



Stadt Dahn |

**Fa. Burkhart
Natursteinmanufaktur**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
(Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB)**

„Industriegebiet Reichenbach“ – 4. Änderung

- Vorentwurf -

Begründung

Stand: Februar 2021

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Begründung

1	Planungsgegenstand	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Vorhabengebiets	4
1.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass des Bebauungsplanes	5
1.3	Verfahren	6
2	Planungsvorgaben	7
2.1	Regionaler Raumordnungsplan	7
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Bebauungsplan	8
2.4	Altlasten	9
2.5	Naturschutzfachliche Vorgaben	9
2.5.1	Schutzgebiete und sonstige geschützte Flächen	9
2.5.2	Boden	10
2.5.3	Bestandsaufnahme	11
3	Planung	12
3.1	Beschreibung des Vorhabens	12
3.2	Verkehrliche Erschließung	12
3.3	Technische Erschließung	13
3.3.1	Trinkwasser / Schmutzwasser	13
3.3.2	Niederschlagswasser	13
3.3.3	Elektroenergie	13
3.4	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	13
3.4.1	Inanspruchnahme von Wald bzw. Eingriffe durch Vegetationsverluste	13
3.4.2	Artenschutz	14
3.4.3	Erholung	14
3.4.4	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	14
3.5	Immissionsschutz	14
4	Planinhalt und Planfestsetzungen	15
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	15
4.2	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2.2	Flächen für Nebenanlagen	16
4.2.3	Rückhaltung von Niederschlagswasser	16
4.2.4	Aufschüttungen / Abgrabungen	17
4.2.5	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
4.2.6	Gestaltung unbebauter Flächen	18
4.3	Hinweise	18

5	Auswirkungen der Planung	20
5.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	20
5.1.1	Nutzung	20
5.1.2	Lärm	20
5.1.3	Altlasten	20
5.2	Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	20
5.3	Belange des Umweltschutzes	21
5.4	Belange der Wirtschaft und der Infrastruktur	21
5.4.1	Wirtschaft / Arbeitsplätze	21
5.4.2	Land- und Forstwirtschaft	21
5.4.3	Post- und Telekommunikationswesen / Versorgung mit Energie und Wasser	21
5.4.4	Sicherung von Rohstoffvorkommen	21
5.5	Belange der Mobilität und des Verkehrs	22
5.6	Belange des Hochwasserschutzes	22
5.7	Sonstige Belange	22
6	Rechtsgrundlagen	23
7	Verfahrensvermerke	24

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Lage und Abgrenzung des Vorhabengebiets

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine Fläche am Rand des Industriegebiets Dahn-Reichenbach. Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke Nr. 2861 und 2862/11 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 3488/14 mit einer Größe von insgesamt 7.700 m².

Das Vorhabengebiet besteht aus einer Teilfläche eines Weges, der auch als Rad- und Wanderweg genutzt wird, einer infolge Schädlingsbefalls gerodeten Waldfläche sowie aus einem Fichtenbestand und einer Gehölzgruppe im Süden. Südlich an das Vorhabengebiet grenzt das Verwaltungsgebäude eines Baustahl verarbeitenden Betriebs an, östlich und nordöstlich des Weges befinden sich größere Lager- und Verwaltungsgebäude eines Handelsunternehmens, westlich und nordwestlich an das Vorhabengebiet schließt sich Wald an.

Abb. 1: Lage des Vorhabengebiets am Rand des Industriegebiets Dahn-Reichenbach



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Abb. 2 und 3: Vorhabengebiet – Blick nach Norden



Abb. 4: Vorhabengebiet – Blick nach Süden



Abb. 5: Vorhabengebiet – Blick nach Südosten



Fotos: Ingenieurbüro Dilger (Juni 2020)

1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass des Bebauungsplanes

Der Antragsteller ist Inhaber eines Naturstein verarbeitenden Betriebs im Industriegebiet Dahn-Reichenbach. Die dortigen Flächenkapazitäten reichen nicht mehr aus, um Rohstoffe, Baumaterialien und Endprodukte zu lagern. Momentan werden hierfür Flächen am Straßenrand und – übergangsweise – auf einer stadteigenen Fläche im Industriegebiet genutzt.

Der Antragsteller möchte nun eine dauerhafte und auf die Zukunft ausgerichtete Lösung seiner Lagerproblematik finden. Die gesuchte Lagerfläche soll aus logistischen Gründen in relativer Nähe zur Betriebsstätte liegen. Ein kürzlich von der Stadt Dahn angebotenes Flurstück bot die entsprechenden Voraussetzungen. Ein daran angrenzendes Flurstück konnte von privater Seite erworben werden. Da beide Flurstücke außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Reichenbach“ liegen, sollen durch einen Babauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Lagerplatzes geschaffen werden.

