

Bebauungsplan „In der Langgewanne – Im Beilchen, 11. Änderung“

**Begründung zur erneuten Beteiligung
gem. 4 a Abs. 3 BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stadt: Bad Sobernheim
Verbandsgemeinde: Nahe-Glan
Landkreis: Bad Kreuznach

Bad Sobernheim, den

.....
Stadtbürgermeister
Michael Greiner (Dienstsiegel)

Verfasser: **Dieter Gründonner, Landschaftsplaner u. Umweltingenieur (FH)**

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB	14.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt Nr. 6	10.02.2022
Billigung der Planentwurfes	27.01.2022
Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	27.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Mitteilungsblatt Nr. 6	10.02.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 18.02.2022 Bis 21.03.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB	vom 18.02.2022 Bis 21.03.2022
Entscheidung über die Abwägung	24.05.2022
Gemeinderatsbeschluss über die erneute Beteiligung der Bürger gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m.§ 4 Abs. 2 BauGB	24.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Mitteilungsblatt	xx.xx.xxxx
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	vom xx.xx.xxxx Bis xx.xx.xxxx
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB	vom xx.xx.xxxx Bis xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 LBauO und § 24 GemO	xx.xx.xxxx
Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt	xx.xx.xxxx

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 PLANUNGSANLASS	4
2 PLANGEBIET UND VORGABEN	4
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.2 Einfügung in die Gesamtplanung	5
2.2.1 Flächennutzungsplan	5
2.2.2 Bebauungsplan	5
2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus	6
2.4 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz	6
3 BESTANDSANALYSE	7
3.1 Bestehende Nutzungen	7
3.2 Erschließung	7
3.3 Gelände	7
3.4 Angrenzende Nutzungen	7
4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)	7
4.1 Grundzüge der Planung	7
4.2 Erschließung	8
4.3 Entwässerung	8
4.4 Immissionsschutz	8
4.5 Landschaftspflege und Natur- und Artenschutz	8
5 ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG	9
5.1 Bestands- und Potenzialfassung	9
5.2 Fazit	11
6 DARSTELLUNG UND BEWERTUNG WEITERER UMWELTBELANGE	11
6.1 Naturschutz und Landschaftspflege	11
6.1.1 Tiere und Pflanzen	11
6.1.2 Fläche	11
6.1.3 Boden und Wasser	11
6.1.4 Luft und Klima	11
6.1.5 Landschaft	11
6.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und sonstigen Schutzgebieten	12
6.3 Mensch und seine Gesundheit	12
6.4 Kultur- und sonstige Sachgüter	12
6.5 Fazit	12

1 PLANUNGSANLASS

Nach einer letzten Änderung des Bebauungsplan „In der Langgewanne – Im Beilchen“ (in Kraft getreten am 11.11.2010), in dem das ursprünglich südlich der Breitlerstraße ausgewiesene GE-Gebiet den tatsächlichen Verhältnissen angepasst und in ein MI-Gebiet umgewandelt wurde, sollen nun in einer weiteren Änderung die festgesetzten Baugrenzen vereinheitlicht sowie die Vorgaben zur Grundflächenzahl konkretisiert werden.

Aufgrund der geringen Änderungen, die vor allem der Nachverdichtung dienen und den Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern, erfolgt die Planänderung auf Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.

2 PLANGEBIET UND VORGABEN

2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der geplanten 11. Änderung des Bebauungsplanes liegt östlich der Westtangente zwischen der nördlich angrenzenden Breitlerstraße und der südlich verlaufenden Bahnlinie. Der Bebauungsplan hat eine Größe von etwa 1,2 ha und beinhaltet in der Flur 8 die Flurstücke Nummern 499/4, 499/5, 514/2, 516/2, 517/2, 518/2, 520/4, 520/3, 521/2, 522/6, 522/7, 530/4, 530/5, 531/3, 851/844.

