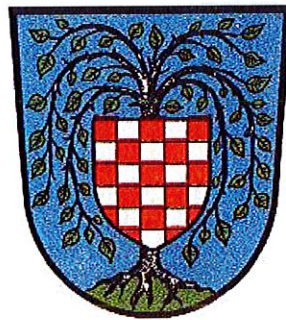


Stadt Birkenfeld



Bebauungsplan "Hohlwiesen - 2. Änderung"

Textliche Festsetzungen und
Begründung zum Be-
bauungsplan

Inhaltsverzeichnis

1	STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	4
2.1	<i>Planungsrechtliche Festsetzungen</i>	4
2.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr. 6 BauGB	4
2.1.2	Verkehrsflächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	5
2.2	<i>Hinweise</i>	5
2.2.1	Kulturdenkmäler	5
2.2.2	Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen	5
2.2.3	Ingenieurgeologie	5
2.2.4	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen	6
2.2.5	Brandschutz	6
2.2.6	Radonbelastung	6
2.2.7	Oberflächenwasserbehandlung nach Landeswassergesetz von Rheinland-Pfalz	6
3	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	8
3.1	<i>Planungsanlass und städtebauliches Erfordernis</i>	8
4	STANDORTPRÜFUNG UNTER BEACHTUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN⁹	
5	UMWELTBELANGE	10
5.1	<i>Umweltbericht gemäß §2a BauGB</i>	10
5.2	<i>Umweltverträglichkeitsprüfung</i>	10
5.3	<i>Natura 2000 - Vorprüfung</i>	10
5.4	<i>Artenschutzfachbeitrag nach BNatSchG</i>	10
6	RECHTSGRUNDLAGEN	12

1 Städtebauliches Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadt Birkenfeld hat im Jahr 2008 die Satzung des Bebauungsplanes "Hohlwiesen - 1. Änderung" beschlossen.

Ein Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beabsichtigt auf seinem Grundstück der Parzelle 9/238 in der Flur 3 der Gemarkung Birkenfeld die Entwicklung und verbesserte Erschließung eines pferdegestützten Leistungs- und Therapiezentrums mit Anbindung einer stationären Wohngruppe für Kinder und Jugendliche zu entwickeln und dazu nutzbaren Raum zu schaffen.

In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde kann die angestrebte Nutzung nur durch ein Änderungsverfahren umgesetzt werden, da durch die Nutzungsänderung die Grundzüge der Planung berührt werden. Folgende Änderungen sollen die Umnutzung ermöglichen bzw. werden im 2. Änderungsverfahren verfolgt:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pferdegestütztes Leistungs- und Therapiezentrum"
- Einbezug der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der bestehenden Wegeparzelle in Teilgebiet A
- Umbenennung GEE1 in GEE (da es nun nur noch 1 eingeschränktes Gewerbegebiet gibt)

