



Stadt Dahn



Bebauungsplan „Pirminiusstraße“

VORENTWURF

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgegenstand	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass des Bebauungsplanes	3
1.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	3
1.2.2	Historie der Planung.....	4
1.2.3	Prüfung von Alternativen	4
2	Planungsvorgaben	7
2.1	Regionaler Raumordnungsplan	7
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Bebauungspläne	8
2.4	Altlasten.....	8
2.5	Bestandserhebung	8
2.6	Schutzgebiete und sonstige Schutzausweisungen.....	8
3	Planung	10
3.1	Städtebauliches Konzept	10
3.2	Verkehrliche Erschließung	10
3.3	Technische Erschließung.....	10
3.4	Belichtung/Besonnung	11
3.5	Berücksichtigung der Belange von Kindern.....	12
3.6	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.....	12
3.7	Immissionsschutz.....	12
3.8	Radonvorsorge.....	13
4	Planinhalt und Planfestsetzungen.....	14
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	14
4.2	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
4.2.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen.....	16
4.2.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	16
4.2.6	Verkehrsflächen.....	16
4.2.7	Rückhaltung von Niederschlagswasser	17
4.2.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzungs-/Erhaltungsgebot.....	17
4.2.9	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers ...	18
4.2.10	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18

4.2.11	Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen	18
4.2.12	Zahl der notwendigen Stellplätze	19
4.3	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	19
5	Auswirkungen der Planung	20
5.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	20
5.1.1	Nutzung	20
5.1.2	Belichtung/Besonnung	20
5.1.3	Lärm	20
5.1.4	Altlasten	20
5.1.5	Radonvorsorge	21
5.2	Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse	21
5.3	Soziale, kulturelle und seelsorgerische Bedürfnisse der Bevölkerung; Erhaltung von Versorgungsbereichen	21
5.4	Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	22
5.5	Belange des Umweltschutzes	22
5.6	Belange der Wirtschaft und der Infrastruktur	22
5.6.1	Wirtschaft / Arbeitsplätze	22
5.6.2	Land- und Forstwirtschaft	22
5.6.3	Post- und Telekommunikationswesen / Versorgung mit Energie und Wasser	22
5.6.4	Sicherung von Rohstoffvorkommen	23
5.7	Belange der Mobilität und des Verkehrs	23
5.7.1	ÖPNV	23
5.7.2	Individualverkehr	23
5.8	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes	23
5.9	Städtebauliches Entwicklungskonzept	23
5.10	Belange des Hochwasserschutzes	23
5.11	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	24
6	Auswirkungen auf die Umwelt	25
6.1	Berücksichtigung der Umweltbelange	25
6.2	Kurzdarstellung zu Belangen der Landschaftsplanung und Auswirkungen auf die Umwelt ..	25
7	Verfahrensvermerke	26

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet „Pirminiusstraße“ liegt auf einer leichten Anhöhe am Südrand der Stadt Dahn. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 949/6 und 950 sowie eine Teilfläche des Wegegrundstücks mit der Flurstücksnummer 977. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 2,1 ha. Eigentümer der Flurstücke ist die Stadt Dahn.

Abb. 1: Lage des Plangebiets



Datengrundlage: GeoBasis-DE / LVermGeo RLP 2016; ohne Maßstab

1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass des Bebauungsplanes

1.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz weist der Stadt Dahn als Mittelzentrum die besonderen Funktionen Wohnen und Gewerbe zu. Für die Stadt Dahn leiten sich aus dieser Ausweisung Verpflichtungen zur Bereitstellung entsprechender Flächen ab. Die Erfüllung der regionalplanerischen Vorgabe „Wohnen“ ist allerdings ohne die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht mehr zu erfüllen. Denn die innerstädtischen Potenziale sind aufgebraucht, freie Bauflächen innerhalb der Stadt bzw. vorhandene Leerstände bestehender Gebäude befinden sich zum größten Teil in Privatbesitz und sind somit für die Stadt nicht verfügbar, da ein Verkauf dieser Objekte unter anderem auch maßgeblich von den Gewinnerwartungen der Eigentümer abhängt. Gleichmaßen hoch geblieben ist

hingegen die Nachfrage nach zeitgemäßen Wohnbauflächen, die die Stadt Dahn seit Jahren nicht mehr erfüllen kann. Viele Interessenten wanderten daher in Nachbargemeinden ab. Diese Entwicklung läuft der angestrebten Funktionentrennung der Regionalplanung zuwider und gefährdet mittel- bis langfristig den Status von Dahn als Stadt sowie deren Funktion als Mittelzentrum. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Pirminiusstraße“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer neuen, dringend benötigten Wohnbaufläche geschaffen werden.