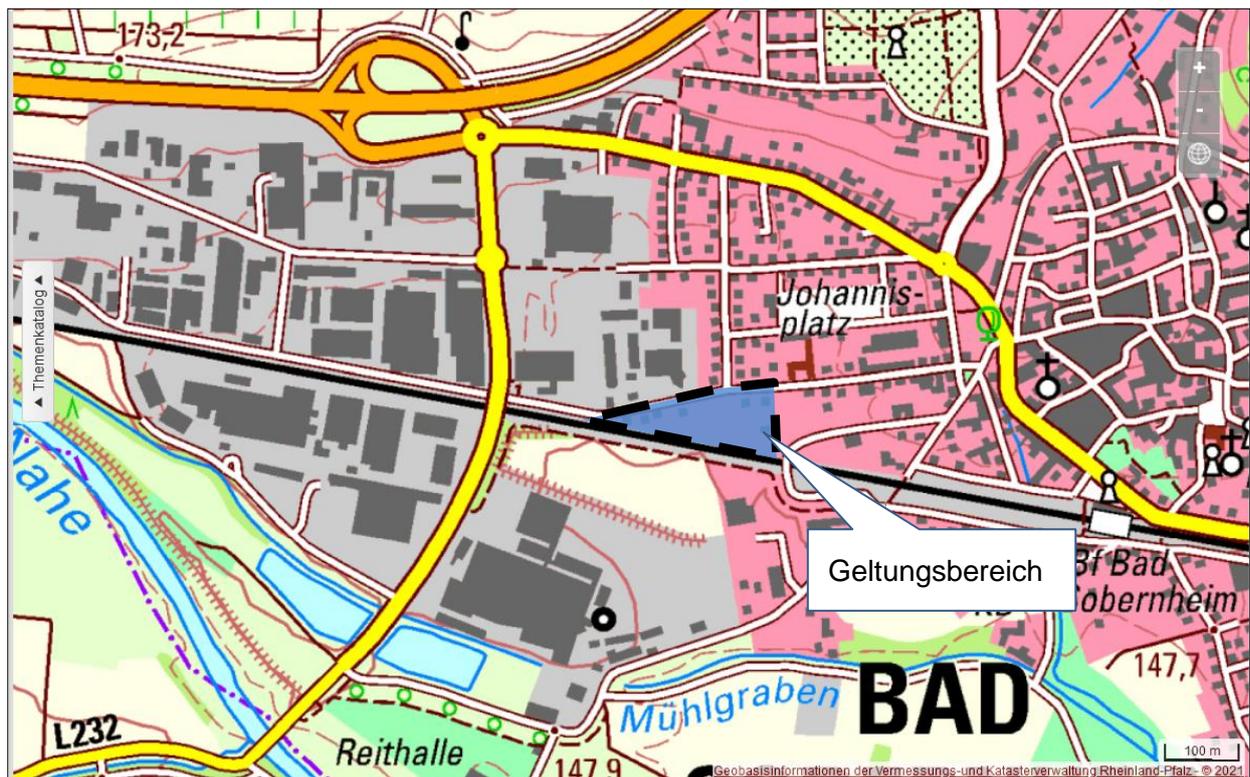


Abbildung 1: Lageplan © gutschker-dongus, ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2019, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an die Parzelle 522/10 (Breitlerstraße), im Süden an die Parzelle 542/18 (Bahnlinie) und im Osten an die Parzellen 490/3, 1340/490 und 1338/493.

2.2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim, die seit Januar 2020 mit der ehemaligen Verbandsgemeinde Meisenheim zur neuen Verbandsgemeinde Nahe-Glan fusioniert ist, ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Weitere Darstellungen zum Plangebiet trifft der Flächennutzungsplan keine. Da im Rahmen der Planänderung die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt, entspricht diese weiterhin den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans und ist somit aus diesem entwickelt.

