

Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

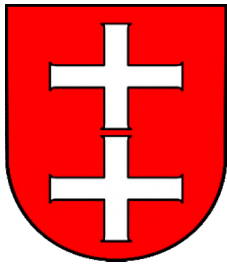
**Bebauungsplan "Im Bangert, 2. Änderung"
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Bauleitplanung

**Entwurf
24.01.2024**

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de



Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

**Bebauungsplan "Im Bangert, 2. Änderung"
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Bauleitplanung

Entwurf
24.01.2024

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07AWT22057

Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

Bebauungsplan „Im Bangert, 2. Änderung“

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
1.1 Derzeitiges Planungsrecht.....	4
1.2 Verfahrensart	4
2 Lage und Größe des Plangebiets.....	5
3 Übergeordnete Planungen.....	5
3.1 Regionalplanung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
4 Bestand	6
5 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	7
5.1 Schutzgebiete	7
5.2 Biotope	7
5.3 Gewässer- und Hochwasserschutz.....	7
5.4 Denkmalschutz	7
5.5 Wald	7
5.6 Altlasten	7
5.7 Kampfmittel.....	7
6 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	7
7 Änderung.....	8
7.1 Planzeichnung	8
7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.3 Örtliche Bauvorschriften	9
7.3.1 Änderung der Festsetzung Ziffer 8 „Oberflächenwasser“	9
7.4 Hinweise	10
8 Quellenangaben	10

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Auszug Bebauungsplan „Im Bangert, 1. Änderung“, ohne Maßstab	4
Bild 2: Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar, ohne Maßstab	5
Bild 3: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels, 2. Fortschreibung, ohne Maßstab	6
Bild 4: Luftbild, Datenlizenz Deutschland - ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].....	6
Bild 5: Auszug Bebauungsplan „Im Bangert, 1. Änderung“ mit Geltungsbereich der 2. Änderung, ohne Maßstab.....	8
Bild 6: Auszug Bebauungsplan „Im Bangert, 2. Änderung“, ohne Maßstab	9

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Begründung mit Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 01.10.2001 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:
- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB (Sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weiterhin kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein plant die Änderung des aus dem Jahr 2002 stammenden Bebauungsplanes „Im Bangert, 1. Änderung“. Grund der 2. Änderung sind die im derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan nördlich und südlich parallel zur Straße verlaufenden Retentionsflächen.

Da im Rahmen der im Anschluss an den Bebauungsplan durchgeführten Straßen- und Entwässerungsplanung eine andere Niederschlagswasserbewirtschaftung geplant und umgesetzt wurde, konnte auf die parallel zur Erschließungsstraße verlaufenden Retentionsflächen verzichtet werden. Durch den Wegfall dieser Retentionsflächen entstehen für die einzelnen Grundstücke neue Flächen, welche einer zusätzlichen gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Durch die Änderung erfolgt somit eine Anpassung des Bebauungsplanes an die tatsächlich vorhandenen Verhältnisse vor Ort.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist deshalb die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

1.1 Derzeitiges Planungsrecht

Die derzeit als Retentionsfläche ausgewiesenen Flächen, befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Bangert, 1. Änderung“.

