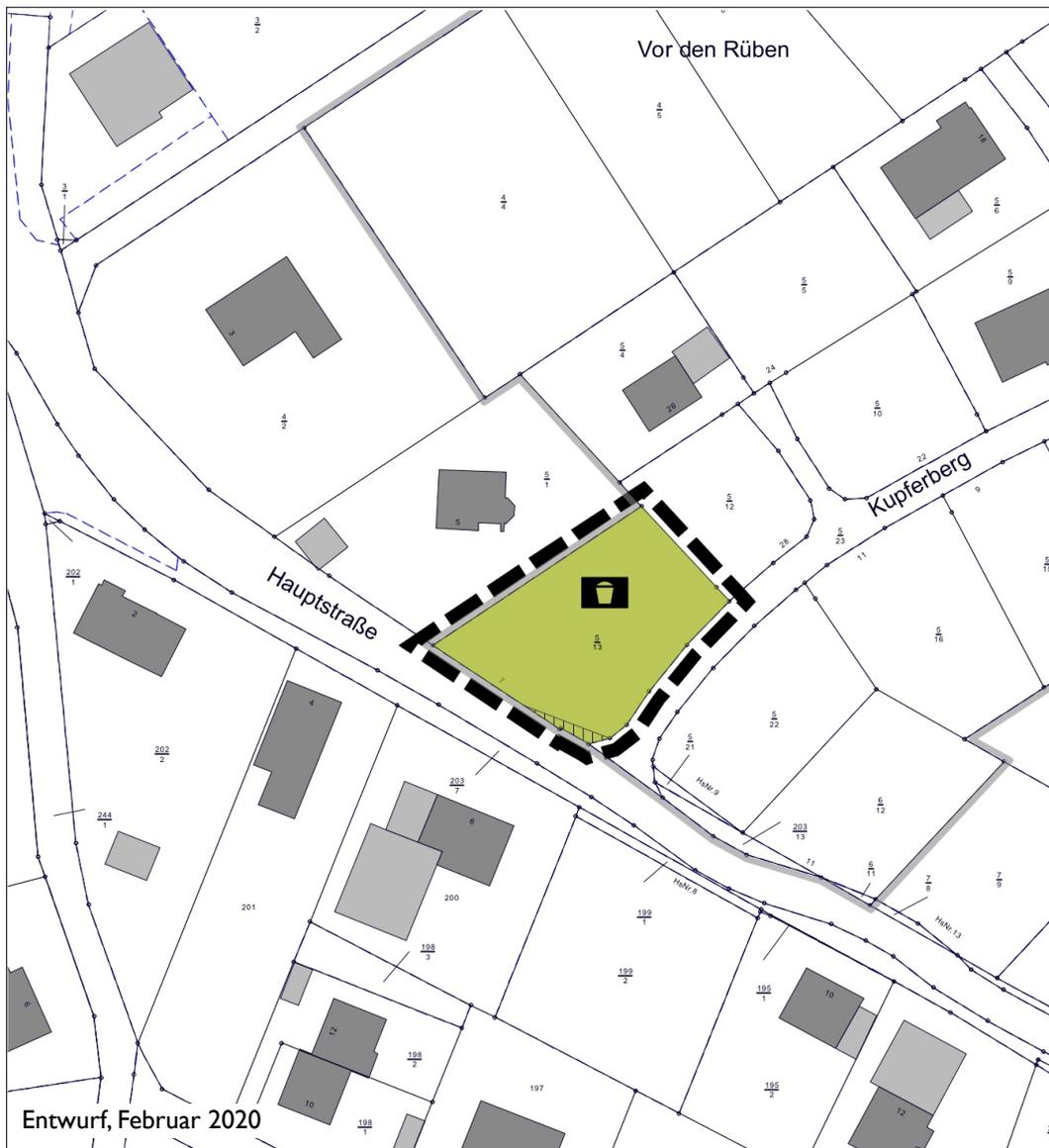


Bebauungsplan "Vor den Rüben – I. Änderung" Ortsgemeinde Salm



**Bebauungsplan "Vor den Rüben – I. Änderung"
Ortsgemeinde Salm**

Entwurf, Februar 2020

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Salm
Verbandsgemeindeverwaltung

Kyllweg 1
54568 Gerolstein

06591/ 13-0
post@gerolstein.de

Auftragnehmer:

Dipl.-Ing. Erik Böffgen
Freier Stadtplaner (AK BW, RP)

Mittnachtstraße 62
72760 Reutlingen

07121/ 8976182
boeffgen@t-online.de



1. EINLEITUNG

1.1	Anlass und Zweck der Planaufstellung	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben	4

2. STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

2.1	Planinhalt und Festsetzungen	
2.1.1	Art der Nutzung	4
2.1.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
2.2	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	5
2.3	Verwirklichung und Auswirkungen der Planung	
2.3.1	Bodenordnung	6
2.3.2	Planungsrecht	6
2.3.3	Kosten und Folgeinvestitionen	7

3. ANLAGEN

3.1	Rechtsgrundlagen	7
3.2	Bebauungsplan "Vor den Rügen" (Auszug)	8

I. EINLEITUNG

I.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Nach Veräußerung des obsoleten Grundschulgeländes im Zentrum der Ortslage sucht die Gemeinde Salm einen Alternativstandort für den ebenfalls aufgegebenen Spielplatz. Da jedoch kein adäquates Grundstück in kommunalem Besitz zur Verfügung steht, fällt die Wahl auf eine bislang unbebaute Parzelle innerhalb des Bebauungsplans "Vor den Rüben". Seit seiner Rechtskraft im Jahr 2003 haben sich dort junge Familien angesiedelt, so dass sich die Einrichtung einer fußläufig gut erreichbaren Freizeiteinrichtung für die jüngeren Einwohner anbietet.

