1. Fertigung

Vereinfachte Änderung Bebauungsplan

"Eybergstraße"

Stadt Dahn

Verbandsgemeinde Dahner Felsenland
Landkreis Südwestpfalz

Textliche Festsetzungen
und Begründung

Stand: April 2019

Ingenieure
für Städtebau und Architektur

D - 67716 Heltersberg
Hauptstraße 44

Telefon 0 63 33 - 2 75 98-0
Fax 0 63 33 - 2 75 98-99

0.1. Vorbemerkungen ... 3

1. Textliche Festsetzungen ... 3
1.1. Rechtsgrundlagen ... 3
1.1.1 Bauplanungsrechtliche Grundlagen: ... 3
1.1.2 Bauordnungsrechtliche Grundlagen: ... 3
1.1.3 Sonstige rechtliche Grundlagen: ... 3
1.2. Bestandteile ... 4
1.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ... 4
1.3.1. Art der baulichen Nutzung ... 4
1.3.2. Maß der baulichen Nutzung ... 4
1.3.3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 5
1.4. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ... 5
1.5. Hinweise ... 5

2. Begründung ... 6
2.1 Allgemeines ... 6
2.1.1 Erfordernis der Planung ... 6
2.1.2 Ziel und Zweck der Planung ... 6
2.1.3 Planungsrechtliche Situation ... 6
2.2 Städtebauliche Situation ... 6
2.3 Städtebauliche Planung und Lösung ... 7

0.1. Vorbemerkungen

- Die Stadt Dahn hat die Vereinfachte Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Eybergstraße" nach §13 a BauGB beschlossen.
- Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte aus der Baunutzungsverordnung vorgesehen.
- Die Erschließung des Plangebietes besteht und erfolgt über die Eybergstraße.

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Rechtsgrundlagen

1.1.1 Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1.1.2 Bauordnungsrechtliche Grundlagen:

- Landesbauordnung für Rheinland Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

1.1.3 Sonstige rechtliche Grundlagen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771);

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

1.2. Bestandteile

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
  - Planurkunde
  - Textliche Festsetzungen.
- Beigefügt sind
  - Begründung.

1.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.3.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet "Sport- und Freizeitanlagen, Betriebs- und Ferienwohnungen, Gaststättenbetrieb auch mit Außenbewirtschaftung, Spielplätze, Schlaffässer" (SO) nach § 11 BauNVO:

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt.
Zweckbestimmung: Sport- und Freizeitanlagen, Betriebs- und Ferienwohnungen, Gaststättenbetrieb auch mit Außenbewirtschaftung, Spielplätze, Schlaffässer

Zulässig sind:

- Sport- und Freizeitanlagen
- Kinderspielplätze
- Schlaffässer
- Gaststättenbetrieb auch mit Außenbewirtschaftung und Biergarten
- Betriebs- und Ferienwohnungen
- ein Mehrzweckraum.

1.3.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Im Sondergebiet (SO):

Grundflächenzahl	GRZ	=	0,8
Geschossflächenzahl	GFZ	=	1,0

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Sonstige Sondergebiet "Sport- und Freizeitanlagen, Betriebs- und Ferienwohnungen, Gaststättenbetrieb auch mit Außenbewirtschaftung, Spielplätze, Schlaffässer" (SO) auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3.3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Als Abschirmung gegen den Außenbereich, insbesondere entlang der Grenze der Biotopfläche, wird die Anpflanzung einheimischer Bäume vorgeschrieben.

Pflanzliste:

Bäume:	**Sträucher:**
Traubeneiche	Hainbuche
Feldahorn	Haselnuss
Birke	Pfaffenhütchen
Silberweide	Holunder
Eberesche	Hundsrose
Erle	Hartriegel
Winterlinde	
Zitterpappel	
Esche	

1.4. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden in der Planzeichnung durch eine unterbrochene schwarze Linie festgesetzt.
- Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans "Eybergstraße" beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung der Stadt Dahn:

  Flurstücke:
  3702/10, 3719/2, 3699/7, 3701/3, 3702/6, 3700/3.
  Das Plangebiet umfasst eine Grundfläche von ca. 12.200 m².

1.5. Hinweise

Nach § 4 des Landes-Immissionsschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (LImSchG) sind von 22 Uhr bis 06 Uhr (Nachtzeit) Betätigungen verboten, die zu einer Störung der Nachtruhe führen können, dazu ist insbesondere der Betrieb der Außenbewirtschaftung zu zählen. Sollten für die Stadt Dahn gesonderte Regelungen zur Nachtruhe getroffen werden, so sind diese einzuhalten.

