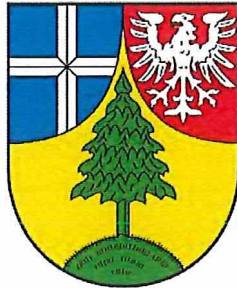


Stadt Dahn

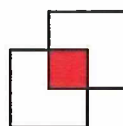


Begründung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

Ludwigstraße



PLANUNGSTEAM SÜDWEST
ARCHITEKTEN DIPL.-ING. FH
66994 D A H N SCHULSTR.4

Inhalt

Teil A Allgemeiner Teil.....	3
2. Geltungsbereich	4
Einfügen in die Gesamtplanung.....	5
3. Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	5
1 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)	6
Teil B Wesentliche Inhalte, Ziele und Zwecke der Planung	7
1 Planungsanlass/Planungsziel	7
2 Flächennutzung	8
3 Einschränkungen und Hinweise ohne Festsetzungscharakter	9
Teil C Umweltbericht.....	11
Teil D Naturschutzrechtliche Erfordernisse.....	12
Prüfung der Artenschutzrechtlichen Belange.....	12
Besonders geschützte und bestimmte andere Arten	13
Rechtsgrundlagen	14

Teil A Allgemeiner Teil

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Dahn hat in öffentlicher Sitzung am 12.09.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ludwigstraße“ gemäß § 2 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Übersichtskarte:

Lage des Plangebietes in der Ortsgemeinde Stadt Dahn

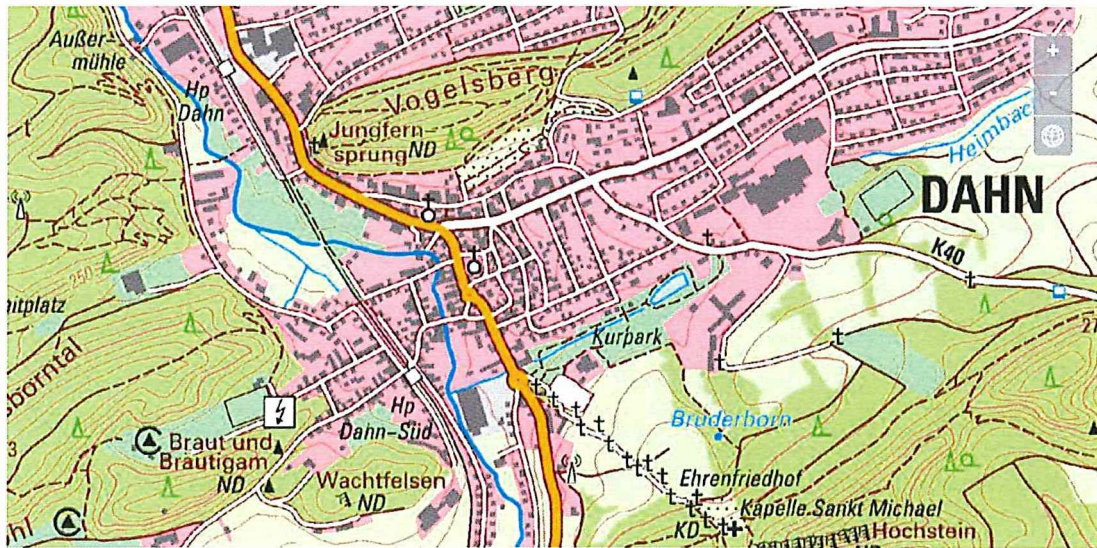


Abbildung 1: Topographische Karte¹

¹ Quelle: www.lanis.rlp.de

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ludwigstraße“ liegt in der Gemarkung Dahn, westliche der Bundesstraße B 427 im Bereich der zukünftigen innerstädtischen Entlastungsstraße.

Das Plangebiet beschränkt sich auf die Grundstücke Flst.Nr.: 4123/13 und 4123/26 in der Gemarkung Dahn.

Die genaue Abgrenzung ist des Plangebietes ist am Bebauungsplan (Planfassung) kenntlich gemacht. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.300 m².



Abbildung 2: Luftbild²

² Quelle: www.geoportel.rlp.de

Einfügen in die Gesamtplanung

3. Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen und Vorgaben der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus für dem Planbereich aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes (LEP IV) in der derzeit gültigen Fassung sowie aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV) in der derzeit gültigen Fassung.

