



Ortsgemeinde Rumbach



Bebauungsplan

„In den Schafäckern“ – 2. Änderung

Entwurf

Begründung

Stand: Juli 2018

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	Verfahren	4
2	Planungsvorgaben	5
2.1	Regionaler Raumordnungsplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Bebauungsplan	6
2.4	Altlasten.....	7
2.5	Bestandserhebung	7
2.6	Naturschutzfachliche Vorgaben	7
2.6.1	Schutzgebiete	7
2.6.2	Artenschutz.....	8
3	Planung	10
3.1	Städtebauliches Konzept	10
3.2	Verkehrliche Erschließung	10
3.3	Technische Erschließung.....	10
3.3.1	Trinkwasser	10
3.3.2	Abwasser	10
3.3.3	Elektrische Energie / Sonstige Infrastruktur	10
3.3.4	Abfallentsorgung.....	11
3.4	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.....	11
3.5	Immissionsschutz.....	11
3.6	Radonvorsorge.....	12
4	Planinhalt und Planfestsetzungen.....	13
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	13
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
4.2.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen.....	14
4.2.5	Verkehrsflächen.....	14
4.2.6	Rückhaltung von Niederschlagswasser	14
4.2.7	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..	15
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
4.3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15

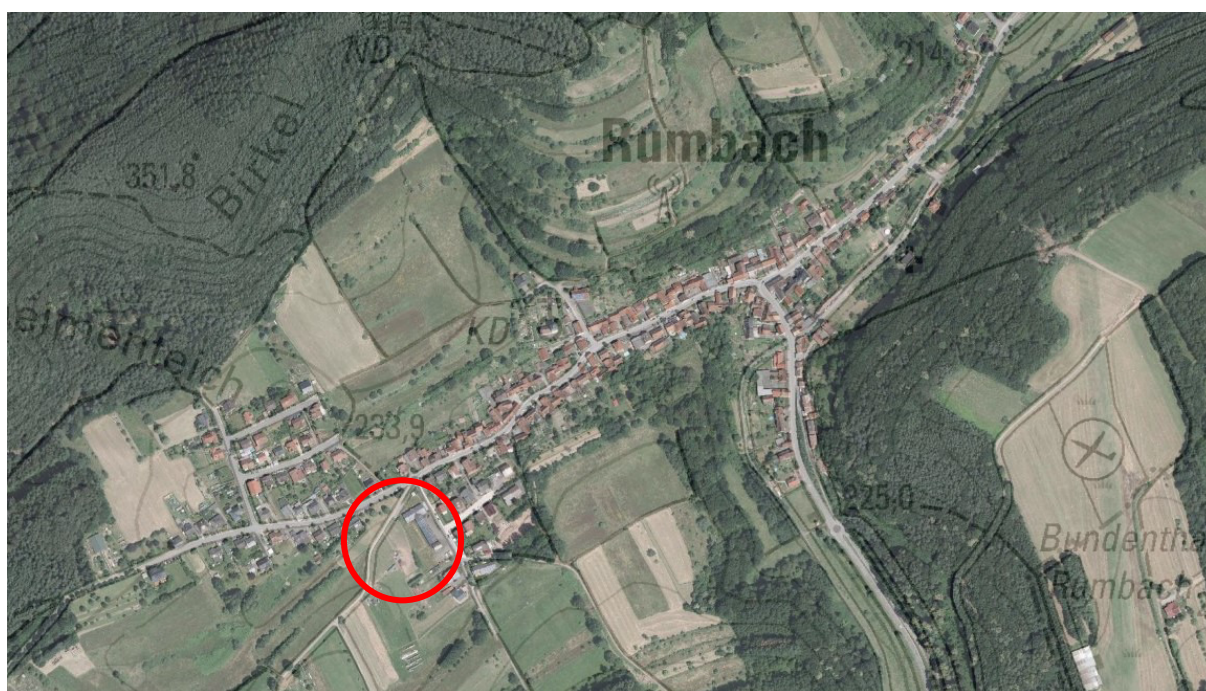
4.4	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	15
5	Auswirkungen der Planung	17
5.1	Auswirkungen auf den Boden	17
5.2	Auswirkungen auf das Klima.....	18
5.3	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	18
5.4	Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung	18
6	Verfahrensvermerke	19
7	Anhang: Pflanzliste	22