2. Begründung

2.1 Allgemeines

Der Eigentümer des Sportparks Dahn beabsichtigt eine Umnutzung bzw. Nutzungserweiterung von Teilen des Sportcenters sowie des umliegenden Geländes. Im Zuge der Änderung wird gleichzeitig eine Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an den Bestand vorgenommen.

2.1.1 Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der geplanten Nutzungsänderungen im Planungsgebiet zu gewährleisten, ist die Änderung des Teilbereichs des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

2.1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Nutzung von leerstehenden Räumlichkeiten im Sportcenter als Betriebs- und Ferienwohnungen
- Erweiterung und Ergänzung der Außenbewirtung im Terrassen- und Außenbereich
- Nutzung der brachliegenden Tennisplätze als Bereich zur Aufstellung von Schlaffässern

2.1.3 Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Dahn ist laut ROP IV als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet selbst wird als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland besteht für das Plangebiet eine Darstellung als Sondergebiet Sportanlagen.

Der Bebauungsplan Eybergstraße ist rechtsgültig und regelt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Im Bereich des aktuellen Änderungsbereiches des Bebauungsplans wurden bereits mehrere Änderungen vorgenommen. Um hier Klarheit über die aktuell rechtsgültige Fassung zu schaffen und die für den Betrieb des Sport- und Freizeitzentrums notwendigen Erweiterungen festzusetzen, wird eine weitere Änderung des Bebauungsplans erforderlich, in der die bisherigen Änderungen integriert werden.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben.

2.2 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südwestlich der Ortslage der Stadt Dahn. Das Bebauungsplangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 12.200 m². Die Anbindung und Erschließung des Plangebietes ist bereits gegeben.

Das Sport- und Freizeitzentrum ist bereits errichtet und wird seit Jahren betrieben. Zum Betrieb gehört eine Gastronomie, deren Flächen zur Außenbewirtschaftung in verschiedenen Bebauungsplanänderungen erweitert wurde.

Durch die veränderten Rahmenbedingungen der zurück liegenden Jahre werden bauliche Änderungen am Bestand erforderlich. Nicht mehr benötigte Sporteinrichtungen (Squash-Boxen, Tennisplätze) sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Betrieb soll durch das touristische Angebot für einfache Übernachtungen erweitert werden.

2.3 Städtebauliche Planung und Lösung

Die bestehenden Squash-Boxen sollen zugunsten einer Wohnnutzung aufgegeben werden. Hier werden Betriebs- und Personalwohnungen errichtet. Die Erweiterung des touristischen Angebotes soll zum einen durch kleine Ferienwohnungen erfolgen. Auf der Fläche der im Bereich westlich des bestehenden Hallenbaus liegenden Tennisplätze soll zudem ein Angebot für Touristen geschaffen werden, sowie auch sogenannte Schlaffässer angeboten werden.

Die Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Gastronomie für die Außenbewirtschaftung sollen, soweit nicht ohnehin schon zulässig, konkretisiert und festgesetzt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans beinhaltet somit neben der Zuordnung von Nutzungszwecken durch Planzeichen, die Festsetzung eines Baufensters mit einer Nutzungsschablone, in der die notwendigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Diese Gliederung dient der Umsetzung der Ziele und Zwecke der Planung.

Heltersberg, im April 2019

Ingenieure
für Städtebau und Architektur
D-67716 Heltersberg
Hauptstraße 44
Telefon 0 63 33 - 2 75 98-0
E-Mail: info@isa-heltersberg.de

