



Gemeinde Oberkirn

Bebauungsplan

„Böllerweg“

nach § 13b BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf

Stand: 01.09.2020



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Oberkirn
durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern, im September 2020

INHALTSVERZEICHNIS

A	Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	4
B	Aufstellungsbeschluss	4
C	Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13b BauGB i.V.m. § 13 BauGB	4
D	Grundlagen	6
1	Planungsgrundlagen	6
2	Gemeinde Oberkirn	6
3	Lage und Größe des Plangebietes/ Geltungsbereich	7
4	Nutzungs- und Bestandssituation	8
E	Vorgaben übergeordneter Planungen	9
1	Regionaler Raumordnungsplan	9
2	Flächennutzungsplan	10
F	Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	11
1	Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen	11
2	Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
3	Erschließung	11
4	Altablagerungen/ Altlasten	11
5	Sach- und Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	12
6	Radonvorsorge	12
7	Sonstige Fachplanungen	12
8	Abrundungssatzung Gemeinde Oberkirn	12
G	Darlegung zum städtebaulichen Konzept	13
H	Landespflegerische Bewertung der Planung - Bestandssituation und Auswirkungen der Planung	14
1	Schutzgebiete und -objekte	14
1.1	Internationale Schutzgebiete	14
1.2	Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG	14
1.3	Geschützte und schutzwürdige Biotope	15
1.4	Wasserrechtliche Schutzgebiete	15
2	Schutzgut Fläche	16
3	Boden	16
4	Wasser	16
5	Luft/Klima	16
6	Orts- und Landschaftsbild/Erholung	17
7	Arten und Biotope	17
8	Mensch	18
9	Kultur- und Sachgüter	18

I	Begründung der Festsetzungen	19
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	19
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	21
1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	21
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
2.1	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung	22
2.2	Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO	22
3	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	22
J	Wesentliche Auswirkungen der Planung	23
1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)	23
1.1	Nutzung	23
1.2	Lärm	23
1.3	Altlasten	23
1.4	Radonvorsorge	24
1.5	Brandschutz	24
2	Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB)	24
3	Belange des sozialen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	24
4	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	24
5	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB)	24
6	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	25
7	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)	25
8	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	25
K	Planverwirklichung	26
1	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans	26
2	Kosten der Bauleitplanung	26

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

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

Planungsanlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist das Bestreben eines ortsansässigen privaten Bauherrn, sein Grundstück einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Das in Rede stehende Grundstück befindet sich im Außenbereich, außerhalb der gemeindlichen Abrundungssatzung, angrenzend an ein bereits erschlossenes und bebautes Grundstück.

In der Gemeinde Oberkirn besteht die Nachfrage nach Bauplätzen. Vor dem Hintergrund des bestehenden Bedarfs nach Wohnbauland möchte die Gemeinde dem Bestreben nachkommen und Baurecht schaffen.

Die Gemeinde Oberkirn hat aus regionalplanerischer Sicht keine besondere Funktionszuweisung. Die Fläche ist bestimmt für die anstehenden Entwicklungen aus dem Eigenbedarf der Gemeinde.

Für die Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Angesichts der Größe des Bebauungsplans (1.235 m²) sowie der Lage (Außenbereich angrenzend an bestehende Bebauung) soll der Bebauungsplan gemäß § 13b i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Gemeinde in Bezug auf die notwendigen Wohnbauflächen.

Die Erschließung erfolgt über das angrenzende Grundstück.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat Oberkirn am 26.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Böllerweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage einer Landespflegerischen Bewertung, die ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt wird.

C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13B BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan „Böllerweg“ nach den Verfahrensvorschriften des § 13b BauGB aufzustellen.

Hierzu sind folgende Anwendungsvoraussetzungen zu beachten:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13b BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 10.000 m² liegen.
- b) Bei der zukünftigen Nutzung muss es sich um eine Wohnnutzung handeln.

- c) Das Plangebiet muss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- d) Das Vorhaben darf keiner Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- e) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- f) Bei der Planung dürfen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sein.

