

STADT KIRN

**BEBAUUNGSPLAN**

**„IM HERRSCHAFTLICHEN GARTEN“**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEMÄß §2A BAUGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass, Planungsabsichten .....	4
1.2	Planverfahren .....	9
<b>2</b>	<b>LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE .....</b>	<b>12</b>
3.1	Gesetzliche Grundlagen .....	12
3.2	Regionaler Raumordnungsplan .....	13
3.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan .....	15
3.4	Internationale Schutzgebiete / IUCN .....	15
3.5	IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet .....	15
3.6	Nationale Schutzgebiete.....	16
3.7	Biotopkataster.....	18
3.8	Übergeordnete Ziele zum Wasserschutz.....	20
<b>4</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>22</b>
4.1	Bauplanerische Festsetzungen.....	22
4.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	22
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
4.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	23
4.1.4	Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen .....	24
4.1.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	24
4.1.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	24
<b>5</b>	<b>BEACHTUNG RECHTLICHER ANFORDERUNGEN UND BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>26</b>
5.1	Denkmalschutzrechtliche Belange .....	26
5.2	Bodenschutzrechtliche Belange.....	26
5.3	Wasserschutzrechtliche Belange .....	26

<b>5.4</b>	<b>Klimaschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>26</b>
<b>5.5</b>	<b>Erschließungsrechtliche Belange.....</b>	<b>26</b>
<b>5.6</b>	<b>Landwirtschaftliche Belange.....</b>	<b>27</b>
<b>5.7</b>	<b>Forstliche Belange .....</b>	<b>27</b>

## 1 Städtebauliches Erfordernis

### 1.1 Planungsanlass, Planungsabsichten

Die Stadt Kirn beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung einer Gewerbebrache im Stadtgebiet.

Gemäß §1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Gemäß §1 Abs.5 BauGB sollen

*die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*

Die beabsichtigte Baulandentwicklung berücksichtigt insbesondere diese Vorgaben vor dem Hintergrund einer Innenentwicklung in Zusammenspiel mit einer Revitalisierung einer städtischen Brache, die den Leitlinien des Landes Rheinland-Pfalz sowie den rechtlichen Grundlagen des BauGB nachkommen.

Die Flächen werden derzeit von unterschiedlichen – oftmals ungenutzten, brachliegenden und/oder abbruchreifen – Lagerhallen, einer leerstehenden Getränkehalle, eines derzeit zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeensembles aus der Gründerzeit sowie umfangreichen voll versiegelten Parkplätzen beansprucht.

Grundsätzlich wird eine Neuordnung des Geländes bzw. der derzeitigen Brache vom Stadtrat begrüßt. Ergibt sich doch dadurch die Möglichkeit, schon erschlossene, stadtnah und fußläufige erreichbare Flächen bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung soll eine Inwertsetzung des ganzen Stadtviertels in mehreren Schritten angehen. Dabei soll eine mögliche Überplanung abschnittsweise erfolgen und würde in einem ersten Bauabschnitt den nordöstlichen und in weiteren Planungsschritten den westlichen und südlichen Teil realisieren.

Das Gelände von Teilabschnitten ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Wohnbebauung – als Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungskonzepts – ist derzeit nicht möglich, eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird daher ebenfalls notwendig. Die südlichen Nachbarflächen südlich der Gleisparzelle sind schon als Mischbauflächen im FNP dargestellt, so dass hier eine Entwicklung aus den Darstellungen des FNP gegeben ist. Dabei handelt es sich im Bestand sowohl um Mehrparteienwohnungen als auch

um untergeordnetes Gewerbe wie Diakoniewerkstätten, aber auch Gartenflächen und oftmals auch Leerstände ohne Nutzungen.

Die Flächen angrenzend zur L182 (Richtung Altstadt) sind ebenfalls Gewerbeflächen und das Baurecht in einem Bebauungsplan „Altstadt“<sup>1</sup> geregelt. Hier ist u.a. ein Natursteinbetrieb, nur Ausstellung und ein Restpostenmarkt untergebracht, der direkt an die Neuplanung angrenzt. Eine Teilfläche dieses Bebauungsplanes „Altstadt“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überlagert. Die Erschließung des neuen Bebauungsplanes erfolgt über Verkehrsflächen, die im Bebauungsplan „Altstadt“ weiterhin Bestand haben und nun auch für das neue Plangebiet vorgesehen werden.

Eine Änderung der aktuellen gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Möglichkeit ein hochwertiges Stadtquartier entsprechend einem „urbanen Gebiet“ verschiedenster Art ist das angestrebte städtebauliche Ziel:

- mit Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe und Nutzung,
- mit gewerblichen Nutzungen als Apotheke, Bäckerfiliale und ähnlichem,
- mit betreutem Wohnen ggf. i.V.m. Tagespflege / ambulanter Pflegedienst, medizinischem Versorgungszentrum und Seniorenpflegeeinrichtungen,
- einer verdichteten Bauweise mit Geschossbauten,
- einem Hotel mit Gastrobetrieb und touristischer Nutzung,

Auch wird auf Wunsch der Stadt Kirn die Möglichkeit einer Kindertagesstätte diskutiert.

Ein Mischgebiet, das verstärkt Gewerbeflächen ermöglicht, ist für das städtebauliche Entwicklungskonzept die schlechtere Wahl. Bei einem gewünscht qualitativ hohem Wohnstandard könnte diese Baugebietskategorie zu einem „Etikettenschwindel“ führen. Die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen würden zudem aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs den städtebaulichen Zusammenhang des Wohnquartiers zerreißen und aufgrund der von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen der beabsichtigten Zielsetzung eines hochwertigen und landschaftsbezogenen Wohnquartiers widersprechen. Der Gesetzgeber hat seit 2017 die Möglichkeit einer Baugebietskategorie des „Urbanen Gebietes“ geschaffen. Aufgrund der vielfältigen unterschiedlichen Nutzung, der Revitalisierung einer städtischen Brache i.V.m. den für urbane Gebiete höheren Orientierungswerten von GRZ und GFZ entspricht der festgesetzte Baugebietscharakter der gewünschten und beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Dabei wird beachtet, dass die Anwendbarkeit des §6a BauNVO in der Wahrung seiner Zweckbestimmung liegt und nicht in der Größe der Gemeinde.

Maßgeblich ist demnach die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und nicht störenden Nutzungen, wobei die nächtliche Wohn-/Schlafruhe wie in einem Mischgebiet einzuhalten ist. Umgesetzt wird dieses Ziel der nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege, indem neben der Zulässigkeit der verschiedenen Nutzungsarten im urbanen Gebiet eine stärkere Verdichtung ermöglicht wird.

