

STADT

KIRN

BEBAUUNGSPLAN

**„ALTSTADT - GARTENSTRAÙE - LANGGASSE -
MAUERGASSE - TEICHWEG - 2. TEILPLANÄNDE-
RUNG“**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEMÄÙ §2A BAUGB

Inhaltsverzeichnis

1	STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Planverfahren.....	6
2	LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	7
3	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE	9
3.1	Gesetzliche Grundlagen.....	9
3.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	10
3.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	12
3.4	Internationale Schutzgebiete / IUCN.....	12
3.5	Nationale Schutzgebiete	13
3.6	Biotopkataster	15
3.7	Übergeordnete Ziele zum Wasserschutz	15
4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	17
4.1	Bauplanerische Festsetzungen	17
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	17
4.1.4	Übernahme von Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan.....	17
5	BEACHTUNG VON UMWELTBELANGEN	18
5.1	Schutzgüter.....	18
5.1.1	Tiere	18
5.1.2	Pflanzen	21
5.1.3	Fläche, Boden.....	21
5.1.4	Wasser.....	21
5.1.5	Luft, Klima	21
5.1.6	Landschaft	21
5.1.7	Biologische Vielfalt.....	21
5.1.8	Wirkungsgefüge	21
5.1.9	Menschen, Gesundheit, Bevölkerung	21
5.1.10	Kultur- und Sachgüter	21
5.2	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands	22

5.2.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
5.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	22
6	BEACHTUNG RECHTLICHER ANFORDERUNGEN UND BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
6.1	Immissionsschutzrechtliche Belange	24
6.2	Denkmalschutzrechtliche Belange.....	24
6.3	Bodenschutzrechtliche Belange.....	24
6.4	Wasserschutzrechtliche Belange	25
6.5	Klimaschutzrechtliche Belange	25
6.6	Landwirtschaftliche Belange	26

1 Städtebauliches Erfordernis

1.1 Planungsanlass

Der Stadt Kirn liegt ein Bauantrag der AWO Südwest, die auch Eigentümer des Grundstückes, Gemarkung Kirn, Flur 14, Flurstück-Nr. 109/20 sind, vor. Der Bauantrag beinhaltet eine Nutzungsänderung einer bestehenden rückwärtigen Scheune zu einem Bewegungsraum, Begegnungsraum und für Büroräume.

Über diesem Teilgebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan, in dem die Nutzungsart für diesen Bereich/Umbau als „Gewerbegebiet“ festgesetzt ist. Diese Nutzungsart müsste durch die neue Bebauung in ein „Mischgebiet“ wie im vorderen Bereich schon vorhanden, geändert werden, um die beabsichtigte Nutzungsänderung durchführen zu können.

Die heilpädagogische Wohngruppe in der Teichstraße 30 der AWO Südwest verfolgt das Ziel, adäquate Räume für therapeutische Maßnahmen an Ihrem jetzigen Standort zu entwickeln, um den gestiegenen Anforderungen einer sach- und fachgerechten Betreuung gerecht zu werden.

Die heilpädagogische Wohngruppe Kirn richtet sich schwerpunktmäßig an Kinder und Jugendliche mit traumatisierenden Erfahrungen, hervorgerufen durch psychische und/oder physische Gewalt. Sie bietet einen sicheren Ort für 9 junge Menschen im Alter von 6 bis 18 Jahren. Ziel der Betreuungsleistung ist die Aufarbeitung sozialer, emotionaler und intellektueller Beeinträchtigungen und den damit in Verbindung stehenden Entwicklungsstörungen, psychischen Störungen und Verhaltensauffälligkeiten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann

- ein bestehendes Gebäude durch eine Nutzungsänderung revitalisiert,
- in direkter Nachbarschaft auf eigenem Grundstück die heilpädagogische Infrastruktur erweitert,
- sowie die Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der AWO Kirn erreicht

werden.

Da die Nutzungsänderung nur hinsichtlich einer Erweiterung therapeutischer Räume bzw. von Büros dient, ist damit keine personelle Erweiterung der Wohngruppe in der Teichstraße verbunden, so dass Auswirkungen bspw. hinsichtlich einer erhöhten Verkehrsbelastung ausgeschlossen werden können.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie

- innerhalb des Stadtzentrums liegt,
- das Grundstück derzeit schon voll erschlossen ist,
- ein Leerstand in direkter Angrenzung genutzt werden kann
- und den raumordnerischen Grundsätzen entspricht.

