



Stadt Dahn

Bebauungsplan

„Innerstädtische Entlastungsstraße - südlicher Teil, 1. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Freie Stadtplaner PartGmbH
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Stadt Dahn
Schulstraße 29
66994 Dahn
06391 9196 - 281

Erstellt durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Mai 2023

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB ...	3
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I. V. M. § 13 BAUGB ...	3
D. GRUNDLAGEN.....	5
1. Planungsgrundlagen.....	5
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	6
3. Bestandssituation	7
3.1. Nutzung und natürliche Situation.....	7
3.2. Erschließung / Infrastruktur	8
3.3. Topografie.....	8
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	9
1. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	9
2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland	9
F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	10
1. Natur- und Artenschutz.....	10
2. Verkehrliche Rahmenbedingungen.....	10
3. Schalltechnische Untersuchung.....	11
4. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
4.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete	11
4.2. Gewässer.....	11
4.3. Überschwemmungsgebiete	11
4.4. Starkregen	12
4.5. Wasserhaushaltsbilanz	12
5. Altablagerungen / Altlasten	13
6. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	13
7. Sonstiges.....	13
G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN	13
H. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	14
1. Städtebauliche Zielvorgaben	14
2. Erläuterung der Planung	15
2.1. Städtebauliche Zielsetzung	15
2.2. Städtebauliches Konzept / Bebauungsvorschlag.....	15
2.3. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes	15
2.4. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	16
I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG.....	16
1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB	16
2. Bestandssituation / Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens.....	17
3. Landespflegerische Zielvorstellungen.....	19
4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan.....	20

J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	20
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)	21
1.1. Art der baulichen Nutzung	21
1.2. Maß der baulichen Nutzung	21
1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
1.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	23
1.5. Straßenverkehrsfläche	23
1.6. Öffentliche Grünfläche.....	23
1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Grünflächen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	24
1.8. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	25
1.9. Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	26
1.10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	26
1.11. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	26
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Stadt Dahn	26
2.1. Regelungen zur Gestaltung.....	27
2.2. Zahl der notwendigen Stellplätze.....	28
3. Wasserrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz).....	28
4. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter.....	28
K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	28
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	28
1.1. Nutzungsordnung.....	28
1.2. Lärm.....	29
1.3. Altlasten	29
1.4. Brandschutz	29
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	29
3. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	30
4. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	30
5. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	30
6. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	30
7. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	31
L. PLANVERWIRKLICHUNG	32
1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen.....	32
2. Kosten der Bebauungsplanung.....	32
ANLAGEN	33

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Der Stadtrat der Stadt Dahn hat am 20.06.2011 den Bebauungsplan "Innerstädtische Entlastungsstraße - Südlicher Teil" beschlossen. Dieser Bebauungsplan setzte entlang der Talstraße und Weißenburger Straße Mischgebiete fest.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen sowie nach Räumen für Arztpraxen und nach Geschäftsräumen hat ein privater Bauherr gegenüber der Stadt Interesse am Neubau eines Mehrfamilienhauses mit kleineren Apartments sowie eines Wohn- und Geschäftshauses innerhalb der festgesetzten Mischgebiete bekundet. Die Planung überschreitet jedoch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bezüglich der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sowie die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Weiterhin entspricht die Planung nicht den in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen.

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum in verdichteter Bauweise, angesichts der Nähe des Plangebiets zum Zentrum sowie der städtebaulichen Situation und weiterhin im Kontext der regionalplanerischen Bedeutung der Stadt (Mittelzentrum mit den besonderen Funktionen Wohnen und Gewerbe) hat sich die Stadt Dahn diese Planungsabsicht zu eigen gemacht und die Aufstellung des Bebauungsplans „Innerstädtische Entlastungsstraße - südlicher Teil, 1. Änderung“ beschlossen. Mit dieser Änderung soll die angestrebte verdichtete Bauweise im südlich an den Kreisverkehr angrenzenden Geltungsbereich planungsrechtlich zulässig werden. Mit Beschluss vom 23.02.2023 wurde der Geltungsbereich im Norden um Teilbereiche reduziert, in denen kein Änderungsbedarf der bestehenden Festsetzungen besteht. Weiterhin wurden Festsetzungen aufgenommen, die aus der im Nachgang der Offenlage erstellten Wasserhaushaltsbilanz resultieren. Diese Änderungen erforderten eine erneute Offenlage.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Stadtrat der Stadt Dahn gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.10.2021 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Innerstädtische Entlastungsstraße - südlicher Teil, 1. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung, die ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt wird.

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I. V. M. § 13 BAUGB

Die Bebauungsplanänderung „Innerstädtische Entlastungsstraße - südlicher Teil, 1. Änderung“ soll nach den Vorgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die hier zu beachtenden Kriterien sind nachfolgend dargestellt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB darf nur angewendet werden,

- a) wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.
- b) wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- c) wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
- d) wenn keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

- zu a) Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich beträgt ca. 3.500 m² und liegt somit deutlich unter 20.000 m². Weitere Bebauungsplanungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung aufgestellt werden, liegen nicht vor.
- zu b) Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- zu c) Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- zu d) Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Bebauungsplan „Innerstädtische Entlastungsstraße - südlicher Teil“ der Stadt Dahn
- rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland
- Bebauung Talstraße Dahn, Planungsteam Südwest, Dahn, 02/2022
- Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Innerstädtische Entlastungsstraße Südlicher Teil, 1. Änderung“ Dahn, Konzept dB plus, Stankt Wendel 07/2022
- Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplan „Innerstädtische Entlastungsstraße - südlicher Teil, 1. Änderung“, Ingenieurbüro Dilger, Dahn 04/2023
- Ortsbegehung, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, 05/2022
- Abfragen des LANIS RLP¹
- Abfragen des Geoportal Wasser RLP²

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung, die durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, begleitend zur Bauleitplanung erstellt wurde.

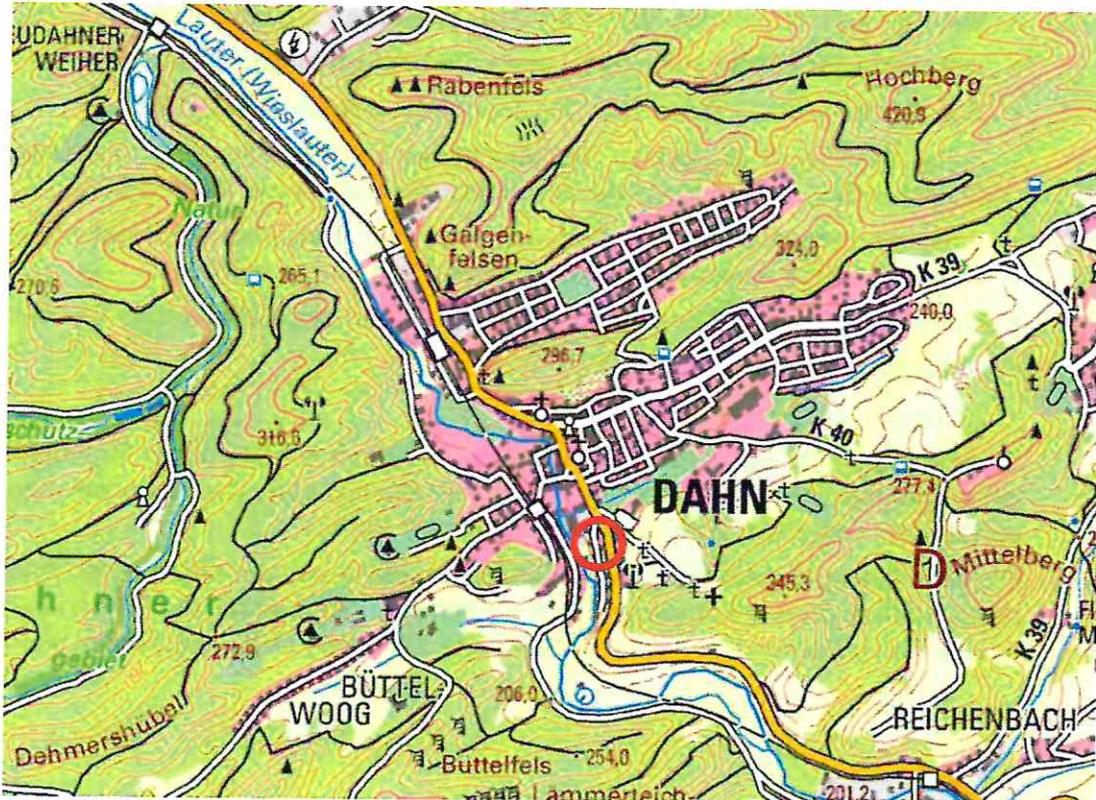
Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dahner Felsenland, Schulstraße 29, 66994 Dahn eingesehen werden.