Die oben aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen an die Durchführung des Planaufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB werden als erfüllt angesehen:

- Zu a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Grundfläche beträgt maximal **371 m²** bzw. unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO geregelten Überschreitung der zulässigen Grundfläche maximal **556 m²**. Somit liegt die voraussichtlich versiegelte Fläche unterhalb des in § 13b BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 10.000 m².
- Zu b) Für den Bebauungsplan wurde nach **§ 4 BauNVO** ein **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird zudem vorrangig eine Wohnnutzung ermöglicht, um somit den Anforderungen des § 13b BauGB gerecht zu werden.
- Zu c) Das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an.
- Zu d) Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Zu e) Im Plangebiet sind keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) vorhanden.
- Zu f) Für das Plangebiet sind keine zu beachtenden Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ersichtlich.

Nach § 13b BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

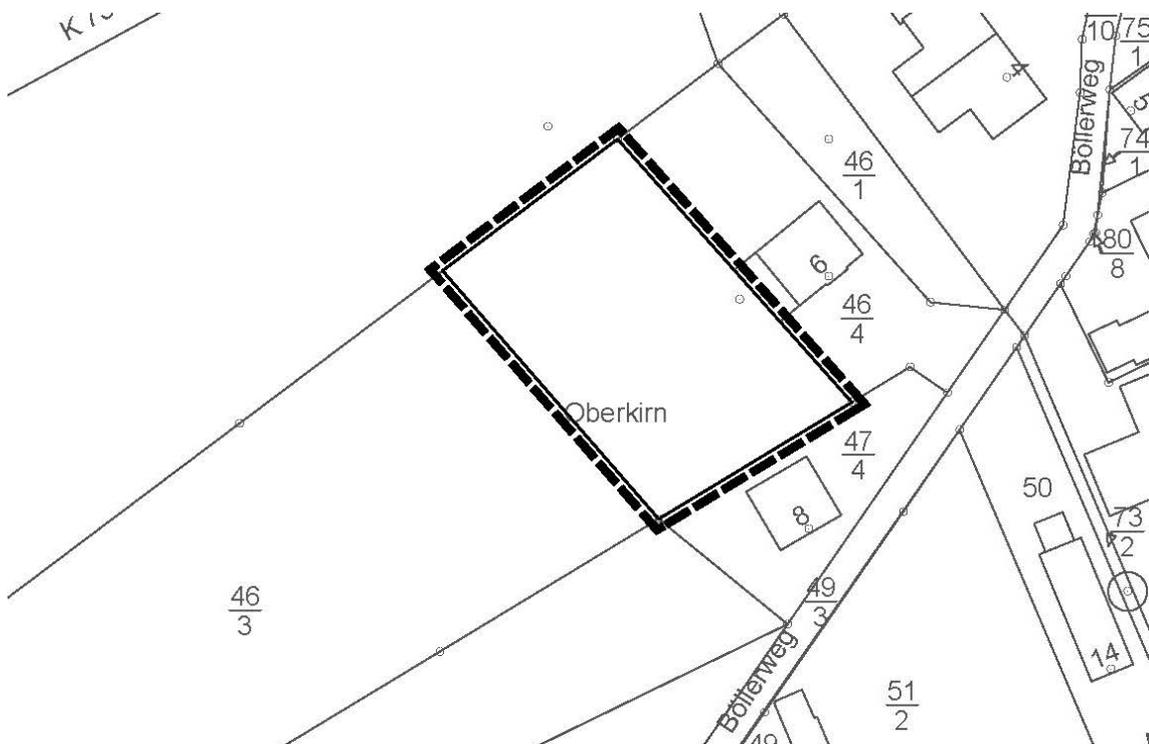
3 Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage von Oberkirn, es wird von Süden vom Böllerweg erschlossen. Die ungefähre Lage des Plangebietes kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Lage des Geltungsbereichs (rot gekennzeichnet) innerhalb der Ortslage (Quelle: LANIS RLP 03/2020)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist wie in folgender Abbildung dargestellt abgegrenzt. Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 ersichtlich. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1.235 m².



Abgrenzung des Geltungsbereiches (Quelle: BBP 5/2020)

4 Nutzungs- und Bestandssituation

Im Geltungsbereich befinden sich im Nordwesten Nebenanlagen und Lagerflächen, der umgebende Bereich sowie ein ca. 6m breiter Streifen entlang der östlichen Parzellengrenze stellt sich als gemähte Wiese dar. Der westliche und südliche Bereich wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Mai 2020 als Pferdekoppel genutzt.