---

<sup>1</sup> Stadt Kirn: Bebauungsplan „Teilgebiet I: Altstadt – Gartenstraße – Langgasse – Mauergasse – Teichweg“, Stand: Januar 1983

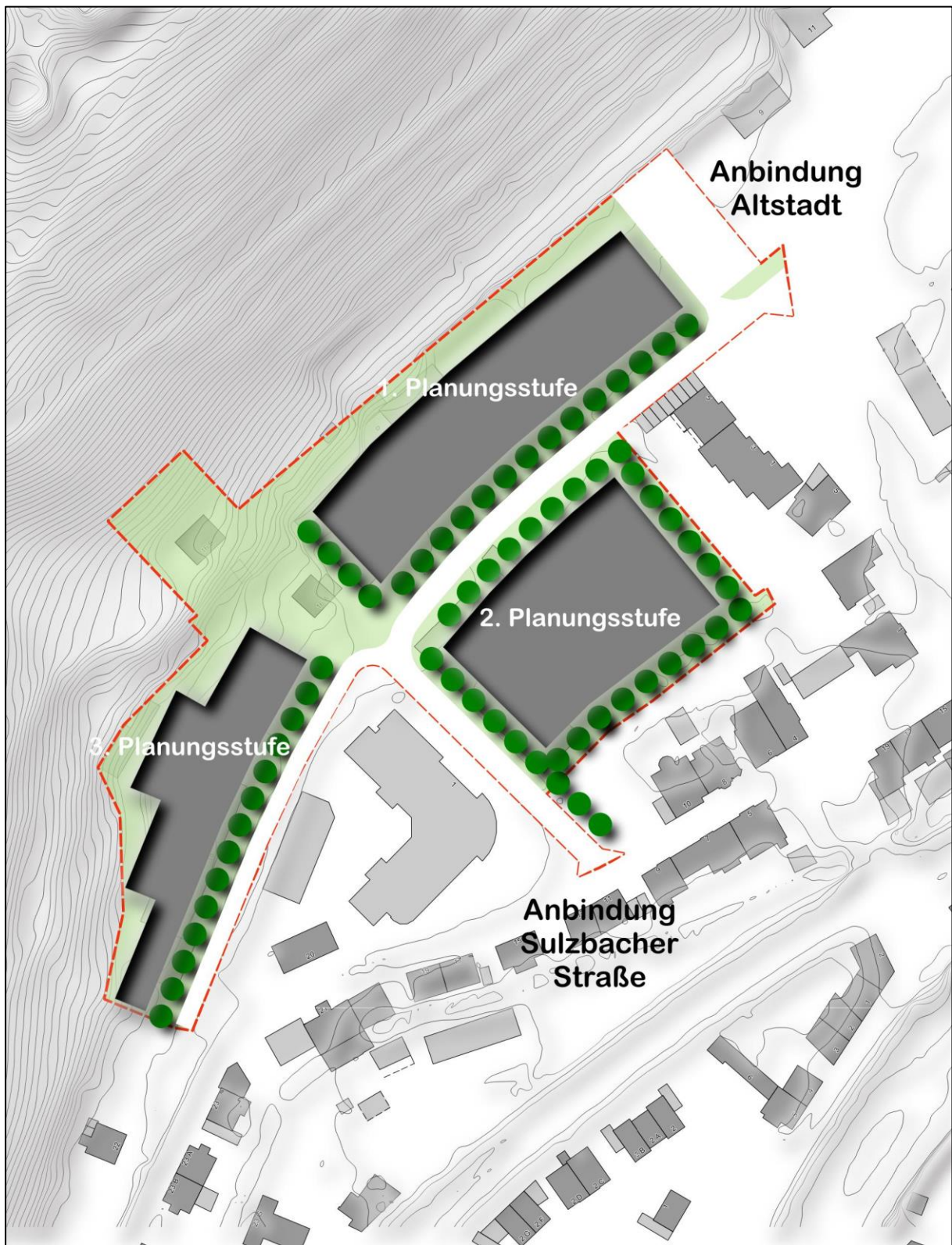


Abb. 1: Strukturkonzept für das Stadtquartier



Stadt Kirn  
Bebauungsplan „Im Herrschaftlichen Garten“  
Begründung zum Bebauungsplan





## 1.2 Planverfahren

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

Es wird ein Verfahren gemäß §13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – angewandt:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

**Die rechtlichen Vorgaben werden für das Bauleitplanverfahren nach §13a BauGB erfüllt. Brach liegende städtische Flächen werden für eine Nachverdichtung herangezogen. Die zulässige Größe der Grundfläche wird eingehalten. Darüber bestehen entsprechend der naturschutzfachlichen Vorprüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen (überwiegend versiegeltes und bebautes Gebiet). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.**

## 2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Stadt Kirn zwischen Sulzbacher Straße und Altstadtstraße. Nördlich schließen Waldflächen des Schlossbergs an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10.625 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgend aufgelistete Parzellen in Gänze bzw. in Teilen (Kennzeichnung „tlw.“) und wird aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplanes.

---

<b>Flur 27</b>	<b>45/2 tlw.</b> <b>47/4</b> <b>48/1 tlw.</b>
<b>Flur 28</b>	<b>20/4</b>

