

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hinter der Klamm" der Stadt Dahn vom 09.11.1995
mit integrierter Grünordnung.

1. Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan "Hinter der Klamm" der Stadt Dahn umfaßt Teile der Gewanne "Steinhohl" der Gemarkung Dahn.

Innerhalb des Plangebietes liegen die Grundstücke und Teilflächen der Grundstücke mit den Plannummern

4055/3	4054/32	4054/37
4055/4	4054/33	4054/36
4055/5	4054/34	4054/35
4055/6)Weg	4054/43	4054/40
4055/8	4054/41	4054/12 Kreuz
4054/38	4054/45	3927/3 Straße
4054/39	4055/9	"Im Büttelwoog"

2. Ortsplanerische Situation

Der Bereich des künftigen Bebauungsplanes "Hinter der Klamm" der Stadt Dahn ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahn als Parkplatzfläche und Sondergebiet "Campingplatz" ausgewiesen.

In seiner Sitzung am 25.07.1995 stellte der Stadtrat den Antrag an den Verbandsgemeinderat Dahn, den Flächennutzungsplan entsprechend den im künftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten zu ändern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hinter der Klamm" liegt im Landschaftsschutzgebiet "Naturpark Pfälzerwald". Hochwasserabflußgebiete, Biotope, Quellschutz- und Flugsicherungsgebiete sowie militärische Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 220 - 240 m über NN und steigt von Ost nach West leicht an. Es wird an drei Seiten von Hochwald umschlossen. Im Osten grenzt es an die Straße "Im Büttelwoog" an.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

a) Hotelprojekt

Ein privater Investor beabsichtigt, auf einer Teilfläche des bestehenden Bolzplatzes "Hinter der Klamm" ein Aktiv-Hotel zu errichten. Die Vorstellungen der Bauherrschaft bezüglich des Begriffes "aktiv" umfasse Erlebnisfahrradtouren, Trekking auf der Wieslauter, Klettertouren auf den zahlreichen Felsen der landschaftlich sehr reizvollen Umgebung des Wasgau's und geführte Wanderungen im Dahner Felsenland. Außerdem ist der ausgewählte Standort in Nähe des Felsland-Badeparadieses und des Sportparkes mit seinen Tennisplätzen ideal für sportliche Betätigung.

Der Investor beabsichtigt, durch die Errichtung des Hotels mit 40 Betten das Übernachtungsangebot der Stadt Dahn zu erweitern. Die Stadt begrüßt die Verwirklichung des Projektes, da der Fremdenverkehr für den Luftkurort einen wesentlichen Wirtschaftszweig darstellt. In den nächsten Jahren wird Dahn seine Bedeutung als Kur- und Erholungsort weiter ausbauen. Aus diesem Grund sind alle Maßnahmen zu fördern, die auf der Zielebene des Fremdenverkehrsentwicklungsplanes liegen. Hierzu gehört primär auch die Erweiterung des Beherbergungsgewerbes. Die sich daraus ergebende Schaffung neuer Arbeitsplätze ist für die strukturschwache Region der südwestlichen Pfalz von besonderer Bedeutung.

b) Campingplatz Lejeune

In den künftigen Bebauungsplan wird auch der seit Jahrzehnten bestehende Campingplatz Lejeune aufgenommen. Damit sollen für die weitere bauliche Entwicklung auf diesem Gelände die ortsbaurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Bisher ist der wegen seiner bevorzugten landschaftlichen Lage und seiner vorbildlichen Führung mehrfach ausgezeichnete Campingplatz laufend erweitert worden, ohne daß hierfür eine ortsplanerische und baurechtliche Grundlage bestand. Zwar wurde bereits 1975 der umfangreiche Bebauungsplan "Wachfelsen" entworfen, der auch den Campingplatz umfaßte, doch wurde dessen Aufstellungsverfahren 1984 von der Stadt Dahn eingestellt. Die Eigentümer der von der Planung betroffenen Grundstücke außerhalb des Campingplatzes erhoben Einspruch gegen die Ausweisung ihres Geländes für Freizeit- und Erholungszwecke anstelle von Wohnbauflächen.