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan „In den Schafäckern“ der Ortsgemeinde Rumbach umfasst einen großen Teil des westlichen Siedlungskörpers. Die 2. Änderung betrifft die Erweiterung des Bebauungsplangebiets um Teilflächen der Flurstücke Nr. 588/1, 604 und 605 mit einer Gesamtgröße von 1.177 m².

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

Zur Realisierung eines privaten Wohnbauvorhabens sollen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „In den Schafäckern“ die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Schaffung von Wohnraum – und damit im Vorfeld verbunden die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen – liegt in Zeiten einer insgesamt negativen demographischen Entwicklung des ländlichen Raums auch im Interesse der Ortsgemeinde, um der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken.

1.2.2 Verfahren

Weil sich die im Rahmen der 2. Änderung angedachte Erweiterung des Bebauungsplans „In den Schafäckern“ an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließt, die zu überplanende Fläche weniger als 10.000 m² beträgt und das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden kann, kann gemäß § 13b BauGB die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren erfolgen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB allerdings ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a)** die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b)** wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ausschließlich der Bau eines Eigenheimes ermöglicht werden soll, ist die Vorgabe von Punkt a) erfüllt. Punkt b) betrifft gem. § 32 BNatSchG die nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete). Durch das geplante Bauvorhaben liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete bzw. der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor (siehe Kap. 2.6).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

Das Verfahren kann nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

2 PLANUNGSVORGABEN

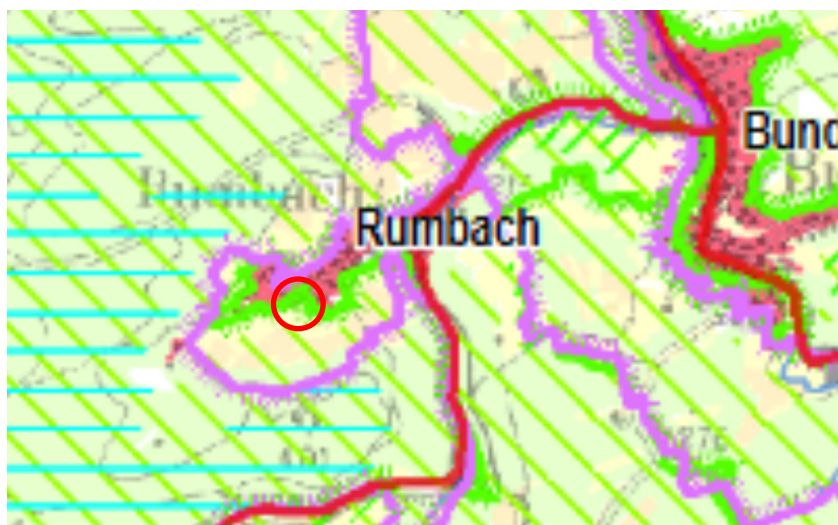
2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Gemäß Kap. II 1.2. (Gemeindefunktionen) des Regionalen Raumordnungsplans (ROP) Westpfalz IV aus dem Jahr 2012 trägt jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung im Rahmen der Beachtung übergeordneter Erfordernisse. Der Ortsgemeinde Rumbach ist im ROP keine besondere Funktion zugewiesen.

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz (ROP) IV zeigt für die angrenzenden Flächen Vorbehaltsgebiete für die Sicherung des Grundwassers (Grundsatz G 37 des ROP) sowie für Erholung und Tourismus (G 25). Vorbehaltsgebiete zählen zu den Grundsätzen der Raumplanung. Den Vorbehaltsgebieten ist bei konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen in der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen (§ 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG).