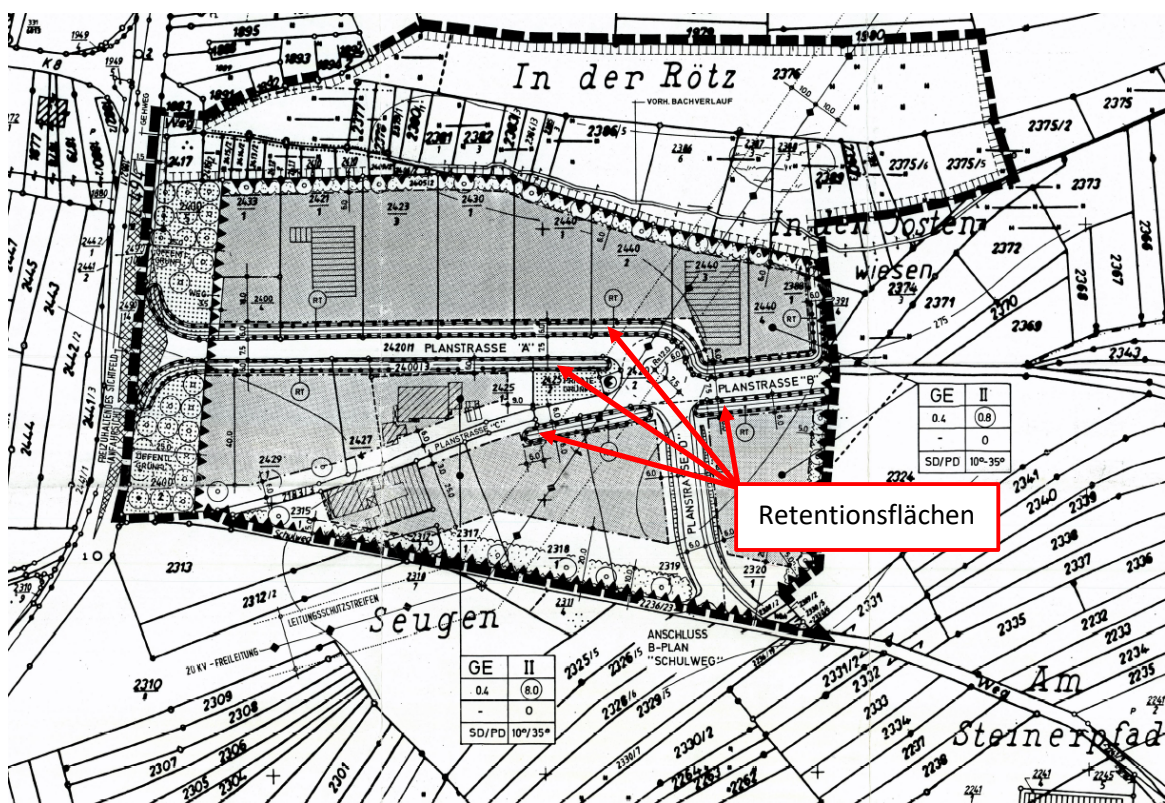


Bild 1: Auszug Bebauungsplan „Im Bangert, 1. Änderung“, ohne Maßstab

1.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Im Bangert, 2. Änderung“ wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- die Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt,
- die zukünftigen Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lassen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung ist damit nicht gegeben.

2 Lage und Größe des Plangebiets

Der Änderungsbereich befindet sich voll umfänglich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Bangert, 1. Änderung“. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 3.013 m².

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Planbereich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)“ ausgewiesen. Demnach stehen dem Vorhaben keine übergeordneten Planungen entgegen.