1.2.2 Historie der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Schafwögel/Gerstel V“ für zwei insgesamt ca. 10 ha große Flächen am nordöstlichen Rand des Siedlungskörpers wollte die Stadt Dahn bereits ab dem Jahr 2006 die damals schon nicht mehr erfüllbare Nachfrage nach Bauplätzen für den Eigenheimbau decken. Aufgrund des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft regte sich Widerstand aus den Reihen der Bürger, wodurch das Projekt nicht zuletzt durch eine erfolgreiche Normenkontrollklage beim Obergericht Koblenz verzögert wurde. Da die Kritik auch weiterhin nicht verstummte, beschloss der Stadtrat Dahn im September 2017, das Bebauungsplanverfahren „Schafwögel/Gerstel V“ einzustellen und stattdessen mehrere kleinere Bebauungspläne – darunter der Bebauungsplan „Pirminiusstraße“ – aufzustellen. Dadurch erhofft man sich eine schnellere Realisierung des dringend benötigten Wohnbaulands.

1.2.3 Prüfung von Alternativen

Bauland

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland sowie im Zuge des Antrags auf Befreiung von den Vorschriften der §§ 30/39 BNatSchG im Rahmen des früheren Bebauungsplanverfahrens „Schafwögel/Gerstel V“ wurden verschiedene Standorte für die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Dahn geprüft. Neben den letztlich favorisierten Gebieten „Gerstel V“ sowie „Schafwögel“ wurden dabei aufgrund von Größe, Zuschnitt und Topographie und ihrer damit verbundenen grundsätzlichen Eignung als Wohnbauflächen auch Flächen in der Wieslauteraue, im Büttelwoog, im Kurpark sowie im Bereich Heimbach untersucht, letztlich aber allesamt verworfen, da die Entwicklungskonzeption der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland aus dem Jahr 1998 die bauliche Entwicklung im Wald einer baulichen Entwicklung im Offenland vorzieht. Die Fläche in der Pirminiusstraße wurde aus Reihen des Stadtrats in die Standortdiskussion eingebracht. Aufgrund ihrer topographischen Lage und ihrer Exposition hielt man diese für geeignet, zumal die eigentlich zu favorisierenden

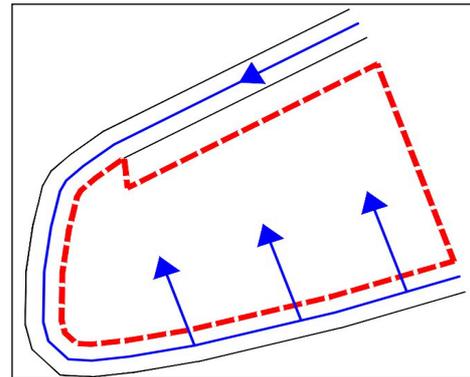
Waldlagen in Dahn aufgrund der Topographie (Berghänge) kaum noch wirtschaftlich zu erschließen bzw. zu bebauen sind.

Erschließung

Hinsichtlich der künftigen Erschließung des Baugebiets in der Pirminiusstraße wurden verschiedene Erschließungsformen und -richtungen geprüft.

- Stichstraßen von Süden (Alternative 1)

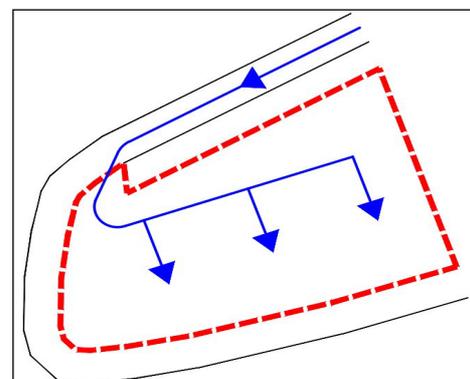
Diese Alternative berücksichtigt sehr stark den Status Quo und erscheint auf den ersten Blick als die naheliegendste Erschließungsform. Eine äußere Erschließungsstraße führt auf der Trasse des bestehenden Wirtschaftsweges um das Plangebiet herum und erschließt das Plangebiet aus südlicher Richtung, wodurch Baugrundstücke in günstiger Ost-West-Ausrichtung entstehen. Da der Wirtschaftsweg



aber nur eine Breite von 4,0 m hat, wäre ein richtlinienkonformer Ausbau des Weges zu einer Erschließungsstraße mit einer Ausbaubreite von mindestens 5,50 m erforderlich gewesen. Dies hätte insbesondere im westlichen Bereich zwischen der bergseitigen Böschung zum Plangebiet und der talseitigen Böschung zum Conrad-von-Wendt-Haus zu erheblichen Erdbewegungen und Sicherungsarbeiten an den Böschungen in größerem Umfang geführt. Gemeinsam mit der vergleichsweise langen Trassenführung um das Plangebiet hätte dies hohe zusätzliche Erschließungskosten verursacht. Hinzu kommt, dass diese Erschließung über die stadtabgewandte Seite auch städtebaulich wenig ansprechend gewesen wäre und eine zusätzliche Fußwegverbindung in Richtung Stadt erforderlich gemacht hätte.