Die Kleinteiligkeit des Vorhabens und die angestrebte Nutzung als Wohnbaufläche widersprechen nicht den Zielen der Regionalplanung.

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz

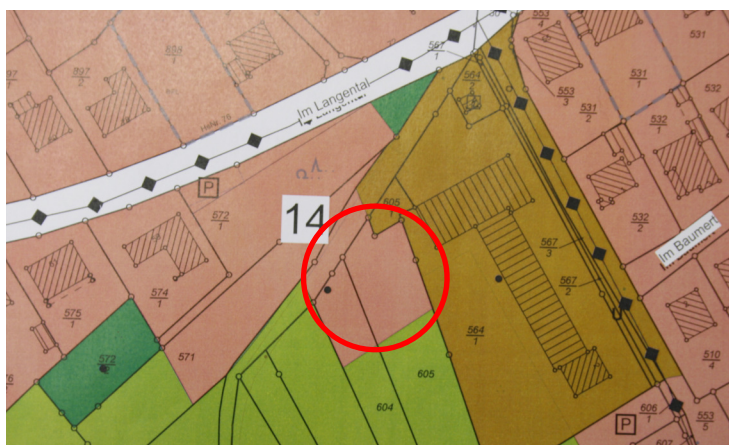
Mit der geplanten Erweiterung des Bebauungsplans ist außerdem keine neue Inanspruchnahme von Flächen im Sinne von Kap. II 1.3 (Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung) verbunden, da im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland diese Fläche bereits als Wohnfläche dargestellt ist.

Die Planung entspricht demnach den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „In den Schafäckern“ kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs, 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Dahner Felsenland

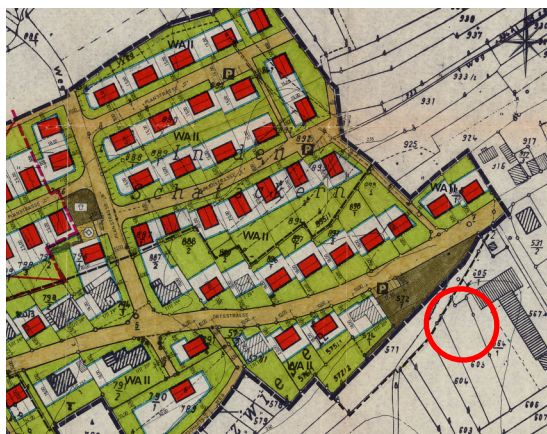


Quelle: Verbandsgemeinde Dahner Felsenland

2.3 Bebauungsplan

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan „In den Schafäckern“ wurde im Jahr 1979 geändert bzw. erweitert. In der Änderung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Abb. 4: Bebauungsplan „In den Schafäckern“ – 1. Änderung



Quelle: Verbandsgemeinde Dahner Felsenland

2.4 Altlasten

Altlasten im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung sind nicht bekannt.

2.5 Bestandserhebung

Die betroffenen Flurstücke werden derzeit als Wirtschaftsweg (betoniert) bzw. Pferdekoppel genutzt.

2.6 Naturschutzfachliche Vorgaben

2.6.1 Schutzgebiete

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet. Die nächst gelegenen Biototypen (Feuchtwiesen südwestlich Rumbach, Grünland südlich Rumbach) sind in 180 bzw. 270 m Entfernung kartiert. Allerdings liegt das Plangebiet im Vogelschutzgebiet DE-6812-401, das Teil des EU-weiten Natura 2000-Netzes ist.

Abb. 5: Lage des Plangebiets im Vogelschutzgebiet



Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2016

Das Plangebiet liegt außerdem im Naturpark Pfälzerwald, dem deutschen Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen. Es liegt gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 der Landesverordnung über den Naturpark Pfälzerwald (NatPPfälzerwaldV) innerhalb einer Zone für dauerhaft umweltgerechte Entwicklungen und Nutzungen

(Entwicklungszone; Schutzzone NTP-073-054), deren besonderer Schutzzweck es gem. § 4 Abs. 4 NatPPfälzervaldV ist, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO zu ermöglichen. Das geplante Bauvorhaben steht nicht in Widerspruch zu dem genannten Schutzzweck.

