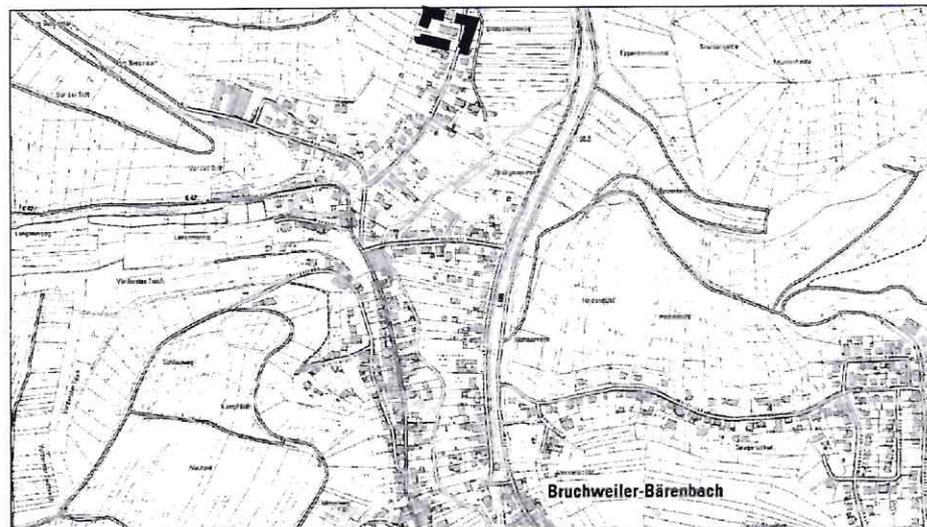


Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach



Bebauungsplan „Drotschenwoog“ – 2. Änderung
Vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Satzung
September 2021



Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Projekt-Nr. PV 23/21

Gewerbepark Neudahn 3, 66994 Dahn
Telefon: 06391 / 911-0
Telefax: 06391 / 911-150

Marktstr. 1, 66907 Glan-Münchweiler
Telefon: 06383 / 7820
Telefax: 06383 / 579184

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgegenstand	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass der Bebauungsplanänderung	4
1.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.2.2	Verfahren	5
2	Planungsvorgaben	6
2.1	Regionaler Raumordnungsplan	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Bebauungsplan	7
2.4	Bestandserhebung	8
2.5	Naturschutzfachliche Vorgaben	9
2.5.1	Schutzgebiete	9
2.5.2	Artenschutz	11
2.6	Altlasten	11
2.7	Hochwasserschutz	12
2.8	Radonvorsorge	12
2.9	Richtfunk	12
3	Planung	14
3.1	Städtebauliches Konzept	14
3.2	Erschließung; Ver- und Entsorgung	14
3.3	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	14
3.4	Immissionsschutz	15
4	Planinhalt und Planfestsetzungen	17
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	17
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
4.2.4	Flächen für Nebenanlagen	19
4.2.5	Private Grünflächen	20
4.2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft	21
4.2.7	Vorkehrungen zum Schutz vor sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG	22
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
4.3.1	Dachlandschaft	22
4.4	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	23

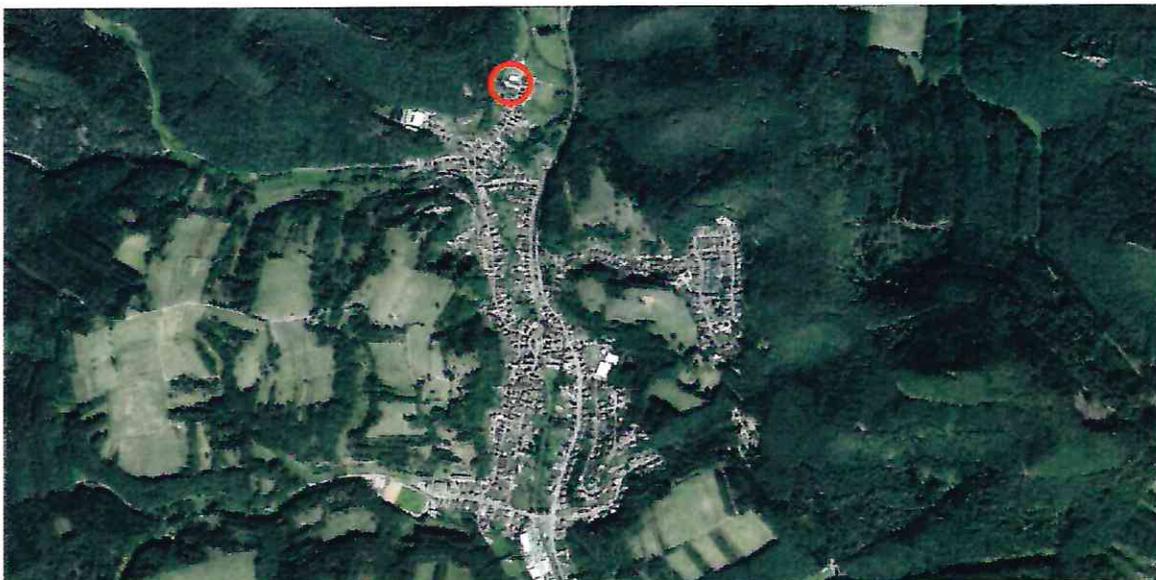
5	Auswirkungen der Planung	26
5.1	Auswirkungen auf den Boden	26
5.2	Auswirkungen auf das Wasser	26
5.3	Auswirkungen auf das Klima	27
5.4	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.....	27
5.5	Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung.....	27
6	Verfahrensvermerke	28

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach in der Straße Im Grün, der Teil des überregionalen Wieslauter-Radwegs ist. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Drotschenwoog“ umfasst das Flurstück Nr. 1605/3 mit einer Größe von 1.737 m².