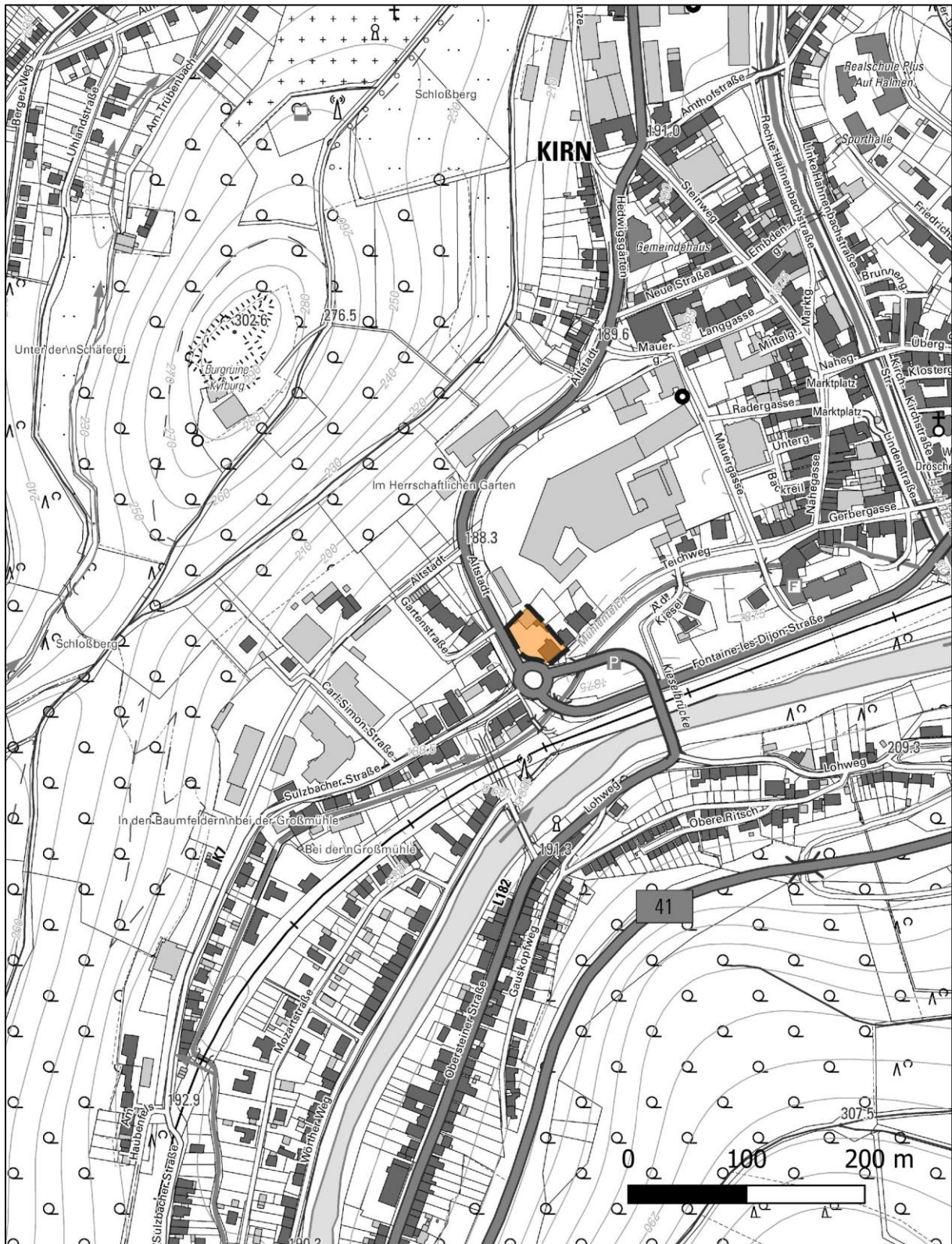


Abb. 1: großräumige Lage des Planungsgebietes¹

¹ Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023

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 das Bauleitplanverfahren gemäß §13a BauGB angewandt:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte 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.

Den Vorgaben und Zulässigkeitsvoraussetzungen des §13 BauGB wird entsprochen, da auch die Flächengröße unter der gemäß §13a Abs. 1 BauGB maßgeblichen liegt.

I.V.m. §13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Stadt Kirn zwischen Teichweg und Altstadtstraße. Nördlich schließen die Gewerbeflächen SIRONA an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.400 m².

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.