1.3 Verfahren

Zur Schaffung von Baurecht wird das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gewählt. Dies ist möglich, weil sich der Bebauungsplan auf die Realisierung eines konkreten baulichen Vorhabens bezieht und eventuelle Festsetzungen gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nicht den zwingenden Vorgaben des § 9 BauGB entsprechen müssen. Daraus ergibt sich eine gewisse Planungsflexibilität, um die Bedürfnisse des Antragstellers erfüllen zu können.

In einem Durchführungsvertrag, der Teil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, verpflichtet sich der Antragsteller gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Durchführung der vereinbarten Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist.

Da im Bebauungsplan alle relevanten Planungsinhalte des geplanten Vorhabens dargestellt werden können, wird auf die Erstellung eines separaten Vorhaben- und Erschließungsplans verzichtet.

Der Stadtrat Dahn hat am 30.09.2020 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beschlossen.

2 PLANUNGSVORGABEN

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Laut der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz (ROP) IV (Teilfortschreibung 2018, Vorlage zur Genehmigung) befindet sich das Vorhabengebiet am Rand einer Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe. Umgeben ist diese Siedlungsfläche von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus (Grundsatz G 25 des ROP; grüne Schraffur). Westlich des Vorhabengebiets liegt ein Vorbehaltsgebiet für die Sicherung des Grundwassers (G 37; blaue Schraffur).

Abb. 6: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz

Den Vorbehaltsgebieten ist bei konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen in der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen (§ 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG).

Das Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus ist im Umfeld des Industriegebiets Dahn-Reichenbach durch die bestehenden Betriebe und die daraus resultierenden Emissionen bereits vorbelastet. Durch die geplante Nutzung – Anlieferung und Lagerung von Natursteinen – auf einer im Vergleich zum gesamten Industriegebiet überschaubaren Fläche wird die Belastung nur unwesentlich verstärkt.

Für eine Gefährdung des Grundwassers ergeben sich keine Anhaltspunkte.

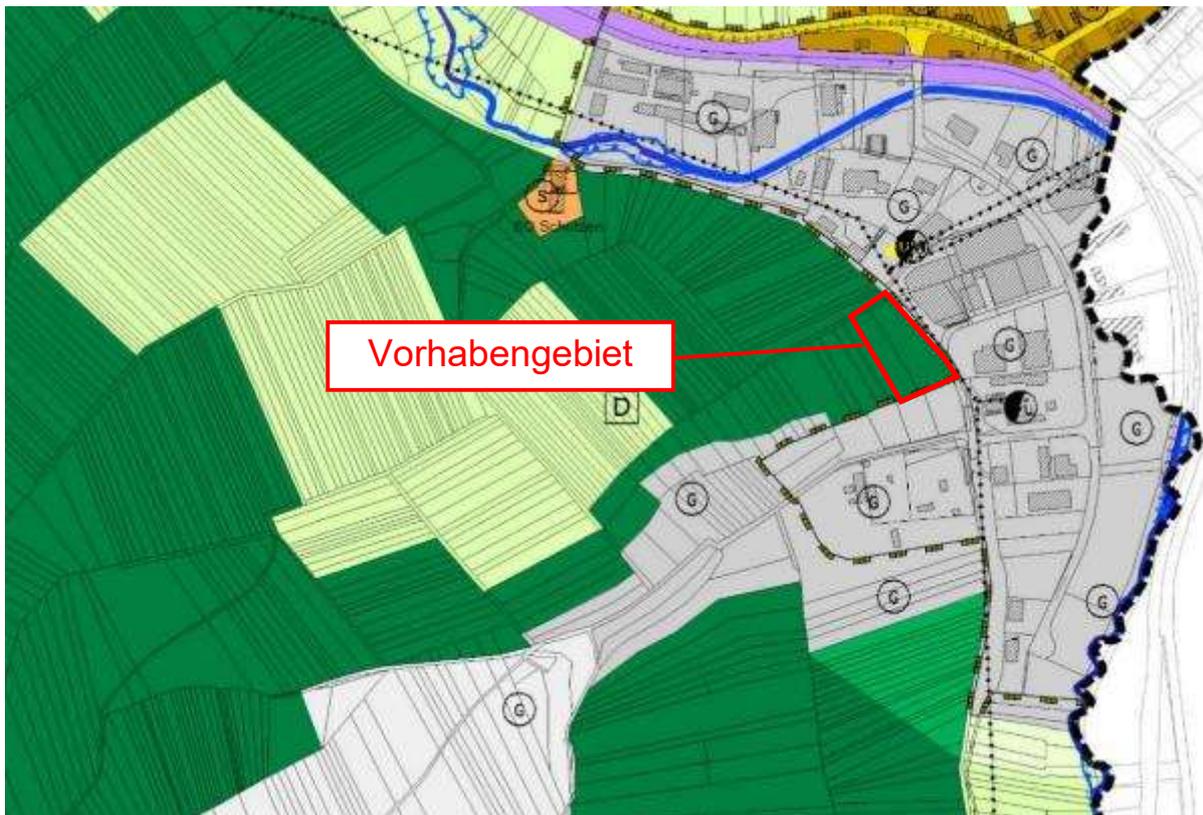
Das Vorhaben ist demnach mit den Zielen der Raumplanung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland ist das Vorhabengebiet größtenteils als Waldfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan kann daher nicht, wie in § 8 Abs. 2 BauGB gefordert, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Dahner Felsenland