Der gesamte Geltungsbereich weist mit Ausnahme eines Gehölzes im Südwesten keinen Baum- oder Gehölzbestand auf.



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, Darstellung BBP Kaiserslautern, 05/2020



Aufnahmen Geltungsbereich und Umgebung, BBP Kaiserslautern, 05/2020

E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe in der verbindlichen Fassung vom Juni 2016² enthält Ziele und Grundsätze, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Im Regionalen Raumordnungsplan wird die Gemeinde Oberkirn als Gemeinde ohne besondere Funktionszuweisung dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung des Eigenbedarfs der Gemeinde und widerspricht somit nicht der regionalplanerischen Aussage.

Der Geltungsbereich wird als Sonstige Landwirtschaftsfläche dargestellt, der östlich angrenzende bebaute Bereich als Siedlungsfläche Wohnen. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht der Flächendarstellung des Regionalplans. Aufgrund der geringen Flächen-größe und der angrenzend dargestellten Siedlungsfläche ist diese Abweichung jedoch als geringfügig zu bewerten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es nicht Aufgabe des Regionalplans ist, eine parzellenscharfe Abgrenzung der Siedlungsfläche zu definieren.

Der an das Siedlungsgebiet angrenzende Freibereich ist großräumig überlagert mit der Darstellung Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G). Diese Darstellungen nehmen den Siedlungsbereich sowie die westlich angrenzenden Bereiche jedoch aus. Bei einem Vorbehaltsgebiet handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der der Abwägung zugänglich ist. Es wird vorliegend darüber hinaus davon ausgegangen, dass in Anbetracht der Kleinflächigkeit des Vorhabens die negativen Auswirkungen auf Freizeit, Erholung und Landschaftsbild als gering anzusehen sind und die Planung daher als vereinbar mit dem Grundsatz betrachtet wird.

Raumordnerische Ziele sind für den Geltungsbereich nicht dargestellt.



Lage des Geltungsbereichs im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Darstellung BBP 03/2020

² Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 mit Teilfortschreibung 06/2016

2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rhaunen stellt für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Da im vorliegenden Fall die Planaufstellung nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt, kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird lediglich ein neues Baugrundstück realisiert. Die Grundstruktur des Ortes wird durch die Bebauung des Grundstücks daher in keiner Weise beeinträchtigt.

Darüber hinaus hat die Kreisverwaltung Birkenfeld im Zuge der Bauvoranfrage mitgeteilt, dass dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt werden kann, wenn die Gemeinde die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen hat.³

Da der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, ist die Erweiterung der an das Grundstück angrenzenden Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB ohne Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich nicht zulässig. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde sich dafür ausgesprochen, einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung anzupassen.



Lage des Geltungsbereichs in rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rhaunen, Darstellung BBP 05/2020

³ Schreiben der Kreisverwaltung Birkenfeld, Abteilung 6 – Bauen und Umwelt, vom 18.05.2018

F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Hochwald-Idarwald mit Randgebieten (07-LSG-7134-010). Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Rechtsverordnung vom 01.04.1976 festgestellt. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung ist eine adäquate Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung sicherzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet gilt: Flächen „innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes liegen, sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes“.

Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen⁴

Südlich der Rhaunener Straße verläuft der Eschenbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Östlich der Ortslage Oberkirn verläuft in Nord-Süd-Richtung der Kyrbach, ein Gewässer 2. Ordnung. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist jedoch nicht mit nachrichtlichen oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten überlagert.

Für den Geltungsbereich sind weiterhin keine Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen.

3 Erschließung

Im Vorfeld der Planung wurde im Rahmen der Bauvoranfrage von der Nationalparkverbandsgemeinde Rhaunen mitgeteilt, dass ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungs- sowie die öffentliche Entwässerungsanlage (Mischsystem) nur durch eine überlange Anschlussleitung über das vordere Grundstück Flur 3 Nr. 46/4 erfolgen kann, die vom Anschlussnehmer auf dessen Kosten herzustellen ist.⁵

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ebenfalls über eine Zufahrt über das Vorderliegergrundstück.

Eine privatrechtliche Sicherung der Leitungen sowie der Zufahrt ist bereits erfolgt.