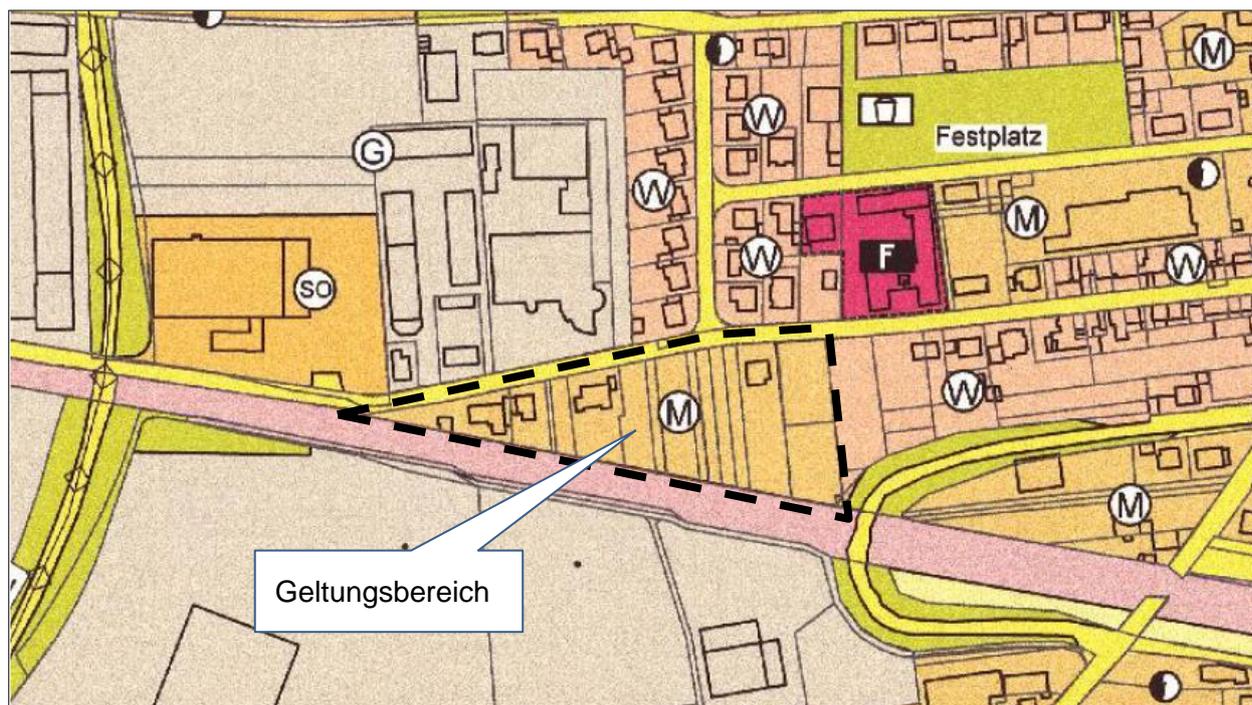


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim

2.2.2 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des am 11.11.2010 in Kraft getretenen Bebauungsplan „In der Langgewanne – im Beilchen“, der im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Bundesbahn, Monzinger Straße und Kuhweg“ aus diesem herausgelöst wurde. Dabei wurde das ursprüngliche Wohngebiet in ein Mischgebiet umgewandelt und die Baugrenzen konkretisiert. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet weiterhin das Gebiet des nördlich der Breitlerstraße liegenden Baufachmarkts, der aber nicht Bestandteil der 11. Änderung ist und dessen Festsetzungen somit unberührt bleiben. Die nachfolgende Abbildung zeigt den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich der geplanten 11. Änderung.