¹ https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 04/2022

² <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen 04/2022

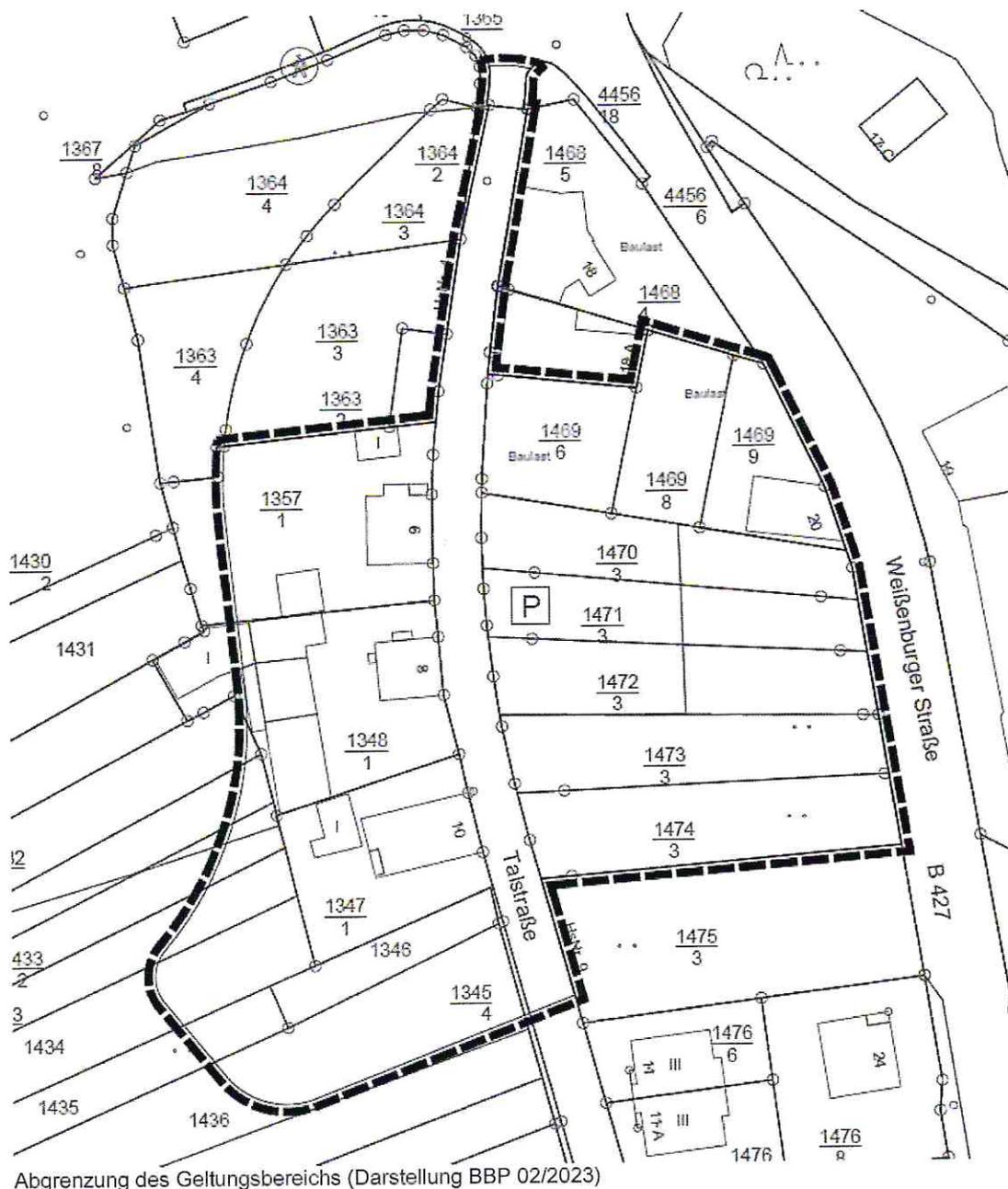
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Innerstädtische Entlastungsstraße – Südlicher Teil, 1. Änderung" befindet sich im südlichen Stadtbereich von Dahn. Die Lage im Stadtgefüge ist aus dem nachfolgend abgedruckten Übersichtsplan ersichtlich.



Ausschnitt aus der topographischen Karte, unmaßstäblich (Quelle: LANIS RLP, Zugriff 04/2022)

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,7 ha.



3. Bestandssituation

3.1. Nutzung und natürliche Situation

Der Geltungsbereich stellt sich als bereits überwiegend bebauter und versiegelter Bereich dar.

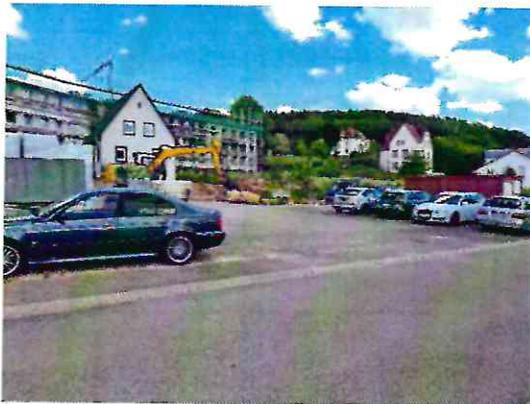
Im nördlichen sowie im westlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Gebäude, die überwiegend durch Wohn- bzw. Gewerbenutzung und teilweise Leerstände geprägt sind. Der südliche Teilbereich ist überwiegend unbebaut und stellt sich als Grünfläche mit teilweise jungen Bäumen dar.



Talstraße Blick Richtung Südwesten



Talstraße Blick Richtung Norden



Talstraße Gebietsmitte Blick Richtung Osten



Weißenburger Straße Blick Richtung Westen auf die Talstraße südlicher Rand des Geltungsbereichs

Fotos: BBP Kaiserslautern 05/2022

3.2. Erschließung / Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist derzeit über die Weißenburger Straße sowie über die Talstraße erschlossen. Die geplante Entlastungsstraße wurde bislang nicht umgesetzt, eine Erschließung hierüber wird nach der Umsetzung jedoch planungsrechtlich möglich sein.

3.3. Topografie

Der Geltungsbereich fällt in Ost-West-Richtung von der Weißenburger Straße zur Talstraße und der geplanten Entlastungsstraße hin ab. In Nord-Süd-Richtung sind keine nennenswerten Höhenunterschiede vorhanden.

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

1. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz in der 3. Teilfortschreibung 2018³ weist der Stadt Dahn die besonderen Funktionen Wohnen und Gewerbe zu. Für die Stadt Dahn leiten sich aus dieser Ausweisung Verpflichtungen zur Bereitstellung entsprechender Bauflächen über den Eigenbedarf hinaus ab. Die Ausweisung ist Zielvorgabe der übergeordneten Planungsebene und somit bindend; an den betreffenden Standorten sind die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Wohnfunktion vorrangig zu verbessern.

Im Kartenteil des RROP ist das Gebiet des Bebauungsplans als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt.

Vorliegend ist somit davon auszugehen, dass die Belange der Regionalplanung durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht berührt werden, auch eine Beeinträchtigung von Darstellungen im weiteren Umfeld ist durch die vorliegende Planung nicht ersichtlich.

2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland wird der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Mischbaufläche dargestellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche ist nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Angesichts der Tatsache, dass der Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der Planung darstellt sowie angesichts der Größe der Grünfläche ist der Bebauungsplan dennoch als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt zu bewerten.



Lage des Geltungsbereichs im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland (Abbildung BBP Kaiserslautern 02/2023)

³ Der Minister des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz hat mit Schreiben vom 08. April 2020 die Zweite und Dritte Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz genehmigt. Mit Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 18. Mai 2020 sind beide Teilfortschreibungen rechtswirksam.