Des ROP IV weist für den gesamten Planbereich eine „Siedlungsfläche Wohnen“ aus.

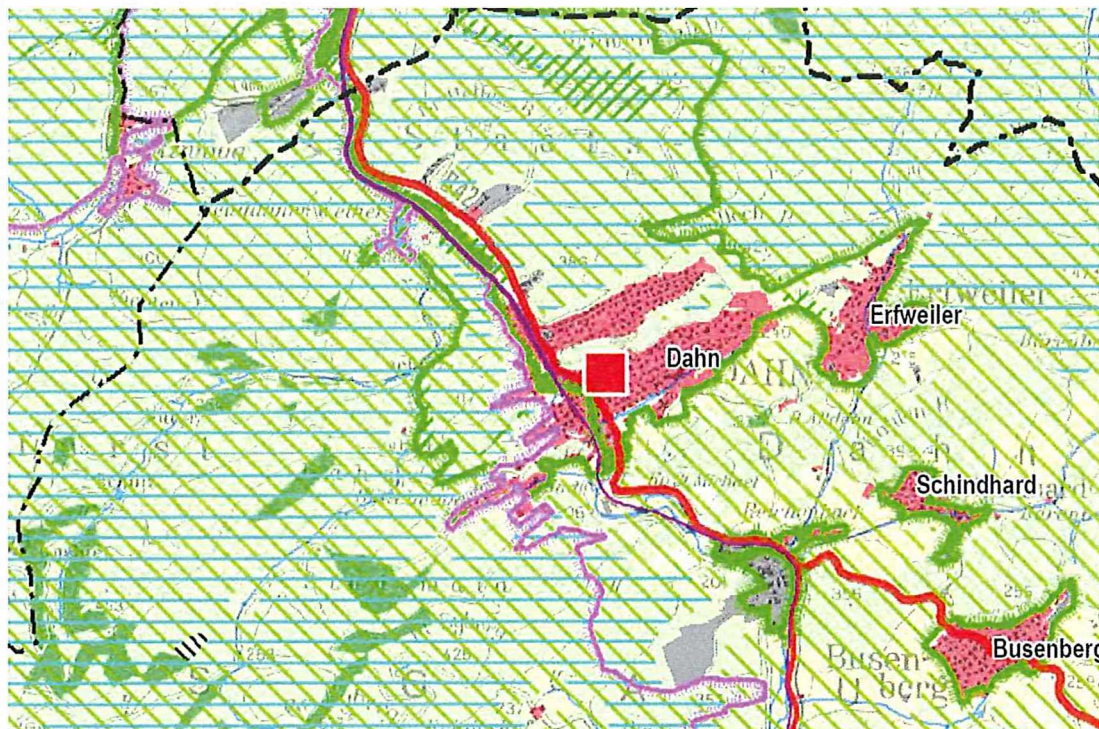


Abbildung 3: Auszug aus dem Raumordnungsplan Westpfalz³

³ Quelle: www.westpfalz.de

1 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der derzeit rechtsverbindliche FNP der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland weist für den Planbereich eine „Mischbaufläche“ aus. Eine Anpassung ist nach Durchführung der Planung nicht notwendig.