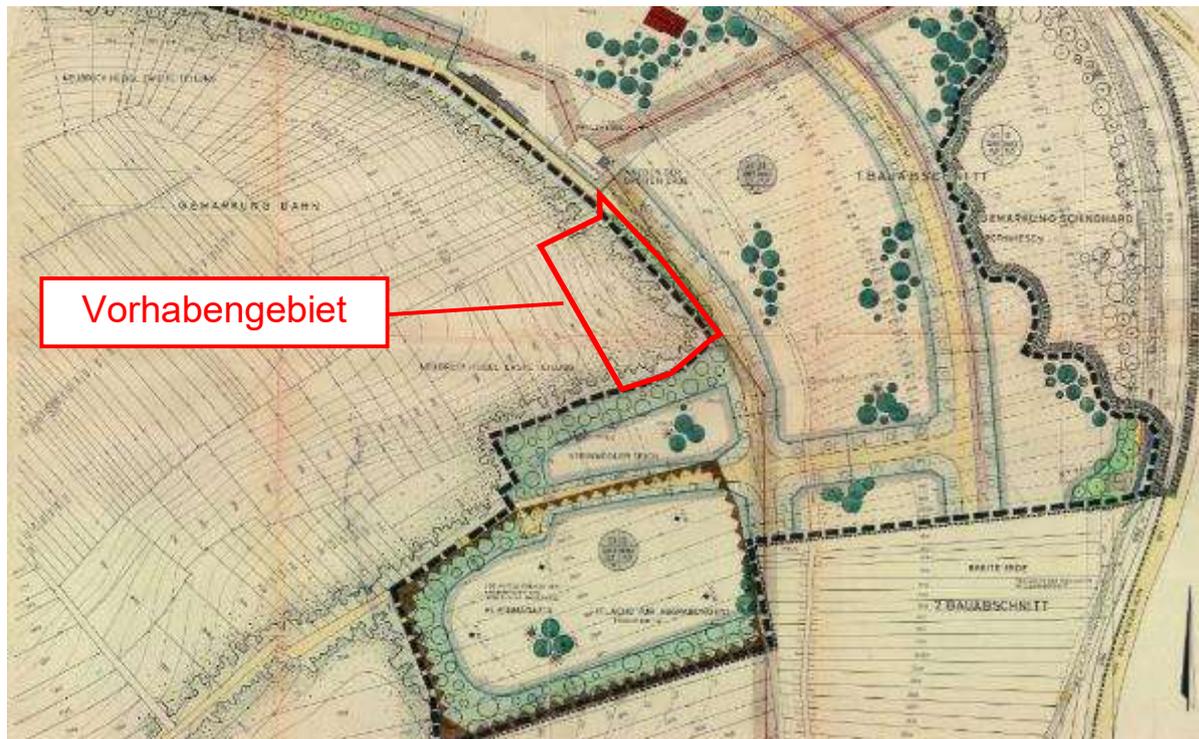
Quelle: Verbandsgemeinde Dahner Felsenland

2.3 Bebauungsplan

Für das Vorhabengebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Süden und Osten grenzt der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Industriegebiet Reichenbach - 1. Bauabschnitt“ aus dem Jahr 1976 an. Festgesetzt ist dort ein Industriegebiet (GI), in dem eine offene, zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Am Rand dieses Plangebiets sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen sind.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Industriegebiet Reichenbach“



Quelle: Verbandsgemeinde Dahner Felsenland

2.4 Altlasten

Altlasten im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind bislang nicht bekannt.

2.5 Naturschutzfachliche Vorgaben

2.5.1 Schutzgebiete und sonstige geschützte Flächen

Das Vorhabengebiet liegt, wie die gesamte Gemarkung der Stadt Dahn, im Naturpark Pfälzerwald und damit auch im deutschen Teil des Biosphärenreservates Pfälzerwald-Nordvogesen. Das Vorhabengebiet liegt in einer „Entwicklungszone“ (NTP-073-056) gemäß Schutzverordnung vom 22. Januar 2007.