2.6.2 Artenschutz

Zwar kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden, dennoch sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Belange des Umweltschutzes zu ermitteln und sachgerecht abzuwägen (siehe Kap. 5).

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

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

Vogelarten

In den in ca. 250 m Entfernung angrenzenden Wäldern des Vogelschutzgebiets sind Vorkommen streng geschützter und gefährdeter Vogelarten nicht auszuschließen. Das Plangebiet liegt zwar ebenfalls noch im Vogelschutzgebiet, ist aber schon jetzt geprägt von der umgebenden anthropogenen Nutzung mit entsprechender Lärmintensität. Die dortigen Strukturen (Grünland als Weide ohne Baum- bzw. Heckenbestand) sind nicht als Nist- oder Brutplätze weder für Zielarten des Vogelschutzgebiets (wie z.B. Raufußkauz, Sperlingskauz, Wanderfalke oder Neuntöter) oder planungsrelevante Vorkommen (z.B. Wendehals, Schwarzkehlchen, Schwarz- und Grauspecht), noch für sonstige Arten geeignet. Allenfalls wird dieses Gebiet als Teillebensraum für die Aufnahme von Nahrung genutzt. Der Tötungs- oder Schädigungstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist für die Vogelarten durch die Umsetzung des Projekts somit nicht erfüllt. Ein Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) tritt nur in sehr abgeschwächter Form durch den Verlust von Flächen zur Nahrungsaufnahme auf. Weitere Auswirkungen auf die

Fauna sind durch den Baubetrieb aufgrund optischer und akustischer Störungen möglich. Störungen durch Lärmemissionen und Erschütterungen sind denkbar, sie sind durch die Kleinteiligkeit des Bauvorhabens jedoch überschaubar und beschränken sich im Wesentlichen auf die Bauphase. Nach der Bauphase sind Gewöhnungseffekte der Tiere zu erwarten. Für störepfindlichere Arten sind ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG ist demnach nicht erfüllt.

Durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen können darüber hinaus neue Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

Fledermäuse

Wohnstätten für Fledermäuse in Form von z.B. Höhlenbäumen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Allenfalls dient der überplante Raum der Nahrungssuche und -aufnahme. Der Tötungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist daher nicht erfüllt. Der Schädigungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist ebenfalls nicht erfüllt, da durch die Neuplanung lediglich der Verlust einer kleinen Fläche einher geht und im unmittelbaren Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Der Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) wird durch die vorhabenbedingten Wirkungen ebenfalls nicht ausgelöst, da potentielle Störungen z.B. durch Baulärm erfahrungsgemäß nur im Tageszeitraum stattfinden (Fledermäuse sind nachtaktiv) und das Gebiet durch die anthropogenen Nutzungen in der Nachbarschaft ohnehin bereits vorbelastet ist. Darüber hinaus sind Fledermäuse sehr gut in der Lage, sich an Veränderungen in ihrem Umfeld anzupassen und diese entsprechend zu nutzen, wie z.B. Vorkommen von Fledermäusen in Häusern, Scheunen oder Kirchtürmen zeigen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG ist demnach nicht erfüllt.

Reptilien

Vorkommen von Eidechsen wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen (Quelle: Artennachweis im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz; Rasterzelle 4105438).

Pflanzen

Vorkommen geschützter Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen (Quelle: Artennachweis im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz; Rasterzelle 4105438).

3 PLANUNG

3.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans „In den Schafäckern“ ist Schaffung von neuem Wohnraum. Die bisher als Weide genutzte Fläche soll für die angestrebte Nutzung im Sinne der Eigenentwicklung der Gemeinde nutzbar gemacht werden. Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung der Umwelt und von Landschaftspotentialen sowie negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen dabei verhindert bzw. minimiert werden.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über einen Wirtschaftsweg, der von der Straße „Im Langental“ nach Südwesten abzweigt.