21. Nov. 2019

Bernd Naßhan
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

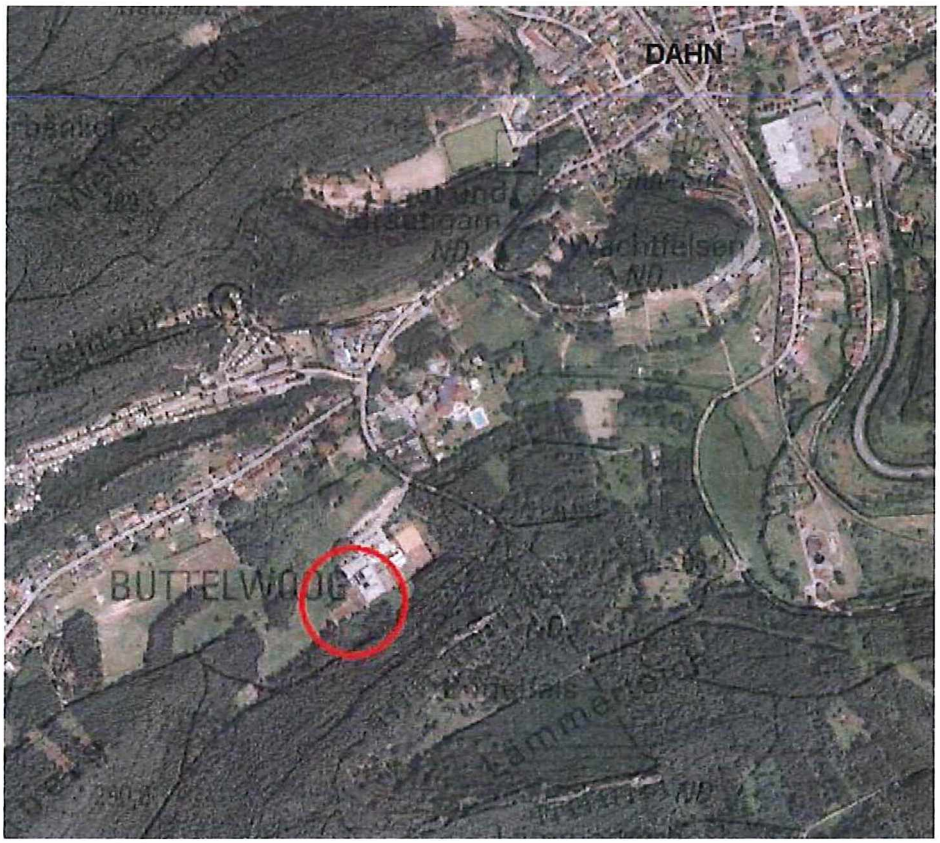
1. Fertigung

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zur Verträglichkeit des Bauvorhabens „BP -Eybergstraße“ mit den Schutzgebieten:

Vogelschutzgebiet (VSG 6812-401)

FFH- Gebiet (FFH 6812-301)

Biotop § 30 BNatSchG (BT-6812-0346-2007, BT-6812-0345-2007)



Stadt Dahn
Verbandsgemeinde Dahner Felsenland

Dezember 2018

Auftraggeber:

Frau und Herr Thamfald
Schoenstr. 6
67659 Kaiserslautern

Bearbeiter:

iSA Ingenieure
Hauptstr. 44
67716 Heltersberg
Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

Ingenieure
für Städtebau und Architektur
D - 67716 Heltersberg
Hauptstraße 44
Telefon 0 63 33 - 2 75 98-0
E-Mail: info@isa-heltersberg.de

21. Nov. 2019

.....
Bernd Naßhan
(Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung, Projektleitung)

.....
Sabine Häntsch
(Dipl. Ing. Landespflege (FH))

Heltersberg, im Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

1 Veranlassung 4

2 Lage des Planungsraums 4

3 Vogelschutzgebiet (FFH-6812-401) Pfälzerwald 4

3.1 Beschreibung des Schutzgebiets und seiner Erhaltungsziele 4
3.2 Potenzielle Betroffenheit der planungsrelevanten Arten und deren Lebensräume und damit Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Schutzgebiets 5

4 FFH Gebiets (FFH-6812-301) Biosphärenreservat Pfälzerwald 5

4.1 Beschreibung des Schutzgebiets und seiner Erhaltungsziele 5
4.2 Potenzielle Betroffenheit der planungsrelevanten Arten und deren Lebensräume und damit Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Schutzgebiets 5

5 Biotope § 30 BNatSchG (BT-6812-0346-2007, BT-6812-0345-2007 6

6 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung 6

7 Fazit 6

1 Veranlassung

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist Vereinfachte Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans „Eybergstraße" nach § 13a BauGB.
Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen auf einem Teilbereich der Fläche, der ursprünglich als Tennisanlage (2 Plätze) genutzt wurde, Campingangebote in Form von Camping-/ Schlaffässern geschaffen werden. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sondergebiet „Sportanlagen" ausgewiesen.
Um die Planung zu realisieren sollen durch die Änderung des Bebauungsplans die rechtlichen Voraussetzungen für die Planung getroffen werden.
Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes werden im Rahmen dieser Untersuchung die Projektauswirkungen auf Grundlage der Schutzgebietsbelange überschlägig eingeschätzt. Ziel der Potenzialabschätzung ist zu klären, ob eine Verträglichkeit hinsichtlich der baulichen Nutzung mit den Schutzbelangen des FFH-Gebietes, Vogelschutzgebietes und dem angrenzenden ausgewiesenen Biotop besteht oder Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG vorliegen.

2 Lage des Planungsraums

Der komplette Planungsraum liegt südwestlich von Dahn im Büttelwoog, in der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald, betroffen sind Teilbereiche des Flurstücks 3702/10, welches bereits als Sportanlage (2 Tennisplätze) genutzt wurde.
Der Planungsraum ist Teilgebiet des Vogelschutzgebiets (VSG-6812-401) Pfälzerwald und des FFH Gebiets (FFH-6812-301) Biosphärenreservat Pfälzerwald. Nach Nordwesten und Südwesten grenzen die gem. § 30 BNatSchG ausgewiesenen Biotope (BT-6812-0346-2007, BT-6812-0345-2007), basenarme Pfeifengraswiese an das Plangebiet.