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt **innerhalb** des Naturparks Pfälzerwald – Entwicklungszone (NTP-073-056) und ist somit Teil des Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen.

„Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO insbesondere zur Schaffung von regionalen Wirtschaftskreisläufen, zur Energie- und Ressourceneffizienz, zur Vermarktung von regionalen Produkten und zur touristischen Entwicklung zu ermöglichen. Ziel ist es, eine dauerhaft umweltgerechte Entwicklung zu etablieren, die den Ansprüchen der Menschen generationen-übergreifend gerecht wird und gleichzeitig Natur und Umwelt schont.“ (§ 4 (5) Landesverordnung über das Biosphärenreservat Pfälzerwald als deutscher Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 23. Juli 2020)

Die Schutzbestimmungen gemäß § 7 der Landesverordnung gelten dabei nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans sowie eines künftigen Bauleitplans und dessen Aufstellung.

Allerdings sind bei der Aufstellung die Schutzzwecke nach § 4 zu berücksichtigen.

Zudem finden sich unweit des Plangebiets weitere ausgewiesene Schutzgebiete:

- Vogelschutzgebiet Pfälzerwald (VSG-6812-401) sowie
- FFH-Gebiet Biosphärenreservat Pfälzerwald (FFH-6812-301).

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Innerstädtische Entlastungsstraße - Südlicher Teil“. Bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans wurde deshalb geprüft, ob das Planvorhaben erhebliche Auswirkungen auf prioritäre Arten sowie FFH-Lebensraumtypen haben könnte.

Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist, die Planung somit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets verträglich und demnach zulässig ist.

Auch mit der hier in Rede stehenden Änderungsplanung in einem bereits überwiegend bebauten und versiegelten Bereich sind keine Auswirkungen auf prioritäre Arten sowie FFH-Lebensraumtypen zu erwarten.

Gleichwohl sollten bei der Änderungsplanung die derzeit gültigen Standards in Bezug auf den Klima- sowie Biotop- und Artenschutz Berücksichtigung finden.

Gesetzlich geschützte sowie schutzwürdige Biotope sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht ausgewiesen. Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten.

Nähere Aussagen zur Bestandssituation sowie zu artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen sind dem Kapitel I „Landespflegerische Bewertung der Planung“ zu entnehmen.

2. Verkehrliche Rahmenbedingungen

Mit dem Ursprungsbebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des südlichen Teilbereichs der innerstädtischen Entlastungsstraße

geschaffen. Mit dem geplanten Neubau ist weiterhin eine Umgestaltung der Talstraße im nördlichen Teilbereich verbunden. Die Umsetzung dieser Planung ist bislang nicht erfolgt.

Derzeit werden die Mischgebiete über den Kreisverkehr von der Talstraße aus erschlossen. Nach einer Umsetzung der verkehrlichen Planungen wird die Talstraße über die geplante Entlastungsstraße angebunden sein.

Die Ortsdurchfahrt an der B427 wurde im Vorfeld der vorliegenden Planung nach Süden verlegt, so dass sich der Geltungsbereich nunmehr innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, die Vorgaben des Landesstraßengesetzes bezüglich Anbauverbots sowie Bauverbotszonen treffen demnach für den Geltungsbereich nicht zu.

Planungsrechtlich ist eine Erschließung der Mischgebiete sowohl von der Talstraße als auch von der B427 und der geplanten Entlastungsstraße möglich.

3. Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet wurde ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben⁴. In diesem Gutachten wurden die Schalleinwirkungen der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße (Verkehrslärm) sowie des westlich gelegenen Einkaufsmarktes (Anlagenlärm) in die Planungsfläche ermittelt.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens sind in die Bebauungsplanung zu übernehmen.

4. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

4.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet und dessen Umgebung finden sich keine wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen.

4.2. Gewässer

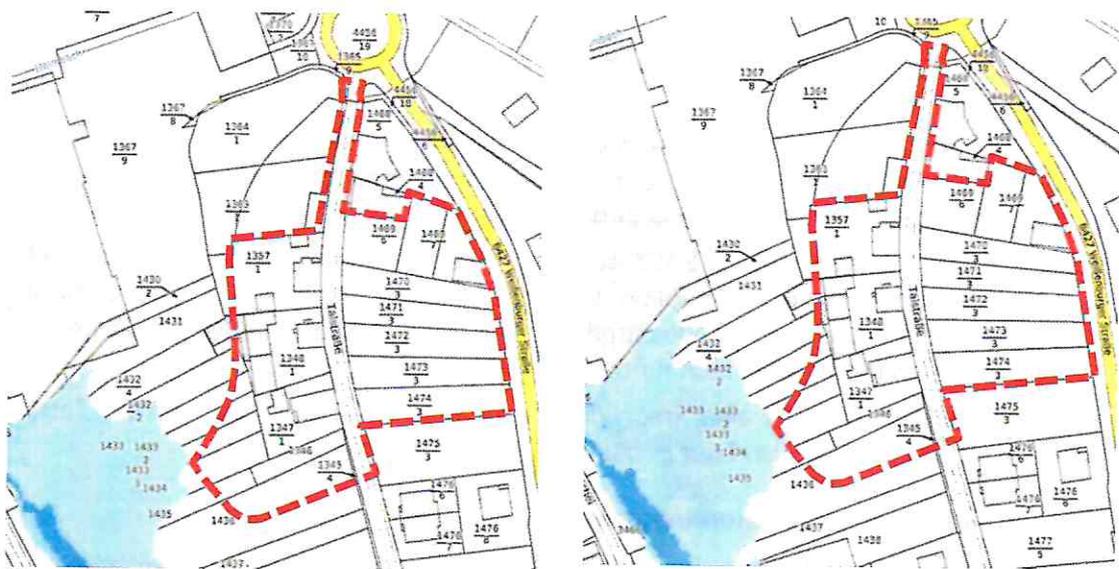
Die Wieslauter, ein Gewässer III. Ordnung, stellt das nächstgelegene Gewässer dar und verläuft unweit westlich des Plangebiets.

4.3. Überschwemmungsgebiete

Im Plangebiet finden sich keine gesetzlichen Überschwemmungsgebiete.

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Wieslauter. Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz weist im Rahmen der Beteiligung darauf hin, dass gemäß den Hochwassergefahrenkarten bei einem HQ100 bzw. HQ Extrem im westlichen Bereich eine geringe Überflutungsgefahr besteht.

⁴ Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Innerstädtische Entlastungsstraße Südlicher Teil, 1. Änderung“ Dahn, Konzept dB plus, Stankt Wendel 07/2022



Überlagerung der Hochwassergefahrenkarte Wieslauter HQ100 bzw. HQ Extrem (Karten SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz 12/2022) mit dem Geltungsbereich (Darstellung BBP Kaiserslautern 02/2023)

Auf diesen Sachverhalt sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden. Ebenfalls sollte auf das Hochwasser- und Starkregenkonzept der Verbandsgemeinde hingewiesen werden, das sich derzeit in Aufstellung befindet.

4.4. Starkregen

Das Plangebiet weist keine direkte Gefährdung durch Starkregenereignisse auf, es liegt gemäß der „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz weder in einem „Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen“, noch in einem „Wirkungsbereich Sturzflut nach Starkregen“.⁵

Grundsätzlich ist jedoch nie auszuschließen, dass es zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystem aufgrund Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze kommen kann.

Im Bebauungsplan sind daher entsprechende Hinweise aufzunehmen. Ebenfalls sollte auf das Hochwasser- und Starkregenkonzept der Verbandsgemeinde hingewiesen werden, das sich derzeit in Aufstellung befindet.

4.5. Wasserhaushaltsbilanz

Aufgrund der EU-Wasserrahmenrichtlinie und dem darin enthaltenen Verschlechterungsverbot ist für niederschlagsbedingte Siedlungsabflüsse im Zuge der Bauleitplanung eine Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen. Die Nachweise erfolgen auf Basis des Merkblattes DWA-M 102-4 / BWK-M 3-4 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Teil 4: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers“.