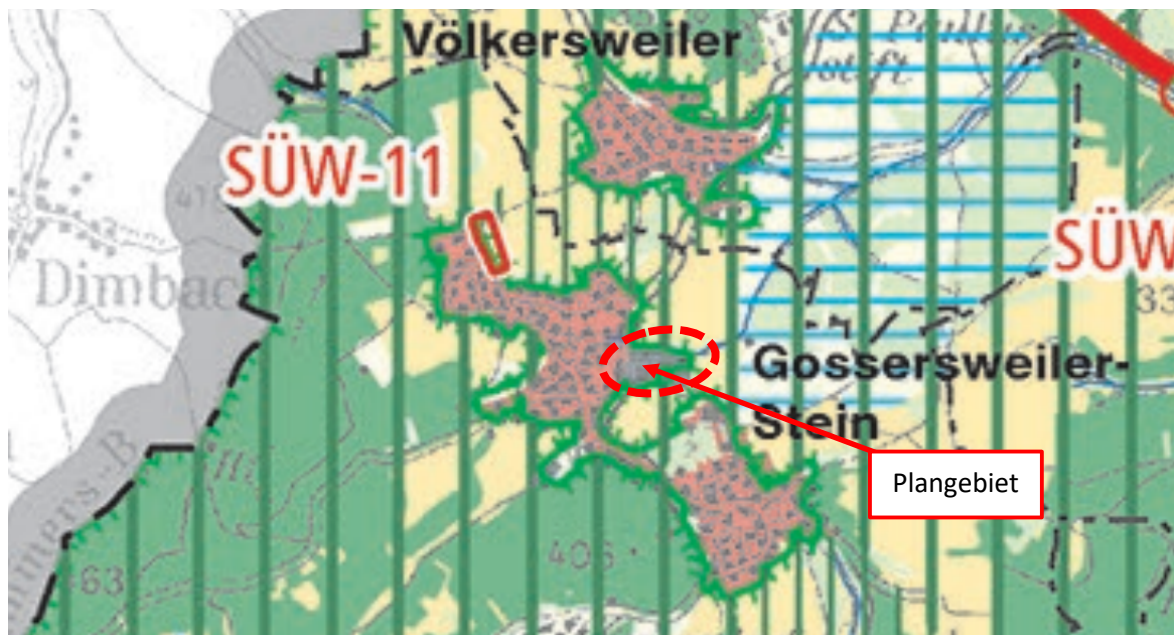


Bild 2: Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar, ohne Maßstab

Aus der „Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West“ geht hervor, dass sich das Plangebiet innerhalb einer Bestands-Siedlungsfläche befindet, die im Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung liegt. Für die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich hieraus keine Konsequenzen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler, 2. Fortschreibung, weist den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche aus.

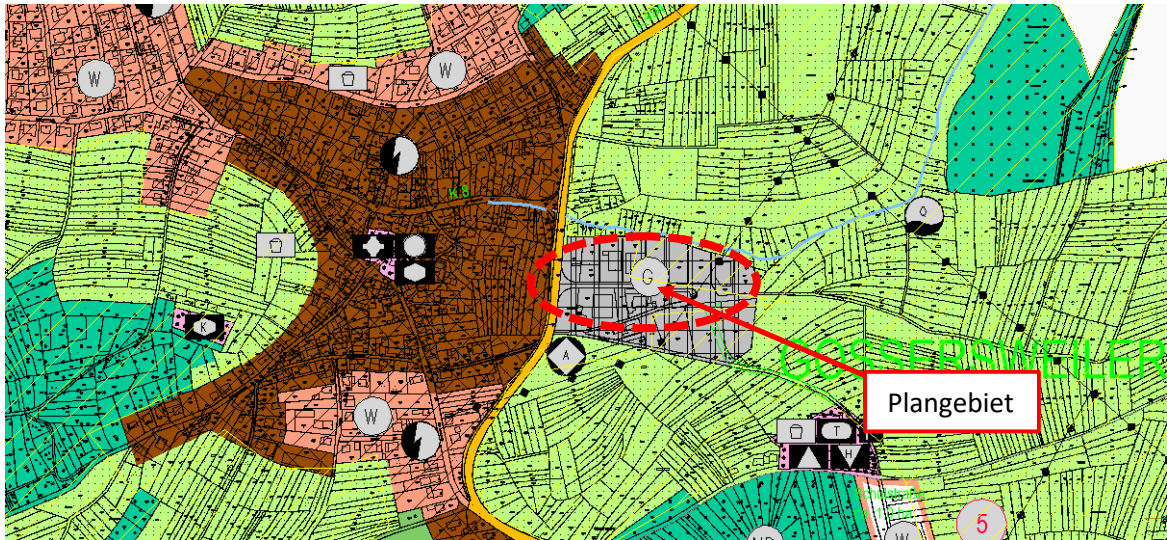


Bild 3: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels, 2. Fortschreibung, ohne Maßstab