Dies entsprach wiederum nicht den Vorstellungen der Stadt, die seitdem an dem Grundkonzept "Wachfelsen" festhielt und bei allen raumordnerischen Überlegungen das weitere Umfeld des Schwimmbades zusätzlichen Freizeiteinrichtungen vorbehalten hat.

c) Sonstiges

Südlich an das Sondergebiet "Hotel" anschließend wurden zwei Bauplätze vorgesehen, die als "Mischgebiet" eingestuft sind. Angrenzend an die Straße "Im Büttelwoog" sind öffentliche Parkplätze ausgewiesen, die dem Hotel und dem Schwimmbad als Reserveparkraum dienen sollen.

Um eine zusätzliche und unmaßstäbliche Bebauung östlich des Campingplatzes zu verhindern, wurden für die bestehenden Gebäude einschränkende Festsetzungen für alle Um- und Erweiterungsbauten getroffen.

Für die beschriebenen Vorhaben ist aus ortsplanerischen und baurechtlichen Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes unerlässlich.

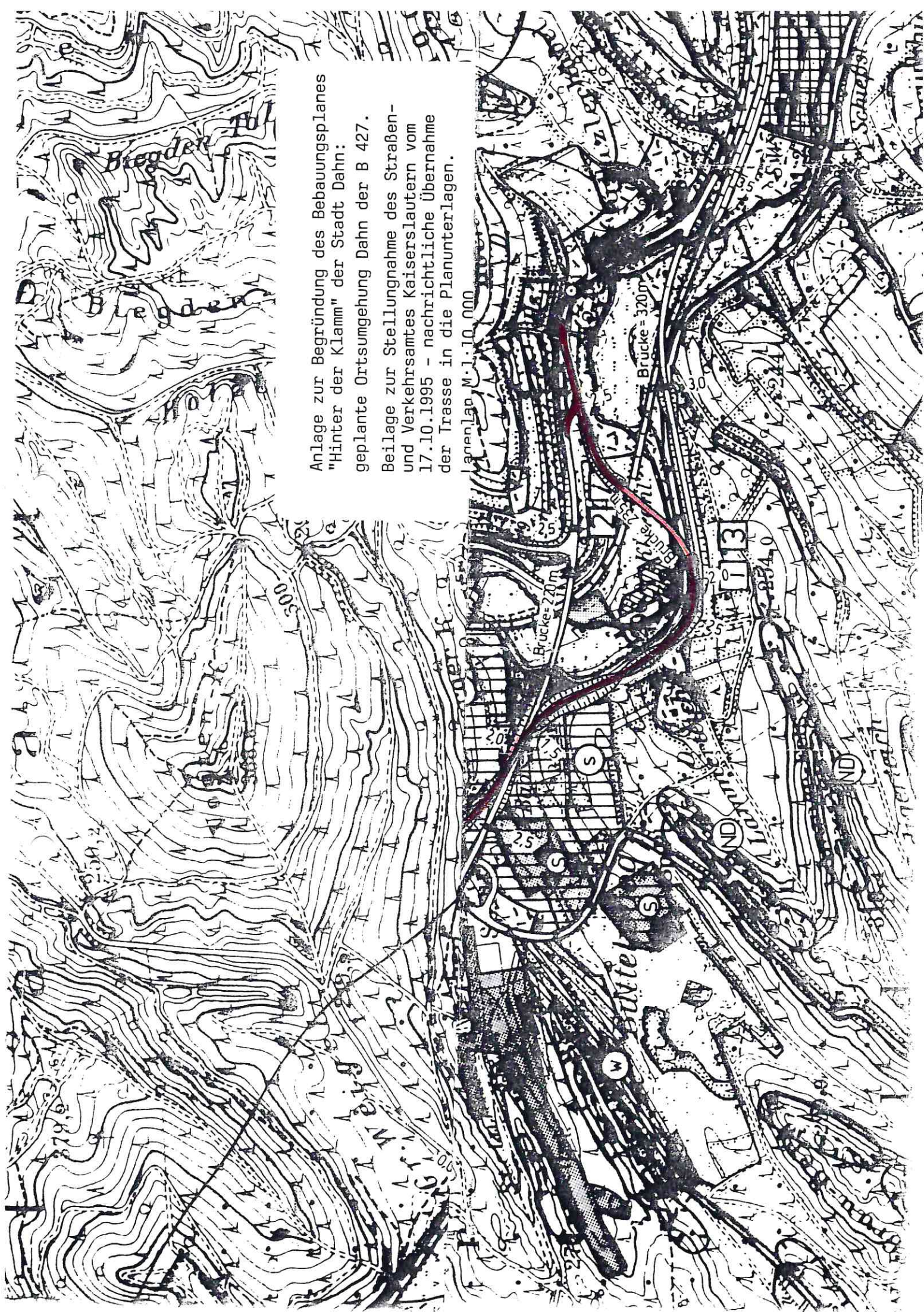
Aufgrund der Stellungnahme des Straßen- und Verkehrsamtes Kaiserslautern vom 17.10.1995 wird die Trasse der B 427, Ortsumgehung Dahn, nachrichtlich in den Bebauungsplan "Hinter der Klamm" übernommen (s. folgende Anlage und Festsetzung auf dem Plan).