Neben der Ableitung des Oberflächenwassers wird auch die Verdunstung und die Grundwasserneubildung mit in die Bilanzierung einbezogen. Eine Verschlechterung der Wasserhaushaltsbilanz ist im Vergleich zum Ursprungszustand nur in einem sehr geringen Umfang zulässig.

⁵ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Zugriff 07/2022

Die aus der vom Fachbüro⁶ erstellten Wasserhaushaltsbilanz resultierenden Vorgaben sollten im Bebauungsplan berücksichtigt werden, sie sollten Eingang finden in die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, der Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu Dachformen. Weiterhin sollten die Ergebnisse der Wasserhaushaltsbilanz zu Zisternen auf privaten Grundstücken in das Abwasserbeseitigungskonzept der Verbandsgemeinde und somit in die Entwässerungssatzung Eingang finden, die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird. Zur Errichtung von Zisternen sowie zur Verwendung des gesammelten Wassers werden Empfehlungen in das Kapitel Hinweise übernommen.

5. Altablagerungen / Altlasten

Weder bei der Stadt Dahn, noch bei der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung der als Mischgebiet festgesetzten Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Auf die Anzeigepflicht von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten gemäß § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist im Bebauungsplan hinzuweisen.

6. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.⁷

Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Wegekreuz (barock, um 1800, Weißenburger Straße / Ecke Talstraße), besondere Anforderungen für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus jedoch nicht. Auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG (Umgebungsschutz) sollte in die Textfestsetzungen hingewiesen werden.

7. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich in Gänze innerhalb des Bebauungsplans „Innerstädtische Entlastungsstraße - südlicher Teil“.

Diesbezüglich gilt Folgendes: Der Bebauungsplan „Innerstädtische Entlastungsstraße - südlicher Teil, 1. Änderung“ ersetzt bzw. löst die rechtsverbindlich Vorgängerplanung in seinem räumlichen Geltungsbereich ab.

⁶ Ingenieurbüro Dilger GmbH, Dahn, 04/2023

⁷ https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Dateien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis_Kulturdaenkmale/Suedwestpfalz_09-04-2021.pdf, Zugriff 04/2022



Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans (rot gekennzeichnet) innerhalb des Bebauungsplans „Innerstädtische Entlastungsstraße - südlicher Teil“ der Stadt Dahn (Abbildung BBP Kaiserslautern 02/2023)

Die Stadt Dahn ist sich in diesem Zusammenhang bewusst, dass durch diese Vorgehensweise die vorherigen Regelungen lediglich ersetzt und nicht aufgehoben werden und somit diese Regelungen im Falle einer Unwirksamkeits- oder Nichtigkeitsfeststellung in einem gerichtlichen Verfahren, wieder aufleben und unverändert fortgelten werden.

H. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der vorliegende Bebauungsplan soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotenzialen und negativen Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Differenzierung der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen / Wohnungsraum durch Bereitstellung von Bauland auch für verdichtete Bauweise bei guten Wohnbedingungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),

- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen bzw. Reduzierung unvermeidbarer Eingriffe auf das notwendige Minimum (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- Baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung

2.1. Städtebauliche Zielsetzung

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der Vorstellungen der Stadt Dahn zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes. Im Geltungsbereich soll die Errichtung einer Wohnanlage mit kleineren Apartments sowie eines Wohn- und Geschäftshauses ermöglicht werden und somit der Bedarf an modernen Wohnraum sowie an Geschäftsräumen bzw. Arztpraxen gedeckt werden.

Die Festsetzungen hinsichtlich Dichte der Bebauung orientieren sich hierbei sowohl an den Planungsabsichten der Stadt Dahn als auch an dem Maß der baulichen Nutzung, das an diesem Standort als angemessen angesehen wird.

2.2. Städtebauliches Konzept / Bebauungsvorschlag



Aktuelle Planungsabsicht, Bebauung entlang der Talstraße, Planungsteam Südwest, Dahn, 02/2022

2.3. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Die aktuelle Planung sieht die Erschließung der Gebäude von der Talstraße aus vor. Die Talstraße wird nach Umsetzung der geplanten Entlastungsstraße im Norden als Sackgasse für den Pkw-Verkehr ausgestaltet werden, sodass die Erreichbarkeit dann von Süden aus über die Entlastungsstraße erfolgt.

2.4. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann, nach gegenwärtigem Kenntnisstand, durch Anschluss an die bestehenden Netze bzw. Ausbau der Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Der Verbandsgemeinde sowie den Verbandsgemeindewerken ist aus dem Plangebiet sowie aus benachbarten Bereichen bekannt, dass ein hoher Grundwasserspiegel ansteht und die Versickerung daher problematisch ist.

Vor diesem Hintergrund sind zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser keine Rückhalte- und Versickerungsmulden vorgesehen, vielmehr sind Rückhaltezysternen auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen, weiterhin wird die Verwendung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung ausdrücklich empfohlen.

Die Entwässerung im Plangebiet ist wie folgt vorgesehen:

- Einleitung des Schmutzwassers in bestehenden Mischwasserkanal
- Sammlung des Oberflächenwassers der privaten Grundstücke in Zisternen und ausdrückliche Empfehlung der Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung, Einleitung überschüssiges Niederschlagswasser / Notüberlauf in bestehenden Mischkanal
- Ausdrückliche Empfehlung der Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers der Straße zur Bewässerung der öffentlichen Grünfläche, ansonsten Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal

Die Entwässerung der einzelnen Bauvorhaben ist im Rahmen des Bauantrags im Rahmen eines Entwässerungskonzepts nachzuweisen.

Die Zielvorgaben der EG-WRRRL bzw. des § 55 Abs. 2 WHG zur Niederschlagswasserab-
leitung werden im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen Abwasserbeseitigungs-
konzepts der Verbandsgemeinde Dahn Eingang finden. Konkrete Aussagen zur
geplanten Niederschlagswasserableitung bzw. zur Umsetzung der Zielvorgaben können
derzeit noch nicht getroffen werden.

I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG

1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umwelt-
prüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c
BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und
§ 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berück-
sichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf
Natur und Landschaft nicht besteht, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Be-
bauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der
planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - so-
weit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration
der vorgeschlagen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet
in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13a
BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

2. Bestandssituation / Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens

Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Innerstädtische Entlastungsstraße - Südlicher Teil“. Es besteht somit bereits Baurecht. Eingriffe auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans ermittelt und durch entsprechende externe Maßnahmen kompensiert.

Tatsächlich stellt sich das Plangebiet als bereits überwiegend bebauter und versiegelter Bereich dar.

Gleichwohl geht mit der hier in Rede stehenden Änderung der Verlust einer im Bebauungsplan festgesetzten, privaten Grünfläche mit folgendem Pflanzgebot verloren:

Die privaten Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der Fläche sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu begrünen. Pro Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen und befestigten Wegen und Flächen ist nicht zulässig.

Gemäß Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Fachbeitrages Naturschutz (BBP 11/2011) zum derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan wurde ein landespflegerischer Ausgleichsbedarf durch Neuversiegelung von insgesamt 6.485,97 m² bilanziert.

Die im Geltungsbereich selbst festgesetzten landespflegerischen sowie grünordnerischen Maßnahmen, denen auch die Gestaltung der o.g. privaten Grünfläche zuzuordnen ist, wurden dabei nicht als Kompensation angerechnet, so dass weiterhin ein externer Ausgleichsbedarf von 6.485,97 m² bestehen blieb. Dieser Ausgleichsbedarf wurde gänzlich über externe landespflegerische Maßnahmen auf Flächen des Ökokontos der Stadt Dahn (Flurstück 4017/3 auf der Gemarkung Dahn, „Am breiten Woog“) beglichen.

Demnach entsteht durch die Überplanung der privaten Grünfläche kein naturschutzrechtliches Ausgleichsdefizit; die bisher zu erbringende Ausgleichsleistung wird nicht nachteilig berührt.

Zudem ist mit einer Neuversiegelung von Boden und dem Verlust weiterer Grünstrukturen durch die Vergrößerung des Mischgebiets sowie durch die Erweiterung der Baugrenzen zu rechnen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen sowie die o.g. Grünfläche im Bereich des hier in Rede stehenden Geltungsbereichs.