4 Bestand

Das bereits überwiegend bebaute Gewerbegebiet „Im Bangert“ hat eine Größe von ca. 3,3 ha und befindet sich unmittelbar am östlichen Ortseingang des Ortsteils von Gossersweiler. Erschlossen wird es über die Landesstraße 494. Die nun anstehende 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich die parallel zur Erschließungsstraße verlaufenden Retentionsflächen, welche zwar im Bebauungsplan ausgewiesen waren, jedoch nie umgesetzt wurden.

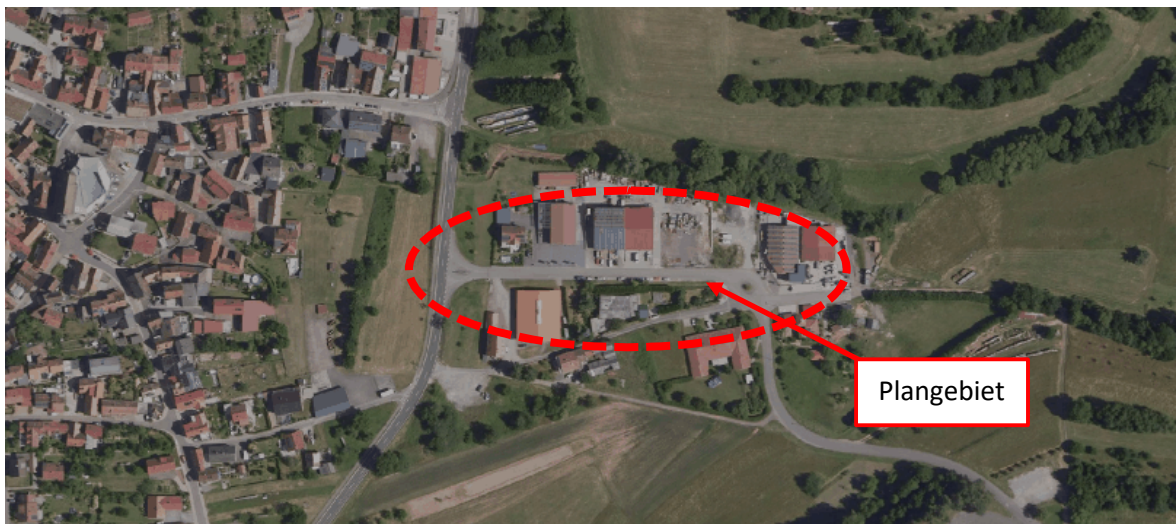


Bild 4: Luftbild, Datenlizenz Deutschland - ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

5 Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 Schutzgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Biosphärenreservats „Pfälzerwald“ (BSR-7000-001), sowie in der Biosphärenreservats-Entwicklungszone „Pfälzerwald“.

Abgesehen davon befindet sich die Fläche im Landschaftsraum Dahner Felsenland.

Das Gewerbegebiet wird vom Vogelschutzgebiet Pfälzerwald (VSG-7000-049) umschlossen.

5.2 Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplans.

5.3 Gewässer- und Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets.

Das Gebiet liegt südlich angrenzend an einen Wirkungsbereich für potenzielle Überflutung an Tiefenlinien (hier verläuft der Kaiserbach).

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Änderungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Änderungsbereiches tangiert.

5.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

5.5 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Änderungsbereichs noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

5.6 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

5.7 Kampfmittel

Im Änderungsbereich sind keine Kampfmittel bekannt.

6 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbilds ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ergeben könnten, kurz dargestellt.