Flur 14

109/20

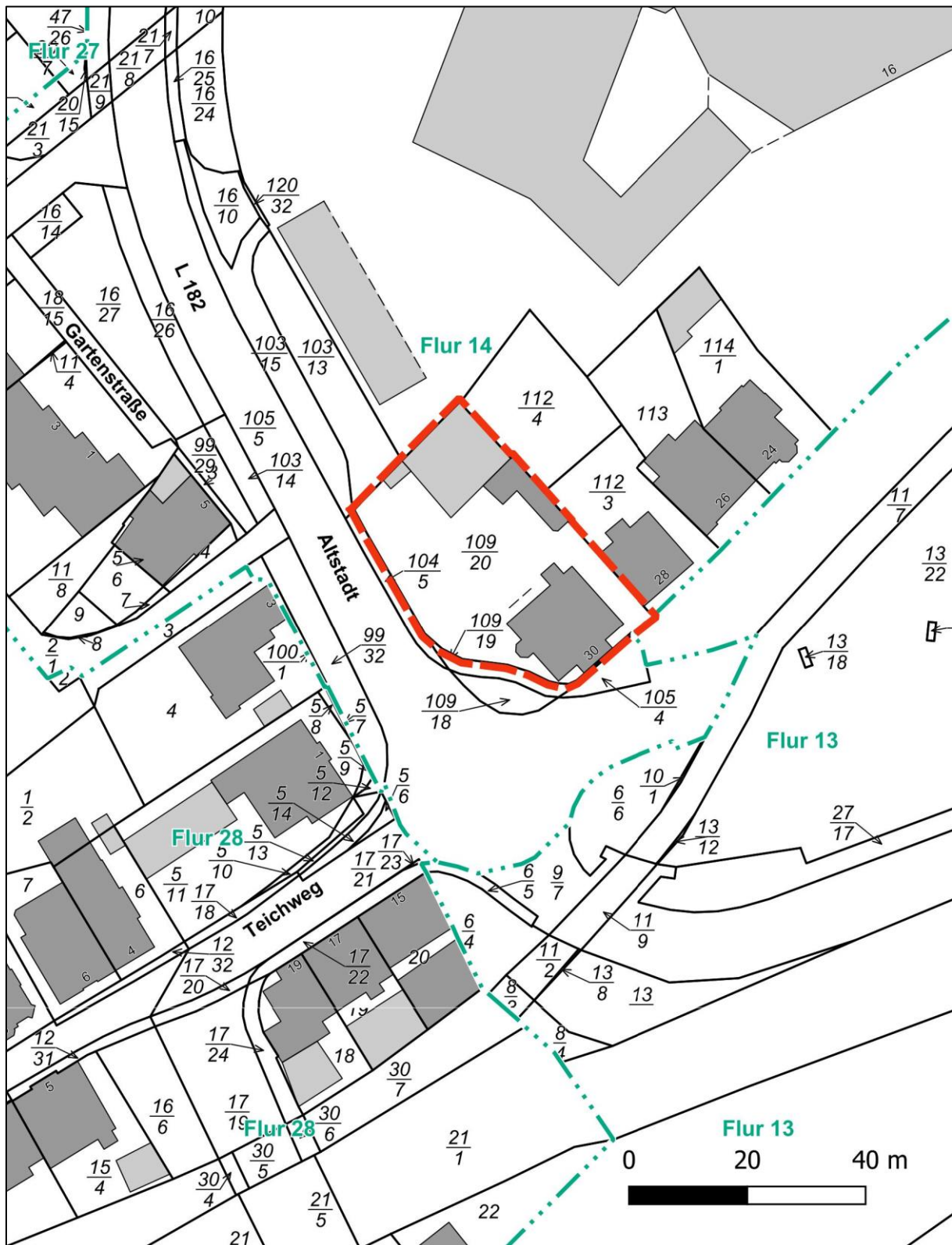


Abb. 2: Parzellenplan mit räumlichem Geltungsbereich²

² 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-Nahe³ zu sehen. In seiner aktuellen Fassung wird der Untersuchungsraum als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete werden nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete können somit ausgeschlossen werden.

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.⁴*

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

³ 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.

⁴ 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.

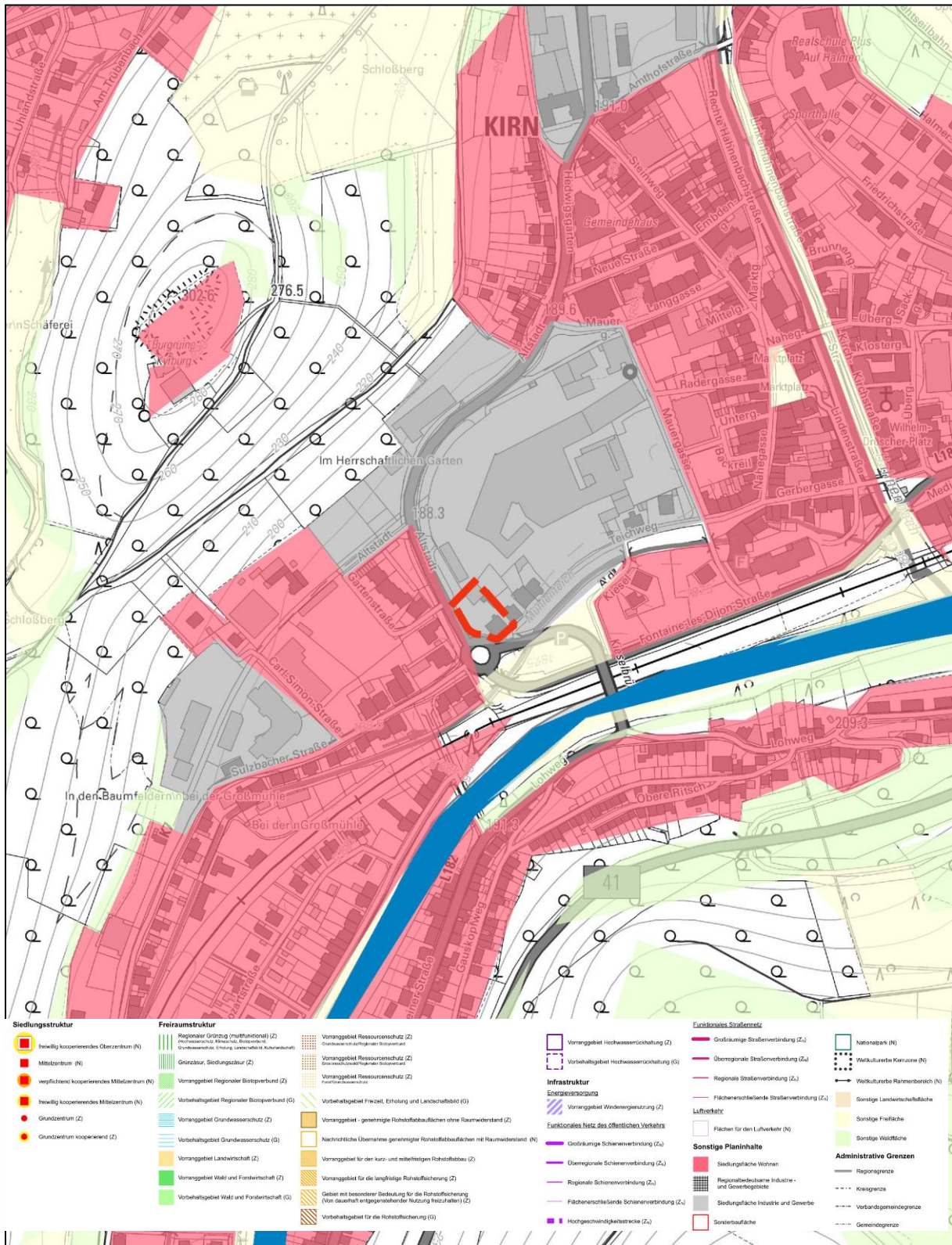


Abb. 3: Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans⁵

⁵ 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 und Mischbebauung. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur teilweise gegeben. Der Flächennutzungsplan muss demzufolge angepasst werden (§8 Abs.3 und 4 BauGB).