Abb. 1: Lage des Plangebietes



Datengrundlage: GeoBasis-DE / LVermGeo RLP 2020; ohne Maßstab

1.2 Anlass der Bebauungsplanänderung

1.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Grundstück Flst.Nr. 1605/3 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Drotschenwoog“ als Gewerbegebiet (GE) in Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen. Bis November 2020 wurde dort ein Fitnessstudio betrieben, ehe es pandemiebedingt geschlossen wurde. Der Eigentümer des Anwesens möchte nun das ehemalige Fitnessstudio zu einem Ferienhaus mit mehrerer Ferienwohnungen umnutzen. Planungsrechtlich ist dies in einem Gewerbegebiet nicht zulässig. Das Grundstück Flst.Nr. 1605/3 soll daher als Mischbaufläche (MI) in Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen werden, um die geplante Nutzung planungsrechtlich abzusichern. Die Schaffung von zeitgemäßen touristischen Unterkünften liegt in der Urlaubsregion Dahner Felsenland auch im Interesse der Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach und der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland. Darüber hinaus kann durch das Bauvorhaben ein

städtebaulicher Missstand (leerstehendes/ungenutztes gewerbliches Anwesen in direkter Lage am vielbefahrenen Wieslauter-Radweg) beseitigt werden.

1.2.2 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Drotschenwoog“ verfolgt im Wesentlichen das Ziel, durch die Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung ein derzeit leerstehendes Gewerbegebäude mit einer neuen Nutzung zu belegen. Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Demnach kann ein Bebauungsplan (oder dessen Änderung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn

- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans „Drotschenwoog“ wird keiner der vorgenannten Ausschlussgründe vorbereitet oder begründet noch bestehen entsprechende Anhaltspunkte hierfür. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB sind somit gegeben.

Das Verfahren kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

2 PLANUNGSVORGABEN

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Die Kleinteiligkeit des Vorhabens und der Inhalt der Plan-/Nutzungsänderung haben keine Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

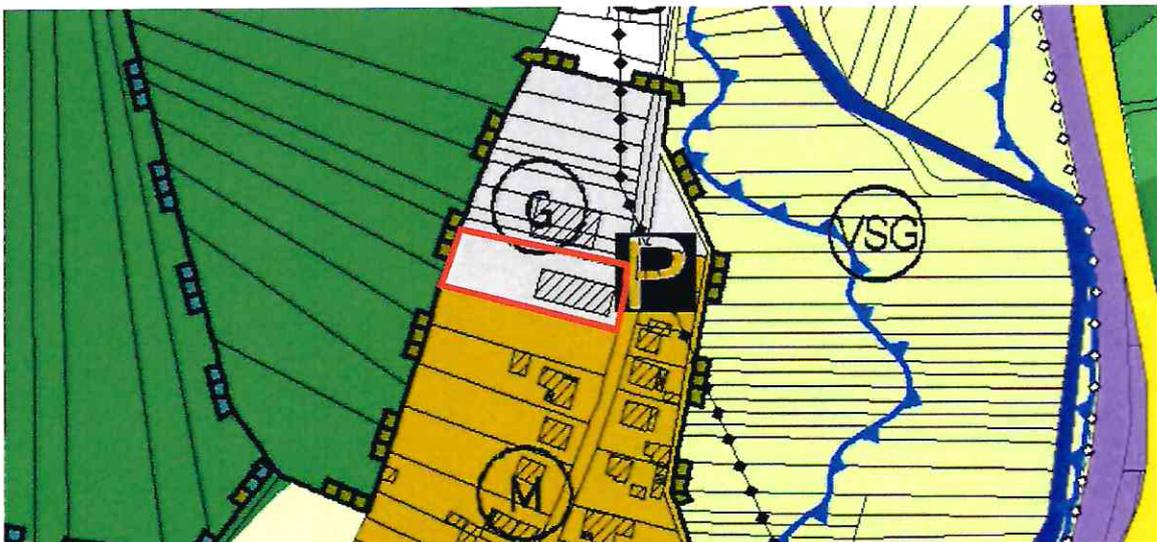
2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (Abb. 2), mit einer möglichen Erweiterung nach Norden. Südlich grenzt eine Mischfläche (M) an, westlich ist Wald und östlich eine Grünfläche. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Drotschenwoog“ kann daher aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden.

Allerdings kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Drotschenwoog“ die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Dahner Felsenland



Quelle der Plangrundlage: Verbandsgemeindeverwaltung Dahner Felsenland

sind außerdem Verkehrsflächen sowie ein Schutzstreifen entlang einer 20 KV-Leitung. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zu Nebenanlagen, zu Einfriedungen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen, zu Bepflanzungen, zur Nutzung von Regenwasser sowie zur Gestaltung von Stellplätzen.