Luftbild für den Bereich des hier in Rede stehenden Geltungsbereichs (rot gekennzeichnet) mit Baugrenzen (blau gekennzeichnet) sowie Grünfläche (grün gekennzeichnet) des Ursprungsbebauungsplans (Quelle: BBP 02/2023)

Demgegenüber steht die aktuelle Planung mit Vergrößerung des Mischgebiets sowie der bebaubaren Flächen durch Wegfall der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche im südöstlichen Bereich (siehe nachfolgende Abbildung).

Die angepasste Planung sieht zudem die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im südwestlichen Randbereich des hier in Rede stehenden Geltungsbereichs vor.

<p>Bebauungsplanentwurf (Quelle: BBP 02/2023)</p>	<p>Luftbild für den Bereich des hier in Rede stehenden Geltungsbereichs (rot gekennzeichnet) mit Baugrenzen (blau gekennzeichnet) (Quelle: BBP 02/2023, Stand Luftbild 09/2020)</p>

Bei einer Begehung am 25.05.2022 stellte sich der im Ursprungsbebauungsplan als Grünfläche ausgewiesene Bereich im Osten des Plangebiets als Brachfläche mit

vereinzeltem Jungaufwuchs dar. Der im Luftbild dargestellte Baum im äußersten Randbereich des Plangebiets war zum Zeitpunkt der Begehung bereits gerodet. Eine Überprüfung auf Höhlen oder Spalten, die potentielle Nist- oder Quartierstätten darstellen könnten, war somit nicht mehr möglich.

Der südwestliche Bereich, in dem bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans eine Bebauung möglich war, stellt sich derzeit als Grünfläche mit vorwiegend jungen Birken und Nadelgehölzen dar. Die Gehölze können als Fortpflanzungsstätten dienen, Höhlenbäume sind jedoch aufgrund des Alters der Bäume nicht vorhanden.

Neben den Grünstrukturen im Plangebiet können auch die Gebäude potentielle Fortpflanzungsstätten darstellen, die durch Rodung sowie Abriss / Umbau verloren gehen könnten. Eine Überprüfung der Gebäude sowie der auf Privatgrund stehenden Bäume (gemäß Luftbild) wurde bei der Begehung im Mai 2022 nicht durchgeführt.

3. Landespflegerische Zielvorstellungen

Trotz der fehlenden Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft, sollten gleichwohl die nachfolgend formulierten landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen des Planvorhabens Berücksichtigung finden:

- Verbot von Flächenversiegelungen sowie Kies- / Schottergärten
- Begrünung der Grundstücke vorzugsweise mit heimischen Vogel- und Insektennährgehölzen
- Dach- und Fassadenbegrünung

Die o.g. Maßnahmen können ein Mindestmaß an Begrünung im Gebiet gewährleisten und wirken sich u.a. positiv auf das Mikroklima sowie den Wasserhaushalt durch Herstellung von Retentionsfläche aus. Zudem wird durch die Verwendung heimischer Vogel- und Insektennährgehölze ein Beitrag zum Artenschutz geleistet.

Zwar hat die Begehung des Plangebiets kein Vorhandensein von Höhlenbäumen ergeben, dennoch können sowohl die vorhandenen Grünstrukturen als auch die Gebäude im Gebiet potentielle Fortpflanzungsstätten darstellen, weshalb hier vor Abriss / Umbau / Sanierung sowie Rodung eine Überprüfung erforderlich wird.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird deshalb auf die folgenden gesetzlichen Vorgaben verwiesen:

- die im Zuge der Herstellung der Bauflächen und Arbeitsstreifen notwendigen Rodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen (siehe hierzu § 39 (5) BNatSchG).
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen (siehe hierzu § 24 LNatSchG).

Außerdem sind zur Vermeidung von Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna durch Lichtverschmutzung insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen zu installieren. In diesem Zusammenhang wird weiterhin auf § 41a BNatSchG verwiesen:

- Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten (siehe hierzu § 41a BNatSchG).

Um einen weiteren Beitrag zum Artenschutz zu leisten, sollten im Gebiet zudem Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels ausgebracht werden.

4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan

Um ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet gewährleisten und so der landespflegerischen Zielvorstellung folgen zu können, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Weiterhin ergeht eine Festsetzung zum Verbot von Flächenversiegelungen und ein Verbot zur Verwendung von Kies- und Schotterbelägen sowie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen.

Sollten zudem oberirdische und nicht überdachte Stellplätze errichtet werden, sind auch im Bereich dieser Begrünungsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen vorzusehen.

Um den Bauherren größtmöglichen gestalterischen Freiraum zu lassen, werden die landespflegerischen Zielvorstellungen zur Fassadenbegrünung lediglich als ausdrückliche Empfehlungen in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Dachbegrünung wird auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt des Plangebiets als unbedingt erforderlich erachtet und aus diesem Grund als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Die landespflegerische Zielvorstellung, dass insektenfreundliche Beleuchtung verwendet werden soll, wird als Festsetzung übernommen und dient der Minderung des Insektensterbens der lokalen Population durch das mögliche Eindringen von Insekten in den Lampenkörper. Darüber hinaus wird durch eine Begrenzung des Lichtkegels unterhalb der Horizontalen zusätzliche Lichtverschmutzung unterbunden und ein Beitrag zur natürlichen Dunkelheit der Nacht geleistet. In diesem Zusammenhang ergeht weiterhin der Hinweis auf den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG, der zudem im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ noch einmal aufgeführt wird.

Die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG formulierten Maßnahmen sind bereits gesetzlich verankert, so dass diese keiner Festsetzung mehr bedürfen, jedoch im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ noch einmal aufgeführt werden.

J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen. Es werden lediglich die geänderten Festsetzungen begründet, bezüglich der weiteren Festsetzungen wird auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplans verwiesen.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung nicht geändert. Es wird daher auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplans verwiesen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) unverändert 0,6. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 ebenfalls nicht geändert. In den Festsetzungen wird lediglich die Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 ergänzend klar gestellt. Diese Festsetzungen bewegen sich im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Eine Einschränkung der GRZ durch die als Maßnahme 5.3.2 zum Schutz des Schutzgutes Wasser festgesetzte Regelung erfolgt vor folgendem Hintergrund:

Aufgrund der EU-Wasserrahmenrichtlinie und des darin enthaltenen Verschlechterungsverbots ist für niederschlagsbedingte Siedlungsabflüsse im Zuge der Ausweisung neuer Baugebiete eine Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen. Neben der Ableitung des Oberflächenwassers sind auch die Verdunstung und die Grundwasserneubildung mit in die Bilanzierung einzubeziehen. Eine Verschlechterung im Vergleich zum Ursprungszustand ist nur in einem sehr geringen Umfang erlaubt.

Vom beauftragten Fachbüro⁸ wurden unterschiedliche Varianten berechnet. Gemäß den Berechnungen zur Wasserhaushaltsbilanzierung ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zulässig, sofern der Anteil der bebauten oder versiegelten Flächen, der eine GRZ von 0,6 übersteigt, mit einem extensiven Gründach bedeckt bzw. überstellt wird. Diese Regelung wird im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz des Schutzgutes Wasser festgesetzt (siehe Maßnahme 5.3.2). Sofern die Maßnahme 5.3.2 nicht erfüllt wird, resultiert eine zulässige GRZ von 0,6.

Eine Nutzung von Gründächern mit Photovoltaik-Anlagen ist grundsätzlich möglich, eine Kombination kann sogar positive Effekte erzielen.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätsvolle Neubebauung schaffen, wobei die Höhe der künftigen Gebäude von entscheidender Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen ist.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Wohngebäude werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie die maximal zulässige Geschossigkeit festgesetzt.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit vier festgesetzt. Die Errichtung von Staffelgeschossen ist unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zu Staffelgeschossen zulässig.

⁸ Ingenieurbüro Dilger GmbH, Dahn, 04/2023

Im städtebaulichen Kontext liegt mit den getroffenen Festsetzungen eine Staffelung der Höhenentwicklung der Gebäude vom bestehenden Gebäude östlich der Weißenburger Straße bis zum Einkaufsmarkt westlich der geplanten Entlastungsstraße vor. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird somit auch weiterhin als gewährleistet angesehen.