- Stichstraßen von Norden (Alternative 2)

Von der Pirminiusstraße – gegenüber der Hauskapelle des Conrad-von-Wendt-Hauses – wird durch die Böschung eine Erschließungsstraße ins Plangebiet gelegt, die parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze verläuft. Von dieser Straße zweigen Stichstraßen zur inneren Erschließung des Plangebiets nach Süden ab. Vorteile: Mit der Straßentrasse am nördlichen Plangebietsrand liegt

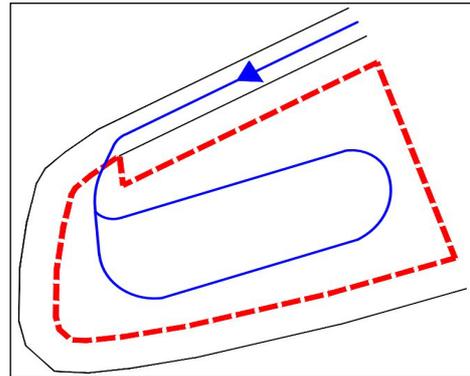


gleichzeitig auch eine Leitungstrasse, insbesondere zur Verlegung der Abwasserleitung unter Nutzung des natürlichen Gefälles, vor; die Erschließung aus nördlicher Richtung (von

der Stadtseite) ermöglicht eine bessere städtebauliche Integration; die Baugrundstücke liegen in günstiger Ost-West-Richtung; am Ende der Stichstraßen entstehen ansprechende Grundstücke in Südausrichtung. Nachteile: Teilweise steile Zufahrt (ca. 10% Steigung); hoher Aufwand an Erdarbeiten, insbesondere im Bereich der Böschung; größerer Eingriff in das derzeitige Landschaftsbild als bei Alternative 1.

- Ringstraße (Alternative 3)

Eine Ringstraße bietet insbesondere verkehrstechnische Vorteile, z. B. bei der Anlieferung mit größeren Fahrzeugen, und mindert darüber hinaus bei ortsunkundigen Besuchern den Suchverkehr. Sie entspricht dem typischen Entwurfscharakter einer Erschließungsstraße in einem Neubaugebiet. Allerdings entstehen auf diese Weise sehr viele Grundstücke mit einer Nordausrichtung (nördlich der Straße liegend), die angesichts einer üblichen Südausrichtung der Grundstücke/Freisitze weniger gut zu bebauen sind.



Entscheidung:

Aus erschließungstechnischen (Abwasser), städtebaulichen (Anbindung an die Stadt, Ausrichtung der Grundstücke) und finanziellen (Straßenbau um das Plangebiet herum) Gründen wurde für die weitere Bearbeitung die Alternative 2 (Stichstraßen von Norden) ausgewählt.

2 PLANUNGSVORGABEN

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz (ROP) IV 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 der Funktion „Wohnen“ ist Zielvorgabe der übergeordneten Planungsebene und somit bindend; an den betreffenden Standorten sind die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Wohnfunktion vorrangig zu verbessern. Bezüglich der zulässigen Größen neuer Bauflächen sind durch die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz enge Grenzen gesetzt. Diese Vorgaben wurden bei der letzten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland beachtet.

Darüber hinaus ist im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz für die Stadt Dahn und ihre Umgebung ein Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus ausgewiesen. Den Vorbehaltsgebieten ist bei konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen in der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen (§ 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG). Die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus dient zur Sicherung großräumiger Gebiete für die Erholung. Um die Ergänzungsfunktion des Tourismus als Wirtschaftsfaktor nutzen zu können, soll sich die zukünftige Fremdenverkehrsentwicklung auf die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus konzentrieren (vgl. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV; 2012; S. 31, 32).

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland ist im Bereich des künftigen Wohnbaugebiets „Pirminiusstraße“ eine Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren geändert werden.

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



Quelle: VG Dahner Felsenland

2.3 Bebauungspläne

Bisher besteht für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Um Baurecht zu schaffen, wird nun erstmals ein Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt.

2.4 Altlasten

Altlasten im Bereich des geplanten Bebauungsplans sind nicht bekannt.

2.5 Bestandserhebung

Im Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche in Form einer extensiv genutzten Pferdekoppel und einer ehemaligen „wilden“ Grünabfalldeponie, auf der sich inzwischen Sträucher infolge der natürlichen Sukzession ausbreiten. Die Randbereiche des Plangebiets, insbesondere die Böschungen am West- und Nordrand, sind mit Sträuchern und Buschwerk bewachsen. Am Ostrand befindet sich eine kleine Grünzunge mit z. T. großkronigen Bäumen.