Das Vorhabengebiet liegt am Rand, aber noch innerhalb des Vogelschutzgebietes (VSG) 6812-401 „Pfälzerwald“, welches das gesamte Industriegebiet umschließt.

Weitere Schutzgebiete und geschützte Flächen im näheren Umfeld des Vorhabengebiets sind nicht vorhanden.

Abb. 9: Lage des Vorhabengebiets im Vogelschutzgebiet



Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

2.5.2 Boden

Laut einer Untersuchung des Ingenieurbüros Roth & Partner GmbH (Annweiler) vom 28.01.2021 (Bericht Nr. cu/21p058br01 vom 10.02.2021) steht im südlichen Bereich des Vorhabengebiets eine etwa 0,40 m dicke Oberbodenschicht (Waldboden) an. Diese weist eine schluffig-sandige Matrix auf und ist in die Bodengruppe TL nach DIN 18196 einzustufen. Darunter folgt bis etwa 3,00 m u. GOK ein Sand-Schluff-Gemisch, das im oberen Bereich Feinkornanteile von fast 40 % und Sandanteile von etwa 60 % aufweist, im unteren Bereich – ab ca. 1,40 m unter Geländeoberkante (u. GOK) – mit geringeren Feinkornanteilen von ca. 22 % und Sandanteilen von etwa 75 %. Bei ca. 1,30 m bis ca. 1,40 m u. GOK ist das Sand-Schluff-Gemisch von einer dünnen Schluffschicht mit Sand-, Ton- und schwachen Kiesanteilen durchsetzt.

Die anstehenden Böden sind ab etwa 1,4 m u. GOK für eine Versickerung nach DWA-A 138 bzw. Leitfaden des Landes Rheinland-Pfalz gerade noch geeignet. Um bei einer eventuellen Versickerung des Oberflächenwassers den Mindestabstand von 1,00 m zwischen der Sohle der Versickerungseinrichtung und dem mittleren Grundwasserstand (MGW) zur Reinigung und Regeneration des zu versickernden Wassers vor dem Eintritt ins Grundwasser einzuhalten, empfiehlt das Ingenieurbüro, die Sohlen von Versickerungseinrichtungen nicht tiefer als etwa 1,5 m u. GOK zu legen.

2.5.3 Bestandsaufnahme

Das Vorhabengebiet besteht im Wesentlichen aus einer ehemaligen Waldfläche, die aufgrund Schädlingsbefall weitgehend gerodet wurde. Im Süden befindet sich ein Fichtenmischwald, im Südosten eine größere Gehölzgruppe. Im Osten ist ein asphaltierter Weg Teil des Vorhabengebiets.

Bei zwei zoologischen Querschnittsbegehungen im Juni und Juli 2020 wurden 8 Vogelarten und 8 Tagfalterarten nachgewiesen, darunter auch der besonders geschützte Kleine Feuerfalter. Darüber hinaus wurde auf der gerodeten Fläche das Vorkommen der besonders geschützten Roten Waldameise festgestellt. Reptilien wurden im Vorhabengebiet nicht festgestellt.

Nähere Angaben finden sich im beigefügten Umweltbericht für die frühzeitige Beteiligung.

3 PLANUNG

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Lagerplatzes zur Lagerung (bis zur weiteren Verwendung) von Natursteinen in unterschiedlichster Ausprägung. Hierzu gehören etwa größere Findlinge als Ausgangsmaterial für Kunstwerke und sonstige Natursteinarbeiten, gebrochene oder geschnittene Steine zur Weiterverwendung in eigenen Projekten sowie Schüttgut für den Garten- und Landschaftsbau oder als Unterbau für konstruktive Arbeiten. Darüber hinaus soll der Lagerplatz auch zur Zwischenlagerung von nicht belastetem Erdaushub für eigene Baustellen sowie zur Verarbeitung und Lagerung von Brennholz für den Privatbedarf (betriebseigene Heizungsanlage) genutzt werden können. Zur Ordnung der Lagerfläche und zur besseren Platzausnutzung soll das Lagergut überwiegend in Schüttgutboxen gelagert werden. Die Wände der Schüttgutboxen dienen dabei auch der Gliederung des Lagerplatzes in zwei Ebenen sowie zur Böschungssicherung.

Zum östlich angrenzenden Weg soll die bisherige Böschung durch eine Stützmauer abgefangen werden, die dem Antragsteller durch die Verwendung verschiedener Materialien auch als „Ausstellungsfläche“ dient.