3.3 Technische Erschließung

3.3.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt über die in der Straße „Im Langental“ vorhandene Leitung. Ein Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Kanalnetz zu Beseitigung des Schmutzwassers gem. § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist ebenfalls bereits vorhanden.

3.3.2 Abwasser

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt gemäß der Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland im Trennsystem. Schmutzwasser gem. § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG soll an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Im Langental“ angeschlossen werden. Niederschlagswasser gem. § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG soll zur Entlastung der Kanalisation und zur Sicherung des Grundwasservorkommens im Sinne von § 55 WHG ortsnah auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten und versickert werden.

3.3.3 Elektrische Energie / Sonstige Infrastruktur

Die Versorgung des Gebiets erfolgt über die in der Straße „Im Langental“ vorhandenen Leitungen.

3.3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Südwestpfalz über die regelmäßige Abholung sichergestellt.

3.4 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

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

Das Plangebiet ist schon jetzt geprägt von der umgebenden anthropogenen Nutzung mit entsprechender Lärmintensität sowie durch extensive Weidenutzung ohne größeren Bewuchs, der sich als Lebens- und Brutraum für geschützte Vogelarten oder Fledermäuse eignen würde. Wie in Kapitel 2.6.2 ausgeführt, ergeben sich durch die Planung keine Verbotstatsbestände im Sinne des § 44 BNatSchG. Störungstatsbestände treten in sehr geringer Form durch Lärm während der Bauphase sowie den minimalen Verlust von Flächen zur Nahrungsaufnahme auf.

Durch die Realisierung der Planung verschiebt sich der Rand des Siedlungskörpers in östliche Richtung. Mit Grünpflanzungen kann die damit verbundene Störung des Landschaftsbildes reduziert und eine bessere Verzahnung mit der Natur erreicht werden. Außerdem werden auf diese Weise neue Rückzugs- und Nistmöglichkeiten für Vögel geschaffen, wodurch der durch die Planung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft teilweise kompensiert werden kann.

3.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet sollen entsprechend der Festsetzungen im benachbarten Bebauungsplan „In den Schafäckern“ nur Nutzungen für zulässig erklärt werden, die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO zulässig sind. Konflikte hinsichtlich schädlicher oder störender Immissionen können daher ausgeschlossen werden.

Im Osten grenzt in einem Mischgebiet eine ehemalige Gewerbehalle an, die zuletzt als Fitnessstudio genutzt wurde. Aktuell steht das Gebäude leer. Bei der Genehmigung einer

neuen Nutzung sind die schallschutztechnischen Belange der umgebenden Wohnbebauung zu berücksichtigen. Störende Immissionen können vor diesem Hintergrund ebenfalls ausgeschlossen werden.

3.6 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 Dezember 2017, 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 Teilflächen der Flurstücke Nr. 588/1, 604 und 605 und wird begrenzt

- im Osten durch die Flurstücke 564/1 und 605/1
- im Süden durch eine neue Grundstücksgrenze auf den Flurstücken Nr. 604 und 605
- im Westen durch das Flurstück Nr. 603
- im Norden durch die Flurstücke 571 und 572/1.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „In den Schafäckern“ hat eine Größe von rund 1.200 m².

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

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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 berücksichtigt, wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) sind städtebaulich und gestalterisch nicht integrierbar und werden daher ausgeschlossen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Aus Gründen der Einheitlichkeit mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „In den Schafäckern“ bzw. „In den Schafäckern“ – 1. Änderung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1

BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet wird entsprechend der Festsetzungen in der Nachbarschaft auf – 2 – begrenzt.

4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Festgesetzt wird in Anlehnung an die Bauweise in der Nachbarschaft gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise.

Bei der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksgrenzen gemäß § 23 BauNVO wird zugunsten einer größtmöglichen Flexibilität des Bauherrn auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert, die einen gewissen Spielraum hinsichtlich Bauform und Stellung des geplanten Gebäudes bietet.