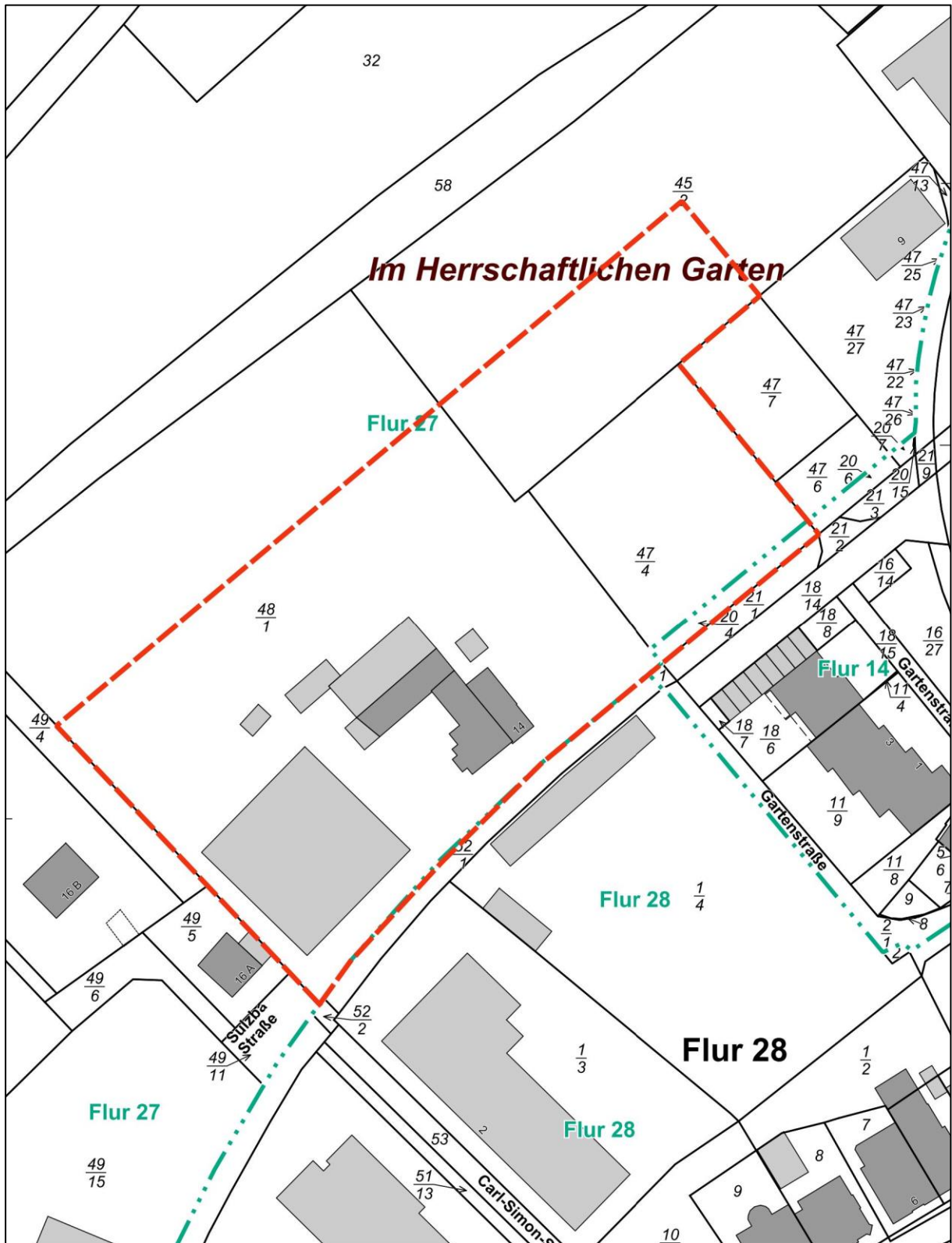


Abb. 3: Parzellenplan mit räumlichem Geltungsbereich<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023

### **3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele**

Die Einfügung und Anpassung der Planung an die übergeordneten Planungen stellen gleichzeitig den vorgegebenen Untersuchungsrahmen (bspw. 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.

#### **3.1 Gesetzliche Grundlagen**

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren sind vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Landeswassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Besonders die im Folgenden aufgeführten Belange der genannten Fachgesetze sind zu beachten:

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zum BauGB ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß §17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidungen und Maßnahmen zur Durchführung des § 15 BNatSchG in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen, insbesondere über Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen.

Gemäß §9 Abs. 3 LNatSchG sind die Angaben nach § 17 Abs. 4 BNatSchG der zuständigen Behörde textlich und anhand von Karten (Fachbeitrag Naturschutz) darzulegen. Soweit erforderlich, kann die Behörde eine in der Regel eine Vegetationsperiode umfassende Erhebung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft verlangen. Die Erfassung von Biotop- und Lebensraumtypen sowie Artvorkommen erfolgt nach den Vorgaben des Landschaftsinformationssystems. Zur Verringerung oder Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen, insbesondere von Natura 2000-Gebieten, besonders geschützten Arten, natürlichen Lebensraumtypen oder gesetzlich geschützten Biotopen, kann von der zuständigen Behörde eine ökologische Baubegleitung angeordnet werden.

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Als übergeordnete Planung ist der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe<sup>3</sup> zu sehen. In seiner aktuellen Fassung wird der Untersuchungsraum als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Die Vorranggebiete werden zwar überlagert, doch betrifft die Überlagerung ausschließlich landespflegerische Kompensationsflächen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB), die zu Gunsten einer nachhaltigen Waldentwicklung angesehen werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Vorranggebiete können somit ausgeschlossen werden. Die Flächen des regionalen Grünzugs werden nicht tangiert.

Hinsichtlich der Funktionszuweisung werden dem kooperierenden Mittelzentrum Kirn folgende raumordnerischen Grundsätze zugebilligt.

- G 25 *Die Funktionsschwerpunkte der zentralen Orte sollen gesichert werden. Der Sicherung bestehender Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge und der Ansiedlung neuer Einrichtungen soll ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.*
- G 26 *In den Grundzentren sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung und der Daseinsvorsorge gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Grundzentren, die ihre Funktionen nur partiell wahrnehmen können, sollen Kooperationen mit benachbarten Zentren anstreben.*
- G 29 *In den zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen konzentriert werden. In allen Teilgebieten der Region ist auch unter Berücksichtigung der Zentren in Nachbarregionen – durch Stärkung und Ausbau der funktional kooperierenden zentralen Orte – eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.*
- G 30 *Die möglichst in den Kernbereichen der zentralen Orte vorhandenen oder zu schaffenden überörtlichen Versorgungseinrichtungen sollen nach Art, Kapazität und Reichweite auf die Einwohnerzahl und Bevölkerungsstruktur im jeweiligen Verflechtungsbereich abgestimmt werden.<sup>4</sup>*

**Auf der Grundlage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung kann davon ausgegangen werden, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.**

---

<sup>3</sup> Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhessen-Nahe: Aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Genehmigt durch Genehmigungsbescheid am 05. Januar 2022. Verbindlich nach Veröffentlichung am 19. April 2022.

<sup>4</sup> Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhessen-Nahe: Aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Genehmigt durch Genehmigungsbescheid am 05. Januar 2022. Verbindlich nach Veröffentlichung am 19. April 2022.

