwägung durch den Gemeinderat in der Planung beachtet:

11.1 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung hat durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird.

Darüber hinaus hat die Gemeinde mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbauasträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung von klassifizierten Straßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben haben, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

In Betrachtung der Lage von klassifizierten Straßen (hier: K73) zum Plangebiet werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes prognostiziert, die Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen würden.

Darüber hinaus sind keine weiteren Emissionspunkte erkennbar, die auf das Plangebiet störende Immissionen verursachen würden.

11.2 Bodenschutzrechtliche Belange

Bodenordnungsverfahren sind nicht erforderlich, da es sich um nur ein Baugrundstück im Besitz eines Bauherrn handelt.

11.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Die untere Wasserbehörde i.V.m. den Verbandsgemeindewerken Kirner Land weisen auf folgende wasserwirtschaftliche Belange hin, die in den entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen schon Beachtung fanden.

Durch das geplante Gebiet erfolgt eine Beeinträchtigung der natürlichen Wasserführung. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasserneubildung bei der Rückhaltung des Oberflächenwassers, z. B. in abflusslosen Mulden oder bei dezentralen Versickerungen (bei geeignetem Untergrund bzw. geeigneten topografischen Voraussetzungen) weitgehend erhalten bleibt.

Um die vorgenannten Auswirkungen zu minimieren, ist der Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser 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. Können bei Maßnahmen mit abflussrelevanten Auswirkungen Beeinträchtigungen der Wasserführung weder vermieden noch als nur unerheblich eingestuft werden, so sind sie im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme auszugleichen (s. § 28 Landeswassergesetz (LWG)). Das geplante Entwässerungskonzept ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen. 6. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend §16 Allgemeine Entwässerungssatzung auf dem Grundstück zu verwerten. Als dezentrale Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung können folgende Anlagen in Betracht kommen:

- a) Versickerungsmulden (Versickerung über die belebte Bodenzone)
- b) Mulden-Rigolen-Systeme
- c) Teiche mit Retentionszonen
- d) Regenwasserspeicher/Zisternen

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist bis zu einer befestigten Flächengröße von 500 m² bei der Unteren Wasserbehörde, bei über 500 m² befestigter Fläche bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen. Ist eine Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nachweislich nicht möglich so ist dieses über eine Retentionszisterne mit einem maximalen Abfluss von 10 l/s x ha Grundstücksfläche einzuleiten. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

11.4 Erschließungsrechtliche Belange

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Kreises weist auf folgende Sachverhalte hin. Da ein Neubau von Verkehrsflächen nicht geplant ist, berühren die Belange nur die bestehenden Straßenverkehrsflächen, die diese schon berücksichtigt haben.

Die Straßen müssen so gestaltet werden, dass in Kurvenbereichen oder bei Ein- und Ausfahrten, die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Abfallsammelfahrzeuge eine Länge von 10,50 m und ein zulässiges Gesamtgewicht von 26.000 kg aufweisen. Die Straßen werden aus Sicherheitsgründen nicht angefahren, wenn keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 10,50m und bauartbedingten Überhängen hinter der Hinterachse von bis zu 2,00m besteht. Diese Straßen bzw. Wege müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Die Angaben der RAST06 (Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen) unter 6.1.2.2 Wendeanlagen für 3-achsige Müllfahrzeuge sind zu berücksichtigen. Außerdem soll an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1,00m Breite sein (frei von Hindernissen wie Schaltschränken und anderen festen baulichen Einrichtungen).

Die Wendefläche, einschließlich des Übergangs an die Regelbreite, ist von parkenden Fahrzeugen dauerhaft freizuhalten. Bei möglichen Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum sind zudem die Durchfahrtshöhen der Abfallsammelfahrzeugen von 4,0m zu beachten.

Planverfasser:

planungsbüro helko **peters**

filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | info@helkopeters.de

Bearbeitung:

Dipl. Geograph Helko Peters

Datum:

Donnerstag, 15. Dezember 2022