4.2.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sollen auf dem gesamten Grundstück zulässig sein – gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Garagen und Carports müssen zur Schaffung von weiteren Stellplätzen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

4.2.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets wird eine Verkehrsfläche mit Anschluss an die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straße „Im Langental“ festgesetzt.

4.2.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Entlastung des Schmutzwasserkanals und unter Berücksichtigung der Belange des § 55 WHG sowie des Entwässerungskonzepts der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland wird im Plangebiet eine Pflicht zur Rückhaltung und Versickerung des von Dachflächen und versiegelten Hofflächen anfallenden und nicht verschmutzten Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück festgesetzt, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

4.2.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Einbindung des Gebäudekörpers in die Landschaft wird festgesetzt, dass an die an den Außenbereich grenzende westliche bzw. südliche Grundstücksgrenze ein mindestens 3 m breiter Grünrandstreifen anzulegen ist, der mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Als Hilfestellung für den Bauherrn und zur Konkretisierung des Planungswillens ist dem Anhang dieser Begründung eine Pflanzliste beigelegt, deren Verwendung in den textlichen Festsetzungen empfohlen wird.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um die Nutzung der Grundstücke entsprechend ihrer gewünschten Gestaltung zu gewährleisten, werden für das Plangebiet bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Um den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit nicht allzu stark einzuschränken, werden diese nur in den Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung und den Festsetzungen des Bebauungsplans „In den Schafäckern“ bzw. dessen 1. Änderung.

4.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Zur gestalterischen Einbindung in die Umgebung wird analog zur Festsetzung im Bebauungsplan „In den Schafäckern“ – 1. Änderung im Plangebiet die maximale Dachneigung auf 15 bis 38° beschränkt.

4.4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

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

Folgende Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft/Bodenschutz, werden übernommen:

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen — Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gern. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans „In den Schafäckern“ um ein Wohnbaugrundstück ergeben sich aufgrund der Kleinteiligkeit und der angestrebten Nutzung keine wesentlichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 6 bzw. Nr. 8 bis 13 BauGB genannten allgemeinen Bereiche.

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

5.1 Auswirkungen auf den Boden

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch die geplante Bebauung auf dem privaten Grundstück, wo der vorhandene Boden durch Neuversiegelung beeinträchtigt wird. Die maximale Versiegelung im Bereich des Baugrundstücks wird durch die GRZ auf 0,4 begrenzt. Im gesamten Gebiet sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO Überschreitungen für Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen bis zu 50 % der GRZ (= 0,2) möglich. Somit beläuft sich die insgesamt zulässige Überbauung innerhalb der privaten Grundstücke auf 0,6 (= 60 Prozent), was rund 438 m² entspricht.

Durch die Überbauung und Befestigung offener Bodenflächen ergibt sich grundsätzlich ein verstärkter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswasser sowie eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Festsetzung der Versickerung von Oberflächenwasser wird diesem Aspekt jedoch entgegengewirkt werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Bodens ist daher nicht zu erwarten.

5.2 Auswirkungen auf das Klima

Durch die Versiegelung von Flächen kann es grundsätzlich zu einer nachteiligen Veränderung der lokalen Klimabilanz kommen. Die Kleinteiligkeit der neu ausgewiesenen versiegelten Flächen ist jedoch nicht dazu geeignet, das Klima zu beeinflussen. Darüber hinaus werden Grünfestsetzungen getroffen, die die ohnehin geringen negativen klimatischen Einflüsse weiter reduzieren.

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

5.3 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Mit der Realisierung des Vorhabens gehen zu einem vergleichsweise geringen Teil (ca. 438 m²) Vegetationsstrukturen und Lebensräume verloren. Im unmittelbaren Umfeld stehen jedoch ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung, so dass sich durch diesen Verlust eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere und Pflanzen nicht ergibt. Durch die festgesetzten Grünpflanzungen werden neue Rückzugs- und Nistmöglichkeiten für Vögel geschaffen, wodurch der Flächenverlust teilweise kompensiert werden kann.