Im Süden – am tiefsten Punkt des eigenen Flurstücks – ist vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung eine Versickerungsmulde zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.

Der Lagerplatz wird mit Ausnahme der Zufahrt nicht versiegelt. Die Zufahrt soll versiegelt werden, um den auf dem Lagerplatz verkehrenden Fahrzeugen die Möglichkeit zu geben, vor dem Einbiegen auf den öffentlichen (Rad- und Wander-)Weg ihre Reifen, „sauberzufahren“. Außerdem soll durch die Befestigung der Rampe der Bodenerosion entgegengewirkt werden. Zum öffentlichen Weg hin sowie am Rand der oberen Ebene des Lagerplatzes sind Eingrünungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern als Abschirmung und Sichtschutz vorgesehen.

Zur Eigentumssicherung soll der gesamte Lagerplatz eingezäunt werden.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Vorhabengebiet durch den bestehenden, östlich angrenzenden Weg, der auch als Rad- und Wanderweg dient. Der Weg mündet südöstlich des Vorhabengebiets in die Industriestraße, die direkt an die Bundesstraße 427 angebunden ist.

Unter Ausnutzung des natürlichen Geländeverlaufs sieht die interne Erschließung des aufgrund der Topographie oberhalb des Weges liegenden Lagerplatzes eine Rampe aus südöstlicher Richtung vor.

3.3 Technische Erschließung

3.3.1 Trinkwasser / Schmutzwasser

Da das Vorhabengebiet ausschließlich als Lagerplatz genutzt werden soll und kein Abwasser anfällt, ist ein Anschluss an die Wasserver- bzw. Abwasserentsorgung nicht erforderlich.

3.3.2 Niederschlagswasser

Der Lagerplatz wird mit entsprechenden Neigungen versehen, um einen Abfluss des Oberflächenwassers auf den östlich gelegenen Weg zu verhindern. Im Vorhabengebiet soll eine Versickerungsmulde angelegt werden, um das anfallende Oberflächenwasser gemäß § 55 WHG ortsnah versickern zu können. Die dafür erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Der Überlauf der Versickerungsmulde soll zur Vermeidung von Schäden auf den angrenzenden Grundstücken über einen an der Südseite des Vorhabengebiets bestehenden – und im weiteren Verlauf verrohrten – Entwässerungsgraben in den Vorfluter Wieslauter eingeleitet werden.

Die Dimensionierung und Ausgestaltung der Versickerungsmulde bzw. die Einleitung des Überlaufs in die Wieslauter ist Teil eines nachgeschalteten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

3.3.3 Elektroenergie

Eine Versorgung des Vorhabengebiets mit elektrischer Energie ist nicht vorgesehen.

3.4 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

3.4.1 Inanspruchnahme von Wald bzw. Eingriffe durch Vegetationsverluste

Der Bebauungsplan sieht vor, ca. 2.000 m² einer (früheren) Waldfläche in die Lagerfläche einzubeziehen. Es ist davon auszugehen, dass es sich dabei um eine Rodung bzw. Nutzungsumwandlung im Sinne des Landesforstgesetzes (§ 14) handelt. Ein Teil der Bäume wurden zwar bereits infolge Schädlingsbefall (Borkenkäfer) gefällt. Eine Umwandlungsgenehmigung liegt aber noch nicht vor. Insofern ist auch der gerodete Bereich

rechtlich als Wald zu betrachten und entsprechend auszugleichen. Es sind nach Vorgabe des Gesetzes und in Abstimmung mit dem Forst voraussichtlich Ausgleichsmaßnahmen entweder als Ersatzaufforstung, Waldumbau oder Ausgleichszahlungen notwendig.

Mit der neuen Nutzung ist zugleich auch ein Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere verbunden. Dies sind als Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzrechts zu werten und nach Maßgabe des Gesetzes ebenfalls auszugleichen.

3.4.2 Artenschutz

Bei zwei zoologischen Querschnittsbegehungen im Juni und Juli 2020 wurden 8 Vogelarten und 8 Tagfalterarten nachgewiesen, die größtenteils zu den relativ weit verbreiteten ungefährdeten Arten zählen. Mit dem Kleinen Feuerfalter wurde eine besonders geschützte Art nachgewiesen. Darüber hinaus wurde auf der gerodeten Fläche das Vorkommen der besonders geschützten Roten Waldameise festgestellt. Reptilien wurden im Vorhabengebiet nicht festgestellt.

3.4.3 Erholung

Der im Vorhabengebiet liegende Weg ist Teil eines überörtlichen, vergleichsweise stark frequentierten Rad- und Wanderwegs. Für die Erholung hat das Gebiet sowohl nach Lage / Erreichbarkeit als auch Attraktivität dennoch keine besondere Bedeutung. Der vorhandene Weg bleibt durch das geplante Vorhaben uneingeschränkt nutzbar.