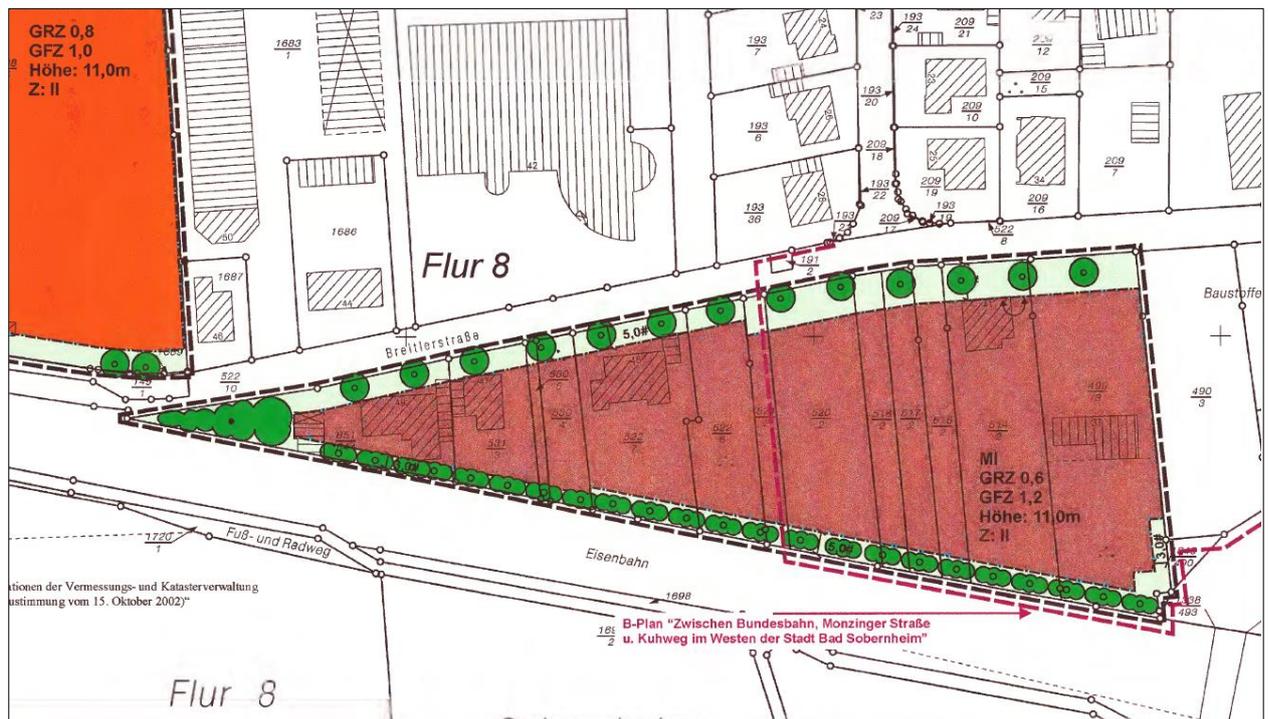


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Langgewanne – Im Beilchen“

2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus

Das Plangebiet liegt im Naturpark Soonwald-Nahe (07-NTP-071-004), zu welchem der Gesamte Siedlungskörper Bad Sobernheims gehört. Weiterer Schutzgebiete oder pauschal geschützte Bereiche sind nicht vorhanden.

2.4 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz

Das Gebiet liegt innerhalb des bebauten bzw. bebaubaren Bereichs, so dass hier keine besonderen naturschutz- und artenschutzfachlichen Aspekte, die über die allgemein geltenden Bestimmungen hinausgehen, zu berücksichtigen sind.

Entlang der Bahn und der Breitlerstraße sind vereinzelt Baum- und Heckenpflanzungen vorhanden, denen auch eine landschaftspflegerische Bedeutung zukommt. Diese naturnahen Element sind im bisherigen B-Plan entsprechend festgesetzt, sofern die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht zu stark eingeschränkt wird.

3 BESTANDSANALYSE

3.1 Bestehende Nutzungen

Das Gebiet ist weitgehend mit Wohn- und Gewerbegebäuden bebaut, auf einzelnen Parzellen besteht noch Bau- und Entwicklungspotenzial.

3.2 Erschließung

Das Gebiet ist über die Breidlerstraße vollständig erschlossen

3.3 Gelände

Das Gelände ist insgesamt eben und weitgehend bebaut inkl. dazugehöriger Hausgärten.

3.4 Angrenzende Nutzungen

Im Norden grenzen sowohl der Baufachmarkt sowie weitere Gewerbebetriebe und Wohngebäude an. Nach Osten bestehen überwiegend Wohnhäuser in einer dichteren Bebauung. Im Süden verläuft die Bahnlinie Mainz-Idar-Oberstein.