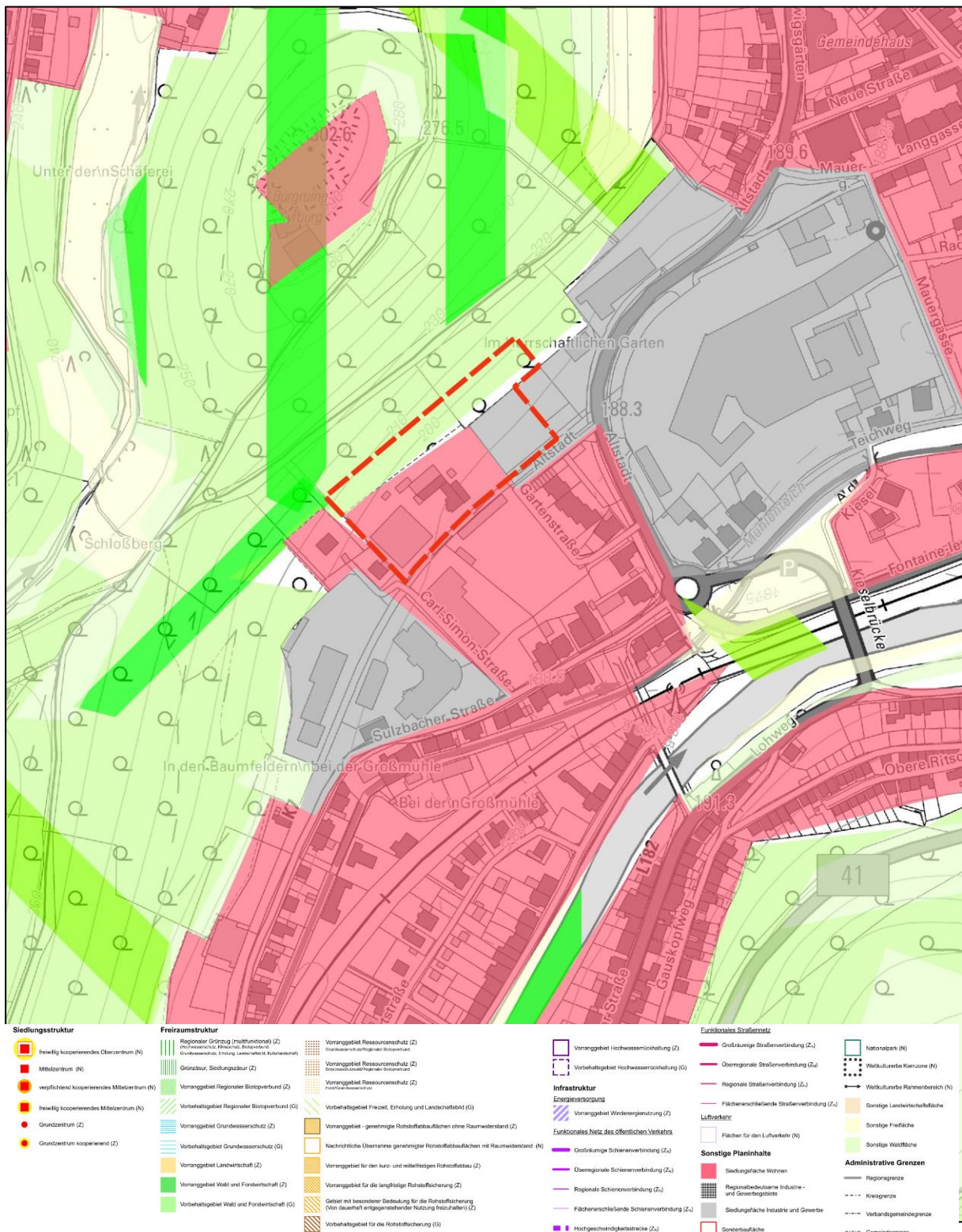


Abb. 4: Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Zweite Teilfortschreibung des RROP Rheinhesen-Nahe: Aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Rheinhesen-Nahe. Genehmigt durch Genehmigungsbescheid am 05. Januar 2022. Verbindlich nach Veröffentlichung am 19. April 2022.

### 3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Für die Verbandsgemeinde Kirner Land liegt ein Flächennutzungsplan vor. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches liegen in dargestellten Flächen für Gewerbe.

Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nicht gegeben.

Der Flächennutzungsplan muss demzufolge angepasst werden (§8 Abs.3 und 4 BauGB).

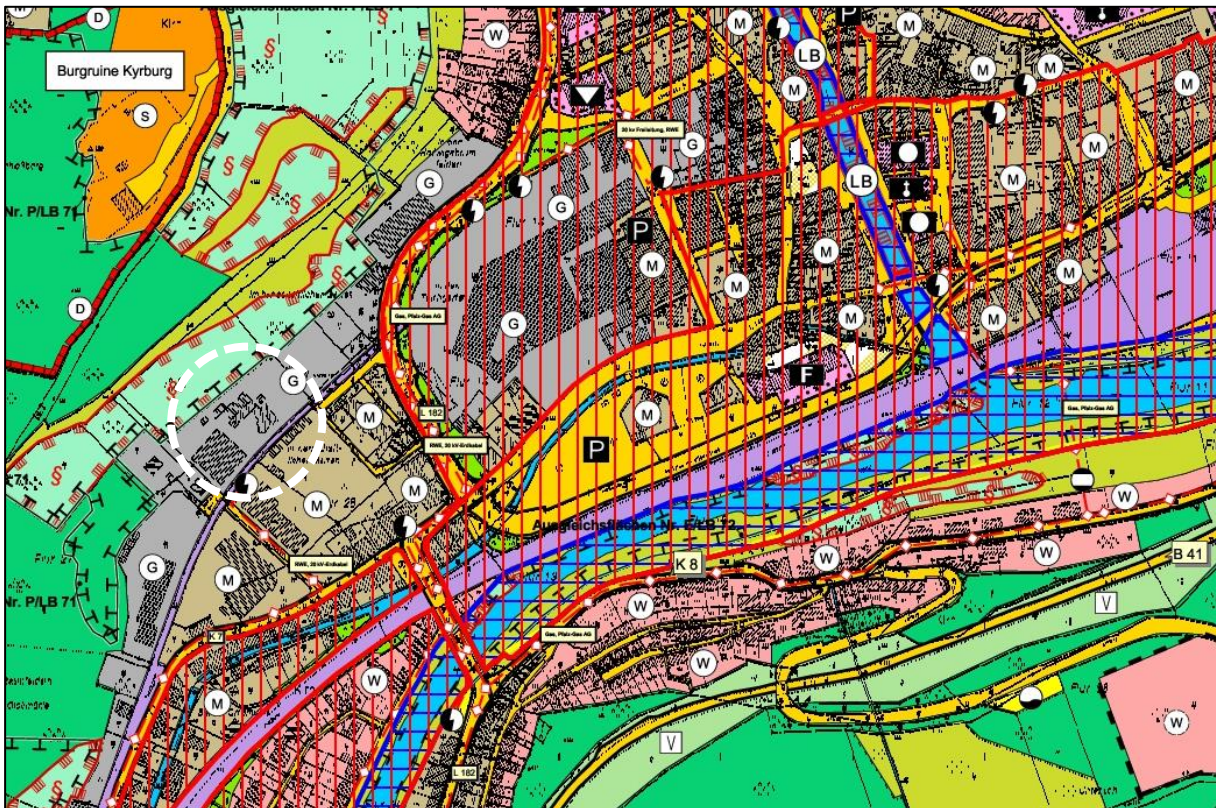


Abb. 5: Darstellungen des Flächennutzungsplans<sup>6</sup>

Es ist davon auszugehen, dass Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

### 3.4 Internationale Schutzgebiete / IUCN<sup>7</sup>

### 3.5 IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet

Das FFH-Gebiet „Obere Nahe“ wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert. Die betrifft jedoch ausschließlich die Überlagerung von landespflegerische

<sup>6</sup> Quelle: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirner Land

<sup>7</sup> Datenabfrage (05/2023) unter [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

Kompensationsflächen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB), die zu Gunsten einer nachhaltigen Waldentwicklung angesehen werden können.