4 Altablagerungen/ Altlasten

Weder bei der Gemeinde Oberkirn noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein-Rhaunen bzw. der Kreisverwaltung Birkenfeld liegen Erkenntnisse über Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

⁴ <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025//>, Zugriff 03/2020

⁵ Nationalparkverbandsgemeinde Rhaunen, Kommunale Betriebe, Schreiben vom 20.02.2018

5 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler, kulturhistorisch bedeutsame Baulichkeiten oder sonstige Elemente.⁶ Archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

6 Radonvorsorge

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) ermittelt wurde.⁷

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

7 Sonstige Fachplanungen

Im Widerspruch zu der Planung stehende Zielvorstellungen von weiteren Fachplanungen sind derzeit nicht bekannt.

8 Abrundungssatzung Gemeinde Oberkirn

Die Gemeinde Oberkirn hat am 25.04.1990 eine Abrundungssatzung beschlossen, die am 16.11.1993 sowie am 21.07.1999 erweitert wurde.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grenzt unmittelbar an die rechtskräftige Abrundungssatzung an.



Abrundungssatzung der Gemeinde Oberkirn sowie Geltungsbereich Bebauungsplan „Böllerweg“, Darstellung BBP 05/2020

⁶ Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Birkenfeld, https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Da-teien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis_Kulturdaenkmaler/Birkenfeld.pdf, Zugriff 03/2020

⁷ <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>, Zugriff 03/2020

G DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Einfamilienhauses zur Deckung des Wohnbedarfs eines ortsansässigen Bewohners.

Die Planung sieht vor, im östlichen Teilbereich der Parzelle 46/3 ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten. Der Teilbereich umfasst eine Größe von 1.235m² und wird aus der Parzelle abparzelliert werden.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt der Parzelle 46/4, diese liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird privatrechtlich geregelt.



Beispielhafte Darstellung der Bebauung und geplante Parzellierung, Darstellung BBP Kaiserslautern 03/2020

H LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 13 b Satz 1 BauGB finden die Bestimmungen des § 13 a BauGB auch bei Bebauungsplänen nach § 13 b BauGB Anwendung. Dies ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung der Vorschriften des § 13 a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

1 Schutzgebiete und -objekte^{8,9}

1.1 Internationale Schutzgebiete

- Natura 2000-Gebiete

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiet) oder auch Vogelschutzgebiete (VSG) sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

Östlich der Ortslage von Oberkirn liegt eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Obere Nahe“ (FFH-6309-301).

- Gebiete der Ramsar-Konvention

Ramsar-Gebiete sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

1.2 Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG

NSG sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG

Nationalparke oder Nationale Naturmonumente sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

⁸ LANIS RLP - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 03/2020

⁹ Geoportal Wasser RLP – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz unter <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 03/2020

- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG
Biosphärenreservate sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- Landschaftsschutzgebiete (LSG) nach § 26 BNatSchG
Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Hochwald-Idarwald mit Randgebieten (07-LSG-7134-010).
Gemäß der Rechtsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet besteht der Schutzzweck im Erhalt eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes sowie im Erhalt der Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft.
Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes und seines Schutzzweckes sind durch die Planung nicht zu erwarten.
- Naturparke nach § 27 BNatSchG
Naturparke sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG
ND sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG
LB sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

1.3 Geschützte und schutzwürdige Biotope

- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG
Gesetzlich geschützte Biotope sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- Schutzwürdige Biotope (BK)
Schutzwürdige Biotope sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- FFH-Lebensraumtypen
FFH-Lebensraumtypen sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

1.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete

- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdete Bereiche (HQ_Extrem)
ÜSG oder hochwassergefährdete Bereiche sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG)
TWSG sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- Mineralwasserschutzgebiete
Mineralwasserschutzgebiete sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.
- Heilquellenschutzgebiete
Heilquellenschutzgebiete sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

2 Schutzgut Fläche

Der Erweiterungsbereich stellt sich bis auf den Bereich der Zufahrt sowie die Holzlagerfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches als unversiegelte Rasen- bzw. Grünlandflächen dar. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt. Flächen für Stellplätze sind auch außerhalb des Baufensters vorgesehen. In den festgesetzten Bereichen des Baufensters sowie der Flächen für Stellplätze gehen die bislang unversiegelten Flächen durch Bebauung bzw. Befestigung verloren.