Im Januar 2019 hat der Ortsgemeinderat die Aufstellung des 1. Änderungs- und Erweiterungsplanes zum Bebauungsplan „Drotschenwoog“ beschlossen, um nördlich des bestehenden Bebauungsplans einem privaten Investor die Errichtung von Betriebsgebäuden für Garten- und Landschaftsbau mit Baumschule zu ermöglichen. Das Aufstellungsverfahren hierzu ist noch nicht abgeschlossen.

2.4 Bestandserhebung

Das Plangebiet wird durch das bestehende, 30 m lange und 12 m breite Hauptgebäude geprägt. Beiderseits der Gebäude befindet sich jeweils eine Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil. Die Zufahrten sind asphaltiert (Abb. 5) bzw. mit Schotter befestigt (Abb. 6). Vor dem Gebäude befindet sich ein eine geschotterte bzw. gepflasterte Fläche mit einem Straßenbaum. Hinter dem Hauptgebäude befindet sich über die gesamte Gebäudeseite ein ca. 3,50 m tiefer Holzschuppen, der im Rahmen des Bauprojekts abgerissen werden soll. An diesen Schuppen grenzt eine betonierte Hoffläche an, die in einen unbefestigten Bereich übergeht (Abb. 7), ehe eine mit Bäumen bestandene Böschung (Abb. 8) das Grundstück nach Westen abschließt.

Nördlich des Plangebiets liegt eine Autowerkstatt, südlich liegt ein unbebautes Grundstück, daran grenzt Wohnbebauung an. Im Osten des Plangebiets liegt die Gemeindestraße Im Grün mit einem Parkplatz und anschließender Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Abb. 4: Blick ins Plangebiet (Straßenansicht)



Abb. 5: linke Zufahrt



Fotos: Ingenieurbüro Dilger (März 2021)

Abb. 6: rechte Zufahrt



Fotos: Ingenieurbüro Dilger (März 2021)

Abb. 7: Bereich hinter dem Gebäude



Abb. 8: Blick vom Gebäude auf die Böschung



Foto: Ingenieurbüro Dilger (März 2021)

2.5 Naturschutzfachliche Vorgaben

2.5.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet ist auf drei Seiten vom Vogelschutzgebiet „Pfälzerwald“ (VSG-6812-401) eingerahmt (Abb. 9). Westlich, in ca. 100 m Entfernung, überschneidet sich dieses mit einem Ausläufer des Flora-Fauna-Habitats „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ (FFH-6812-301), zu dem auch östlich des Plangebiets Bachbett und Uferstreifen des Fließgewässers der Wieslauter gehören. Vogelschutzgebiet und Flora-Fauna-Habitat sind Teil des europaweiten Natura 2000-Schutznetzes.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Biotope. Hinter der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung liegen die geschützten Biotope „Feuchte Glatthaferwiese im Wieslauter-Tal zwischen Reichenbach und Bruchweiler“ (BT-6812-0519-2007 und BT-6812-0520-2007), „Seggenrieder im Wieslauter-Tal zwischen

Reichenbach und Bruchweiler“ (BT-6812-0515-2007) sowie „Wieslauter zwischen Reichenbach und Bruchweiler“ (BT-6812-0457-2007) (Abb. 10).

Das Plangebiet liegt außerdem im Naturpark Pfälzerwald, dem deutschen Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen. Es liegt gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 der Landesverordnung über den Naturpark Pfälzerwald (NatPPfälzerwaldV) innerhalb einer Zone für dauerhaft umweltgerechte Entwicklungen und Nutzungen (Entwicklungszone; Schutzzone NTP-073-056), deren besonderer Schutzzweck es gem. § 4 Abs. 4 NatPPfälzerwaldV ist, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO zu ermöglichen.

Abb. 9: Lage des Plangebiets zu Natura 2000-Gebieten



Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020

Abb. 10: Lage des Plangebiets zu geschützten Biotopen



Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020

2.5.2 Artenschutz

Zwar gelten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen wird. Dennoch sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Umweltschutzes zu ermitteln und sachgerecht abzuwägen (siehe Kap. 5).

Unabhängig davon sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG einzuhalten. Demnach bestehen insbesondere folgende Zugriffsverbote:

1. Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen der besonders geschützten Arten,
2. Verbot der Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population besonders geschützter Arten,
3. Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten
4. Verbot der Beschädigung, Zerstörung oder Entnahme von wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Standorte.

Die Struktur des Plangebiets mit einem hohen Befestigungs-/Versiegelungsgrad lässt vermuten, dass trotz der Nähe zu den ausgewiesenen Schutzgebieten im Plangebiet keine Populationen besonders geschützter (Vogel-)Arten vorzufinden sind. Lediglich der rückwärtige Böschungsbereich, der im Ursprungs-Bebauungsplan als privaten Grünfläche mit einem Pflanzgebot festgesetzt ist und durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert wird, bietet entsprechende Voraussetzungen. Aufgrund der Nähe zur bereits vorhandenen Bebauung ist zu vermuten, dass im Plangebiet insbesondere „Allerweltsarten“ anzutreffen sind, die an die Störungsintensität menschlicher Nutzungen angepasst sind. Ein Tötungs- oder Schädigungstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird durch die Umsetzung der Planung, die innerhalb der bereits festgesetzten Baugrenzen realisiert wird, nicht erfüllt. Auch ein Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) tritt nicht auf.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG ist demnach nicht erfüllt.