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes
"Hinter der Klamme" der Stadt Dahn:

geplante Ortsumgehung Dahn der B 427.

Beilage zur Stellungnahme des Straßen-
und Verkehrsamtes Kaiserslautern vom
17.10.1995 – nachrichtliche Übernahme
der Trasse in die Planunterlagen.

Planenlag. M.1:10.000



4. Erschließung

- a) Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die ausgebauten Innerortsstraßen "Im Büttelwoog". Von dieser zweigt in nordwestlicher Richtung ein befestigter Zufahrtsweg zum Campingplatz Lejeune ab. In ost-westlicher Richtung verläuft ein Fuß- und Wanderweg am Waldrand entlang.
- b) Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über das vorhandene Wasserleitungsnetz der Stadt Dahn. Das Plangebiet ist an die Rohrleitung angeschlossen, die aus der Wasseraufbereitungsanlage im Quellgebiet Seibertsbach in den Ort führt.
- c) Die Abwässer werden dem städtischen Kanalnetz - hier: Mischwasserkanal - mit Anschluß an die Dahner Kläranlage zugeführt.
- d) Elektrischer Strom wird über das Ortsnetz geliefert.
- e) Eine Versorgung mit Gas ist vorläufig nicht vorgesehen.

5. Altlasten

sind auf dem Gelände des künftigen Bebauungsplanes nicht bekannt.

6. Landespflagerische und grünordnerische Maßnahmen

Im westlichen Teil des Plangebietes liegt im Bereich zwischen dem Hotel und dem Campingplatz ein ca. 30 m breiter Geländestreifen, der als Ausgleichsfläche vorgesehen ist. Diese Fläche soll mit Bäumen bepflanzt werden.

Zusätzlich ist eine Bepflanzung mit Laubbäumen im Straßenbereich, auf den Parkplätzen und mit mindestens einem einheimischen Laubbaum auf jedem Privatgrundstück vorgesehen.

Von der Forstverwaltung wird zur Auflage gemacht, zwischen baulichen Anlagen mit Feuerstätten und Wald einen Abstand von mindestens 30 m einzuhalten.

Über die Einhaltung dieser Forderung wurde eine Vereinbarung zwischen der Stadt Dahn und der Forstverwaltung getroffen.

7. Bodenordnung

Sofern Eigentumsverhältnisse, Größe und Form der Grundstücke die Verwirklichung der Planung erschweren oder unmöglich machen, werden nach Maßgabe der Notwendigkeit die Verfahrensarten des vierten und fünften Teiles des Baugesetzbuches angewandt.

Mit der Verwirklichung der Planung soll unmittelbar nach dem Zeitpunkt, an dem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, begonnen werden.