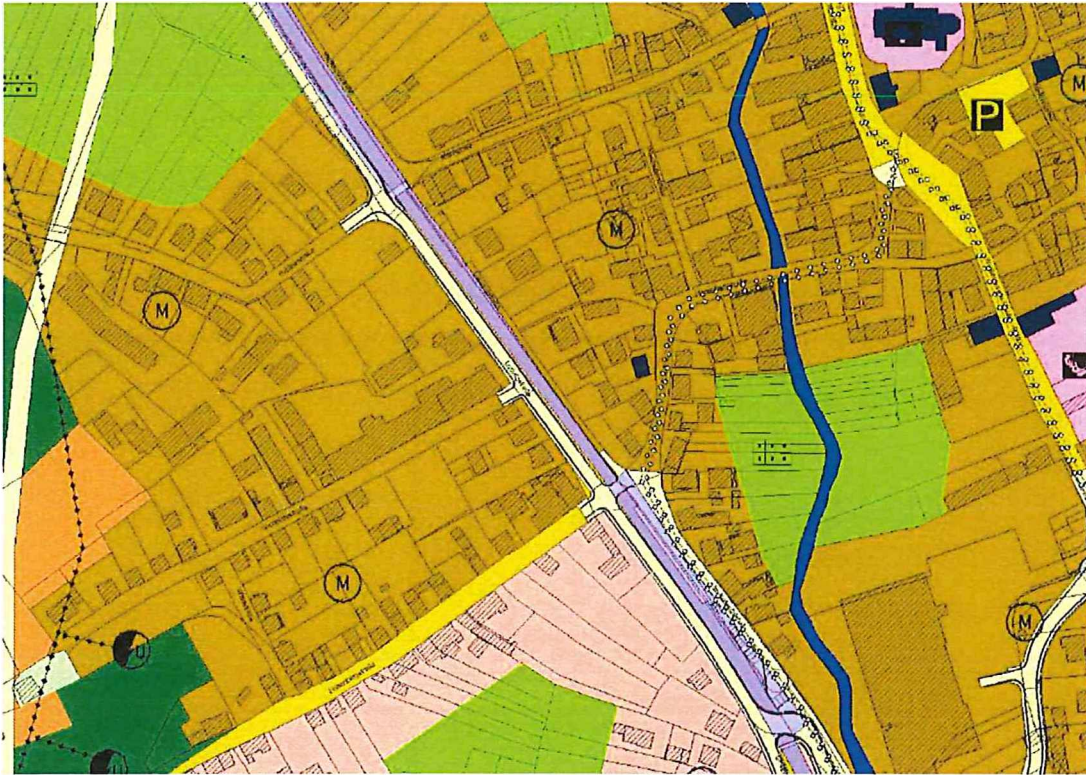


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan⁴

⁴ Quelle: Verbandsgemeinde Dahner Felsenland

Teil B Wesentliche Inhalte, Ziele und Zwecke der Planung

1 Planungsanlass/Planungsziel

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Stadtrat der Stadt Dahn hält die 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Ludwigstraße“ für notwendig und führt dazu folgende Gründe an:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass derzeit noch unbebaute Grundstück Flst.Nr. 4123/26 sowie das derzeit noch mit einer Industriebrache bebauten Fabrik (ehemalige Schuhfabrik Weibel) einer neuen nachhaltigen Nutzung zugeführt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll ermöglicht werden, dass die beiden zur Disposition stehenden Grundstücke je mit einem Doppelhaus bebaut werden können. Des Weiteren soll die bestehende Baulinie in diesem Bereich zu einer Baugrenze umgewandelt werden, damit möglichst schnell der hier seit Jahren herrschende städtebauliche Missstand beseitigt werden kann.

Dies Änderung wird notwendig, da ein Investor der Stadt Dahn bereits Pläne für die Verwirklichung von zwei Doppelhäusern vorgelegt hat.

Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren gemäß § 13a BauGB nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird lediglich die bestehende Baulinie in eine Baugrenze umgewandelt. Weiter Änderungen der zeichnerischen- und textlichen Festsetzungen soll ausdrücklich nicht erfolgen. Die Änderung führt gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zu einer optimaleren Ausnutzung der Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung.

Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Nachbarliche Interessen bleiben bei der Planung gewahrt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird in angemessener Frist durchgeführt

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen

2 Flächennutzung

Im derzeit rechtverbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland ist der Planbereich als „Mischbaufläche“ ausgewiesen. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

3 Einschränkungen und Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie:

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich ist mit niedrigem bis mäßigem Radonpotenzial zu rechnen. Aufgrund dessen ist es den Bauherren zu empfehlen, vor Baubeginn eine entsprechende Untersuchung durchzuführen. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha; gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

**Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz:**

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen:

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen — Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueetrlp.de) hingewiesen.

Grundwasser:

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gern. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Hinweise des Biosphärenreservates Pfälzerwald-Nordvogesen:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes soll die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb soll auf Kies- und Schottergärten weitestgehend verzichtet werden.

Teil C Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Da es sich bei dem Verfahren jedoch um ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, für den die Verfahrensregelung das vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung findet, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, nicht erforderlich.