Die maximale Gebäudehöhe wird in der Nutzungsschablone A mit 13 m festgesetzt, diese Höhe ermöglicht eine viergeschossige Bebauung oder eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss. In der Nutzungsschablone B wird bei zulässiger viergeschossiger Bebauung eine maximale Gebäudehöhe von 16 m festgesetzt (vier Vollgeschosse mit Staffelgeschoss zuzüglich 0,5 m aufgrund des ansteigenden Geländes).

Um eindeutige Bezugshöhen für die vorgesehenen Gebäudehöhen zu definieren, beziehen sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auf das Höhenniveau der Talstraße. Da es sich hierbei um eine bestehende Straße handelt, wird die Bestimmtheit dieser Festsetzung als gegeben angesehen. Diese Änderung der Bezugshöhe ergibt sich insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung zu Höhenfestsetzungen.

Da lediglich Gebäude mit Flachdächern zulässig sind, sind die Regelungen zur Traufhöhe nicht mehr erforderlich.

1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweise wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung nicht geändert. Es wird daher auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplans verwiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unverändert durch Baugrenzen definiert und orientieren sich an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Es erfolgt jedoch eine Zusammenfassung und Vergrößerung der Baufenster. Die Baufenster halten in den Bereichen, in denen keine Bebauung besteht, einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ein. Mit dieser Erweiterung der Baufenster soll zukünftigen Bauherren die Errichtung größerer Gebäude und eine höhere Flexibilität bei der Ausgestaltung der Bebauung ermöglicht werden.

In den Bereichen entlang der Talstraße, in denen bestehende Bebauung dichter an die Straßenverkehrsfläche angrenzt, werden die Baugrenzen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, die Abgrenzung orientiert sich am Bestand.

An der Weißenburger Straße grenzt ein bestehendes Gebäude an die Straßenbegrenzungslinie an, sowohl aus städtebaulichen Gründen sowie angesichts der Ergebnisse des Schallgutachtens wird die Baugrenze in diesem Bereich jedoch mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Das Gebäude genießt Bestandschutz, bei einer Neubebauung ist jedoch die Baugrenze einzuhalten.

Die privaten Grünflächen werden als Mischgebiet festgesetzt und die überbaubaren Flächen entsprechend erweitert, um mit der Ausweitung dem Bauherrn die erforderliche Flexibilität zur Umsetzung des geplanten Vorhabens zu gewähren.

Die Festsetzung der Firstrichtung wird aufgrund der Neuabgrenzung und Zusammenlegung der Baufenster sowie angesichts der Zulässigkeit von Flachdächern nicht mehr erforderlich angesehen.

Da im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Baufenster der Ursprungsfassung zu einem großzügig abgegrenzten Baufenster zusammengefasst wurden, war die Festsetzung der Ursprungsfassung zu Nebenanlagen und freistehenden Garagen nicht mehr eindeutig und wurde angepasst.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nunmehr lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, somit ist in allen Bereichen ein Freihalten der Flächen zwischen Baufenster und Straße gewährleistet. Diese Festsetzung zielt im Wesentlichen darauf ab, ein unkontrolliertes "Zubauen" der Garten- und Vorgartenzonen zu verhindern. Aus gestalterischen Gründen ist der Einbau von Nebenanlagen, Garagen und Carports in den Straßenraum nicht erwünscht. Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, Zisternen sowie Wärmepumpen stellen Nebenanlagen dar, die typischerweise im Bereich zwischen dem Gebäude und der Straße errichtet werden, daher werden diese auch in den Gebäudevorzonen zugelassen.

Garagen und Carports, die direkt von der Straße aus angefahren werden, sollen einen Abstand von 5 m zur Straße einhalten, da eine direkte Ausfahrt aus einer Garage in den öffentlichen Straßenraum ein mitunter erhebliches Unfallrisiko birgt. Garagen, die über das Grundstück angefahren werden, dürfen lediglich innerhalb des Baufensters errichtet werden.

Kfz-Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, damit wird das Ziel verfolgt, Zuwegungen zu den Stellplätzen gering zu halten.

1.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum in verdichteter Bauweise und angesichts der Lage (Nähe zum Zentrum) sowie der städtebaulichen Situation wird eine Begrenzung der Wohneinheiten als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Weiterhin steht ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im vorliegenden Fall gegen die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten.

Die Stadt Dahn hat daher entschieden, von der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten Abstand zu nehmen.

1.5. Straßenverkehrsfläche

Die Talstraße wird im gesamten Bereich der aktuell als Straßenverkehrsfläche genutzten Straßenparzelle als öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich auch vor der Realisierung der Entlastungsstraße bauplanungsrechtlich gesichert. Die bauplanungsrechtliche Erschließung wäre mit der Festsetzung der Talstraße im nördlichen Bereich als Fläche für Fußgänger und Radfahrer die Grundstücke nicht eindeutig gegeben.

Nach der Realisierung der Entlastungsstraße - wenn die Talstraße nicht mehr die Erschließungsfunktion innehat - steht es der Stadt frei, die Talstraße zwischen Wendehammer und Kreisverkehr als Fußgängerbereich / Verkehrsgrün wie im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen umzugestalten, dies ist gemäß der Festsetzung „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ zulässig.

1.6. Öffentliche Grünfläche

Im Ergebnis der erstellten Wasserhaushaltsbilanz wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der die als Maßnahme 5.1 beschriebene Gehölzstruktur zu pflanzen ist. Diese Gehölzstruktur trägt zur Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei, dies auch in Verbindung mit der Empfehlung, das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche der westlich der Talstraße gelegenen

Grundstücke, das nicht in den Zisternen gesammelt wird, zur Bewässerung der öffentlichen Grünfläche zu verwenden

1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Grünflächen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen 6.1 bis 6.3 des Ursprungsbebauungsplans treffen im Änderungsbe-
reich zukünftig nicht mehr zu und werden somit aus dem Festsetzungskatalog gestri-
chen.

Zur Umsetzung der in Kapitel I Landespflegerische Bewertung der Planung dargestellten
landespflegerische Zielvorstellungen werden landespflegerische bzw. grünordnerische
Maßnahmen insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Gestaltung des Orts-
bildes sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts und zum Artenschutz festgesetzt:

Entwicklung einer Gehölzstruktur mit waldartigem Charakter

Um die erforderliche Wasserhaushaltsbilanz zu erreichen, ist eine mindestens 350 m²
große, mit Laubbäumen bepflanzte Grünfläche zu entwickeln.

Auf diese Weise kann auch ein Mindestmaß an Grünflächen in geeigneter Art und Weise
im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies trägt dem Gebot nach § 27 Abs. 3
LNatSchG, ausreichend bemessene Grünflächen in Siedlungsbereichen zu schaffen
und vorhandene Grünflächen in ihrer Funktion zu sichern und zu erhalten, Rechnung.

Begrünung / Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstü- cke

Die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen sowie das Verbot von Flä-
chenversiegelungen wirken sich nicht nur positiv auf ökologische Vielfalt, Kleinklima und
Ortsbild aus, sondern schaffen auch natürlichen Retentionsraum und erhöhen dabei das
Wohlbefinden der dort lebenden und arbeitenden Menschen vor Ort.

Im Hinblick auf den Wasserhaushalt des Plangebiets ist eine Mindestbepflanzung mit
Sträuchern und Laubbäumen sowie die Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen mit
wasserdurchlässigen Belägen, die einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten, er-
forderlich.

Die Empfehlung zur Ausbringung von Nist- und Fledermauskästen innerhalb des Plan-
gebietes wirkt sich positiv auf den Artenschutz aus.

Dachbegrünung

Um die erforderliche Wasserhaushaltsbilanz zu erreichen, sind die Dächer im Plangebiet
als mindestens extensiv begrünte Flachdächer zu entwickeln.

Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima und fördern ne-
ben der Regenwasserrückhaltung auch die Biodiversität, das Innenraumklima, die
Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korre-
lieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Bau-
landentwicklung.