**Die vorliegende FFH-Vorprüfung ergab, dass Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Natura2000-Gebietes nicht beeinträchtigt werden und gegen die Schutzziele nicht verstoßen wird.<sup>8</sup>**

### 3.6 Nationale Schutzgebiete<sup>9</sup>

#### **Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG)**

Innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend liegen keine nach §23 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzten Naturschutzgebiete.

#### **Landschaftsschutzgebiete (§26 BNatSchG)**

Der Planungsraum und der weitere Untersuchungsraum liegen nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

#### **Naturparks (§ 27 BNatSchG)**

Der Planungsraum liegt innerhalb des Naturparks Soonwald-Nahe (Randzone).

Gemäß §7 Abs.1 der Landesverordnung über den „Naturpark Soonwald-Nahe“ vom 28.01.2005 gelten die in §6 genannten Schutzbestimmungen nicht für Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs.

Die Rechtsverordnung entfaltet daher für das Plangebiet keine einschränkende Wirkung.

#### **Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)**

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine Naturdenkmäler.

#### **Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)**

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile.

**Es ist davon auszugehen, dass internationale und nationale Schutzgebiete dem Vorhaben nicht entgegenstehen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.**

---

<sup>8</sup> L.A.U.B. mbh (2023): Umweltbericht zum Bebauungsplan „Herrschaftlicher Garten“

<sup>9</sup> Datenabfrage (01/2023) unter [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)



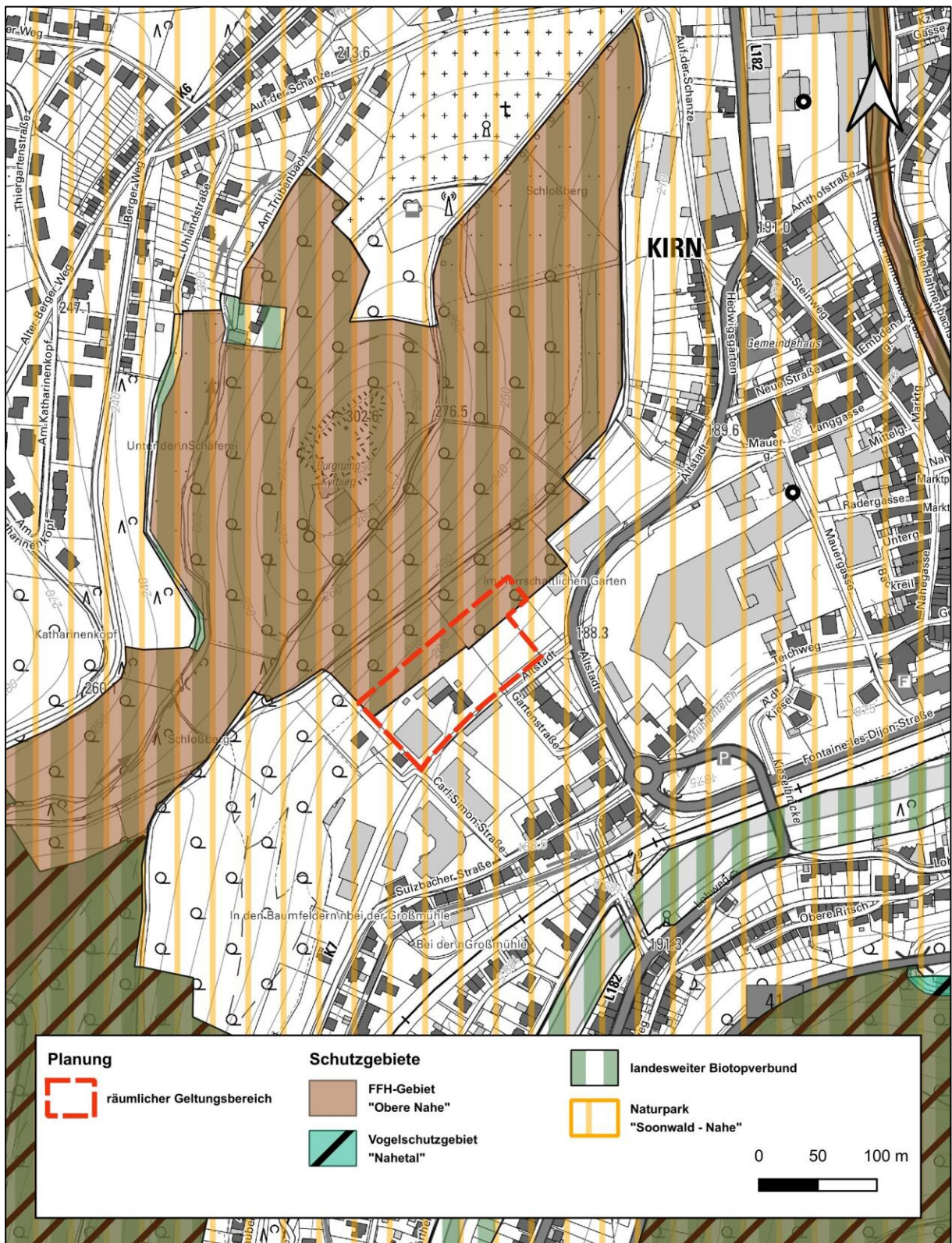


Abb. 6: Schutzgebiete<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Datenabfrage (05/2023) unter [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

### 3.7 Biotopkataster<sup>11</sup>

#### ***Biotopkomplexe (BK)***

Aufgrund ihrer unmittelbaren landschaftsökologisch-funktionalen Beziehungen werden, die in der Objektklasse BT erfassten, schutzwürdigen Biotope zu schutzwürdigen Biotopkomplexen in der Objektklasse BK zusammengezogen und arrondiert. Flächen der Biotopkomplexe (BK) werden vom Plangebiet tangiert:

- An der Kyrburg: Die Hänge an der Kyrburg sind größtenteils mit pflanzensoziologisch kaum vernünftig zuordbaren, niederwaldartigen Eichenmischwäldern mit eingemischten Edellaubhölzern wie Kirsche und Ahorn bestockt. Daneben treten auch Eichen-dominierte Bestände auf, deren Strauch- und Krautschicht Anklänge an Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder zeigen. Die Burgruine selbst erhebt sich auf einer massiven Felswand. Am Osthang wachsen Trockengebüsche. Regional bedeutsam, da landschaftsprägender Charakter und kulturhistorische Bedeutung. Vernetzung mit den angrenzenden Waldbeständen.