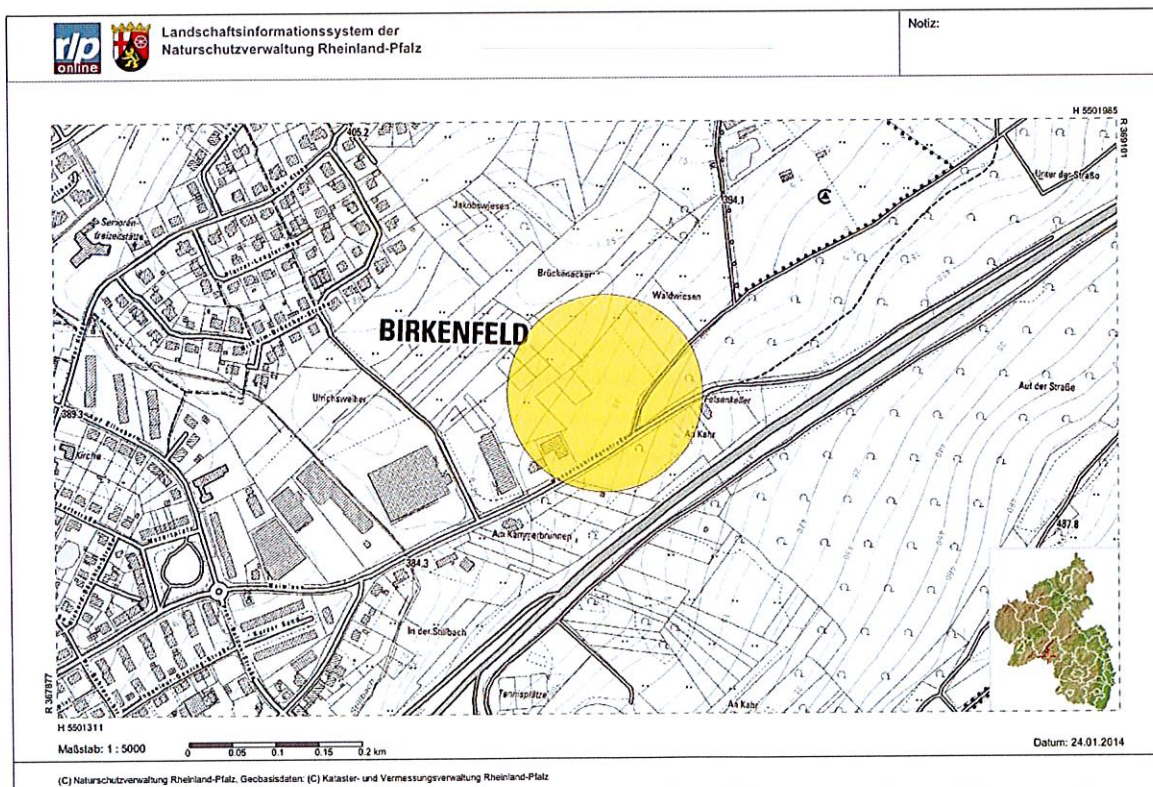


Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes

2 Textliche Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden in Ergänzung zur Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen. Alle übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hohlwiesen - 1. Änderung" blieben unberührt und sind im Rahmen der 2. Änderung weiterhin rechtlich bindend.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Die Parzelle 9/238 in der Flur 3 der Gemarkung Birkenfeld wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Pferdegestütztes Leistungs- und Therapiezentrum" gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §11 Abs.1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind

1. nicht erheblich belästigende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie dazu erforderliche Lagerräume.
2. Geschäfts- und Bürogebäude.
3. Anlagen für sportliche Zwecke (Reitplatz, Reithalle, Pensionstierhaltung für Pferde).
4. Schwank- und Speisewirtschaften im Sinne von §6 BauNVO.
5. Vorhaben, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung "Pferdegestütztes Leistungs- und Therapiezentrum" stehen. Unter pferdegestützter Therapie werden alle Maßnahmen verstanden, bei denen durch den Einsatz eines Pferdes positive Auswirkungen auf das Erleben und Verhalten eines Menschen erzielt werden sollen. Das gilt für körperliche wie für geistige Erkrankungen. Zulässige Vorhaben und Einrichtungen, die dieser Zweckbestimmung dienen sind
 - a. stationäre Wohngruppen für Kinder und Jugendliche (**Heilpädagogische Wohngruppe**),
 - b. ambulante Hippotherapie (**Heilpädagogisches Reiten und Hippotherapie**),
 - c. Integrationssport für Kinder, Jugendliche und Erwachsene (**Integrations-sport**),
 - d. Aus- und Weiterbildung im Rahmen des Leistungs- und Therapiezentrums (**Aus- und Weiterbildung**).
6. Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Darüber hinaus ist die Schaffung von Wohnraum ausschließlich auf ein Betriebsinhaberwohnhaus und maximal eine Betriebswohnung im

Sinne von §9 Abs.1 Nr.6 BauGB begrenzt, unabhängig von der auf den Betriebsinhaber im diesbezüglichen Wohn- oder Betriebsgrundstück angemeldeten Anzahl der Betriebe.

7. Ferienwohnungen, die nicht dem dauerhaften Wohnen dienen. Hierbei werden unter Ferienwohnungen "touristisch genutzte Freizeitwohngelegenheiten für einen wechselnden Personenkreis" verstanden.

Anderweitige Nutzungen, insbesondere allgemeine Wohnnutzungen, die dem dauerhaften Wohnen dienen und nicht im Zusammenhang mit dem Leistungs- und Therapiezentrum stehen, sind unzulässig. Eine Umwandlung von privilegierten dem Leistungs- und Therapiezentrum dienenden Wohnungen in frei verfügbaren Wohnraum ist unzulässig.