4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

4.1 Rechtsgrundlagen

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden innerhalb des Geltungsbereiches die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben und ersetzt. Für die 11. Änderung gelten die aktuellen und auf der Planurkunde genannten Rechtsgrundlagen.

4.2 Grundzüge der Planung

Innerhalb des Plangebietes, das bereits vollständig als Mischgebiet ausgewiesen ist, bestehen noch einige unbebaute Flächen. Aufgrund von Erweiterungsbestrebungen eines Gewerbebetriebes ist die Bebauung eines noch freien Baugrundstückes geplant. Im Rahmen dieser Planung soll die Bebaubarkeit der Grundstücke vereinheitlicht werden.

Dazu soll die Baugrenze einheitlich im Abstand von 5 m zur bestehenden Breidlerstraße festgesetzt werden. Dadurch wird der teilweise noch vorhandene Abstand von 9 m, der noch aus der ehemals geplanten breiteren Straßenführung resultiert, an die aktuelle Situation angepasst. Im Ursprungsbebauungsplan von 1964 war ein einheitlicher Abstand zwischen Straße und Baukörper von 5 m vorgesehen, so dass aufgrund der nicht umgesetzten Straßenverbreiterung die Baugrenze auf der gesamten Länge auf 5 m zur bestehenden Straße verringert werden kann. Sie entspricht damit dem ursprünglich vorgesehenen Bebauungskonzept.

Auch der Versatz der Baugrenze zur Bahnlinie soll auf der gesamten Länge des Geltungsbereiches vereinheitlicht und somit an den Bestand angepasst werden. Ein Versatz der Baugrenze ist aufgrund der örtlichen Situation nicht erforderlich.

Weiterhin wird auf die unterschiedliche farbige Darstellung des Gebietes innerhalb und außerhalb der Baugrenze verzichtet, da im bisherigen Bebauungsplan damit keine weitere Festsetzung verbunden ist. Die Anlage von Stellplätzen und offenen Garagen gem. § 1 Abs. 2 der Garagenverordnung ist bereits auch außerhalb der Baugrenze zugelassen, so dass auch dieser Bereich dem Mischgebiet zugeordnet werden kann.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern werden nahezu vollständig aus dem

bisherigen Bebauungsplan übernommen, so dass sich hier keine grundsätzlichen Änderungen ergeben.

Es werden aber folgende Konkretisierungen vorgenommen:

GRZ

Der im Gebiet ansässige Gewerbebetrieb, der sich am bisherigen Standort erweitern will, ist auf eine vollständige Umfahrbarkeit der Betriebsgebäude durch an- und abfahrende Liefer- und Transportfahrzeuge angewiesen. Für diese Fahrzeuge sind aufgrund ihrer Größe und Wenderradien ausreichend breite und durchgehend befestigte Fahrwege erforderlich. In Anbetracht dieser Situation wird auf Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 0,85 zugelassen. Dies ermöglicht eine bestmögliche Ausnutzung des Mischgebietes insbesondere für Gewerbeansiedlungen im Sinne der in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB geforderten Innenentwicklung. Als Maßnahme zum Ausgleich dieser erhöhten Versiegelung werden Festzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen getroffen.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen

Der bisherige im Bebauungsplan genannte Bezugspunkt „über dem natürlichen Gelände“ ist für die genaue Bestimmung der zulässigen Höhe zu unkonkret und nicht eindeutig. Es wird deshalb folgende Formulierung aufgenommen:

„Bezugspunkt ist die Gehweghöhe in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.“

Anrechnung von Garagengeschossen auf die Zahl der Vollgeschosse

Um die Anlage von Tiefgaragen insbesondere bei Gewerbebetrieben zu erleichtern, sollen gem. § 21 a BauNVO Garagengeschosse bzw. Tiefgaragen nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die GFZ und Baumasse angerechnet werden. Durch diese Festsetzung wird die Ausnutzbarkeit des Baugrundstück im Sinne der Innverdichtung verbessert und es kann eine Entlastung der Parksituation entlang der Breidlerstraße erreicht werden.