Vorkommen geschützter Pflanzen- und Tierarten wurden im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung bei zwei Begehungen im Frühjahr 2021 nicht nachgewiesen.

2.6 Altlasten

Altlasten im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung sind nicht bekannt.

2.7 Hochwasserschutz

Laut Hochwassergefahrenkarte Südpfalz aus dem Jahr 2019 liegt das Plangebiet außerhalb des Bereichs, der bei einem Hochwasserereignis überschwemmt wird, welches im Regelfall statistisch einmal in 100 Jahren (HQ₁₀₀) zu erwarten ist. (Abb. 11)

Abb. 11: Lage des Plangebiets zu Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀)



Quelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

2.8 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden radioaktiven Schwermetal Uran entsteht. Über Klüfte im Gestein wandert es an die Erdoberfläche, wo es sich je nach Bauuntergrund und Bauweise in Gebäuden zu gesundheitsschädlichen Konzentrationen ansammeln kann.

In der Südwestpfalz sind weitgehend sehr niedrige Radonpotenziale (< 40 kBq/m³) zu erwarten. Punktuell, insbesondere im Bereich der Gesteine des Oberen Buntsandsteins und des Unteren Muschelkalks, können aber hohe Radonpotenziale vereinzelt möglich sein.

Besondere Schutzmaßnahmen müssen daher nicht ergriffen werden. Allerdings ist eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes empfehlenswert, um genauere Aussagen und ggf. bauliche Vorsorgemaßnahmen treffen zu können.

2.9 Richtfunk

Östlich des Plangebiets verläuft die Richtfunkverbindung 417555213 der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Der Funkwellenbereich liegt zwischen 138 und 168 m über Grund. Der Schutzkorridor der Strecke (horizontal 30 m ab Mittellinie der Richtfunkstrahlen,

vertikal 15 m ab Mitte der Richtfunkstrahlen) liegt auch über dem östlichen Teil des Plangebiets. Aufgrund der Höhe der Richtfunkverbindung ist eine Beeinträchtigung durch bestehende bzw. künftige Nutzungen nicht zu erwarten.

Abb. 12: Richtfunkstrecke östlich des Plangebiets



Quelle: Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

3 PLANUNG

3.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans „Drotschenwoog“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umwandlung eines früheren Fitnessstudios zu einem touristischen Beherbergungsbetrieb für Selbstversorger. Vorrangig geht es dabei um die Änderung des Gebietscharakters. Das bestehende Gebäude soll in seiner Kubatur erhalten bleiben. Vorgesehen sind lediglich Metallanbauten (Laubengang, Balkone) zur Erschließung und Aufwertung der geplanten Ferienwohnungen, sowie auf dem Außengelände untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Sitzgruppen, (überdachte) Pergolen oder eine Grillmöglichkeit.

Durch die angestrebte Änderung des bisherigen Gewerbegebiets zu einem Mischgebiet steigt dessen Schutzbedürftigkeit in Bezug auf eventuelle Immissionen durch das dann direkt angrenzende Gewerbegebiet. Dieser Konflikt ist im Rahmen der Planung zu lösen.

Darüber hinaus sollen durch die Änderung des Bebauungsplans Beeinträchtigungen der Umwelt und von Landschaftspotentialen sowie negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung verhindert bzw. minimiert werden.

3.2 Erschließung; Ver- und Entsorgung

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über die unmittelbar angrenzende Gemeindestraße Im Grün.

Das Plangebiet ist über die bestehenden Leitungen an die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland angeschlossen.

3.3 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Gleichwohl sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Dabei ist festzustellen:

- Das Plangebiet ist schon jetzt geprägt von einer intensiven anthropogenen Nutzung. Der geringe Bewuchs am Rand eignet sich kaum als Lebens- und Brutraum für Tiere. Die

Böschung und ihr Bewuchs wird durch die Änderung der Planung nicht in Anspruch genommen.

- Es gibt keine Anhaltspunkte, dass es durch die Planänderung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Natura 2000-Gebiete kommt.
- Eine Störung des Landschaftsbildes ist durch die Lage im Ort und die Beachtung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung nicht gegeben.

3.4 Immissionsschutz

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Drotschenwoog“ wird die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte Grenze zwischen Misch- und Gewerbegebiet um das Flurstück Nr. 1605/3 nach Norden versetzt. Hierbei kommt es zu einem Lärmschutzkonflikt, da in einem Mischgebiet höhere Schutzanforderungen gelten als in einem Gewerbegebiet: Für ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind laut DIN 18005-1 schalltechnische Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts genannt, für ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO Orientierungswerte von 60 bzw. 45 dB(A). Der Bebauungsplan „Drotschenwoog“ trifft hinsichtlich einer eventuellen Begrenzung von (Lärm)Emissionen aus dem Gewerbegebiet keine Aussagen. Somit kann im Gewerbegebiet das gesamte Emissionspotenzial ausgeschöpft werden.