2.1.2 Verkehrsflächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche dient der besseren Erschließung des Therapiezentrums.

2.2 Hinweise

2.2.1 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

2.2.2 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

2.2.3 Ingenieurgeologie

Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

2.2.4 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

2.2.5 Brandschutz

Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog den technischen Baubestimmungen verlangt werden.

2.2.6 Radonbelastung

Hinsichtlich der Radonbelastung liegt das Plangebiet innerhalb einer Zone mit lokal hohem Radonpotential.

Entsprechend der Informationsbroschüre des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz ist besonders der „Transportweg“ von Radon über das Kellergeschoss sowie die Aufenthaltsdauer entscheidend. Für einen Neubau empfehlen sich auch bei niedrigen Radonkonzentrationen in der Bodenluft die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die dem Stand der Technik bei Neubauvorhaben entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Durchdringungen der erdberührten Kellerwände durch Leitungen oder Rohre sind sorgfältig und dauerhaft gegen Radon abzudichten. Wenn die Kellerwände außen mit einem nicht bindigem Material wie beispielweise Kies oder Splitt hinterfüllt werden, kann das Radon schon dort an die Oberfläche treten und dringt nicht in den Keller ein. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird.

Dem Bauherrn ist zur Information die Broschüre "Experten geben Tipps zum Umgang mit Radon" des Ministeriums für Umwelt und Forsten zur Verfügung zu stellen.

2.2.7 Oberflächenwasserbehandlung nach Landeswassergesetz von Rheinland-Pfalz

Bestehende Bebauung sowie neue Bauvorhaben sind so weiterzuentwickeln und zu erschließen, so dass nicht klärflichtiges Wasser wie z.B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf

zugeführt werden kann. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos durch die Bebauung zum Gewässer geleitet wird. Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen. Insoweit das anfallende Niederschlagswasser nicht verwertet werden kann, ist es vorrangig zu versickern. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Rasenflächen empfohlen, die als flache Mulden angelegt werden. Wenn für sauberes Niederschlagswasser als Vorflut lediglich ein Mischwasserkanal zur Verfügung steht, sollten die Niederschlagswassersammelsysteme möglichst hohe Versickerungsraten über die belebte Bodenzone zulassen. Für potenziell verunreinigtes Niederschlagswasser ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.

Hausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Satzung mit Planzeichnung, den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen und der Begründung stimmen mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit angefertigt.

Birkenfeld, den 23.07.2014

Für die Stadt Birkenfeld:

M. Kowalski
Stadtkämmermeister
Mirosław Kowalski



3 Begründung zum Bebauungsplan

3.1 Planungsanlass und städtebauliches Erfordernis

Die Stadt Birkenfeld hat im Jahr 2008 die Satzung des Bebauungsplanes "Hohlwiesen - 1. Änderung" beschlossen. Ein Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beabsichtigt auf seinem Grundstück der Parzelle 9/238 in der Flur 3 der Gemarkung Birkenfeld die Entwicklung und verbesserte Erschließung eines pferdegestützten Leistungs- und Therapiezentrums mit Anbindung einer stationären Wohngruppe für Kinder und Jugendliche zu entwickeln und dazu nutzbaren Raum zu schaffen.

Dabei legen 4 Nutzungsbausteine den Grundstein für das pferdetherapeutische Zentrum:

- heilpädagogische Wohngruppe,
- heilpädagogisches Reiten und Hippotherapie,
- Integrationssport und
- Aus- und Weiterbildung.

Im Hinblick auf den Integrationssport können soziale Einrichtungen der Region sowie regionale Schulen von dem Angebot profitieren. Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten im Rahmen der Heilpädagogik unterstützen den Dienstleistungsstandort Birkenfeld.

Die Stadt Birkenfeld wird im übergeordneten Regionalen Raumordnungsplan als Mittelzentrum dargestellt. Unter den Gesichtspunkten der Versorgung der Bevölkerung und der Entwicklung der Region sollen dabei die "Zentren" geeignete Spezialisierungen und Funktionsbündelungen aufweisen. Neben den besonderen Funktionen in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Fremdenverkehr stehen daneben auch wichtige Grunddaseinsfunktionen (Güter und Dienstleistungen). Die Stadt Birkenfeld kommt diesen raumplanerischen Grundsätzen und Zielen nach und unterstützt durch die Bebauungsplanänderung die Angebote zur Versorgung der Bevölkerung.