5.4 Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung

Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage, einerseits angrenzend an freistehende Wohngebäude und eine ehemalige Fabrikhalle, andererseits angrenzend an Wiesen und Weideflächen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich in erster Linie durch die Errichtung des Wohngebäudes. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 ist die Durchgrünung des Gebiets aber gesichert. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse begrenzt in ortstypischer Weise das Wohngebäude in der Höhe. Die Festsetzung der Grünpflanzungen bindet das Objekt in die Umgebung ein. Die Erholungsnutzung wird durch die geplante Wohnnutzung nicht eingeschränkt.

6 VERFAHRENSVERMERKE

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

Die Ortsgemeinde Rumbach hat am 03.07.2017 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB als Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren beschlossen. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 15.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Ortsgemeinde Rumbach hat am 20.02.2018 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung lag in der Zeit vom 23.03.2018 bis einschließlich 23.04.2018 öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 15.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.03.2018 von der Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen 2 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 Ortsgemeinde Rumbach hat am diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Ortsgemeinde Rumbach

Rumbach, den

.....

(Weber, Ortsbürgermeister)

Ausgefertigt:

Ortsgemeinde Rumbach

Rumbach, den

.....

Ortsgemeinde Rumbach
Begründung des Bebauungsplanes „In den Schafäckern“ – 2. Änderung

(Weber, Ortsbürgermeister)

Der Satzungsbeschluss der Ortsgemeinde Rumbach 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, Juli 2018

Rumbach, den

.....
(Weber)
Ortsbürgermeister

7 ANHANG: PFLANZLISTE

Obstbäume

- Apfel / Malus spec. Kaiser Wilhelm, Schöne von Boskop, Jakob Lebel
- Birne / Pyrus spec. Gellerts Butterbirne, Gute Graue
- Kirsche / Prunus spec. Große schwarze Knorpelkirsche, Schneiders späte Korpelkirsche
- Zwetschge / Prunus spec. Hauszwetschge, Wagenheims Frühzwetschge
- Mispel Mespilus germanica
- Quitte Cydonia oblonga
- Walnuss Juglans regia
- Speierling Sorbus domestica
- Mirabelle / Prunus spe. Mirabelle von Nancy

Laubbäume

- Esche Fraxinus in Arten und Sorten
- Mehlbeere Sorbus aria
- Vogelbeere Sorbus intermedia
- Felsenbirne Amelanchier lamarckii
- Zierapfel Malus in Sorten
- Zierkirsche Prunus in Sorten
- Ahorn Acer in Arten und Sorten
- Hainbuche Carpinus betulus
- Holzapfel Malus sylvestris
- Vogelkirsche Prunus avium
- Stadtbirne Pyrus communis
- Rotdorn Crataegus in Sorten
- Winterlinde Tilia cordata

Sträucher

- Kornelkirsche Cornus mas
- Roter Hartriegel Cornus sanguineum
- Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
- Felsenbirne Amelanchier in Arten
- Liguster Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche Lonicera xylosteum
- Scheinquitte Chaenomeles japonica in Sorten
- Hasel Corylus avellana
- Perlmuttstrauch Kolkwitzia amabilis

Bauerngartensträucher

- | | |
|---------------------|---|
| • Flieder | Syringa vulgaris in Sorten |
| • Forsythie | Forsythia intermedia in Sorten |
| • Ranunkelstrauch | Kerria japonica |
| • Spiere | Spiraea in Arten und Sorten |
| • Goldregen | Laburnum in Arten und Sorten |
| • Blutjohannisbeere | Ribes sanguineum |
| • Stechpalme | Ilex aquifolium |
| • Strauchrosen | Rosa centifolia, Rosa gallica, sonstige alte Sorten |
| • Holunder | Sambucus nigra |
| • Scheinjasmin | Philadelphus in Arten und Sorten |

Geschnittenen Hecken

- | | |
|-------------|--------------------------------|
| • Hainbuche | Carpinus betulus |
| • Liguster | Ligustrum vulgare „Atrovirens“ |
| • Buchs | Buxux sempervirens |
| • Feldahorn | Acer campestre |