#### ***Biotoptypen (BT)***

In dieser Objektklasse (BT) werden alle homogen abgrenzbaren Biotoptypen nach den vorgegebenen Definitionen der aktuellen amtlichen Kartieranleitungen erfasst. Dabei handelt es sich um Biotoptypen, die eine besondere ökologische Bedeutung haben und z.B. als Habitate für Tierarten wichtig sind. Flächen der Biotoptypen (BT) werden vom Plangebiet tangiert:

- Eichentrockenwald an der Kyrburg, AB6 – Wärmeliebender Eichenwald

#### ***Biotoptypen des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG***

Seltene, in ihrem Bestand bedrohte, für den Naturhaushalt oder für Wissenschaft und Bildung wichtige Arten wildlebender Tiere und Pflanzen entsprechend §30 BNatSchG wurden nicht kartiert. Im Artenfinder und Artendaten-Portal sind keine Erfassungen im Vorhabenbereich abrufbar.

Die Überlagerung betrifft wiederum ausschließlich die Überlagerung mit landespflegerischen Kompensationsflächen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB), die zu Gunsten einer nachhaltigen Waldentwicklung angesehen werden können.

**Es ist davon auszugehen, dass Flächen des Biotopkatasters dem Vorhaben nicht entgegenstehen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.**

---

<sup>11</sup> Datenabfrage (04/2023) LANIS WMS-Dienst

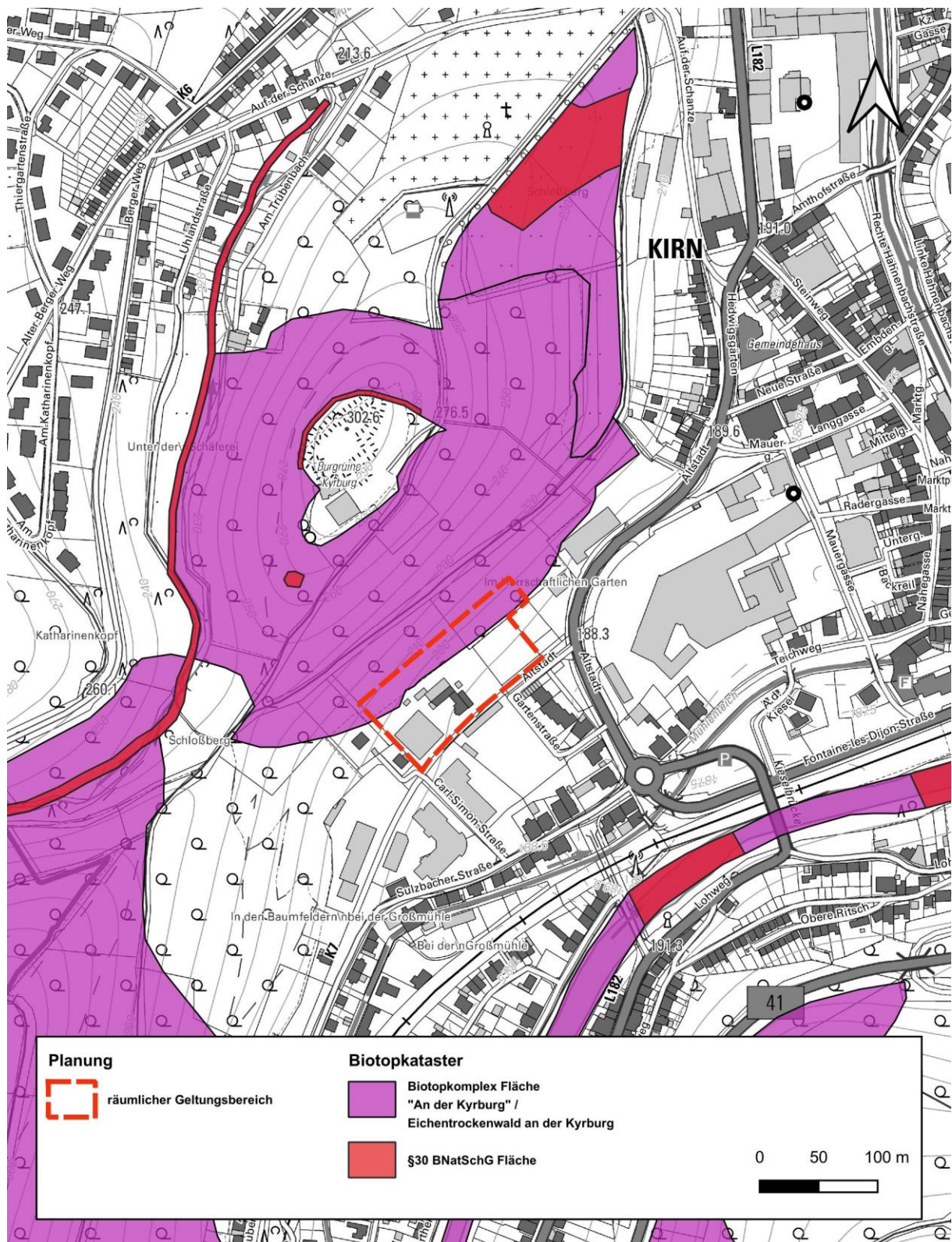


Abb. 7: Biotopkataster<sup>12</sup>

<sup>12</sup>

Datenabfrage (05/2023) unter [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

### 3.8 Übergeordnete Ziele zum Wasserschutz<sup>13</sup>

Das Plangebiet berührt keine Wasserschutzgebiete. Oberflächengewässer als Fließgewässer verlaufen keine innerhalb des Geltungsbereiches. Stillgewässer sind im Planungsraum keine vorhanden.

Die Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen – Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche der VG Kirner Land“ im Rahmen der Hochwasservorsorge des Landes Rheinland-Pfalz stuft das Plangebiet ohne Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen ein.

Das Plangebiet tangiert ebenfalls keinen potenziellen Überflutungsbereich in Auen.

Der Geltungsbereich liegt hingegen innerhalb der nachrichtlichen (HQ-Extrem) Überschwemmungsbereiche der Nahe (Risikogebiete).