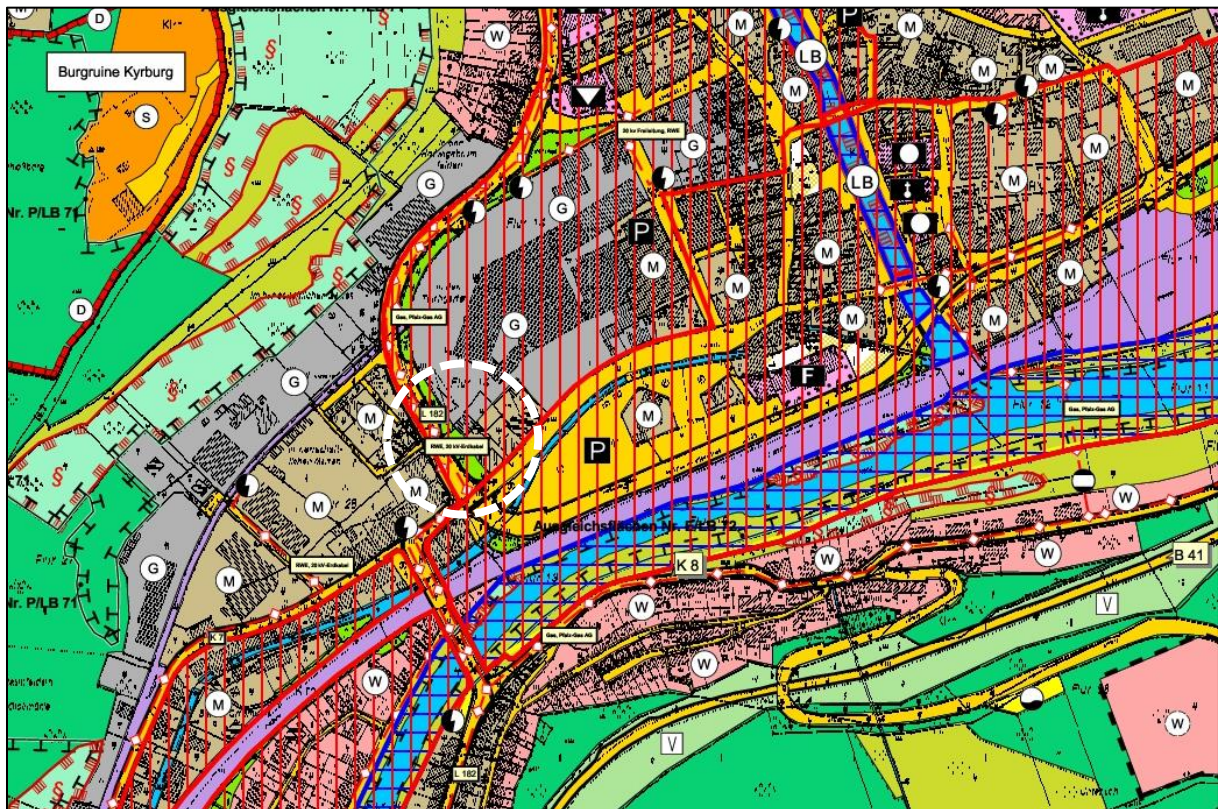


Abb. 4: Darstellungen des Flächennutzungsplans⁶

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

3.4 Internationale Schutzgebiete / IUCN⁷

3.4.1 IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet

Die Grenze des Vogelschutzgebietes "Nahetal" liegt ca. 150 m vom Planungsgebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung sowie der räumlichen Trennung zu dem genannten und dem nächstliegenden Schutzgebiet und der damit nicht betroffenen, weil lokal wirkenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele ist davon auszugehen, dass es durch die Bebauungsplanung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

⁶ Quelle: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirner Land

⁷ Datenabfrage (05/2023) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

3.5 Nationale Schutzgebiete⁸

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.