Die innerörtliche Entwicklung ist dabei ermöglicht worden, da eine Nutzungsänderung auf einem geeigneten Grundstück möglich ist, was dem grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsansatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entspricht.

4 Standortprüfung unter Beachtung übergeordneter Planungen

Die Einfügung und Anpassung der Planung an die übergeordneten Planungen stellen gleichzeitig den vorgegebenen Untersuchungsrahmen (bspw. LEPlV, RROP, FNP, LP) dar, indem Restriktionsräume benannt und mit dem geplanten Vorhaben abzugleichen sind. Somit ergibt sich eine der jeweiligen Ebene angepasste Prüfung von Raumverträglichkeiten, aus denen die Konfliktschwere resultiert.

Das Vorhaben ist mit den übergeordneten Planungen vereinbar. Restriktionen, die sich aus Darstellungen oder Festlegungen ergeben, liegen keine vor. Dies betrifft auch Planungen und Festlegungen auf der Grundlage von §§ des BNatSchG und LNatSchG.

5 Umweltbelange

5.1 Umweltbericht gemäß §2a BauGB

Gemäß §2 Abs.4 BauGB muss für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Darüber hinaus enthält das BauGB die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (§1 Abs. 5, Nr. 4 und 7 BauGB).

Im Folgenden soll nur eine überschlägige Prüfung vorgenommen werden, welche Schutzgüter durch das Vorhaben betroffen sind und ob relevante Umweltauswirkungen auf sie ausgehen.

Aufgrund der ausschließlichen Nutzungsänderung unter Beibehaltung der bisher zulässigen GRZ ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf besonders schutzwürdige Umweltgüter zu rechnen. Die Nutzungsänderung von einem "eingeschränkten Gewerbegebiet" hin zu einem "Sonstigen Sondergebiet" erfüllt nicht den Tatbestand erheblicher Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Die einbezogene Straßenverkehrsfläche ist schon befestigt. Der Einbezug dient der planungsrechtlichen Erschließungssicherung. Auch hier sind keine Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt angezeigt.

5.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) muss für den vorliegenden Bebauungsplan bzw. für Vorhaben die durch den Bebauungsplan zulässig sind, keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Nationale und internationale ausgewiesene Schutzflächen nach FFH- und VSG-Richtlinie bzw. nach BNatSchG sind nicht betroffen.

5.3 Natura 2000 - Vorprüfung

Es sind im Umfeld des Bebauungsplanes keine gemeldeten Gebiete „gemeinschaftlicher Bedeutung“ vorhanden, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erheblich betroffen wären.

5.4 Artenschutzfachbeitrag nach BNatSchG

Mit der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes wurden die europäischen Richtlinien zum besonderen Artenschutz in nationales Recht übernommen. Für den besonderen Artenschutz ist nun für jede im Untersuchungsgebiet nachgewiesene besonders bzw. streng geschützte Art zu prüfen, ob die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) berührt sind.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass besonders und/oder streng geschützte Arten nach BNatSchG, Arten des Anhangs II, IV oder V der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie bzw. Rote Liste Arten innerhalb des Eingriffsraumes potenziell Lebens-

räume haben könnten. Dies betrifft jedoch weder Pflanzenarten noch vollzugsrelevante Arten oder größere Populationen von Tierarten, sondern ggf. nur Einzeltiere.

Durch die ausschließliche Nutzungsänderung eines "eingeschränkten Gewerbegebietes" hin in ein "Sonstiges Sondergebiet" ist davon auszugehen, dass weder gegen das Schädigungsverbot noch gegen das Störungsverbot verstoßen wird.

Die ökologische Funktion von potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen ist nicht angezeigt. Ebenso kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben kann aus Sicht des Artenschutzes daher realisiert werden.

6 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58)
4. Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Änderungsgesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist
6. Bundesimmissionsschutzgesetz Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. Seite 387)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2011, GVBl. S. 402, BS 75-50
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538)

Planverfasser:



Dienstag, 27. Januar 2015

helko peters
dipl. geograph
filscher str. 3
54296 trier

telefon 0651/9953954
telefax 0651/7103901
email hes.pet@t-online.de
www.helko-peters.de