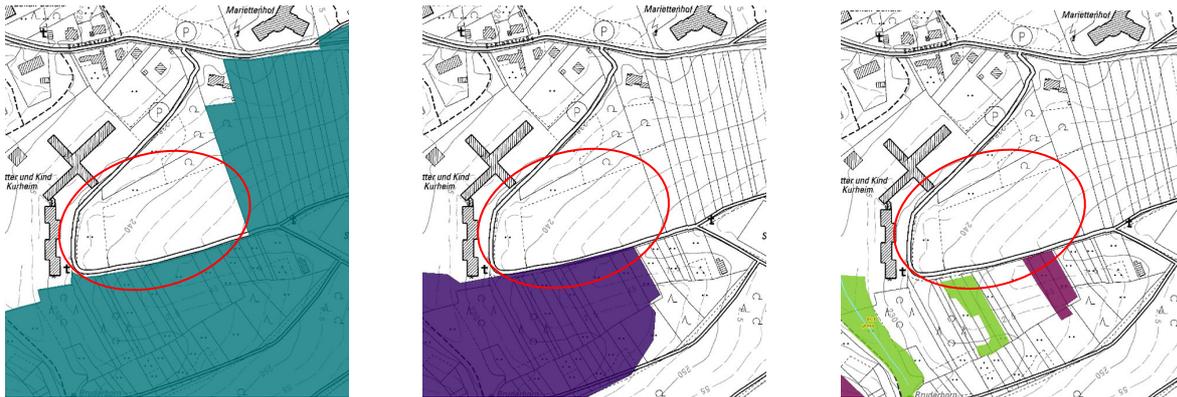
2.6 Schutzgebiete und sonstige Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Naturpark Pfälzerwald“ als deutscher Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen, dort innerhalb der Entwicklungszone 07-NTP-073-000.

Im Plangebiet selbst sind keine Teile von Biotoptypen vorhanden, die dem Pauschalschutz nach § 30 BNatschG bzw. § 15 LNatSchG unterliegen.

Allerdings grenzt das Plangebiet unmittelbar an ein Vogelschutzgebiet (DE-6812-401; Abb. 3) des Natura 2000-Netzes sowie an den geschützten Biotoptyp „Wiesen um den Bruder-Born“ (BK-6812-0327-2007; Abb. 4). Kartiert sind in diesem Bereich die Biotoptypen „Grünland“ sowie „weitere, anthropogen bedingte Biotope“ (Abb. 5).

Abb. 4 bis 6: Schutzgebiete im Umfeld des geplanten Bebauungsplans



Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

3 PLANUNG

3.1 Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans „Pirminiusstraße“ ist die Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird. Dabei sollen auch die Belange des Tourismus berücksichtigt werden. Konflikte mit benachbarten Gebieten und Nutzungen, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über die Pirminiusstraße, von der in südliche Richtung die Hauptzuwegung in das Plangebiet abzweigt. Von dieser Hauptzuwegung zweigen zur inneren Erschließung in südliche Richtung drei Stichstraßen ab, an deren Ende jeweils eine Wendemöglichkeit geschaffen wird. Durch Fußwege von den Wendemöglichkeiten zum angrenzenden Wirtschaftsweg werden attraktive, da kurze Verbindungen in die Natur geschaffen. Die Verkehrsflächen werden gemäß RAST 06 richtlinienkonform dimensioniert und aufgrund ihrer Bedeutung und Nutzung zum Teil als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen.

3.3 Technische Erschließung

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt über die Pirminiusstraße durch die Verlängerung der vorhandenen Leitung in das Plangebiet. Die vorhandene Trinkwasserleitung ist ausreichend dimensioniert, um den durch die neuen Wohngebäude steigenden Bedarf an Trink- und Brauchwasser zu decken.

Abwasser

Gem. § 55 WHG soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, sofern dies schadlos möglich ist. Näheren Aufschluss darüber sollen die Ergebnisse einer beauftragten Baugrunduntersuchung liefern. Alternativ kann das Niederschlagswasser in

einem separaten Regenwasserkanal gesammelt und über eine private Fläche in der Pirminiusstraße zu einem Regenrückhaltebecken im Kurpark geführt werden.

Schmutzwasser i. S. d. § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Pirminiusstraße angeschlossen.

Elektrische Energie / Sonstige Infrastruktur

Die Stromversorgung erfolgt über die nordöstlich angrenzende Bebauung durch die Verlängerung der vorhandenen Leitungen ins Plangebiet. Mit den übrigen Versorgungsträgern (z. B. für Telefon, Gas, Kabelfernsehen,...) werden frühzeitig Gespräche geführt, um mit der Baureifmachung des Gebiets die erforderlichen Leitungen zu verlegen. Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Südwestpfalz sichergestellt. Die Wendeanlagen der Stichstraßen werden ausreichend dimensioniert, um ein nach GUV regelkonformes Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs zu ermöglichen.

3.4 Belichtung/Besonnung

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass bis zur Obergrenze des in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (im WA: GRZ von 0,4 bzw. GFZ von 1,2) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine entsprechende Planung sichergestellt werden können und eine bis zu diesen Obergrenzen eintretende Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung durch Abschattung zumutbar ist. Denn erst bei Überschreitung der Obergrenze ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO sicherzustellen, dass „die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden“. Da im Bebauungsplan „Pirminiusstraße“ die Obergrenzen des § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 eingehalten bzw. unterschritten werden, kann von einer ausreichenden Besonnung und Belichtung als Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der geplanten Bebauung ausgegangen werden.