Zu diesem Zweck wurde beschlossen, die planungsrechtlich zulässige Nutzung des betroffenen, gemeindlichen Flurstücks in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" zu überführen. Da die gewählte Parzelle an der Kreuzung Hauptstraße-Kupferberg bislang der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 in Einzel- und Doppelhausbauweise unterliegt, wird somit die Änderung der geltenden Bauleitplanung erforderlich.

I.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Oberdorf – 1. Änderung" beansprucht mit seinem 870 m² umfassenden Geltungsbereich lediglich das Flurstück 5/13, Flur 2 der Gemarkung Salm (Stand IV Quartal 2020). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

I.3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

• Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, 2008) enthält für den vorliegenden Planungsraum keine Ziele und Grundsätze, die der Planung entgegenstehen könnten. Die Ortslage liegt innerhalb der landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und gilt als Wassersicherungsraum.

Den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans (ROPl, Region Trier, mit Teilfortschreibung 2004) folgend, unterliegt das betrachtete Plangebiet großmaßstäblich der Darstellung als Wohngebiet. Der Ortsgemeinde Salm werden ansonsten die besonderen Funktionen/ Eigenentwicklung Landwirtschaft, großräumig als schutzbedürftiges Gebiet für Grund- und Oberflächenwasser zugewiesen.

Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen auf die vorgeannten Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung grundsätzlich Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

• Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP, 2006) stellt das Plangebiet im Ortslagenausschnitt Salm als gemischte Baufläche (M) dar. Der Bebauungsplan weicht in der Festsetzung einer Nutzung für soziale Zwecke nicht von den Darstellungen des FNP ab, so dass er als aus diesem entwickelt gilt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

2. STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

2.1 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Festgesetzt wird eine öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz". Gliederung, Ausstattung und die Platzierung erfolgen auf Grundlage einer gesonderten Fachplanung.

Die Festsetzung folgt der grundlegenden Plankonzeption, benachbartes Wohngebiet bzw. nördliche Ortslage mit einem öffentlich zugänglichen Spielplatz zu ergänzen.

2.1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Der Spielplatz ist vollständig durch eine wirksame Einfriedung (bspw. dichte Hecke, Zäune ohne Spitzen und scharfe Kanten) mit einer Höhe von mindestens 1 m zu schützen. Sofern auf Hecken zurückgegriffen wird, dürfen giftige Pflanzen (z.B. Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme, Goldregen) nicht verwendet werden (vgl. DIN 18034; Unfallkassen).
- Im Einmündungsbereich zur Hauptstraße ist aus verkehrsrechtlichen Gründen eine Fläche zur Freihaltung von Sichtfeldern (Anfahrtsicht gemäß RAS; sog. Sichtdreiecke) im Planteil eingetragen. Blickdichte Einfriedungen sind in jenem Bereich auf eine Höhe von maximal 0,7 m zu beschränken.

Entlang gesetzlicher Vorgaben und der Rechtsprechung können bauordnungsrechtliche Festsetzungen ergänzend in den Kanon bauplanungsrechtlicher Regelungen aufgenommen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Gebrauch und regelt konkret die v.g. Punkte, wie sie ausschließlich Erfordernissen der Sicherheit entsprechen.

Während der Teil eines Sichtdreiecks aus der Ursprungsplanung übernommen wurde, trennt eine umlaufende Einfriedung mit den einschlägigen Mindesthöhen den geschützten Bereich des Spielplatzes bewusst vom äußeren Umfeld (Straßenverkehr, privates Wohnumfeld).

2.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

• Denkmalschutz

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im unmittelbaren Plangebiet keine bekannten Nutzungsregelungen für Baudenkmäler oder kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten dennoch prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

• Bodenschutz, Geologie

Über das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte sowie gewerblich-industrieller Altstandorte liegen keine Kenntnisse vor. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die Gemeinde umgehend zu informieren.

Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bodenschutzgesetz). Ferner ist die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten (Erlass zur Berücksichtigung von Fläche mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (u.a. DIN 4124) zu beachten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. genauer Baugrundaufbau, Bodenkennwerte, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene bzw. hydrologische Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

• Elektrizitätsversorgung

Für vorhandene 0,4- und 20-kV-Kabel sowie die Kabel und Maste der Straßenbeleuchtung ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungssachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Anpflanzungen sind mit dem Versorger abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten.

2.3 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

2.3.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von §§ 45 ff. bzw. 80 ff. BauGB ist nicht erforderlich; Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB werden nicht ausgelöst.

2.3.2 Planungsrecht

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, sodass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen. Ebenso ist § 4c (Überwachung/ Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (z.B. FFH-Gebiete) sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Darüber hinaus sind von einem Kinderspielplatz ausgehende Geräuschmissionen gemäß §§ 22 Abs. 1a BImSchG im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht gemäß § 17 Abs. 1 UVPG für den Bebauungsplan nicht. Es handelt sich hier um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben (städtebauliches Vorhaben), das die in der Anlage I zum UVPG genannten Schwellenwerte (Größen-/ Leistungswerte; gem. § 19 BauNVO) unterschreitet. Es löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus.

Gleichzeitig mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden für dessen Geltungsbereichs die planungsrechtlichen Festsetzungen der bisherigen Satzung neu gefasst ("neues Recht verdrängt das ältere Recht").

2.3.3 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge der Überplanung des Gebiets entstehen Kosten u.a. für ingenieurtechnische Leistungen und die Ausgestaltung des Spielplatzes, welche von der Gemeinde übernommen werden.

3. ANLAGEN

3.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG), i.d.F. der Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bek. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG) vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

DI-Normen (DIN), Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin

3.2 BEBAUUNGSPLAN "VOR DEN RÜBEN" (AUSZUG)