3.4.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Die durch die Nutzung als Lagerplatz verursachte Verdichtung des Bodens führt auch zu stärkeren Regenwasserabflüssen, da die Versickerung und Verdunstung der Flächen selbst nicht ausreichen wird. Es ist daher vorgesehen, im Süden des Vorhabengebiets eine Versickerungsmulde mit entsprechendem Einstauvolumen anzulegen.

3.5 Immissionsschutz

Die Nutzung als Lagerplatz verursacht Verkehrslärm durch an- und Abtransport der Materialien sowie Betriebslärm durch Verladung (Motorenlärm, Ladegeräusche). Durch die Umgebung (Baustahlverarbeitung, Handelsunternehmen, Straßenmeisterei, usw.) sind jedoch bereits Emissionen vorhanden, die durch die neue Nutzung nicht wesentlich erhöht werden.

4 PLANINHALT UND PLANFESTSETZUNGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke Nr. 2861 und 2862/11 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 3488/14 mit einer Größe von insgesamt 7.700 m².

Es wird begrenzt

im Osten durch das Flurstück Nr. 3125/4

im Norden durch das Flurstück Nr. 2809

im Westen durch das Flurstück Nr. 2860

im Süden durch die Flurstücke Nr. 2862/8, 2862/9 und 2862/10.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.

4.2 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um die Nutzung der Grundstücke in einem verträglichen Maß zu gewährleisten, ergeben sich für das Vorhabengebiet folgende Festsetzungen:

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben gem. § 12 Abs. 3 BauGB nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und gem. § 12 Abs. 3a BauGB nicht an die BauNVO gebunden. Allerdings sollte aus Gründen der Einheitlichkeit der Bauleitplanung ein Baugebiet nach §§ 2 bis 11 BauNVO ausgewiesen werden, wenn das mit dem Vorhabenträger abgestimmte Nutzungskonzept mit einem der Baugebietstypen der BauNVO übereinstimmt.

Die vom Vorhabenträger vorgesehene Nutzung unterscheidet sich nicht wesentlich von der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbe- oder Industriegebiets gem. §§ 8,9 BauGB. Dort sind Lagerplätze allgemein zulässig. Da der Vorhabenträger aber ausschließlich einen Lagerplatz herrichten und nutzen möchte und sich im Durchführungsvertrag auch nur zur Durchführung dieser Nutzung verpflichtet, sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB alle anderen Nutzungen nicht zulässig. Somit ist der beabsichtigte Gebietscharakter eines Gewerbe- oder Industriegebiets nach BauNVO gefährdet. Daher soll kein Baugebiet nach §§ 2 bis 11 BauNVO ausgewiesen werden, sondern gem. § 12 Abs. 3a BauGB auf „sonstige Weise“ ein Lagerplatz.

Zulässig sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Hierzu gehören:

- die Lagerung von Natursteinen als Rohmaterial und Endprodukt
- die Lagerung von Baustoffen und Baustoffgemischen für die Verwendung in eigenen Baustellen
- die Zwischenlagerung von Erdaushub bis zum Wiedereinbau auf Baustellen
- die Verarbeitung und Lagerung von Brennholz für den Eigenbedarf

Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 2862/11 sind bauliche Anlagen zur Böschungssicherung zulässig. Diese können auch als „Musterflächen“ aus verschiedenen Natursteinmaterialien hergestellt oder mit verschiedenen Natursteinmaterialien verblendet sein. Die Anlagen dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m, gemessen von der Oberkante des angrenzenden Weges, haben.

Zur Ordnung des Lagerplatzes und zur besseren Platzausnutzung sind im Bereich des festgesetzten Lagerplatzes bauliche Anlagen in Form von Schüttgutboxen zulässig. Die Mauern der Schüttgutboxen dürfen zum Schutz des Landschaftsbildes eine maximale Höhe von 2,0 m, gemessen von der Oberkante des Lagerplatzes, haben. Die Schüttgutboxen dürfen nicht überdacht werden.

Die Errichtung von Gebäuden im Vorhabengebiet ist nicht zulässig.

4.2.2 Flächen für Nebenanlagen

Im Vorhabengebiet sollen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig sein, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Hierzu gehören zum Beispiel die Aufstellung von Containern zur Lagerung von Werkzeugen und Reinigungsgerät oder ein einfacher Witterungsschutz für Baumaschinen. Damit soll ein störungsfreier Betrieb des Lagerplatzes gewährleistet werden.