⁸ Datenabfrage (01/2023) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

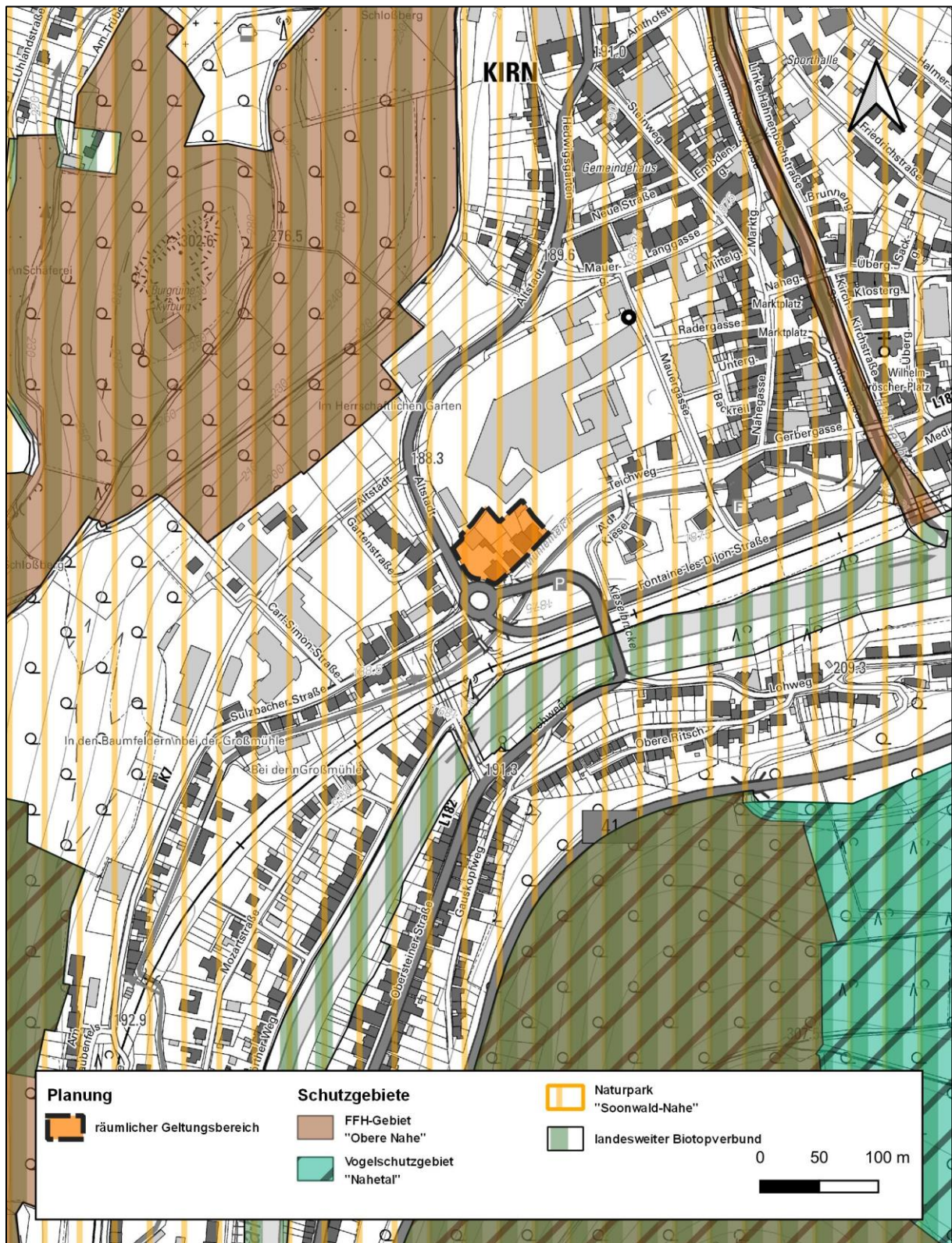


Abb. 5: Schutzgebiete und Biotopkataster⁹

⁹ Datenabfrage (05/2023) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

3.6 Biotopkataster¹⁰

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 nicht tangiert.

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 nicht tangiert.

Biotoptypen des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG

Im Rahmen der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz wurden keine Biotope innerhalb des Plangebietes kartiert.

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 Vorhabensbereich abrufbar.

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

3.7 Übergeordnete Ziele zum Wasserschutz¹¹

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 jedoch einen potenziellen Überflutungsbereich in Auen. Ebenfalls liegt der Geltungsbereich innerhalb des innerhalb der nachrichtlichen (HQ-Extrem) Überschwemmungsbereiche der Nahe.

¹⁰ Datenabfrage (04/2023) LANIS WMS-Dienst

¹¹ Datenabfrage (04/2023) unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>