8. Kosten

Erschließung	ca. 120 m	x 2.000,00 DM =	240.000,00 DM
Parkplätze	ca. 1500 m ²	x 200,00 DM =	300.000,00 DM
Gehweg	ca. 145 m	x 200,00 DM =	29.000,00 DM
Öffentl. Grünfläche	ca. 800 m ²	x 50,00 DM =	40.000,00 DM
Versickerung	ca. 250 m ²	x 200,00 DM =	50.000,00 DM
Landespflege	11 Bäume	x 1.000,00 DM =	11.000,00 DM

			670.000,00 DM
zzgl. Nebenkosten	10 %	=	67.000,00 DM

			737.000,00 DM
zzgl. MwSt.	15 %	=	110.550,00 DM

			847.550,00 DM

zur Aufrundung			450,00 DM

Gesamtsumme			848.000,00 DM
			=====

in Worten: —achthundertachtundvierzigtausend—

Die Kosten werden satzungsgemäß auf die Gemeinde und die Grundstückseigentümer umgelegt.

Aufgestellt:

unter Berücksichtigung einzelner Angaben
vom Planungsteam "Südwest" in Dahn.

Verbandsgemeindeverwaltung Dahn
Dahn, 23.11.1995

Im Auftrag:

Kruskopf

Stadt Dahn

Dahn, 05.02.1996

Kruskopf
(Schreiner)
Stadtbürgermeister



Aufstellungsbeschluß

- 1) Der Stadtrat Dahn hat am 27.04.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter der Klamm" mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem landespflegerischen Planungsbeitrag beschlossen (§ 2 Abs.1 Satz 1 BauGB).
- 2) Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 25.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 11.08.1995 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs.1 Satz 1 BauGB).

6 dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 06.12.1995 geprüft wurden. Die Auflagen der Träger öffentlicher Belange wurden danach im Plan berücksichtigt.

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs.1 BauGB) an der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom 15.08.1995 bis einschließlich 29.08.1995 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat am 25.07.1995 dem Bebauungsplan im Entwurf zugestimmt.

Am 29.01.1996 wurde die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 Satz 1 BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem landespflegerischen Planungsbeitrag hat in der Zeit vom 20.02.1996 bis einschließlich 19.03.1996 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs.1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.02.1996 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs.2 Satz 3 BauGB).

Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Satzungsbeschluß

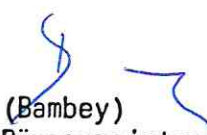
Der Stadtrat Dahn hat am 08.05.1996 den Bebauungsplan "Hinter der Klamm" mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem landespflegerischen Planungsbeitrag als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO).

Stadt Dahn
Dahn, 22.05.1996

Verbandsgemeindeverwaltung
D a h n
Dahn, 29.05.1996


(Schreiner)
Stadtbürgermeister




(Bambey)
Bürgermeister



Mit Verfügung vom 28.06.1996, Az.: 62/610-13, hat die Kreisverwaltung Pirmasens erklärt, daß gegen den Bebauungsplan "Hinter der Klamm" der Stadt Dahn keine Rechtsbedenken bestehen (§ 11 Abs.3 BauGB).

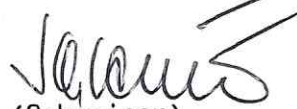
Verbandsgemeindeverwaltung
D a h n
Dahn, 03.07.1996

(Bambey)
Bürgermeister



Ausgefertigt:

Stadt Dahn
Dahn, 10. Juli 1996


(Schreiner)
Stadtbürgermeister



Die Erklärung der Kreisverwaltung Pirmasens, daß gegen den Bebauungsplan "Hinter der Klamm" der Stadt Dahn keine Rechtsbedenken bestehen, wurde am 25.07.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 Satz 1 BauGB).

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan "Hinter der Klamm" der Stadt Dahn mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem landespflegerischen Planungsbeitrag rechtsverbindlich (§ 12 Satz 4 BauGB).

Verbandsgemeindeverwaltung
D a h n
Dahn, 26.07.1996

(Bambey)
Bürgermeister