Da nur ein Teil des Gewerbegebiets bebaut ist, ist die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt. Nach DIN 18005 ist bei der Berechnung eines zu erwartenden Beurteilungspegels in der Umgebung eines geplanten Gewerbegebietes ohne Emissionsbegrenzung das gesamte Emissionsgebiet als eine Flächenschallquelle mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags und nachts 60 dB(A)/m² anzusetzen. Die Norm enthält darüber hinaus eine Abstandstabelle, aus der bei ungehinderter Schallausbreitung die zur Einhaltung der verschiedenen Beurteilungspegel ungefähr erforderlichen Abstände abgelesen werden können: Bei einem 1 ha großen Gewerbegebiet – der kleinsten in der DIN genannten Flächengröße – beträgt dieser Abstand 100 m, um den Beurteilungspegel von 45 dB(A) (Mischgebiet nachts) einhalten zu können.

Da am Plangebiet Mischgebiet und Gewerbegebiet unmittelbar aneinanderstoßen, ist dieser Ansatz unbrauchbar. Auch eine Begrenzung der Emissionen nach TA Lärm scheidet aus, da diese Vorschrift anlagenorientiert ist und Maßnahmen am Ort der Lärmentwicklung – außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung – bedingen würde.

Zur Reduzierung von etwaigem Gewerbelärm aus dem Gewerbegebiet, um die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet einhalten zu können, sind daher aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen per Definition in der Regel am Ort der Lärmquelle – also außerhalb des Geltungsbereichs –

ansetzen, beschränken sich mögliche Optionen hierzu allenfalls auf den Bau eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand am Rand des Geltungsbereichs. Aufgrund der erforderlichen Höhen (die obere Etage des Gebäudes im Plangebiet soll ebenfalls eine in einem Mischgebiet zulässige Nutzung aufnehmen können), des damit verbundenen Platzbedarfs, der entsprechenden Kosten und der erschwerten Einbindung ins Ortsbild sind diese Maßnahmen aber eher problematisch umzusetzen.

Als passive Schallschutzmaßnahmen – also schalltechnische Verbesserungen am Immissionsort – sind zum Beispiel der Einbau von Schallschutzfenstern, eine lärmabsorbierende Dämmung von Außenwänden und Dächern oder eine schallschutzorientierte Grundrissgestaltung (durch die Ausrichtung der Ruhebereiche/Schlafzimmer auf der lärmabgewandten Seite) möglich. Die beiden erstgenannten Maßnahmen greifen jedoch nur bei permanent geschlossenen Fenstern, was für die Nutzung der Räumlichkeiten insbesondere in der wärmeren Jahreszeit eine erhebliche Einschränkung mit sich bringen kann.

Da im Plangebiet derzeit keine Nutzung stattfindet und im Rahmen der Um-/Nachnutzung ohnehin bauliche Maßnahmen erforderlich sind, soll im Bebauungsplan durch die Forderung nach einer schallschutzorientierten Grundrissgestaltung der Lärmkonflikt gelöst werden.

4 PLANINHALT UND PLANFESTSETZUNGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Drotschenwoog“ umfasst das Flurstück Nr. 1605/3 und wird begrenzt

- im Osten durch die Gemeindestraße Im Grün (FlSt. Nr. 1627/7)
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 1600/21
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1615/14 und 1615/15
- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 1606/3.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Drotschenwoog“ hat eine Größe von 1.737 m².

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

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Um die Nutzung der Grundstücke in einem verträglichen Maß zu gewährleisten, ergeben sich für das Plangebiet folgende Änderungen/Ergänzungen der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen:

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

Supermärkte und Verbrauchermärkte sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung eines Mischgebiets sowie die Festsetzungen zur Zulässigkeit/Nicht-Zulässigkeit von Nutzungen orientiert sich an der Festsetzung des Ursprungs-Bebauungsplans, wodurch eine kleinteilige Aneinanderreihung verschiedenartiger Baugebiete (bzw. Baugebietsausprägungen) mit unterschiedlichen Nutzungszulässigkeiten verhindert und eine gewünschte Nutzungsdurchmischung im gesamten Mischgebiet gefördert wird.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl kann die Bebaubarkeit eines Grundstücks reguliert und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden umgesetzt werden. Der festgesetzte Wert von 0,6 entspricht der zulässigen Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und auch der Festsetzung der GRZ im festgesetzten Mischgebiet des Ursprungs-Bebauungsplans, wodurch eine gleichartige Ausprägung des gesamten Mischgebiets sowie eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer in diesem Siedlungsbereich erreicht wird. Gleiches gilt für die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen. Auch diese wurde im Hinblick auf eine gleichförmige Entwicklung des gesamten Mischgebiets sowie zur Gewährleistung der Einbindung von geplanten baulichen Anlagen in die Umgebung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung der GFZ von 0,8 liegt deutlich unter der laut § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze von 1,2. Sie entspricht aber der Festsetzung im Ursprungs-Bebauungsplan (und somit der Umgebung) und gewährleistet auf diese Weise das Einfügen der Gebäudekubatur in die Umgebung.