Begrünung von Stellplatzflächen

Stellplatzflächen stellen aufgrund des häufig sehr hohen Versiegelungsgrades kleinkli-
matisch hoch wirksame Flächen dar. Diese heizen sich insbesondere in den Sommer-
monaten enorm auf und erhöhen unmittelbar die Oberflächen- und Umgebungstemp-
eratur in erheblichem Maße. Zudem stellen Stellplätze im Verkehrsraum gemeinsam mit
Fuß-, Rad- und Straßenflächen zusammenhängende Flächen dar, deren klimatische

Effekte sich enorm kumulieren können und somit negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung haben können. Aus diesem Grund sowie aus gestalterischen Gründen und zur Förderung der Biodiversität werden auch im Straßenraum entsprechende Pflanzfestsetzungen vorgenommen. Die zu pflanzenden Laubbaum-Hochstämme fungieren langfristig als Schattenspender und Staubbinder.

Im Falle einer Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist im Hinblick auf den Wasserhaushalt des Plangebiets eine Überstellung der Stellplätze mit Gründächern erforderlich. Die Pflanzpflicht bleibt weiterhin bestehen, jedoch ist eine direkte Zuordnung nicht mehr möglich. Stattdessen sind die Bäume in räumlicher Nähe zu den Stellplätzen zu pflanzen.

Insektenfreundliche Leuchtmittel

Eine zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden speziell in besiedelten Gebieten durch künstliche Beleuchtung, die nicht nur auf den Boden, sondern auch in den Nachthimmel hinausstrahlt, hat nachweislich negative Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna. Um dem entgegenzuwirken und ein zusätzliches Abstrahlen von künstlichem Licht über den Horizontbereich hinaus zu unterbinden, sind Leuchtmittel im Außenbereich, welche zur Seite oder in den Nachthimmel abstrahlen, nicht zulässig (ULR=0).

Dies auch im Hinblick auf die Lage des Plangebiets innerhalb des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen, welches sich im Rahmen des Projekts „Sternenpark Pfälzerwald“ intensiv für die Vermeidung von Lichtverschmutzung im Pfälzerwald einsetzt.

1.8. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet wurde ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben⁹. In diesem Gutachten wurden die Schalleinwirkungen der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße (Verkehrslärm) sowie des westlich gelegenen Einkaufsmarktes (Anlagenlärm) in die Planungsfläche ermittelt.

„Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms im Plangebiet schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorrufen und die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich wird.“¹⁰

Im Gutachten werden Maßnahmen an der Schallquelle sowie aktive Schallschutzmaßnahmen untersucht, jedoch als nicht geeignet angesehen. Aus schalltechnischer Sicht wird für das Plangebiet die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Vor diesem Hintergrund werden als Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen die Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden.

Weiterhin stellt das Gutachten dar, dass - um eine ausreichende Wohnqualität in den Außenwohnbereichen (jeweils deren Mittelpunkt in 2 m Höhe) zu erreichen - im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist, dass der Immissionsgrenzwert

⁹ Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Innerstädtische Entlastungsstraße Südlicher Teil, 1. Änderung“ Dahn, Konzept dB plus, Stankt Wendel 07/2022

¹⁰ Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Innerstädtische Entlastungsstraße Südlicher Teil, 1. Änderung“ Dahn, Konzept dB plus, Stankt Wendel 07/2022, Seite 14

eines Mischgebietes von 64 dB(A) tags eingehalten wird. Dies kann durch das Vorsehen von Glaselementen (bspw. Wintergärten) erreicht werden.

Vor diesem Hintergrund wurden, um den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzungen im erforderlichen Maß Rechnung zu tragen, die Festsetzungsvorschläge des Gutachtens in den Bebauungsplan übernommen.

Bezüglich des Anlagenlärms des angrenzenden Einkaufsmarktes kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, „dass die Geräuscheinwirkungen des Anlagenlärms im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorrufen und die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Anlagenlärm nicht erforderlich wird.“¹¹

1.9. Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die Formulierung der Festsetzung wurde lediglich an die aktuelle Rechtsprechung angepasst, eine inhaltliche Änderung ergibt sich hieraus nicht.

1.10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Fachbeitrag Naturschutz zum Ursprungsbebauungsplan (BBP 11/2011) wurden die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht für den Ausgleich angerechnet. Die Kompensation erfolge ausschließlich auf der externen Ausgleichsflächen „Im Seibertstal“.¹²

In diesem Kontext sei auf folgendes hingewiesen: Die in den Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans genannte Versiegelung bezieht sich auf die Ursprungsfassung des Bebauungsplans. Die durch die vorliegende Änderung zulässige höhere Neuversiegelung ist aufgrund §13a BauGB nicht ausgleichspflichtig. Unabhängig von diesem Sachverhalt wurden im Rahmen der vorliegenden Änderung landespflegerische Festsetzungen gemäß den in Kapitel I.3 dargestellten landespflegerischen Zielvorstellungen getroffen.

Vor diesem Hintergrund sind im vorliegenden Bebauungsplan keine Zuordnungsfestsetzungen erforderlich.

1.11. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die in der Ursprungsfassung festgesetzten Sichtdreiecke sind nicht Regelungsgegenstand der vorliegenden Änderungsplanung und betreffen den Geltungsbereich nicht.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Stadt Dahn

In den Bebauungsplan wurden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

¹¹ Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Innerstädtische Entlastungsstraße Südlicher Teil, 1. Änderung“ Dahn, Konzept dB plus, Stankt Wendel 07/2022, Seite 22

¹² Stadt Dahn Bebauungsplan „Innerstädtische Entlastungsstraße – Südlicher Teil“ Fachbeitrag Naturschutz, BBP Kaiserslautern 11/2011

2.1. Regelungen zur Gestaltung

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Größe und Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Da-her kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt, zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen. Dementsprechend ist der Geltungsbereich der Satzung identisch mit dem des Bebauungsplans.

Die örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar.

Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

2.1.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Plangebiet werden im Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanz¹³ ausschließlich Flachdächer zugelassen, die gemäß der festgesetzten Maßnahmen 5.3 zu begrünen sind.

Eine Begrünung von geschlossenen Fassadenabschnitten wird ausdrücklich empfohlen. Ähnlich der Dachbegrünung bietet auch eine Fassadenbegrünung zahlreiche positive Wirkungen auf das Gebäude sowie die unmittelbare Umgebung bzw. das Mikroklima. Die Effekte auf Luftfeuchtigkeit, Schadstoffgehalt sowie Artenvielfalt sind aufgrund des größeren Pflanzenhabitus und des gesamten Wachstums sogar deutlich besser als bei einer einfachen Dachbegrünung.

2.1.2. Staffelgeschosse

Gemäß Planungsabsicht der Stadt Dahn sollen im Rahmen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe die Errichtung von Staffelgeschossen ausdrücklich möglich sein. Die Staffelgeschosse sind allseitig gegenüber den freistehenden Außenwänden zurückzusetzen, um das städtebauliche Erscheinungsbild sowie das Einfügen der Gebäude zu gewährleisten.

¹³ Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplan „Innerstädtische Entlastungsstraße - südlicher Teil, 1. Änderung“, Ingenieurbüro Dilger, Dahn 04/2023, insbes. Kapitel 3.2.2 und Kapitel 4

2.1.3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Regelungen zu der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurde in der vorliegenden Änderungsplanung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Festsetzung 5.2) festgesetzt. Vor diesem Hintergrund wird sie im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gestrichen.

2.2. Zahl der notwendigen Stellplätze

Nach Satzungsbeschluss des Ursprungsbebauungsplans hat die Stadt eine Stellplatzsatzung erlassen. Vor diesem Hintergrund wird im Änderungsbebauungsplan auf die jeweils gültige Stellplatzsatzung verwiesen.

3. Wasserrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz)

In den Textfestsetzungen wird auf die Beachtung der Vorschriften der nachrichtlich übernommenen Entwässerungssatzung „Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland“ hingewiesen.

Das Abwasserbeseitigungskonzept der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland wird derzeit überarbeitet. Die Verbandsgemeindewerke haben bestätigt, dass die im Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanz zu treffende Regelung bezüglich der Regenwasserzisternen aufgenommen werden wird.

Somit ist den Ergebnissen der Wasserhaushaltsbilanz Rechnung getragen.

4. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt. Ebenso finden sich in diesem Kapitel Hinweise zu gesetzlichen Vorgaben, die bei der Umsetzung der Planung zwingend zu berücksichtigen sind.