Bei einer Ortsbesichtigung am 30.09.2019 wurde festgestellt, dass das Plangebiet zum Großteil versiegelt sowie verwahrlost ist.



Durch den Abbruch der bestehenden baulichen Anlage und der Entsiegelung der Bodenflächen wird hier für die Natur neuer Lebensraum im Form von privaten Freiflächen geschaffen, womit eine Verbesserung durch die Umsetzung des Bebauungsplanes eintritt.

Teil D Naturschutzrechtliche Erfordernisse

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach Art. 2 Abs. 1 Rheinlandpfälzischen Naturschutzgesetz von den Gemeinden als Bestandteil des Bebauungsplans auszuarbeiten und aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Da es sich bei dem Verfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, für den die Verfahrensregelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen, ist die Erstellung eines Fachbeitrags Naturschutz oder des Umweltberichts nach § 2a BauGB, nicht erforderlich. Auch wenn für Bebauungspläne nach § 13a BauGB kein Ausgleichserfordernis besteht, so gilt doch das Minimierungsgebot, d.h. nicht vermeidbare Eingriffe sind soweit wie möglich zu minimieren.

Prüfung der Artenschutzrechtlichen Belange

Auf der Fläche des Planungsraumes sind keine Artenschutzbereiche, Gebiete nach der Vogelschutz-Richtlinie oder Flora-Fauna-Habitate kartiert. Aufgrund der bereits seit längerem vorhandenen Nutzungsart innerhalb des Planbereiches ist nicht mit einem Vorkommen besonders schützenswerten Arten und Lebewesen zu rechnen. Trotzdem ist zu prüfen, ob nachfolgende Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind:

1. Wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigender zu zerstören (Zugriffsverbote).

Besonders geschützte und bestimmte andere Arten

Im Rahmen dieser Prüfung wird untersucht, ob infolge des Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort lebende Tiere und Pflanzen besonders geschützter und bestimmter anderer Arten nicht ersetzbar sind. Das Vorkommen geschützter Arten im Untersuchungsbereich wird zunächst anhand der Verbreitungskarten überprüft, ergänzt durch eigene Kartierungen.

Die möglicherweise innerhalb des Plangebietes vorkommenden Arten werden dann einer eingehenderen Betrachtung unterzogen, um die tatsächliche Betroffenheit zu ermitteln bzw. einzuschätzen. Aufgrund der getroffenen Prüfungen und der örtlichen Erhebungen wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein besonders geschützter Arten und deren Lebensräume gefunden. Demnach sind durch die geplante Nutzung keine Beeinträchtigungen zu erkennen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich in dem bestehenden Fabrikgebäude Fledermäuse, Brutvögel oder Kleinsäugetiere aufhalten, ist vor dem Abriss eine entsprechende Begehung durchzuführen um sicherzustellen, dass das bestehende Fabrikgebäude auch tatsächlich frei von wildlebenden Tieren ist.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 29.07.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),

in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz

in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365),
zuletzt geändert durch drittes Landesgesetz vom 15.07.2015 (GVBl. S. 583)

Landeswassergesetz (LWG)

in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127),
zuletzt geändert durch Art 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)

Landesnatuschutzgesetz (LNatschG) Rheinland-Pfalz

in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283),
zuletzt geändert durch Art 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 /GVBl. S. 583)

Denkmalschutzgesetze (DSchG)

in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 259),
zuletzt geändert durch Art 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

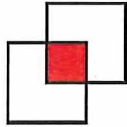
Landeswaldgesetz (LWaldG) Rheinland-Pfalz

in der Fassung vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516)

Bearbeitet:

Planungsteam Südwest

Schulstraße 4, 66994 Dahn
Tel.: 06391 / 9244 - 0



Ausfertigung:

Aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz i.V.m. § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hat der Stadtrat der Stadt Dahn die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Ludwigstraße“ in seiner Sitzung am 10.2.2020 als Satzung beschlossen.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch hat der Stadtrat der Stadt Dahn nach vorausgegangener Prüfung der Stellungnahmen und deren Abwägung den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am 10.2.2020 als Satzung beschlossen.

Dahn, den 3.4.2020