4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. i. V. m. §§ 22,23 BauNVO)

Festgesetzt wird die offene Bauweise.

Die Stellung baulicher Anlagen erfolgt gemäß Festsetzung der Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung.

Die hintere Baugrenze des Grundstücks wird in der Planzeichnung um 15 m in Richtung Straße verschoben. Nach Norden wird die überbaubare Grundstücksfläche unterbrochen.

Auf den im Ursprungs-Bebauungsplan vorhandenen Zusatz über die Zulässigkeit von Ausnahmen wird verzichtet.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Bauweise und zur Stellung baulicher Anlagen wurden im Hinblick auf eine gleichmäßige Entwicklung des gesamten Mischgebiets aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen.

Die hintere Baugrenze wird allerdings nach vorne verschoben, um einen ausreichend großen Sicherheitsabstand zum westlich angrenzenden Wald zu erhalten. In der dann größeren

privaten Grünfläche sind Nebenanlagen zum dauerhaften Wohnen nicht zulässig (vgl. hierzu die Festsetzungen zu den Nebenanlagen und den privaten Grünflächen). Die überbaubare Grundstücksfläche wird im nördlichen Bereich, zum Gewerbegebiet hin, unterbrochen, um die unterschiedlichen Gebietsarten auch baulich klar voneinander zu trennen. Nach Süden bleibt die Grundstücksfläche analog zu der Festsetzung im Ursprungs-Bebauungsplan überbaubar. Auf den im Ursprungs-Bebauungsplan vorhandenen Zusatz über die Zulässigkeit von Ausnahmen wird verzichtet, da diese Option ohnehin dem Baurecht entspricht.

4.2.4 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Bereichen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Nebenanlagen dürfen nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein.

Durch die Grundflächen der Nebenanlagen sowie der Stellplätze und Garagen kann die zulässige Grundflächenzahl bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.

Von der straßenseitigen Grundstücksgrenze müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

Begründung:

Die Festsetzung im Ursprungs-Bebauungsplan sieht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen vor, „die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind“. Laut § 8 Abs. 9 LBauO Rheinland-Pfalz sind dies (in einer abschließenden Aufzählung) *Garagen ohne Feuerstätten, Gebäude und Anlagen zur örtlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten*. Ausschließlich eine dieser genannten Anlagen kann „in begründeten Ausnahmefällen“ im rückwärtigen Teil der Baugrundstücke errichtet werden. Andere bauliche (Neben-)Anlagen sind überhaupt nicht zulässig.

Diese Festsetzung widerspricht dem heutigen Nutzungscharakter baulich genutzter Grundstücke im Innenbereich und wird den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer nach einer z. B. freizeit- und erholungsorientierten oder gärtnerischen Nutzung nicht gerecht. Auch aus planerischer Sicht ergeben sich keine Aspekte, die eine derartige Einschränkung von Nutzungsmöglichkeiten rechtfertigen würden.

Daher soll diese Festsetzung im Plangebiet dahingehend geändert werden, dass i. S. d. § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen auf dem gesamten Grundstück zulässig sind, sofern diese dem Nutzungszweck des Grundstücks bzw. den Zweckbestimmungen der jeweiligen Flächen dienen und die der Eigenart des Baugebiets insgesamt nicht widersprechen. Beispiele

hierfür wären kleine Schuppen und Gerätehäuser, Sitzgruppen samt Überdachungen, feste Feuerstellen, Pergolen, Spielgeräte o.ä. Die Festsetzung, wonach Nebenanlagen nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein dürfen, dient der Klarstellung und verhindert die Etablierung einer (dauerhaften) Wohn- bzw. Aufenthaltsnutzung etwa im Schutzbereich vor dem angrenzenden Wald.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen ermöglicht dem Bauherrn etwas Spielraum in der Ausgestaltung des Grundstücks, beschränkt andererseits aber auch das Maß der baulichen Nutzung auf die in § 20 Abs. 4 BauNVO genannte Obergrenze von 0,8 und trägt damit der in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Der bereits im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte 5m-Mindestabstand zur vorderen Grundstücksgrenze wird übernommen, um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten.

4.2.5 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt werden private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Vorgarten“ und „Privater Erholungsgarten“.

Der entlang der Straße liegende „Vorgarten“ bildet die ortstypische Verbindung zwischen Straße und Bebauung. Zulässig sind hier befestigte Zufahrten sowie Einfriedungen. Weitere bauliche (Neben-)Anlagen sind nicht zulässig.

Der rückwärtig gelegene „Private Erholungsgarten“ dient der Erholungs- und Freizeitnutzung. Zulässig sind hier Gebäude bis zu 50 m³ ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten; außerdem bauliche (Neben-)Anlagen, die dem Zweck der Grünfläche dienen. Hierzu gehören zum Beispiel Anlagen zur Gartengestaltung wie etwa (überdachte) Sitzgruppen, Pergolen oder Trockenmauern, sowie Anlagen zur Freizeitgestaltung wie etwa Tore für Ballspiele, gemauerte Grillstellen oder Spielgeräte.

Garagen und Carports sind im privaten Erholungsgarten nicht zulässig.