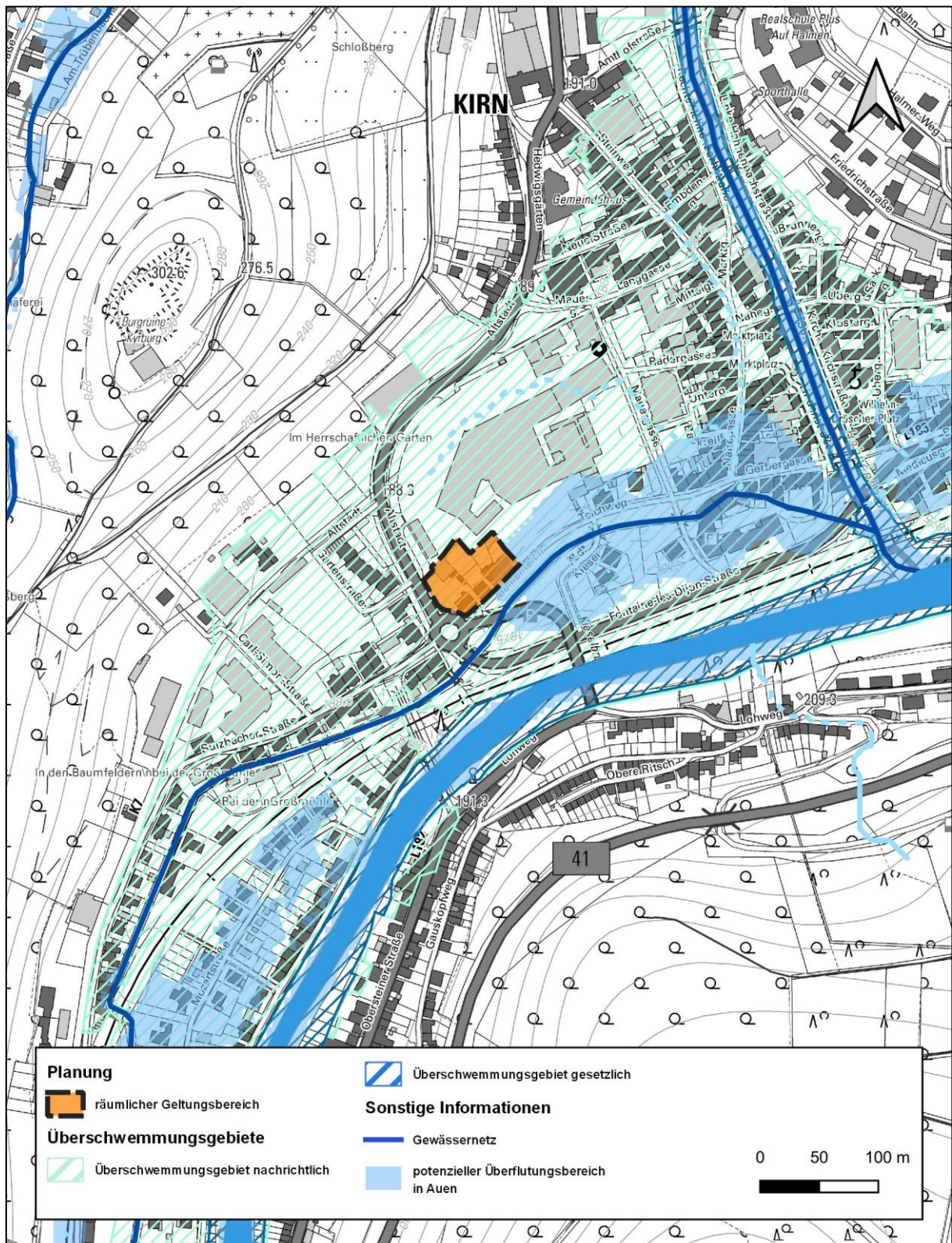


Abb. 6: übergeordnete Ziele zum Wasserschutz¹²

¹² 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 Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO festgesetzt, um der angestrebten Nutzung zu entsprechen. Diese Festsetzung entspricht der beabsichtigten Entwicklung. Zudem spricht die topographische Lage – angrenzendes Mischgebiet auf gleicher Parzelle 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 nördlichem Gewerbe (SIRONA) und südlicher Mischnutzung auf der Grundlage der aktuellen Gegebenheiten bleibt gewahrt.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den örtlichen Vorgaben bzw. an den vorhandenen Bestandsgebäuden im Plangebiet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße gemäß der Nutzungsschablone beschränkt. Die Häuserzeile entlang dem Teichweg ist zwei- bis dreigeschossig angelegt, so dass eine Dreigeschossigkeit auch im rückwärtigen Bereich im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht werden soll.

Da §19 BauNVO nicht eingeschränkt wurde und die Grundstücke ausreichend groß sind, 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

Da die Umnutzung des derzeitigen Gebäudes auf der Grundstücksgrenze steht, wurde die abweichende Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten abweichenden Bauweise „a“ (§22 Abs.4 BauNVO) sind Einzelhäuser ohne seitlichen Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zulässig. Damit kann das bestehende Gebäude ohne Einschränkungen genutzt und umgebaut werden.

Im gesamten Plangebiet wird 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 Übernahme von Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan

Die Festsetzungen zur Höhenlage von Gebäuden wurden aus den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes übernommen, da hier keine Notwendigkeit einer Änderung besteht. Die baurechtlichen Gestaltungsvorschriften wurden hingegen entnommen, da diese nach heutigen Maßstäben zu unbestimmt sind. Darüber hinaus besteht keine Notwendigkeit einer gestalterischen Regelung, die über die angeführten und festgesetzten Denkmalschutzbelange hinausgehen.

5 Beachtung von Umweltbelangen

Der Bebauungsplan wird entsprechend §13a BauGB entwickelt und aufgestellt.

I.V.m. §13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Ein förmlicher Umweltbericht ist zwar nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Abwägungsgrundlagen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zusammenzustellen, inhaltlich zu prüfen und im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wird auf die Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschränkt. Ein Ausgleich von Eingriffen ist hingegen nicht erforderlich.

5.1 Schutzgüter

5.1.1 Tiere

Die Auswertung der Informationsportale „Artendatenportal“, „Artefakt“ und „Artenfinder“ ergab keine Vorkommen planungsrelevanter Tier- oder Pflanzenarten im Untersuchungsraum.

Der Schutz der Fortpflanzungsstätten (Nist- und Brutstätten) sowie der Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtsstätten) – im Folgenden unter dem Begriff „Lebensstätten“ zusammengefasst – ist in Art.12 Abs. 1 der FFH-Richtlinie geregelt.

Darüber hinaus dienen die Zugriffsverbote / Vermarktungsverbote nach §44 BNatSchG zum einen dem Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen, zum anderen von deren Lebensstätten und Standorten.

Die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG gelten grundsätzlich sowohl im Außenbereich als auch im besiedelten Bereich. Das gilt selbst dann, wenn sich die Tiere oder Pflanzen bzw. deren Lebensstätten im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Menschen befinden, z.B. in oder an Gebäuden. Nahrungs- bzw. Jagdbereiche fallen grundsätzlich nicht in den Schutzbereich. Die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind sowohl streng als auch besonders geschützt im Sinne der Definitionen des §7 ff BNatSchG. Daher können Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 Nr. 1, Nr .2 und Nr. 3 BNatSchG einschlägig sein.

Da ein leerstehendes Gebäude umgebaut und genutzt werden soll, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinsichtlich gebäudebewohnender Tierarten – insbesondere Fledermäuse – zu beachten. Im Rahmen einer Prüfung wurde eine Abschätzung auf Quartiere (Winterquartier, Sommerquartier, Wochenstuben) vorgenommen.

Die Zwergfledermaus ist eine der häufigsten Fledermausarten in Deutschland. Sie besiedelt eine Vielzahl von Lebensräumen, wobei sie bis in das Innere des Siedlungsraumes vordringt. Quartiere findet sie in Spalten und Höhlen an Gebäuden und Bäumen. Überwinterungsquartiere sind entweder überirdisch in Felsspalten und Gebäuden oder in unterirdischen Hohlräumen, wie Kellern, Bunkern und Höhlen. Da Sie ihre Quartiere häufig in Gebäuden bezieht,

liegen ihre Hauptlebensräume in Siedlungen und deren direktem Umfeld. Als Jagdgebiete nutzt sie nahezu alle Landschaften, die einen Bezug zu Gewässern, Busch- und Baumbeständen aufweisen.