3 Vogelschutzgebiet (FFH-6812-401) Pfälzerwald

3.1 Beschreibung des Schutzgebiets und seiner Erhaltungsziele

Das Vogelschutzgebiet „Pfälzerwald" - 6812-401 mit seiner Lage in einem Buntsandstein-Mittelgebirge ist charakterisiert durch ausgedehnte Mischwälder, Bachtäler, Felsen, extensive strukturreiche landwirtschaftliche Nutzung auf feuchtem Grünland, Extensiväckern und Brachen.
Seine besondere Schutzwürdigkeit liegt in der hohen Bedeutung für das Vorkommen von Rauhfußkauz, Sperlingskauz, Wanderfalke und Neuntöter (Top 5-Kriterium). Individuenstarke Vorkommen u.a. von Wendehals, Schwarzkehlchen, Schwarz- und Grauspecht sind für dieses Vogelschutzgebiet mit wertbestimmend.
Als allgemeine Erhaltungsziele für Natura 2000 Gebiete werden die Erreichung (Erhalt oder Wiederherstellung) eines günstigen Erhaltungszustandes der für diese Gebiete genannten natürlichen Lebensraumtypen in der Tier- und Pflanzenarten in Verbindung mit Anlage 1 und 2 der Natura 2000GebVRP bestimmt.

3.2 Potenzielle Betroffenheit der planungsrelevanten Arten und deren Lebensräume und damit Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Schutzgebiets

Nachfolgend wird ermittelt, ob durch das geplante Vorhaben Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes bzw. der im Vogelschutzgebiet gemeldeten relevanten Vogelarten entstehen.

Eisvogel
Grauspecht
Neuntöter
Rauhfußkauz
Schwarzspecht
Sperlingskauz
Wanderfalke
Wasserralle
Wendehals
Wespenbussard

Für alle genannten Vogelarten ist aufgrund der artspezifischen Phänologie davon auszugehen, dass die Baugebietsfläche nicht als **Fortpflanzungs- und Ruhestätte** genutzt wird. Auch als **Jagd- und Nahrungshabitat** ist die Fläche nur von stark eingeschränkter Bedeutung.

4 FFH Gebiets (FFH-6812-301) Biosphärenreservat Pfälzerwald

4.1 Beschreibung des Schutzgebiets und seiner Erhaltungsziele

Grundsätzlich tragen Biosphärenreservate dazu bei die natürlichen Ressourcen zu erhalten, Umweltbelastungen vorzubeugen und umweltgerechtes Verhalten bewusst zu machen.
In der Gebietsbeschreibung werden zahlreiche Lebensraumtypen und Arten genannt, welche besonders als schützenswert erachtet werden. Als Natura 2000 Gebiete unterliegen die Flächen dem Arten- und Habitatschutz und ihrer weiteren Entwicklung.

4.2 Potenzielle Betroffenheit der planungsrelevanten Arten und deren Lebensräume und damit Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Schutzgebiets

Schützenswerte natürliche und naturnahe Lebensräume gem. des Anhangs I sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen. Auch bieten die befestigten, ungenutzten Tennisplätze keine Lebensraumstrukturen, die zur Besiedlung schützenswerter Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II, IV-V führen, somit ist festzustellen, dass das Bauvorhaben den Erhaltungszielen der FFH- Schutzgebieten nicht wiederspricht.

5 Biotope § 30 BNatSchG (BT-6812-0346-2007, BT-6812-0345-2007

Bei den angrenzenden Biotopen handelt es sich um 2 basenarme Pfeifengraswiesen (Junco-Molinietum caeruleae). Diese Biotope liegen außerhalb des Bebauungsplanbereiches und werden somit von der Baumaßnahme nicht berührt, allerdings kann es durch die geplante Nutzung zu Beeinflussungen der Biotope kommen, welche im Vorfeld auszuschließen sind, siehe Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.

6 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme für die zu erwartenden Beeinträchtigungen ist die Maßnahme entsprechend den Regelungen im Bebauungsplan unter Ziffer 1.3.3. als ausreichend anzusehen.

7 Fazit

Mit den vorliegenden Ausführungen werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für das Vorhaben der Aufstellung von Campingfässern abgearbeitet. Das Eintreten von Verbotstatbeständen laut § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 kann für alle geprüften Tier- und Pflanzenarten, sowie Lebensraumtypen unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme ausgeschlossen werden.
Es kann davon ausgegangen werden, dass das geplante Vorhaben zu **keinen relevanten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der FFH- und Vogelschutzgebiete** führt. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.