Begründung:

Der Ursprungs-Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich des Bebauungsplans lediglich eine „private Grünfläche“ fest. Zulässig wäre dort nur die Anlage einer begrüneten Fläche ohne spezifische Nutzungsmöglichkeiten. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmungen werden die gewünschten Ausprägungen der privaten Grünflächen verdeutlicht. In diesem Rahmen sind im „Privaten Erholungsgarten“ auch bauliche Nebenanlagen zulässig, sofern der Grüncharakter dominiert und die baulichen Anlagen deutlich untergeordnet sind. Die festgesetzte Größe von Gebäuden entspricht den genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62

LBauO. Mit dem Ausschluss von Garagen und Carports soll der Zweck des privaten Erholungsgartens gesichert werden.

Für den „Vorgarten“ scheiden bauliche Anlagen aufgrund des bereits im Ursprungs-Bebauungsplans festgesetzten und aus Gründen der Gleichbehandlung zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes übernommenen 5m-Abstands (siehe hierzu Festsetzung 4.2.4 Flächen für Nebenanlagen) aus.

4.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird ein 5 m breiter Streifen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die dortigen heimischen Baum- und Straucharten sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Arten der im Anhang dieser Begründung beigefügten Artenliste zu ersetzen.

Das bisher auf dem Grundstück liegende Pflanzgebot für die straßenseitige private Grünfläche wird aufgehoben.

Offene Feuerstellen dürfen nur mit einer geeigneten Vorrichtung zum Schutz vor Funkenflug betrieben werden.

Begründung:

Die Festsetzung des Baum- und Strauchpflanzgebots wird sinngemäß aus dem Ursprungs-Bebauungsplan entwickelt. Sie dient dem harmonischen Übergang in die angrenzende Landschaft und verhindert die Etablierung von ortsbildstörenden fremden Gehölzen. Im Ursprungs-Bebauungsplan ist entlang der hinteren Grundstücksgrenze ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von (heimischen) Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Laut Festsetzung I/6 (Bepflanzung) sind Neuanpflanzungen in privaten Grünflächen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Dies wird durch die nun festgesetzte Erhaltungsfläche gesichert.

Da im Ursprungs-Bebauungsplan das straßenseitige Pflanzgebot lediglich für das Gewerbegebiet getroffen ist, soll dies nun im Mischgebiet nicht mehr festgesetzt werden. Städtebaulich ließe sich diese Festsetzung für ein einzelnes Grundstück im letztlich zusammenhängenden Mischgebiet ohnehin kaum begründen. Darüber hinaus verbleibt durch die Zulässigkeit von Zufahrten in diesem Bereich (siehe Festsetzung 4.2.5 Private Grünflächen) nur wenig Platz für den Erhalt von Grünstrukturen. Die Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern zur Gestaltung des Vorgartens ist dennoch gewünscht. Die Festsetzung zu den offenen Feuerstellen trägt der hohen Bedeutung des Waldes für die biologische Vielfalt, für Klima, Wasser und Boden sowie als Rohstofflieferant und Erholungsraum für den Menschen Rechnung und ergibt sich aus § 8 BWaldG i.V. m. § 24

LWaldG Rheinland-Pfalz. Laut § 24 Abs. 1 LWaldG ist jedermann verpflichtet, bei der Verhütung von Waldbränden mitzuwirken. Nach § 24 Abs. 2 LWaldG muss offenes Feuer in einem Abstand von weniger als 100 m zum Wald durch das zuständige Forstamt genehmigt werden. § 24 Abs. 3 LWaldG schließt von dieser Genehmigungspflicht das Grillen auf Grundstücken am Wald mit zugelassener Wohnbebauung zwar ausdrücklich aus, nicht jedoch die Verpflichtung nach § 24 Abs. 1 LWaldG.

4.2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festgesetzt wird die Forderung, dass zum Schutz vor Gewerbelärm aus dem angrenzenden Gewerbegebiet in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum pro Wohnung zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Begründung:

Mit der Umsetzung dieser Forderung kann gewährleistet werden, dass trotz des benachbarten (potenziellen) Gewerbelärms in wenigstens einem Raum einer Wohnung die schallschutztechnischen Orientierungswerte in einem Mischgebiet nicht überschritten werden.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die auf Landesrecht beruhenden Regelungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz ergeben sich folgende Änderungen/Ergänzungen:

4.3.1 Dachlandschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs 1 Nr. 1 LBauO Rheinland-Pfalz)

Die Festsetzung zur Dachform (bisher ausschließlich Satteldach im Mischgebiet) wird um das Pultdach ergänzt. Die maximal zulässige Dachneigung für Pultdächer wird auf 24 Grad festgesetzt.

Begründung:

Die Erweiterung der Dachform um das Pultdach dient der Förderung umweltfreundlicher Energie durch Solaranlagen auf dem eigenen Dach. Ein Pultdach bietet hierfür eine größere Dachfläche. Durch die festgesetzte Maximalneigung eines Pultdachs (halber Wert des im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Maximalwerts eines Satteldachs) wird sichergestellt, dass sich durch ein Pultdach die Firsthöhe des Gebäudes nicht über das im

Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte Maß hinaus verändert. Dies dient der Einpassung des Gebäudes in die Umgebung.

4.4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

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.