---

<sup>13</sup> Datenabfrage (04/2023) unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>

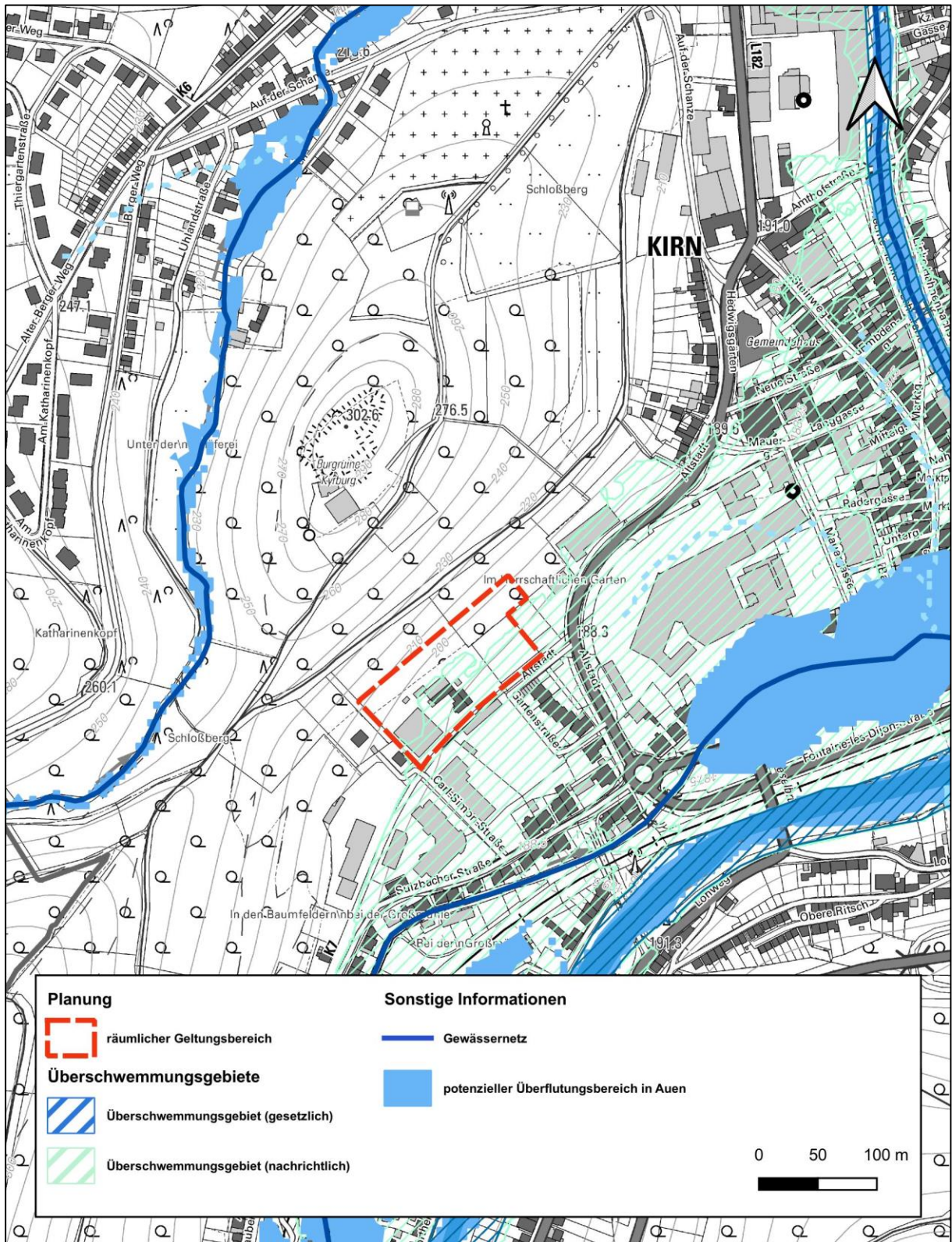


Abb. 8: übergeordnete Ziele zum Wasserschutz<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Datengrundlage: Datenpaket „Hochwasservorsorge“ des Landesamts für Umwelt 05/2023 sowie GDA-Wasser.RLP

## 4 Begründung der Festsetzungen

### 4.1 Bauplanerische Festsetzungen

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) gemäß §6a BauNVO festgesetzt, um der angestrebten Nutzung zu entsprechen. Diese Festsetzung entspricht der beabsichtigten Entwicklung. Zudem spricht die topographische und städtische Lage – angrenzende Mischgebiete – für diese Festsetzung. Die südliche Parzellenfläche ist schon aktuell als Mischgebiet festgesetzt, so dass die kleinflächige Erweiterung keine städtebaulichen Konflikte hervorruft. Die derzeitige Nutzungstrennung zwischen Gewerbe (SIRONA) und Mischnutzung auf der Grundlage der aktuellen Gegebenheiten bleibt gewahrt.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) gilt der Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Vorhaben die Möglichkeiten der gemeindlichen Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit hat daher bereits nach geltendem Recht die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenbereichsnutzung. Dies äußert sich auch darin, dass gemäß der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung der Flächenverbrauch auf unter 30 ha pro Tag verringert werden soll.

Der Verwirklichung dieser rechtlichen Grundsätze und ambitionierten politischen Ziele steht aber zunehmend entgegen, dass die Nachverdichtung im Bestand und in den inneren Peripherien an rechtliche Grenzen stößt. Dies resultiert einerseits aus Gründen des Lärmschutzes. Im dafür maßgeblichen Immissionsschutzrecht gilt, dass unterschiedlich schutzbedürftige Nutzungen grundsätzlich voneinander getrennt zu realisieren sind.

Insbesondere das ungestörte Wohnen markiert ein wichtiges Leitbild. So sind häufig unmittelbar aneinander angrenzend gewerbliche Nutzungen und Wohnbereiche trotz Lärm-Boni für Gemengelage mangels Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte rechtlich unzulässig. Wenn dies aber einer Nachverdichtung entgegensteht, und gleichzeitig auch Außenbereichsflächen grundsätzlich nicht in Anspruch genommen werden sollen, entsteht ein städtebauliches Dilemma, das innerstädtische Brachen als natürlichen Lärmschutzpuffer verfestigt und eine bedarfsgerechte Flächennutzung erschwert.

Eine strikte Trennung der Baugebiete nach bestimmten Nutzungskategorien widerspricht zudem der im Jahre 2007 angenommenen Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt. Demnach soll das Leitbild einer funktionsgetrennten Stadt abgelöst werden durch die urban gemischte Stadt. Die Leipzig-Charta ist von der Vorstellung einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und sozialer Mischung getragen.

Die Einführung des Urbanen Gebietes durch die Baurechtsnovelle 2017 markiert einen beachtlichen Ausgangspunkt für die Ausschöpfung der städtebaulichen Potenziale der Innenstädte im Wege einer effizienten Bebauung mit einer angemessenen Mischung aus Wohn-

und Nichtwohngebäuden. Durch das Nebeneinander von Gewerbe, Freizeit und Wohnen, das für eine Charakterisierung als Urbanes Gebiet nach dem Gesetzeswortlaut keinem bestimmten Verhältnis unterliegen muss, besteht auf dieser Grundlage künftig hinreichender Spielraum bei der Nutzungsgemischten Ausgestaltung der modernen Stadt, insbesondere durch Zubau von Wohnnutzung in ein gewerbliches Umfeld hinein. Effektives Bauen wird so im Ergebnis erleichtert.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den örtlichen, im städtischen Bereich eher verdichteten Vorgaben. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße gemäß der Nutzungsschablone beschränkt. Das Baufenster wurde dabei großzügig gewählt, um Einschränkungen einer baulichen Nutzung auszuschließen. Wohnumfeldunverträgliche Entwicklungen werden nicht angenommen, da die nächsten Wohngebäude als „Geschossbauten“ schon eine städtische Prägung zeigen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen und die zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt. Diese Festsetzungen sollen einerseits befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des §18 Abs.3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ermöglichen gestalterisch angemessene Gebäudekubaturen.