Zwergfledermäuse gelten quartierortstreu hinsichtlich Winterquartier, Paarungsquartier und Wochenstubenquartier.¹³ Wochenstuben werden ab April/Mai bezogen¹⁴, die Nutzung von Winterquartieren wird von Oktober/November bis März/April angegeben.¹⁵

Das leerstehende Gebäude wurde auf Vorkommen von Fledermäusen überprüft. Folgende Parameter wurden beachtet¹⁶:

- Hangplätze (Habitate ohne Zugluft, hohe Temperaturen, überwiegend frostfrei), Zwergfledermäuse hängen nur selten frei, sondern suchen enge Spalten auf, in denen sie möglichst viel Körperkontakt mit dem umgebenden Medium haben¹⁷
- Fraßplätze (Fraßplätze bspw. von Langohren, die ihre Beute nicht im Flug verzehren) kennzeichnen Kotkrümel und Reste der Insekten (Chitinpanzer, Flügel)
- Fledermauskot
- Verfärbungen an Hangstellen oder Ein- und Ausflugsöffnungen
- Funde verunglückter oder geschwächter Fledermäuse

Die Räume von Erd- und Obergeschoss sind als Habitatquartier ungeeignet. Die Räume werden teilweise als Lager genutzt. Im Dachraum könnten im Bereich der Sparren Übergangsquartiere möglich sein. Dacheindeckung, Regenfallrohre sowie Sparren sind jedoch neueren Datums, auch waren hier keine Quartiere (Fraßplätze, Hängebereiche) erkennbar. Fledermauskot konnte nicht nachgewiesen werden. Hingegen könnten im Bereich der Ortsgangleiste sowie in den Mauerspalten des freiliegenden Natursteinmauerwerks Einzeltiere ein Zwischenquartier haben. Bei allen Renovierungs- und Umbauarbeiten muss dem Rechnung getragen werden.

Populationen von Fledermäusen bzw. Winter- und Sommerquartiere sowie Wochenstuben können im Gebäude ausgeschlossen werden. In Verbindung mit den getroffenen Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass gegen das Schädigungsverbot – ökologische Funktion von potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt – sowie das Störungsverbot – keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes

¹³ Petersen, B., G. Ellwanger, R. Bless, P. Boye, E. Schröder & A. Ssymank (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000: Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69/Band 2

¹⁴ Dietz, Christian et al. (2016): Handbuch der Fledermäuse - Europa und Nordwestafrika,- Stuttgart

¹⁵ Petersen, B., G. Ellwanger, R. Bless, P. Boye, E. Schröder & A. Ssymank (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000: Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69/Band 2

¹⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt (2008): Fledermauskartiere an Gebäuden - Erkennen, erhalten, gestalten, -Bayreuth

¹⁷ Simon, M. & Kugelschäfer, K. (1999): Die Ansprüche der Zwergfledermaus an ihr Winterquartier, - Nyctalus (N.F.) 7: 102-111

Stadt Kirn

Bebauungsplan „Altstadt – Gartenstraße – Langgasse – Mauergasse – Teichweg – 2. Teilplanänderung“

Begründung zum Bebauungsplan

von lokalen Populationen – nicht verstoßen wird. Ebenso kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Das Vorhaben kann aus Sicht des Artenschutzfachbeitrags daher realisiert werden.



20



5.1.2 Pflanzen

Durch die Nutzungsänderung des Gebäudes sind keine Biotoptypen mit substantziellen Ausprägungen betroffen (LökPlan „Biotopkataster RLP; Erfassung der schutzwürdigen Biotope; Allgemeine Angaben zum Biotopkataster“ 04/2023).¹⁸

5.1.3 Fläche, Boden

Besonders zu beachtende Bodeneigenschaften liegen nicht vor.

5.1.4 Wasser

Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer) finden sich nicht im Geltungsbereich.

5.1.5 Luft, Klima

Die klimatischen Vorbelastungen sind im Untersuchungsgebiet als mittel einzustufen.

5.1.6 Landschaft

Der Landschaftsraum liegt in der Großlandschaft „Saar-Nahe-Bergland“ und wird als "Kirner Nahetal" bezeichnet.

5.1.7 Biologische Vielfalt

Der Untersuchungsraum wird nicht den Flächen innerhalb des landesweiten oder regionalen Biotopverbundes zugeordnet. Darüber hinaus zeigt die Datenauswertung keine besondere biologische Vielfalt anhand von kartierten schützenswerten und pauschal geschützten Biotopkomplexen, Standortverhältnissen oder Tierarten.

5.1.8 Wirkungsgefüge

Die in den vorhergehenden Kapiteln dargestellten Schutzgüter bilden ein untereinander verwobenes Wirkungsnetz. Wechselwirkungen über die bei den o.g. Schutzgütern bereits benannten Aspekte hinaus sind nicht erkennbar.

5.1.9 Menschen, Gesundheit, Bevölkerung

Die Region gehört zum ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Die Wohnqualität ist aufgrund der Tallage (Naheau) als vorbelastet einzustufen (innerstädtischer, hoch versiegelter Stadtbereich) verbunden mit einer sommerlichen Hitze- und Trockenbelastung.

5.1.10 Kultur- und Sachgüter

Erdgeschichtlich bzw. historisch bedeutsame Kulturgüter finden sich nicht im Untersuchungsraum.

¹⁸ **Lökplan (2020):** Biotopkataster Rheinland-Pfalz – Erfassung der Schutzwürdigen Biotope, Vollständiger Biotoptypenschlüssel mit den Kriterien für die schutzwürdigen, die geschützten und die nach FFH-RL Anh. I relevanten Biotoptypen.