4.2.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Unter Bezug auf § 55 WHG wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser im Vorhabengebiet gesammelt und vor Ort versickert wird. Hierzu ist an geeigneter Stelle ein Versickerungsbecken in entsprechender Größe anzulegen. Für die Versickerung ins Grundwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Diese Festsetzung dient der Förderung der Grundwasserneubildung im Bereich des Vorhabengebiets.

4.2.4 Aufschüttungen / Abgrabungen

Um eine Störung des Landschaftsbildes möglichst zu vermeiden, soll der Lagerplatz ungefähr dem bisherigen Geländeniveau entsprechen. Die Hanglage soll dabei durch zwei Ebenen aufgefangen werden. Die untere Ebene liegt maximal 2,0 m oberhalb des Weges, die obere Ebene maximal 3,0 m oberhalb der unteren Ebene. Abgrabungen des bestehenden Geländes bis zu den jeweiligen Höhen der Ebenen sind zulässig. Die Angleichungen an die westlich und nördlich liegenden Nachbargrundstücke sind durch standsichere Böschungen (ggf. in Verbindung mit den Wänden der Schüttgutboxen) herzustellen.

Beim Betrieb des Lagerplatzes sind Aufschüttungen in Form von Halden für Baumaterial oder Erdaushub bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m, in der Senkrechten gemessen von der Oberkante der jeweiligen Lagerplatz-Ebene am Fuß der Halde bis zur Haldenkuppe, zulässig.

Abgrabungen sind für die Herstellung einer funktionsfähigen Versickerungsmulde bis in eine Tiefe von 1,5 m zulässig. Damit wird gewährleistet, dass unter der Sohle der Versickerungsmulde noch eine ausreichend mächtige Bodenschicht zur Reinigung und Regeneration des zu versickernden Wassers vor dem Eintritt ins Grundwasser verbleibt.

4.2.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zur Reduzierung der Staubbelastung auf dem Weg wird der Lagerplatz entlang des Weges und an der vorderen Kante der oberen Ebene durch einen 3 m breiten Grünstreifen, bestehend aus heimischen Sträuchern, abgeschirmt. Entlang des Weges wird der Grüngürtel durch die Pflanzung von heimischen Bäumen zusätzlich gegliedert. Neben der Reduzierung der Störung des Landschaftsbildes und der Staubemissionen ist durch die Herstellung der Grüngürtel auch eine ökologische Aufwertung des Gebiets (Schaffung von Nahrungsquellen und Brutplätzen für Insekten und Vögel) verbunden, so dass die Maßnahme auch als teilweiser Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft dienen kann. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Lauf des Verfahrens konkret ermittelt und im Umweltbericht, der Teil dieser Begründung wird, beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zu Ausgleich bzw. Kompensation benannt. Sofern die dort genannten Maßnahmen nicht planungs- oder bauordnungsrechtlich festgesetzt werden können, wird die fachgerechte Durchführung durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Vertrag ist Bestandteil der Planunterlagen.

4.2.6 Gestaltung unbebauter Flächen

Die Zufahrtsrampe ist mit Asphalt oder Pflastersteinen zu befestigen.

Dies dient der Reduzierung von Schmutz auf dem angrenzenden öffentlichen Weg (Verkehrssicherheit) und wirkt der Bodenerosion entgegen.

4.3 Hinweise

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder sonstige wichtige Informationen zur Bauleitplanung bzw. zur nachfolgenden Realisierung des Baugebiets liefern, werden als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den textlichen Festsetzungen abgedruckt.

Altlasten

Sollten im Rahmen der Abgrabungen Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu informieren.

Landesarchäologie

1. 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE
3. 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.

4. Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie z.B. Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Schutz des Grundwassers

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.

Boden und Baugrund

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) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gem. § 2a Abs. 1 BauGB sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen. Dabei werden insbesondere die Auswirkungen auf die Bereiche dargestellt, die nach § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind.

5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

5.1.1 Nutzung

Das Vorhabengebiet liegt am Rand eines Industriegebiets. Die angrenzenden anthropogenen Nutzungen lassen keine Konfliktpotentiale mit der angestrebten Nutzung im Vorhabengebiet erkennen. Die von der unbefestigten Lagerplatzfläche eventuell ausgehenden Staubemissionen können durch die geplante Eingrünung zu einem großen Teil zurückgehalten werden.

5.1.2 Lärm

Durch die vorgesehene Nutzung des Vorhabengebiets sind erhebliche Beeinträchtigungen der Umgebung durch Lärm aufgrund der dort bereits vorhandenen Geräuschkulisse nicht zu erwarten.