3.5 Berücksichtigung der Belange von Kindern

Zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds insbesondere für junge Familien und zur Deckung des Spiel- und Bewegungsbedarfs von Kleinkindern gehört die Vorhaltung eines Kinderspielplatzes in zumutbarer Entfernung. Mit dem vorhandenen Kinderspielplatz im Kurpark und einem Spielplatz, der im Zuge des geplanten Kita-Neubaus zwischen Schulzentrum und „Haus am Kurpark“ (früher: Mariettenhof) entstehen soll, kann dieser Bedarf abgedeckt werden.

3.6 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend der Ausweisungen des Bebauungsplans soll eine bauliche Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken erfolgen. Aus naturschutzfachlichen Gründen sollen allerdings die mit Sträuchern bewachsene Böschung am Westrand des Plangebiets sowie die Grüninsel im Nordosten erhalten bleiben bzw. über die gesamte nördliche Breite des Plangebiets erweitert und durch die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen ergänzt werden. Dies dient auch als Sichtschutz zur Wahrung der Privatsphäre in den wechselseitig einsehbaren Wohnbereichen der benachbarten Einrichtung bzw. der neuen Wohnbebauung.

Die durch die Ausweisung als Wohnbauland verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG sind gem. § 18 f. BNatSchG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Darüber hinaus benennt der Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan wird, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

3.7 Immissionsschutz

Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben sind die Vorschriften zum Immissionsschutz, insbesondere über die schalltechnischen Grenzwerte in den ausgewiesenen Gebieten, zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung eines - lärmarmen - Wohngebiets sind keine Störungen der Umgebung zu erwarten. Umgekehrt sind auch die Nutzungen der Umgebung (Wohnen, Behinderten- bzw. Seniorenwohnheim) in einem Wohngebiet allgemein bzw. als Ausnahme zulässig und nicht dazu ausgelegt, um Störungen im Plangebiet hervorzurufen.

Die in ca. 200 m Entfernung vorbeiführende klassifizierte Kreisstraße K 40 (Schloßstraße), die zum touristischen Ziel „Burg Altdahn“ führt, wird laut Verkehrsgutachten des Büros Modus Consult (Ulm) aus dem Jahr 2002 täglich von rund 2.100 Kfz befahren. Bis 2015 wurde eine Erhöhung des Verkehrs auf täglich 2.500 Kfz prognostiziert. Durch dieses Verkehrsaufkommen ist trotz der exponierten Lage des Plangebiets eine Überschreitung der zulässigen Lärmgrenzwerte nicht zu erwarten.

3.8 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden radioaktiven Schwermetall 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. Gemäß Radon-Prognosekarte Rheinland-Pfalz, Stand Oktober 2016, ist in der Südwestpfalz und somit auch in der Stadt Dahn 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 in der Bodenluft des Bauplatzes empfehlenswert, um genauere Aussagen und ggf. bauliche Vorsorgemaßnahmen treffen zu können.

4 PLANINHALT UND PLANFESTSETZUNGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 949/6 und 950 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 977 und wird begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke Nr. 930/3 bzw. 949
- im Osten durch die Flurstücke Nr. 980/1 bzw. 980/2
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 977
- im Westen durch das Flurstück Nr. 930/3.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rund 2,1 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

4.2 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um die Nutzung der Grundstücke entsprechend des Gebietscharakters und der gewünschten Gestaltung zu gewährleisten, werden für das Plangebiet planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Um den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit nicht allzu stark einzuschränken, werden insbesondere bauordnungsrechtliche Festsetzungen nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Um eine geordnete und zukunftsorientierte Planung zu ermöglichen, die dem Charakter des Gebietes entspricht und die städtebaulichen bzw. naturräumlichen Rahmenbedingungen der exponierten Randlage berücksichtigt, wird im Plangebiet ein reines Wohngebiet (WR) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Plangebiet die in § 3 Abs. 2 u. 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen, wobei gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die ansonsten ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 13a Satz 2 BauNVO) für allgemein zulässig erklärt werden. Diese gewünschte allgemeine Zulässigkeit von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen) im Plangebiet trägt auch dem seitens der Regionalplanung für den Raum Dahn festgelegten Vorbehaltsgebiet Erholung/Fremdenverkehr Rechnung.

Ausnahmsweise zulässig sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie im Interesse einer Minimierung der Bodenversiegelung wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen dem bzw. unterschreiten das gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Höchstmaß von 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ).

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen trägt der Forderung von § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Rechnung, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können bzw. allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet sind. Aufgrund der exponierten Lage des Baugebiets auf einer Anhöhe und – daraus folgend – seiner Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 8,50 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 18 BauNVO die Fahrbahnoberfläche in der Mitte der Erschließungsstraße vor dem Grundstück, gemessen im rechten Winkel von der Mitte der anliegenden Grundstücksgrenze, festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der Dachfirst. Bei Pultdächern gilt die höhere Dachkante als Dachfirst.