Da §19 BauNVO nicht eingeschränkt wurde und das Grundstück ausreichend groß ist, ist eine unverhältnismäßige Beschränkung des Bauherrn nicht gegeben. Eine Dominanz der Baukörper ist durch die Festsetzungen nicht zu befürchten. Dies kommt dem städtebaulichen Erfordernis der Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß §1 Abs.5 Nr. 4 BauGB nach.

#### **4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festlegung einer abweichenden Bauweise trägt dem Umstand Rechnung, dass die Planbereiche für Geschosswohnungsbauten und Sonderbauformen zur Verfügung stehen sollen. Aufgrund der derzeit noch nicht final festlegbaren Grundrissformen sollen daher in diesen Bereichen auch Gebäudelängen von über 50 m zugelassen werden.

Zudem wird im gesamten Plangebiet zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

#### **4.1.4 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen**

Es wurden Festsetzungen getroffen, um dem Umstand des Risikogebietes bezüglich einer Überschwemmung Rechnung zu tragen. Innerhalb der Flächen des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Nahe (Gewässer II. Ordnung) sind demzufolge bei der Errichtung baulicher Anlagen bauliche oder technische Maßnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen.

Um Schäden auszuschließen, die auf mögliche Überflutungen potenziell möglich wären, sind bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder zu erweitern.

#### **4.1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die getroffenen Maßnahmen gründen auf dem naturschutzfachlichen Gebot Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des erarbeiteten Umweltberichtes. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Maßnahmen festgesetzt, die die Beeinträchtigung des Naturhaushalts möglichst geringhalten bzw. vermeiden sollen und die unvermeidbaren Eingriffe ausgleichen.

Die Festsetzungen dienen auch der rechtlichen Umsetzung der Zielvorstellungen der Grünordnungsplanung. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (quantitative und qualitative Vorgaben) sollen ein gewisses gestalterisch und ökologisch wirksames Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sichern und baulichen Anlagen adäquate Grünelemente zuordnen.

Detailliertere Angaben zu den vorgesehenen landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Eingriffe infolge der vorliegenden Bebauungsplanung mit Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ausgleichsflächen ausgeglichen werden können und somit den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend planerisch bewältigt sind.

#### **4.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens<sup>15</sup> sind die dort gemachten Vorgaben zu beachten.

Die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung hat durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des

---

<sup>15</sup> Quelle: Konzept db plus GmbH (2023): Schalltechnisches Gutachten vom 19.09.2023



Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird. Darüber hinaus hat die Gemeinde mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung von klassifizierten Straßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben haben, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens ist somit zu eruieren, ob in der Umgebung des Plangebiets mögliche Lärmschutzkonflikte zu erwarten sind und welche schalltechnisch vertiefenden Untersuchungen erforderlich werden. Hierzu wurde ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in die Planung integriert wurden.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Quelle: Konzept db plus GmbH (2023): Schalltechnisches Gutachten vom 19.09.2023

## **5 Beachtung rechtlicher Anforderungen und Belange und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die entsprechenden Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gewürdigt und in der Planung beachtet und in die Begründung aufgenommen.

### **5.1 Denkmalschutzrechtliche Belange**

Aus den öffentlich zugänglichen Informationen zu Denkmalschutz und / oder Archäologie sind denkmalschutzrechtliche Belange nicht betroffen.

Die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde als Hinweis aufgenommen, um den Belangen gemäß §1 Abs.6 Nr.5 BauNVO „die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ zu entsprechen.

### **5.2 Bodenschutzrechtliche Belange**

Bodenordnungsverfahren sind nicht erforderlich, da es sich um nur ein Baugrundstück im Besitz eines Vorhabenträgers handelt.

### **5.3 Wasserschutzrechtliche Belange**

Oberflächengewässer als Fließgewässer oder Stillgewässer liegen keine innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde sowie der SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft wurden hinsichtlich wasserrechtlicher Belange als Hinweis aufgenommen. Darüber hinaus wurde eine Festsetzung hinsichtlich des Risikogebietes „Überflutung“ getroffen. Den Belangen des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden wurde somit nachgekommen.

### **5.4 Klimaschutzrechtliche Belange**

Klimaschutzrechtliche Belange wurden auf der Grundlage der Stellungnahme in die Planung integriert und als Hinweis aufgenommen.

### **5.5 Erschließungsrechtliche Belange**

Die Erschließung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke ist momentan schon vorhanden und erfolgt direkt über die Gartenstraße / Altstadt Straße.

## **5.6 Landwirtschaftliche Belange**

Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

## **5.7 Forstliche Belange**

Die forstlichen Belange hinsichtlich einzuhaltender Abstandsflächen zwischen baulichen Anlagen und Waldflächen wurden einvernehmlich abgestimmt.

Gemäß § 3 Abs.1 S.1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind Bauvorhaben ohne erforderlichen Sicherheitsabstand baulicher Anlagen zu bestehenden Waldflächen nicht genehmigungsfähig. Als ausreichender Sicherheitsabstand gelten in der Regel mehr als 25 bis 30 m bzw. gilt eine Baumlänge, ausgehend vom aktuellen Baumbestand (Urteil des OVH Rheinland-Pfalz vom 09.06.1993 sowie 24.05.2017, in denen u.a. auf die Mindestabstände von geplanter Bebauung zu bestehenden Waldflächen eingegangen wird).

Infolge der geplanten Abstandsfläche von 25 m zzgl. des einzuhaltenden Grenzabstandes baulicher Anlagen von 5,0 m sind die erforderlichen Sicherheitsabstände gewahrt.

Damit verbunden ist eine regelmäßige Pflege (z.B. alle 20 Jahre) des angrenzenden Waldes (festgesetzte Fläche gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB) zum Aufbau und zur Erhaltung eines stufigen Waldrandes und damit Reduktion/Ausschluss der Baumwurfgefahr.

**Stadt Kirn**

**Bebauungsplan „Im Herrschaftlichen Garten“**

Begründung zum Bebauungsplan

---

28

**Planverfasser:**

**planungsbüro helko **peters****

**filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | [info@helkopeters.de](mailto:info@helkopeters.de)**

**Datum:**

Montag, 16. Oktober 2023