Folgende Hinweise werden übernommen:

Bestehende Festsetzungen im Bebauungsplan

Die im Bebauungsplan „Drotschenwoog“ getroffenen Festsetzungen gelten auch für die vorliegende 2. Änderung, sofern sie nicht ausdrücklich geändert wurden.

Altlasten

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen 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. Diese Meldepflicht gilt besonders für Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen. Die Meldepflicht liegt beim Vorhabensträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/Bauherr.

3. Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z.B. Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden 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.

Schutz des Grundwassers

1. Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei eventuellen Neubauten anfällt, soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
2. Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
3. Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei.
4. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung/Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
5. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Boden und Baugrund

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

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

1. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.
2. 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.
3. 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.

Artenschutz

Zum Schutz von besonders geschützten Arten sind eventuelle Gehölzarbeiten im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Bepflanzungen

Für Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Flächen gelten weiterhin die Vorgaben aus dem landespflegerischen Begleitplan des Ursprungs-Bebauungsplans (Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten gemäß Artenliste).

Radonvorsorge

In Bruchweiler-Bärenbach ist in der Regel mit einem niedrigen Radon-Potenzial ($< 40 \text{ kBq/m}^3$) zu rechnen. Besondere Schutzmaßnahmen müssen daher nicht ergriffen werden. Allerdings ist eine projektbezogene Radonmessung als Langzeitmessung (ca. 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes empfehlenswert, um genauere Aussagen und ggf. bauliche Vorsorgemaßnahmen treffen zu können. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 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.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Drotschenwoog“ ergeben sich aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebiets und der geringfügigen Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 6 bzw. Nr. 8 bis 13 BauGB genannten allgemeinen Bereiche.

Obwohl im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist, muss eine Abwägung der Umweltbelange sachgerecht erfolgen. Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind daher folgende Auswirkungen zu erwarten:

5.1 Auswirkungen auf den Boden

Durch die Verkleinerung der überbaubaren Fläche und die Festsetzung als Grünfläche werden ca. 270 m² Boden dauerhaft entsiegelt. Die Entsiegelung hat positive Auswirkungen auf die Funktion des Bodens als Lebensraum von Kleinstlebewesen und als Lebensgrundlage für Pflanzen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Bodens ist durch diese Änderung somit nicht zu erwarten.

5.2 Auswirkungen auf das Wasser

Die dauerhafte Entsiegelung von rund 270 m² bislang potenziell zu versiegelnder Fläche verringert den Oberflächenabfluss und verbessert die Grundwasserneubildung.

Die Situation wird also verbessert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist somit nicht zu erwarten.

5.3 Auswirkungen auf das Klima

Die Entsiegelung von rund 270 m² potenziell zu versiegelnder Fläche kann die lokale Klimabilanz positiv beeinflussen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima ist somit nicht zu erwarten.

5.4 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Der für die Tierwelt relevante Bereich der rückwärtigen Böschung wird durch die angestrebte Bebauungsplanänderung nicht berührt. An den Grundstücksrändern können durch das bau- und nutzungsbedingte Entfernen von Hecken Vegetationsstrukturen und potentielle Lebensräume verloren gehen. Im unmittelbaren Umfeld stehen jedoch ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung. Außerdem werden im Gegenzug durch die Vergrößerung der privaten Grünflächen und die damit einhergehende Eingrünung (mit heimischen Gehölzen) derartige Strukturen neu geschaffen, so dass sich insgesamt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere und Pflanzen nicht ergibt.

5.5 Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung

Durch die Verkleinerung des Gewerbegebiets zugunsten eines größeren Mischgebiets, die Verkleinerung der überbaubaren Fläche zugunsten einer privaten Grünfläche, die Änderung von Dachform und Dachneigung des Hauptbaukörpers sowie die Änderung hinsichtlich der Zulässigkeit von untergeordneten baulichen Anlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und der Erholungsnutzung.

6 VERFAHRENSVERMERKE

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

Die Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach hat am 24.03.2021 das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Drotschenwoog“ gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 01.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

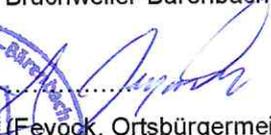
Die Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach hat am 31.05.2021 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung lag in der Zeit vom 09.07.2021 bis einschließlich 09.08.2021 öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 01.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.2021 von der Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen 18 Bedenken und Anregungen ein, die von der Gemeinde am 20.09.2021 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 14.10.21 mitgeteilt.

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

Die Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach hat am 20.09.2021 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

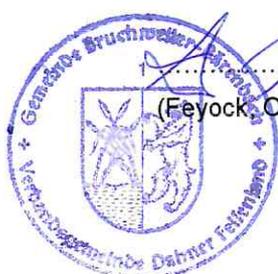
Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach
Bruchweiler-Bärenbach, den 21.10.21




(Feyock, Ortsbürgermeister)

Ausgefertigt:

Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach
Bruchweiler-Bärenbach, den 21.10.21




(Feyock, Ortsbürgermeister)

Der Satzungsbeschluss der Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach wurde am 04.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Dilger GmbH
Dipl.-Ing. Holger Keller

Dahn, August 2021

Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach
Bruchweiler-Bärenbach, den 21.10.21