4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Für das Wohngebiet festgesetzt wird gem. § 22 Abs. 1, 2 BauNVO die offene Bauweise. Eine offene Bebauung ermöglicht eine aufgelockerte Bauweise, die Freiräume schafft und eine Verzahnung mit dem unmittelbar angrenzenden Pfälzerwald zulässt.

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Dies entspricht der derzeitigen überwiegenden Nachfragestruktur nach Wohneigentum und der seitens der Stadt Dahn angestrebten städtebaulichen Dichte des Baugebiets.

Bei der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO wird zugunsten einer größtmöglichen Flexibilität des Bauherrn auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durchgehende überbaubare Grundstücksflächen einen gewissen Spielraum bei der Parzellierung der Grundstücke sichern.

4.2.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 12,14,19,23 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auf den gesamten Wohnbauflächen zulässig – gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann durch die Grundflächen der Nebenanlagen sowie der Stellplätze und Garagen die zulässige Grundflächenzahl bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude müssen aus Gründen eines reibungslosen Verkehrsablaufs zum Abstellen von Fahrzeugen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. Ausgenommen hiervon sind Garagen in Gebäuden.

Gem. § 14 Abs. 2 BauNVO werden Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ebenso wie fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien als Ausnahme zugelassen.

4.2.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um eine unerwünschte Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebiets führen könnten, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohnungen begrenzt: Je Wohngebäude sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

Um die Wohnnutzung in diesem Gebiet zu sichern und um zu verhindern, dass Gebäude im Sinne des § 13a BauNVO überwiegend einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden, wird darüber hinaus die Zulässigkeit von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes dahingehend beschränkt, dass pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte nur eine Ferienwohnung zulässig ist.

4.2.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die innere Erschließung des Plangebiets werden Verkehrsflächen in Form von Straßen, Wendeanlagen und Fußwegen festgesetzt.

Die Breite der Verkehrsflächen orientiert sich an den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Vorgesehen ist für die Haupterschließung eine Gesamtbreite von 7,00 m, die sich auf eine 5,50 m breite Fahrbahn und einen einseitigen 1,50 m breiten Gehweg verteilen soll. Die Stichstraßen sollen als 5,50 m breite Mischverkehrsflächen gestaltet und als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden. An ihren Enden sind

jeweils richtlinienkonforme Wendeanlagen in Form von Wendehämmern vorgesehen. Fußwege schaffen eine Verbindung in die Landschaft.

Es ist beabsichtigt, im verkehrsberuhigten Bereich Bäume zu pflanzen. Die exakte Festlegung der Baumstandorte soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, da derzeit die Lage der späteren Grundstücksgrenzen bzw. -zufahrten noch nicht bekannt ist.

4.2.7 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Je nach Ergebnis des derzeit noch nicht vorliegenden Baugrundgutachtens wird entweder festgesetzt, dass gem. § 55 WHG anfallendes Oberflächenwasser privater Grundstücke auf denselben zur Versickerung zu bringen ist. Zur Nutzung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser als Brauchwasser ist auf den privaten Grundstücken der Einbau einer Zisterne zulässig. Oder es wird festgesetzt, dass zur Vermeidung von Schäden durch versickerndes Oberflächenwasser auf den privaten Flächen Versickerungssysteme nicht zulässig sind und die befestigten Flächen an einen Regenwasserkanal angeschlossen werden müssen. Zur Nutzung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser soll auf den privaten Grundstücken dennoch der Einbau einer Zisterne zulässig sein. Die Zisterne muss dann aber mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die Regenwasserleitung des Trennsystems angeschlossen ist. Der geplante Einbau der Zisterne ist zudem den Verbandsgemeindewerken frühzeitig mitzuteilen.

4.2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzungs-/Erhaltungsgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)

Aus ökologischen Gründen soll die Böschung im westlichen Teil des Plangebiets sowie die Baumgruppe im Nordosten des Plangebiets erhalten bleiben und durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich gesichert werden.

Um die Privatsphäre von Bewohnern der angrenzenden Einrichtung und künftigen Nutzern der Wohngrundstücke zu schützen, soll die wechselseitige Sichtbeziehung durch das Anpflanzen von Bäumen unterbrochen werden.

Darüber hinaus gehende Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergeben sich aus dem Umweltbericht, der im weiteren Lauf des Verfahrens erstellt wird. In ihm werden die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt sowie Maßnahmen über deren Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz aufgezeigt und entsprechend festgesetzt.