5.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands

5.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung würden das Gebäude weiterhin ungenutzt bleiben.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Es kommt ausschließlich zu einer Umnutzung eines bestehenden Gebäudes. Dauerhafte zusätzliche Flächenversiegelungen durch Gebäude, Verkehrsflächen und Nebenanlagen können daher ausgeschlossen werden.

Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Baubetrieb führen zu zeitlich begrenzten Belastungen der Lufthygiene. Die Emissionen sind jedoch auf die Zeit der Bauphase beschränkt.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Die Nutzung natürlicher Ressourcen (bspw. Boden, Wasser, Energie) geht nicht über das allgemeine Maß, das für Mischgebiete anzunehmen ist, hinaus. Infolge der neuen, energetisch effizienteren, Bauweise ist vielmehr mit einem schonenden und sparsameren Verbrauch von Wasser und Energie zu rechnen.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen

Im Plangebiet selbst sind keine Nutzungen zu erwarten, die zusätzliche erhebliche und unverträgliche Immissionen erlauben. Gemäß den textlichen Festsetzungen zur Baugebietsart sind keine Auswirkungen auf bestehende Wohnqualitäten zu erwarten.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle

Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Dabei reicht das Spektrum von Baumaterial bis hin zu Verpackungsmaterial. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Aushub- und Abfallmassen auszugehen.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z.B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht. Da auch keine Kulturdenkmale bekannt sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen von Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher auszuschließen.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben hinsichtlich des Klimawandels

Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, die z.B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen beruhen, sind jedoch nicht auszuschließen.

Auswirkungen durch Wechselwirkungen auch auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Aufgrund des Abstandes zum nächstgelegenen FFH-Gebiet sind erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele nicht anzunehmen.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der anzustrebenden Innenentwicklung durch Nachverdichtung und einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Die Änderung des Bebauungsplanes ist grundsätzlich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

6 Beachtung rechtlicher Anforderungen und Belange und wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Immissionsschutzrechtliche Belange

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 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.

In Betrachtung der Lage von klassifizierten Straßen zum Plangebiet i.V.m. der Festsetzung als Mischgebiet werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes prognostiziert, die Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen würden.

Das Plangebiet grenzt in unmittelbarer Nachbarschaft an ein uneingeschränktes Gewerbegebiet. Demzufolge ist der hohen Schutzstatus von Aufenthaltsräumen sowie dem planerischen Grundsatz der Erhaltung und Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsplätzen besonders Rechnung zu tragen. Dabei ist dem Lärmschutz auf der nachfolgenden Bezugsebene des Bauantrags nachzukommen, indem bspw. durch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude störende Immissionen vermieden werden.

6.2 Denkmalschutzrechtliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan liegt das denkmalgeschützte Gebäude Teichweg 30 (Flur 14, Flurstück 109/20), welches mit Unterschutzstellungsbescheid vom 28.01.2002 unter Denkmalschutz gestellt wurde und in das öffentlich zugängliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler wie folgt eingetragen ist: „*villenartiges spätklassizistisches Wohnhaus, 2. Hälfte 19. Jh.*“ Unmittelbar neben dem Grundstück befinden sich die denkmalgeschützten Wohnhäuser Teichweg 24-28 (gerade Nrn.), sowie das ehemalige Bankgebäude. Durch den direkten Sichtbezug zu den Kulturdenkmälern ergibt sich ein zu betrachtender Umgebungsschutz.

Die Hinweise und Auflagen für die nachfolgende Vollzugsebene eines Bauantrags wurden in die textlichen Festsetzungen nachrichtlich übernommen.

6.3 Bodenschutzrechtliche Belange

Bodenordnungsverfahren sind nicht erforderlich.

6.4 Wasserschutzrechtliche Belange

Oberflächengewässer als Fließgewässer oder Stillgewässer liegen keine innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach (untere Wasserbehörde) weist darauf hin, dass Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG im Bebauungsplan vermerkt werden sollen. Auf die Möglichkeit der Festsetzung von Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB wird hingewiesen. Ebenso können in Gebieten, 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, festgesetzt werden. (§ 9 Abs. 16 c BauGB). Dies betrifft auch die Art dieser Maßnahmen. Die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen, können auch im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Nach § 78b WHG sind in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden im Rahmen der Ergänzung von Bauleitplänen entsprechende Abwägungen zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder erweitert werden. Die Lage der Grundstücke und die Höhe der möglichen Schäden sollen angemessen berücksichtigt werden.

Gemäß §78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten gem. § 78b WHG grundsätzlich verboten ist, wenn andere Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Bestehende Heizölverbraucheranlagen sind bis Januar 2033 bzw. bei geplanter wesentlicher Änderung der Anlage hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist.

Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

Ebenso sind keine gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder Trinkwassergebiete durch die Planung betroffen.

Es wurde eine Festsetzung gemäß §16c BauGB getroffen.

6.5 Klimaschutzrechtliche Belange

Um klimaschutzrechtlichen Belange nachzukommen, sind folgende Empfehlungen zu beachten:

- Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung
- Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solaranlagen, Photovoltaikanlagen)
- Hinweis zur Nutzung trockenresistenter Gehölze, Berücksichtigung einer Pflanzenauswahl, um regionaltypische klimaresistente Gärten zu erreichen.

6.6 Landwirtschaftliche Belange

Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Stadt Kirn

Bebauungsplan „Altstadt – Gartenstraße – Langgasse – Mauergasse – Teichweg – 2. Teilplanänderung“

Begründung zum Bebauungsplan

27

Planverfasser:

planungsbüro helko **peters**

filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | info@helkopeters.de

Datum:

Dienstag, 11. Juli 2023