3 Boden¹⁰

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der beiden **Bodengroßlandschaften** Auen und Niederterrassen und Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z. T. wechselnd mit Lösslehm. Es haben sich Gley-Vegen aus Auenlehm sowie Gleye aus Kolluvialschluff bzw. Braunerden und Regosole aus Tonschiefer gebildet.

Das Radonpotential innerhalb des Plangebietes ist erhöht (40 bis 100 kBq/m³).

Der Erweiterungsbereich dient der Schaffung von Wohnbauflächen. Potentiell ist hier eine Erhöhung des Versiegelungsgrades gegeben. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt und kann um bis zu 0,15 überschritten werden. Somit kommt es potentiell zu einer maximal zulässigen Neuversiegelung von 556 m².

Erhebliche Auswirkungen auf den Bodenhaushalt und dessen Funktionen sind durch die Erweiterungsplanung nicht zu erwarten.

4 Wasser¹¹

Das Plangebiet liegt innerhalb der **Grundwasserlandschaft** „Devonische Schiefer und Grauwacken“.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als mittel und die bei 67 mm/a liegende Grundwasserneubildungsrate als gering einzustufen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Östlich der Ortslage fließt der Kyrbach (Gewässer II. Ordnung) und südlich der Rhauner Straße der Eschenbach (Gewässer III. Ordnung).

Wasserschutzgebietsausweisungen liegen für den Bereich des Plangebietes **nicht** vor.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes zu erwarten.

5 Luft/Klima

Das Plangebiet liegt **nicht** innerhalb eines klimatischen Wirkraumes, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indizieren würde.¹²

¹⁰ Geoportal Boden RLP des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP) unter https://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view_id=5, abgerufen 03/2020

¹¹ Geoportal Wasser RLP – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz unter <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 03/2020

¹² LANIS RLP - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 03/2020

Die durch Bebauung versiegelten Bereiche heizen sich schnell auf. Die thermische Belastung im Plangebiet ist jedoch grundsätzlich als nicht erheblich zu bewerten, da ausreichend Durchgrünung innerhalb des Plangebietes durch die privaten Gartenflächen sowie in dessen unmittelbarer Umgebung vorhanden ist. Die Gehölzstrukturen wirken dabei als Frischluftproduzenten und Staubbinder, die angrenzenden Freiflächen als siedlungsklimatisch wirksame Kaltluftproduzenten.

Durch die Änderungsplanung bzw. Erweiterungsplanung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

6 Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Das Ortsbild stellt sich als typisch für eine am Ortsrand befindliche Siedlungsnutzung dar: Es finden sich vorwiegend Einzelhausbebauungen mit dazugehöriger Gartennutzung. Grünstrukturen gliedern und strukturieren den Bereich und erhöhen die Wertigkeit des Plangebietes.

Dabei dienen sowohl die privaten Grünflächen als auch die angrenzende freie Landschaft der Erholung und Freizeitnutzung der Anwohner.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

7 Arten und Biotope

Geschützte und schutzwürdige Biotope sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.¹³

Im Mai 2020 wurde eine Übersichtskartierung durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung durchgeführt. Folgendes ist im Hinblick auf das vorhandene Grünland festzuhalten:

Die Anzahl der Kennarten, die für eine Einstufung als gemäß § 15 LNatSchG geschützte Wiese notwendig ist, ist erfüllt. Bei den Kräutern ist mit insgesamt lokaler bis seltener Abundanz der erforderliche Deckungsgrad größer 1 % nicht gegeben. Bei den Gräsern ist zu erwarten, dass der Deckungsgrad größer 1 % gegeben ist. Allerdings konnte dies aufgrund des hohen Wuchses der Vegetation zum Zeitpunkt der Begehung nicht überprüft werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass mit dieser einen Begehung im Mai 2020 nur der Frühsommeraspekt erfasst werden konnte.

Diese Einschätzung wurde der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens.