4.2.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Plangebiet sind zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Geländeänderungen in Form von Böschungen erforderlich. Festgesetzt wird, dass diese auch auf den Baugrundstücken zulässig sind. Dies erfolgt, um im Umlegungsverfahren den Flächenabzug für öffentliche Flächen möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

4.2.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Rheinland-Pfalz)

Zur gestalterischen Einbindung des Baugebiets in die Umgebung werden die zulässigen Dachformen auf Sattel-, Pult- und Walmdach (auch Krüppelwalmdach oder Zeltdach) begrenzt. Um ortsuntypische Dachausprägungen zu verhindern, wird die Dachneigung auf einen Bereich von 20 bis 40 beschränkt.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 20° sollen teilweise, zum Beispiel an einem Anbau oder Hausvorsprung, zulässig sein, ebenso an Garagen und Nebenanlagen. Flachdächer sind möglichst zu begrünen. Dies begünstigt das Kleinklima und schafft Lebensräume für bestimmte Tier- und Pflanzenarten.

Um der exponierten Lage des Baugebiets Rechnung zu tragen und das Landschaftsbild nicht zu sehr zu stören, sind ausschließlich die im Stadtbild üblichen Dacheindeckungen aus Beton- oder Tonziegeln in gedeckten Rottönen, in Braun- oder Grautönen sowie in Schwarz zulässig.

Solar- oder Photovoltaikanlagen sollen auf den Dächern zulässig sein, auch wenn diese optisch störend erscheinen mögen. Damit wird dem Willen der Stadt zur Förderung einer die Umwelt möglichst wenig schädigenden Energieform Rechnung getragen.

4.2.11 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO Rheinland-Pfalz)

Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Stützmauern und Böschungen

Stützmauern sind aus gestalterischen Gründen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Müssen größere Höhen abgefangen werden, so sind mehrere Stützmauern übereinander versetzt anzulegen. Die Höhe jeder Stützmauer darf dabei 1,0 m nicht überschreiten. Der

obere Abschnitt muss gegenüber dem darunter liegenden Abschnitt um mindestens 1,5 m nach hinten versetzt sein. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen.

Soweit keine Stützmauern zur Ausführung kommen, sind Geländeversprünge als Böschungen mit wechselnden Neigungen von mindestens 1:2 bis 1:3 geländegerecht zu modellieren. Die Verwendung von Böschungselementen aus Beton oder Leichtbeton ist zur Rand- oder Hangbefestigung nicht zulässig.

4.2.12 Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr.8 und § 47 LBauO Rheinland-Pfalz)

Zur Sicherung der Deckung des Stellplatzbedarfs für die zulässigen Nutzungen und um die Leistungsfähigkeit und Funktionalität der Verkehrsflächen durch parkende Fahrzeuge insbesondere in den Stichstraßen nicht zu gefährden, wird eine Mindestanzahl von 2 Stellplätzen auf jedem Grundstück festgesetzt. Wird eine Ferienwohnung angeboten, ist ein weiterer Stellplatz vorzuhalten.

4.3 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, wurden als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den textlichen Festsetzungen abgedruckt.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

5.1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete bzw. nachbarschaftliche Nutzungen einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Hinsichtlich der Nachbarschaft besteht allenfalls ein potentieller Konflikt durch die wechselseitigen Sichtbeziehungen. Durch Baumpflanzungen können eventuelle Missverständnisse vermieden werden.

5.1.2 Belichtung/Besonnung

Durch die Planung werden die Obergrenzen des in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten. Daher kann von einer ausreichenden Belichtung und Besonnung als Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden.

5.1.3 Lärm

Im Plangebiet sowie in den angrenzenden Gebieten sind lärmintensive Nutzungen nicht zulässig, so dass sich dadurch keine störenden Emissionen ergeben. Durch die klassifizierte Straße K 40 sowie den in rund 200 m Entfernung liegenden Parkplatz bzw. die Bushaltestelle des Schulzentrums sind aufgrund der Entfernung ebenfalls keine Immissionen zu erwarten, durch die die zulässigen Lärmgrenzwerte überschritten würden.

5.1.4 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten, sind weder im Altlastenkataster von Rheinland-Pfalz erfasst noch liegen bei der Stadt Dahn bzw. bei der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland hierzu irgendwelche Hinweise oder Erkenntnisse vor. Sollten dennoch im Rahmen der Baumaßnahmen Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise

auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz umgehend zu informieren ist.

5.1.5 Radonvorsorge

Im Plangebiet ist gem. Radon-Prognosekarte Rheinland-Pfalz, Stand Dezember 2017, mit einem niedrigen Radon-Potenzial ($< 40 \text{ kBq/m}^3$) zu rechnen. Im Bebauungsplan wird hierauf hingewiesen und empfohlen, projektbezogene Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Werden hierbei Werte über 100 kBq/m^3 festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt von Radon ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

5.2 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Stadt Dahn ist die Schaffung von Voraussetzungen, um die Bevölkerung mit Wohnraum versorgen zu können. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der für Dahn regionalplanerisch vorgegebenen Funktion „Wohnen“. Mit der Realisierung des Bebauungsplans „Pirminiusstraße“ wird die Stadt der seit Jahren gleichbleibend hohen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht.