Pflanzbindungen

Im Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbebetriebes Medialine wird auf die Festsetzung einer Baumpflanzung verzichtet, damit hier eine ungehinderte und verkehrssichere Ein- und Ausfahrt auch für größere Lieferfahrzeuge gewährleistet ist.

4.3 Erschließung

Die Erschließung besteht bereits und soll nicht geändert werden.

4.4 Entwässerung

Die Entwässerung bleibt wie bisher bestehen und kann über Versickerung / Rückhaltung auf dem jeweiligen Grundstück oder über das bestehende Kanalnetz erfolgen.

4.5 Immissionsschutz

Durch die Bahnlinie besteht eine Vorbelastung aufgrund der Schallemissionen durch den Zugverkehr. Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich hier keine grundsätzlichen Veränderungen an dieser Situation.

4.6 Landschaftspflege und Natur- und Artenschutz

Durch den bebauten Innenbereich und dem bereits vorhandenen Baurecht sind keine besonderen Anforderungen seitens des Natur- und Artenschutzes zu beachten und keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten (vgl. Punkte 5 und 6).

5 ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

5.1 Bestands- und Potenzialerfassung

Am 10.01.2022 erfolgte eine Ortsbegehung innerhalb des Geltungsbereiches. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sollen eine bessere Nutzbarkeit und verbesserte Baumöglichkeiten vor allem im Bereich der noch freien Grundstücke erreicht werden.

Die Ortsbegehung bildet die Grundlage für eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung im Hinblick auf mögliche Konflikte mit den besonderen artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (somit v.a. Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten). Zudem wird eine Abschätzung zu möglichen Vorkommen von sonstigen, national besonders oder streng geschützten Arten getroffen.

Die bisher unbebauten Grundstücke (520/3, 521/2, 530/4 und 530/5) sind frei von Kraut-, Strauch- oder Baumbeständen. Das vorhandene Grünland ist kurzgehalten, Altgrasbestände fehlen. Hinweise auf artenreiches Grünland sind nicht vorhanden.

Die seitlichen Nachbargrundstücke sind bis an die jeweiligen Parzellengrenzen bebaut, Böschungen oder offenes Erdreich sind nicht vorhanden. Die nachfolgenden Fotos zeigen die Situation auf den Grundstücken, jeweils mit Blickrichtung zur Bahnlinie.



Abbildung 4: Bisher unbebaute Grundstück 520/3 und 521/2



Abbildung 5: Bisher unbebaute Grundstücke 530/4 und 530/5

Flora

Ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten (Farn- und Blütenpflanzen, Moose) waren auf der Fläche nicht erkennbar und sind aufgrund der kurzen und augenscheinlich regelmäßig gemähten Grasnarbe auch nicht zu erwarten.

Fauna

Vögel

Da auf dem Grundstück keine Gebüsche und Gehölzbestände vorhanden sind, fehlen Lebensräume in Form von Rückzugs- und Brutmöglichkeiten für Siedlungsgebundene Vogelarten vollständig. Ein Vorkommen von seltenen oder streng geschützten Vogelarten kann deshalb ausgeschlossen werden.

Säugetiere

Für Fledermäuse ist die Fläche weder für Quartiere noch als Jagdareal nutzbar oder von Bedeutung.

Sonstige Säugetiere können aufgrund der Lage im bebauten Siedlungsbereich ausgeschlossen werden.

Amphibien

Das Grundstück und das nahe Umfeld weisen keine geeigneten Gewässerstrukturen auf, sodass ein Vorkommen hinreichend sicher auszuschließen ist.

Reptilien

Das Gelände bietet keine grabbaren Untergründe oder Versteckmöglichkeiten. Das Vorkommen von Reptilien auf den unbebauten Flächen kann somit ausreichend sicher ausgeschlossen werden. Entlang des Schotterbettes der Bahntrasse können Vorkommen von Reptilien hingegen nicht ausgeschlossen werden. Da in diese Bereiche aber nicht eingegriffen wird, können artenschutzrechtliche Tatbestände ebenfalls mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Wirbellose Tiere

Durch das Fehlen von sonnenexponierten Böschungen mit grabfähigem Untergrund und Lücken und Spalten ist keine Habitateignung für Wildbienenarten gegeben. Ein Teil dieser Arten

bevorzugt sonnenbeschene Offenbodenstellen, die für eine schnelle Larvenentwicklung von Vorteil sind. Das Vorkommen von geschützten Arten kann hier auch ausreichend sicher ausgeschlossen werden.