Per E-Mail hat die zuständige Untere Naturschutzbehörde am 13.08.2020 mitgeteilt, dass sie sich die betreffende Fläche vor Ort angesehen hat. Fachlich wird von Seiten der UNB die Fläche als überwiegend gärtnerisch genutzt eingestuft. Eine Zuordnung als gesetzlich geschütztes Grünland trifft die UNB nicht.

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch anthropogene Nutzung sind im Hinblick auf die Tierwelt vorwiegend ubiquitäre, an Störung angepasste Arten zu erwarten, die im Umfeld vergleichbaren bzw. höherwertigen Lebensraum finden.

Die privaten Grünflächen sind dauerhaft als Gartenflächen und somit Lebensraum und Vegetationsstandort zu gestalten.

¹³ LANIS RLP - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 03/2020

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG gilt grundsätzlich die vorgegebene gesetzliche Frist (Oktober bis Februar) für Rodungsarbeiten.

8 Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

- **Lärmeinwirkungen** sind im Plangebiet nicht gegeben.
- Erkenntnisse über **Altablagerungen/Altlasten** oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen nicht vor.
- **Radon** ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde vom Landesamt für Geologie und Bergbau für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (Stand 2013) erstellt.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP) ist in Oberkirn mit einem erhöhten Radonpotential (40 bis 100 kBq/m³) zu rechnen.

„Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumassnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.“ (Quelle: Geoportal Boden RLP¹⁴).

- Erhebliche Vorbelastungen durch **Lichtverschmutzung** oder auch **thermische** Belastung bestehen für das Plangebiet und dessen Umfeld nicht und sind auch durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

9 Kultur- und Sachgüter

Über archäologische Fundstellen innerhalb des bzw. angrenzend an den Bebauungsplan ist zum derzeitigen Stand der Planung nichts bekannt.

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

¹⁴ Geoportal Boden RLP des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP) unter https://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view_id=5, abgerufen 03/2020

I BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend den eingangs geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen setzt der Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 4 BauNVO entspricht. Sie ermöglichen die Entwicklung eines „klassischen“ Wohngebietes. Durch die getroffenen Modifikationen/Nutzungsausschlüsse gegenüber dem Regelungsinhalt des § 4 BauNVO wird der allgemeine Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebietes nicht in Frage gestellt. Die definierten Einschränkungen ergeben sich auf Grund des planerischen Willens der Gemeinde, dass das Plangebiet vorrangig für die Ansiedlungen von Wohnnutzung in Anspruch genommen werden soll. Zudem finden durch die Festsetzungen auch die Anforderungen des § 13 b BauGB Berücksichtigung.

1.1.1 Zulässige Nutzungen

Zulässig sind entsprechend den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen und Anlagen:

- Wohngebäude

Vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklungsziele für das Wohngebiet werden als zulässige Nutzungen Wohngebäude festgesetzt. Bei dieser Nutzung ist davon auszugehen, dass sie den Gebietscharakter positiv prägen und dass von ihnen keine Störungen ausgehen.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise zulässig sind entsprechend den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen und Anlagen:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Das Plangebiet soll sich schwerpunktmäßig als Wohnquartier entwickeln. Es ist daher weniger für publikumsintensive und damit Parkraumbedarf erzeugende Nutzungen geeignet.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Handwerks- sowie Gewerbebetriebe werden in der Regel von wechselnden Gästen/Besuchern sowie von Mitarbeitern aufgesucht und haben somit keinen unmittelbaren Bezug zum Wohnumfeld, was zwangsläufig zu Störungen und Belästigungen der Wohnnutzung, insbesondere durch den Kfz-Verkehr (An- und -abfahrten zur Tag- und Nachtzeit), führen kann. Daher sollen diese Betriebe nur ausnahmsweise zulässig sein.

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

Um das geplante Wohnquartier von vornherein vor äußeren Störungen zu schützen, sollen im Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen, die auf Grund ihrer Betriebsstruktur einen erhöhten Kunden- bzw. Besucherverkehr erzeugen, nicht zulässig sein. Mit den davon

erzeugten Lärm- und Abgasimmissionen wären Belästigungen der Wohnruhe zu befürchten.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluss von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfolgt, um aufgrund des breiten Angebotsspektrums dieser Nutzungsarten unzumutbare Störungen der umgebenden Gebietsstruktur zu vermeiden, da nach dem Willen der Gemeinde das Gebiet vorrangig für den individuellen Wohnungsbau vorgesehen ist.