K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an die Sicherheit der Wohnbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1. Nutzungsordnung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

Daher ist bei der Planung darauf zu achten, dass das Plangebiet so ausgestaltet wird, dass gesunde Bedingungen herrschen. Diesem Grundsatz entspricht die

Ursprungsbebauungsplanung, die vorliegende Bebauungsplanänderung beinhaltet keine Veränderung der Nutzungszuordnung.

Die festgesetzten Nutzungseinschränkungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Stadt Dahn und dem Entwicklungsziel, ein Angebot an Wohn- und Geschäftsräumen zu schaffen.

1.2. Lärm

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet wurde ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben¹⁴. In diesem Gutachten wurden die Schalleinwirkungen der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße (Verkehrslärm) sowie des westlich gelegenen Einkaufsmarktes (Anlagenlärm) in die Planungsfläche ermittelt.

Hinsichtlich des Verkehrslärms kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Werte die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich machen. Mit der Übernahme der vorgeschlagenen Festsetzungen in den Bebauungsplan wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maß Rechnung getragen. Der Anlagenlärm erfordert keine Festsetzungen Schallschutzmaßnahmen.

Ergänzend wird angemerkt, dass den Verkehrslärmeinwirkungen eine „freie Schallausbreitung“ zugrunde gelegt wurde, d.h. es können durch eine spätere Bebauung des Plangebiets Abweichungen hiervon eintreten, die dazu führen können, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich werden.

1.3. Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Stadt Dahn noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dahner Felsenland vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll, etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren ist.

1.4. Brandschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet gewährleistet.

Der bauliche Brandschutz für die geplanten Gebäude ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.

2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Stadt Dahn ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

¹⁴ Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Innerstädtische Entlastungsstraße Südlicher Teil, 1. Änderung“ Dahn, Konzept dB plus, Stankt Wendel 07/2022

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Stadt positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt ein adäquates Angebot entgegenzustellen.

Die Anforderungen an kostensparendes Bauen werden durch die wirtschaftliche Ausnutzung und eine angepasste Erschließung berücksichtigt.

3. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Der durch die Bebauungsplanänderung entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann zum gegenwärtigen Kenntnisstand von bereits bestehenden Einrichtungen in der Stadt abgedeckt werden. Gemäß den getroffenen Festsetzungen kann zudem auch die Ansiedlung von weiteren dem Gebiet dienenden Einrichtungen zugelassen werden.

4. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Wegekreuz (barock, um 1800, Weißenburger Straße / Ecke Talstraße), Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind hierauf jedoch nicht zu erwarten.

5. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert. Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

Durch die geänderten Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe sind höhere Baukörper zulässig. Im städtebaulichen Kontext liegt mit den getroffenen Festsetzungen eine Staffelung der Höhenentwicklung der Gebäude vom bestehenden Gebäude östlich der Weißenburger Straße bis zum Einkaufsmarkt westlich der geplanten Entlastungsstraße vor. Negative Auswirkungen auf die weiterhin gewährleistete geordnete städtebauliche Entwicklung werden dadurch nicht verursacht.

Aufgrund dieser Festsetzungen sowie vor dem Hintergrund der festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen wird der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild als verträglich eingestuft.

6. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die durch die Änderungsplanung entstehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Rahmen der Landespflegerischen Bewertung (siehe Kapitel I) ausführlich bewertet und entsprechende Vermeidungs- sowie Minimierungsmaßnahmen formuliert, weshalb an dieser Stelle vollumfänglich auf das entsprechende Kapitel verwiesen wird.

Mit der Erstellung der Wasserhaushaltsbilanz und der Aufnahme der vorgeschlagenen Maßnahmen wurde dem Belang des Wasserhaushalts Rechnung getragen.

Die vom Fachbüro erstellte Wasserhaushaltsbilanz berechnet unterschiedliche Varianten und stellt im Ergebnis fest: „Durch einen großen Katalog an Bewirtschaftungs-

maßnahmen kann der Wasserhaushalt im Plangebiet in den Bereichen des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildung dem natürlichen Zustand angenähert werden. Lediglich im Bereich der Verdunstung bleibt der erreichte Wert mit -19% gegenüber dem unbebauten Zustand hinter dem eigentlich zu erreichenden 10%-Ziel zurück. Die angeordneten Maßnahmen wurden dabei so gewählt, dass ein vertretbarer wirtschaftlicher Aufwand mit möglichst großer Wirkungskraft kombiniert wird.“¹⁵

Da im Rahmen der Beteiligung seitens der Oberen Wasserbehörde der im Bereich der Verdunstung erreichte Wert moniert wurde, wurde eine Ergänzung der Wasserhaushaltsbilanz beauftragt. Diese ergänzte Berechnung belegt, dass das 10%-Ziel im Bereich der Verdunstung auch mit Maßnahmen der Fassadenbegrünung und intensiver statt extensiver Dachbegrünung, jedoch ohne Reduzierung der GRZ, nicht erreicht wird.¹⁶ Eine Reduzierung der GRZ wurde vor dem Hintergrund der Planungsabsicht der Stadt, eine verdichtete Bebauung auf dem innerstädtischen Standort zu ermöglichen, nicht betrachtet.

In der ergänzten Wasserhaushaltsbilanz kommt der Gutachter vor dem Hintergrund der Tatsache, dass für den Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, zu dem Ergebnis: *„Es ist davon auszugehen, dass eine Bebauung im Plangebiet durch den bereits bestehenden Bebauungsplan eine deutlich höhere Beeinträchtigung des örtlichen Wasserhaushalts zur Folge hätte, als dies durch eine Bebauung nach den neuen Festsetzungen der Fall wäre.“¹⁷*

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander hat sich die Stadt Dahn, insbesondere vor dem Hintergrund der Planungsabsicht der Stadt (Entwicklung einer innerstädtischen Fläche, Förderung der Innenentwicklung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) für ein Festhalten an der Planung auch bei der Überschreitung des 10%-Ziels im Bereich der Verdunstung ausgesprochen. Dies auch angesichts der Tatsache, dass eine Festsetzung weiterer Maßnahmen zur Förderung der Verdunstung (Fassadenbegrünung, intensive Dachbegrünung, Reduzierung der baulichen Dichte) die Realisierung sowie die Wirtschaftlichkeit der gesamten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet als nicht mehr gesichert erscheinen ließ.

7. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen können, nach gegenwärtigem Kenntnisstand, von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

Zum Schutz bestehender Leitungen wird im Bebauungsplan auf die einschlägigen Vorschriften und Abstandsempfehlungen sowie ggf. erforderliche Leitungsschutzmaßnahmen hingewiesen.

¹⁵ Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplan „Innerstädtische Entlastungsstraße - südlicher Teil, 1. Änderung“, Ingenieurbüro Dilger, Dahn, Entwurf 04/2023, Kapitel 3.2.6

¹⁶ Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplan „Innerstädtische Entlastungsstraße - südlicher Teil, 1. Änderung“, Ingenieurbüro Dilger, Dahn, Entwurf 04/2023, Kapitel 3.2.5 und 3.2.6

¹⁷ Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplan „Innerstädtische Entlastungsstraße - südlicher Teil, 1. Änderung“, Ingenieurbüro Dilger, Dahn, Entwurf 04/2023, Kapitel 3.2.6

L. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist nach aktuellem Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht angedacht. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2. Kosten der Bebauungsplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB kann jedoch in einem städtebaulichen Vertrag einem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen werden.

Im vorliegenden Fall hat die Stadt Dahn einen Vertrag zur Kostenteilung mit dem Vorhabenträger der vorliegenden Planung geschlossen und somit den Vorhabenträger, dessen Bauabsichten u.a. auch Veranlasser der vorliegenden Planänderung waren, im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Stadt Dahn verpflichtet, einen Teil der im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der Vorhabenträger ist sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit des Stadtrats, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

ANLAGEN

Anlage 1

Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Innerstädtische Entlastungsstraße Südlicher Teil, 1. Änderung“ Dahn, Konzept dB plus, Stankt Wendel 07/2022

Anlage 2

Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplan „Innerstädtische Entlastungsstraße - südlicher Teil, 1. Änderung“, Ingenieurbüro Dilger, Dahn 04/2023