5.1.3 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten, sind weder im Altlastenkataster von Rheinland-Pfalz erfasst noch liegen bei der Stadt Dahn bzw. bei der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland hierzu irgendwelche Hinweise oder Erkenntnisse vor. Sollten dennoch im Rahmen der Baumaßnahmen Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz umgehend zu informieren ist.

5.2 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Belange des Denkmalschutzes nach jetziger Kenntnislage nicht betroffen. Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten befinden sich nicht im Vorhabengebiet. Sollten dennoch im Rahmen der Baumaßnahmen Kulturdenkmäler oder archäologische Funde

angetroffen werden, wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass unverzüglich die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie zu informieren ist.

5.3 Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht erörtert, der im Lauf des Verfahrens erstellt wird.

5.4 Belange der Wirtschaft und der Infrastruktur

5.4.1 Wirtschaft / Arbeitsplätze

Durch die Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, um einem ortsansässigen Handwerksbetrieb zusätzliche Lagerflächen zur Verfügung zu stellen. Dies dient nach der bisherigen Expansion dessen Zukunftssicherheit, wodurch Arbeitsplätze gesichert oder möglicherweise neu geschaffen werden.

5.4.2 Land- und Forstwirtschaft

Da im Vorhabengebiet keine Aufenthaltsräume o.ä. vorgesehen sind, sind über die allgemeine Verkehrssicherungspflicht hinausgehenden Maßnahmen zum Schutz vor Gefahren durch den angrenzenden Wald nicht erforderlich.

Durch den Verlust von (infolge Schädlingsbefall ohnehin bereits gerodeten) Waldflächen werden die Belange der Forstwirtschaft berührt. Es sind nach Vorgabe des Gesetzes und in Abstimmung mit dem Forst voraussichtlich Ausgleichsmaßnahmen entweder als Ersatzaufforstung, Waldumbau oder Ausgleichszahlungen notwendig.

5.4.3 Post- und Telekommunikationswesen / Versorgung mit Energie und Wasser

Im Vorhabengebiet ist eine Versorgung durch die Träger der Infrastruktur nicht vorgesehen.

5.4.4 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Vorhabengebiet sind keine Rohstoffvorkommen verzeichnet.

5.5 Belange der Mobilität und des Verkehrs

Der Lkw-Verkehr zur Anlieferung und zum Abtransport des zur zwischenzeitlichen Lagerung vorgesehenen Materials führt ausschließlich durch ein Industriegebiet zu einer den überregionalen Verkehr aufnehmenden Bundesstraße. Die Anzahl der Fahrten wirkt sich nur unwesentlich auf das Verkehrsaufkommen aus. Durch die geplante Befestigung der Zufahrtsrampe wird der Schmutzeintrag auf den Radweg reduziert.

5.6 Belange des Hochwasserschutzes

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb eines Hochwasserrisikogebiets. Durch die Realisierung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens kommt es jedoch zu einer stärkeren Versiegelung von Flächen und dementsprechend zu einem verstärkten Abfluss des Oberflächenwassers. Dieses soll im Plangebiet versickert werden. Das bislang wild abfließende Wasser des Berghangs wird auf diese Weise gesammelt und zurückgehalten. Auch bei einem extremen Regenereignis, welches das Fassungsvermögen des Versickerungsbeckens überschreitet, wird das Oberflächenwasser erst verzögert abgegeben, womit die Scheitelwelle des Hochwassers im Vorfluter reduziert wird.

5.7 Sonstige Belange

Alle anderen in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sind nach jetzigem Kenntnisstand durch das geplante Vorhaben nicht berührt.

6 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.8.2020 I 1728.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 I 1057

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283); zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127); zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297).

7 VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 u. 2 BauGB)

Die Stadt Dahn hat am 30.09.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs.1 und § 4a Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom bis in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgegeben.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.

..... dieser Beteiligten aus a) und b) haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die von der Gemeinde am geprüft wurden.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs.1 BauGB)

Die Stadt Dahn hat am die öffentliche Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans, des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan, der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung lag in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgegeben.

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die von der Gemeinde am geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO u. § 24 GemO)

Die Stadt Dahn hat am diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans, der textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Stadt Dahn**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet Reichenbach“ – 4. Änderung**

Stadt Dahn

Dahn, den

.....

(Zwick)

Stadtbürgermeister

Ausgefertigt:

Stadt Dahn

Dahn, den

.....

(Zwick)

Stadtbürgermeister

Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

Der Satzungsbeschluss der Stadt Dahn wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

**Bearbeitung
Begründung:**

Ingenieurbüro Dilger GmbH
Dipl.-Ing. Holger Keller

**Bearbeitung
Umweltbericht:**

L.A.U.B. GmbH

Dahn, Februar 2021

Dahn, den

.....
(Zwick)
Stadtbürgermeister