Anlagen für Verwaltungen sind unzulässig, um in Anbetracht der Lage und Größe des Geltungsbereichs den umgebenen Wohnbereich vor Immissionen und Störpotenzialen von vornherein zu schützen. Zudem bestehen für diese Nutzungsart an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Anzahl der gestatteten Vollgeschosse und einer Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet wird mit 0,3, die Geschossflächenzahl mit 0,6 bestimmt. Diese Festsetzungen liegen somit unterhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen. Diese Unterschreitung erfolgt vor dem Hintergrund der Größe des Grundstücks, der Lage am Ortsrand und trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

Um ausreichend Flexibilität hinsichtlich der Errichtung von Zufahren und Nebenanlagen zu gewährleisten, wird ergänzend die mögliche Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bestimmt.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Wohngebäude werden die max. zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt, um der vorhandenen Bebauung in der Umgebung Rechnung zu tragen und eine Anpassung der Neubebauung sowohl hinsichtlich ihrer Höhe als auch hinsichtlich ihrer Geschossigkeit zu erreichen. Die Festsetzungen gewährleisten somit einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 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 Begriffe „Traufhöhe“ und „Gebäudehöhe“ werden in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert. Die in den Textfestsetzungen festgesetzten max. Traufhöhen beziehen sich auf die Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die in den Textfestsetzungen festgesetzten max. Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes.

Um eindeutige Bezugshöhen für die vorgesehenen Trauf- und Gebäudehöhen zu definieren, beziehen sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenbezugspunkt.

Im vorliegenden Fall wird die Topografie im Plangebiet durch eine Richtung Nord-Süd abfallende Hanglage beeinflusst. Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft - auch im Sinne der Landschaftsschutzgebietsverordnung - sowie zur bereits bestehenden Wohnbebauung im Osten und Süden zu erreichen, aber auch um unmaßstäbliche Gebäudehöhen im Plangebiet zu vermeiden, wird im Bebauungsplan darüber hinaus eine Höhenfestsetzung der maximalen sichtbaren Wandhöhe der Traufseiten als Höchstmaß festgesetzt.

Durch diese getroffenen Festsetzungen wird insgesamt lediglich die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt. Dem Bauherrn verbleibt somit ein großer Spielraum hinsichtlich der inneren Verteilung und Nutzung der einzelnen Geschosse. Dies entspricht den heutigen Ansprüchen nach Individualität anstelle Uniformität durch zu enge Bauvorschriften.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Weiterhin wird die Zulässigkeit dabei auf Einzelhäuser begrenzt. Dies entspricht der derzeitigen Nachfragestruktur und der seitens der Gemeinde angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, dies insbesondere angesichts der Lage am Ortsrand.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend für die beabsichtigten Bauformen und Nutzungen dimensioniert. Zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit des künftigen Bauherren wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ein Regelungserfordernis zur Lage der Nebenanlagen wird nicht als erforderlich erachtet.

Die Bebauungsplanfestsetzungen für Stellplätze und Garagen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ des Grundstücks durch Garagen und Carports zu verhindern.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen im Plangebiet wird auf maximal zwei Wohnungen begrenzt.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen erfolgt, um die Entstehung größerer Wohngebäude zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz örtliche Bauvorschriften integriert.

2.1 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen

- zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich Dachgestaltung sowie
- zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die getroffenen Festsetzungen zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gestaltungsmerkmale ab.

Des Weiteren soll die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze sowie der Zufahrten zu überdachten Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise eine Minimierung der Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Belange sicherstellen.

2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO

In den Bebauungsplan wird weiterhin eine örtliche Bauvorschrift über die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert. Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO wird mit zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von einem Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der Lage des Grundstücks sowie der Gemeinde.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die der Umsetzung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen dienen, zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, jedoch aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, sind als Hinweise ohne Festsetzungscharakter im Nachgang zu den Textfestsetzungen in Kapitel C abgedruckt.

Getroffene Hinweise bezüglich der DIN-Vorschriften und sonstige Regelwerke dienen der Information der Öffentlichkeit darüber, wie, wo oder über welche Bezugsquellen die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Vorschriften und Regelwerke eingesehen werden können.

J WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens eines ortsansässigen Bauherrn sowie die Planungsabsichten der Gemeinde Oberkirn dar und soll aus Sicht der Gemeinde einen Beitrag für eine angemessene Nutzung der bestehenden Grundstücke gewährleisten.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in die Abwägung zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans eingestellt worden.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Daher soll bei der Planung darauf geachtet werden, dass Baugebiete einander so zugeordnet wurden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen verringert wurden. Diesem Grundsatz entspricht der vorliegende Bebauungsplan.

Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit sowie den Ausschluss bestimmter Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet werden zudem Beeinträchtigungen sowohl innerhalb des Plangebiets, als auch im angrenzenden Wohngebiet im Wesentlichen unterbunden.

1.2 Lärm

Durch die vorliegende Planung ist keine wesentliche Erhöhung der Schallemissionen zu erwarten. Ebenso wird keine Überschreitung der Richtwerte für Schallimmissionen erwartet.

1.3 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Oberkirn noch bei der Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen vor.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz umgehend zu informieren.

1.4 Radonvorsorge

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) ermittelt wurde.¹⁵

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

1.5 Brandschutz

Der bauliche Brandschutz für die geplanten Gebäude ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.

2 Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Gemeinde Oberkirn ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Gemeinde positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

3 Belange des sozialen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Nachfrage insbesondere nach sozialen Infrastrukturen kann von bereits bestehenden Einrichtungen in der Gemeinde abgedeckt werden.

4 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz verwiesen.

5 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB)

Auswirkungen auf die geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung werden durch die vorliegende Änderung nicht verursacht. Auch Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die getroffenen Änderungen nicht wesentlich berührt. Die

¹⁵ <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>, Zugriff 03/2020

Errichtung des geplanten Wohngebäudes führt auch bei einer Ausschöpfung der maximal zulässigen GRZ und GFZ nicht zu einer für diesen Bereich untypischen Bebauungsdichte.

Ein Steuerungsverlust der Gemeinde auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes ist nicht zu erwarten.

6 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die landespflegerische Bewertung der Änderungs- und Erweiterungsplanung hinsichtlich der Auswirkungen auf Boden, Fläche, Wasser, Luft/Klima, Orts- und Landschaftsbild/Erholung sowie Arten und Biotope kommt zu folgendem Schluss:

Auf der Parzelle 46/3 entsteht durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 plus Überschreitung bis 0,45 eine maximal zulässige Neuversiegelung von 556 m².

Durch die Erweiterungsplanung kommt es potentiell zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im Gebiet. Damit einher geht ein erhöhter Oberflächenabfluss. Diese Auswirkungen sind als nicht erheblich zu bewerten.

Erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf Schutzgebiete und deren Schutzfunktionen sind nicht zu erwarten.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten auf den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum von Oktober bis Februar zu beschränken. Unabhängig von der Anwendung der Verfahrensvorschriften des beschleunigten Verfahrens, sind die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten.

7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungs- sowie die öffentliche Entwässerungsanlage (Mischsystem) nur durch eine überlange Anschlussleitung über das vordere Grundstück Flur 3 Nr. 46/4 erfolgen kann, die vom Anschlussnehmer auf dessen Kosten herzustellen ist.

Eine privatrechliche Sicherung der Leitungen ist bereits erfolgt.

8 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Geltungsbereich ist nicht durch das bestehende örtliche Straßennetz erschlossen. Das überplante Grundstück wird über die vorhandene Zufahrt des Vorderliegergrundstücks (Parzelle 46/4) erschlossen. Eine privatrechliche Sicherung der Zufahrt ist bereits erfolgt.

Die Belange des örtlichen Verkehrs sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen.

K PLANVERWIRKLICHUNG

1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Unter Berücksichtigung der gegebenen Eigentumsverhältnisse sind zur Umsetzung des Bebauungsplans keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag einem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall hat sich der Grundstücksbesitzer der teilweise im Plangebiet liegenden Parzelle 46/3 im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Gemeinde Oberkirn verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der Grundstücksbesitzer ist sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit des Gemeinderats, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Der Gemeinde Oberkirn entstehen somit durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Böllerweg“ keine direkten Kosten. Kosten fallen jedoch im Rahmen des verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.