5.3 Soziale, kulturelle und seelsorgerische Bedürfnisse der Bevölkerung; Erhaltung von Versorgungsbereichen

Die durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Nachfrage insbesondere nach sozialen Infrastrukturen kann von den bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden. Die Ausweisung als reines Wohngebiet (WR) lässt als Ausnahme dennoch die Ansiedlung von Läden, nicht störendem Gewerbe bzw. sonstige Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu.

Durch die Schaffung von neuem Wohnraum ist darüber hinaus eine Zunahme der Bevölkerung zu erwarten, wodurch die vorhandenen Einrichtungen gestärkt werden. Dies wiederum sichert bzw. stärkt die zentralörtliche Funktion der Stadt Dahn.

Gottesdienstliche bzw. seelsorgerische Bedürfnisse der künftigen Wohnbevölkerung im Plangebiet können über die vorhandenen kirchlichen Einrichtungen vor Ort abgedeckt werden.

5.4 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Belange des Denkmalschutzes nach jetziger Kenntnislage nicht betroffen. Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten befinden sich nicht im Plangebiet. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt. Sollten während der Bauphase Funde zutage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur unverzüglichen Meldung bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, verwiesen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht, der Teil dieser Begründung wird, erörtert. Siehe hierzu auch Kapitel 6.

5.6 Belange der Wirtschaft und der Infrastruktur

5.6.1 Wirtschaft / Arbeitsplätze

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft. Im Gegenteil: Die Realisierung der Wohnbebauung und Infrastruktur wird größtenteils über regionale Firmen abgewickelt, wodurch Wertschöpfung generiert und Arbeitsplätze gesichert werden. Durch das Angebot an attraktivem Wohnbauland werden außerdem die Voraussetzungen für den Zuzug von Neubürgern geschaffen, die dem regionalen Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen. Durch die Zulässigkeit von Ferienwohnungen werden darüber hinaus Voraussetzungen geschaffen, um den Hauseigentümern eine zusätzliche Einnahmequelle zu schaffen. Die Stadt leistet somit auch einen Beitrag zur Förderung des Tourismus.

5.6.2 Land- und Forstwirtschaft

Durch die Umwandlung einer extensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche (Stilllegungsfläche) sind keine Belange der Landwirtschaft berührt.

Belange der Forstwirtschaft werden durch die Planung nicht berührt.

5.6.3 Post- und Telekommunikationswesen / Versorgung mit Energie und Wasser

Das Plangebiet kann durch eine Verlängerung der in der Pirminiusstraße verlegten Leitungen problemlos versorgt werden. Mit den Versorgungsträgern werden frühzeitig Gespräche geführt, um die Leitungen bei der verkehrlichen Erschließung des Gebiets mit zu verlegen.

5.6.4 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Plangebiet sind keine Rohstoffvorkommen verzeichnet.

5.7 Belange der Mobilität und des Verkehrs

5.7.1 ÖPNV

Durch die Nähe zum Schulzentrum und den dortigen Bushaltestellen (ca. 200 m), die täglich mehrfach von verschiedenen Linien aus der gesamten Region angefahren werden, besteht ein sehr gutes ÖPNV-Angebot.

5.7.2 Individualverkehr

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden ausreichend dimensioniert, um richtlinienkonforme Straßen (und Gehwege) realisieren zu können. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan soll der ruhende Verkehr auf die privaten Grundstücke verlagert werden, um die Flüssigkeit des fließenden Verkehrs und die Erreichbarkeit des Gebiets auch mit größeren Fahrzeugen (Feuerwehr, Müllabfuhr,...) zu gewährleisten.

Über die Einmündungen Pirminiusstraße/Schloßstraße (K 40) sowie nachfolgend Schloßstraße (K 40)/Hauensteiner Straße (K 39) ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. Durch die Kleinteiligkeit des Baugebiets und die damit verbundene geringe Verkehrszunahme sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

5.8 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sind durch den Bebauungsplan „Pirminiusstraße“ nicht berührt.

5.9 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Dahn liegt nicht vor.

5.10 Belange des Hochwasserschutzes

Belange des Hochwasserschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

5.11 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden

Besondere Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sind durch den Bebauungsplan „Gerstel V“ nicht berührt.

6 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

6.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 f. BauGB werden nachfolgend die Belange der Landschaftsplanung und Auswirkungen auf die Umwelt kurz dargestellt. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2 Kurzdarstellung zu Belangen der Landschaftsplanung und Auswirkungen auf die Umwelt

7 VERFAHRENSVERMERKE

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

Der Rat der Stadt Dahn hat am 25.09.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt. dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die von der Gemeinde am geprüft wurden.

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom bis in Form der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadt Dahn hat am die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan, der textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am ortsüblich bekanntgegeben worden. Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die von der Gemeinde am geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt.

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

Die Stadt Dahn hat am diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Stadt Dahn

Dahn, den

.....

(Fuhr)

Stadtbürgermeister

Ausgefertigt:

Stadt Dahn

Dahn, den

.....

(Fuhr)

Stadtbürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Stadt Dahn wurde am 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, Januar 2018

Dahn, den

.....

(Fuhr)

Stadtbürgermeister