5.2 Fazit

Im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben sind keine Konflikte mit geschützten Arten zu erwarten und können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei Umsetzung des Bauvorhabens nicht zu erwarten.

Bei zukünftigen baulichen Änderungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG zu beachten. Im bebauten Innenbereich können artenschutzrechtliche Tatbestände grundsätzlich vermieden und ausgeschlossen werden, wenn die im § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz genannten Zeiträume beachtet und das Entfernen von Gehölzen oder Bäumen außerhalb des Zeitraums 01. März bis 30. Oktober erfolgt.

6 DARSTELLUNG UND BEWERTUNG WEITERER UMWELTBELANGE

Durch die Änderung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Um erhebliche Umweltauswirkungen aber ausreichend sicher ausschließen zu können, werden die betroffenen Umweltbelange kurz dargestellt und vor dem Hintergrund der Planänderung überschlüssig bewertet.

6.1 Naturschutz und Landschaftspflege

6.1.1 Tiere und Pflanzen

Wie bereits im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung dargestellt, sind innerhalb des untersuchten, bisher unbebauten Baugrundstückes keine geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Das gesamte Arteninventar kann als gering eingestuft werden, so dass eine Bebauung mit keinen Beeinträchtigungen verbunden ist.

6.1.2 Fläche

Es besteht im Bereich der Baulücken bereits Baurecht, durch die Bebauungsplanänderung werden nur geringfügige Änderungen hinsichtlich der bebaubaren Fläche vorgenommen, die sich nicht auf das Schutzgut Fläche auswirken. Eine Verdichtung im Innenbereich ist vielmehr einer Außenentwicklung vorzuziehen.

6.1.3 Boden und Wasser

Durch die Lage im Innenbereich ist eine Versiegelung, mit den entsprechenden Beeinträchtigungen des Wasser- und Bodenpotenzials, bereits vorhanden, vorgesehen und bauplanungsrechtlich zulässig. Weitere Auswirkungen oder Beeinträchtigungen sind mit der Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

6.1.4 Luft und Klima

Auswirkungen oder zusätzliche Beeinträchtigungen von Luft und Klima sind durch weitere Gebäude und zusätzliche Verdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich nicht zu erwarten.

6.1.5 Landschaft

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von Wohn- und Betriebsgebäuden im bebauten Zusammenhang sowie der südlich angrenzenden Bahnlinie. Auswirkungen auf die Landschaft sind durch die Planänderung nicht zu erwarten

6.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und sonstigen Schutzgebieten

Natura 2000-Gebiete sowie andere Schutzgebiete sind innerhalb des Stadtgebietes und des bebauten Innenbereiches nicht vorhanden. Beeinträchtigungen sind deshalb nicht zu erwarten.

6.3 Mensch und seine Gesundheit

Durch die Planänderung soll die bestehende Bebaubarkeit geringfügig erweitert und insgesamt verbessert werden. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind dabei nicht verbunden.

6.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

6.5 Fazit

Die geplante Bebauungsplanänderung führt zu keiner höheren Verdichtung innerhalb eines gültigen Bebauungsplans. Vielmehr soll die Nutz- und Bebaubarkeit von noch unbebauten Grundstücken verbessert und insgesamt vereinheitlicht werden. Zusätzliche Auswirkungen oder Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind aufgrund der bestehenden Nutzung und der Ausstattung der bisher unbebauten Grundstück insgesamt aber nicht verbunden. Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB sowie der bereits zulässigen Bebauung ist eine Kompensation möglicher Eingriffe nicht erforderlich.

Erstellt: Dieter Gründonner am 10.05.2022