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes nur um eine Anpassung an den tatsächlich vorhandenen Bestand handelt, kann eine Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter ausgeschlossen werden. Die seinerzeit parallel zur Erschließungsstraße „Im Bangert“ geplanten Regenrückhalteflächen wurden nie umgesetzt und werden deshalb aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

7 Änderung

7.1 Planzeichnung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der aktuellen Katastergrundlage. Nachfolgende Änderungen sind erforderlich:

- Anpassung der Planzeichnung (Änderungsbereich) an die aktuelle Katastergrundlage.
- Herausnahme der Retentionsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.
- Eintrag einer gewerblichen Baufläche innerhalb der Flurstücke 2400/4, 2421/1, 2423/3, 2430/1, 2440/1, 2440/2, 2440/3, 2240/4, 2320/3, 2319/2, 2319/3, 2318/1, 2400/3, 2425/2, 2425/1, 2427/4, 2429/1.

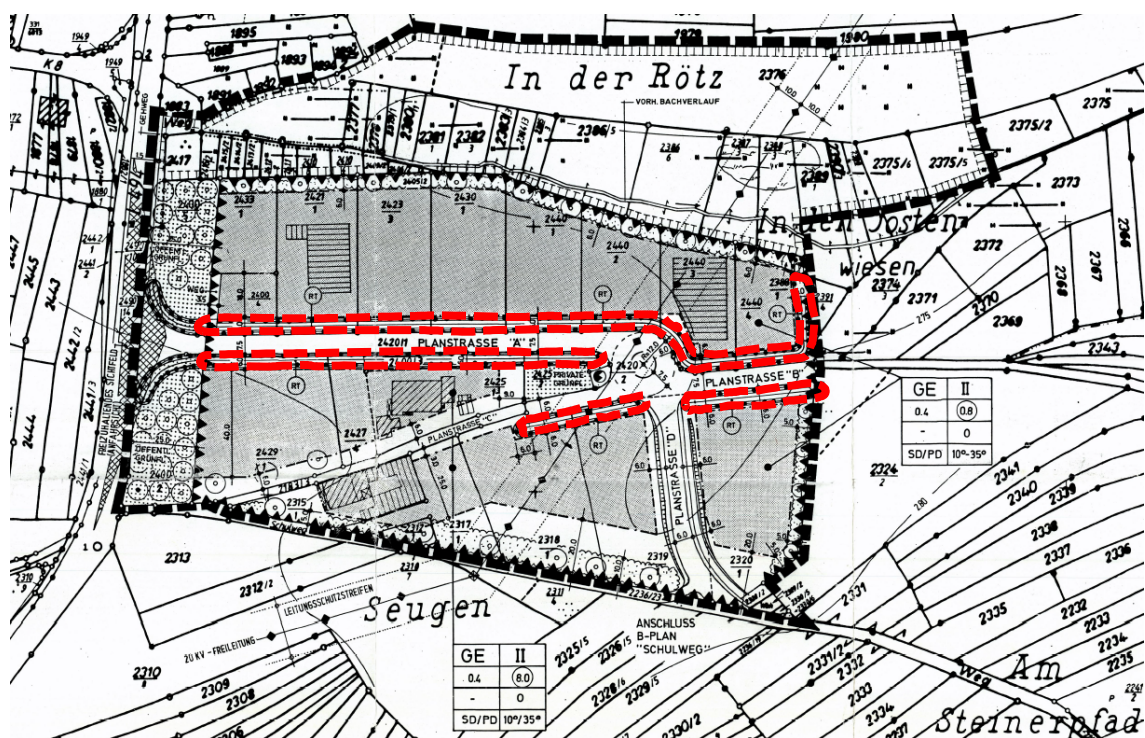


Bild 5: Auszug Bebauungsplan „Im Bangert, 1. Änderung“ mit Geltungsbereich der 2. Änderung, ohne Maßstab



Bild 6: Auszug Bebauungsplan „Im Bangert, 2. Änderung“, ohne Maßstab

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Bangert, 1. Änderung“, gelten auch für die 2. Änderung unverändert weiter.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Bangert, 1. Änderung“ gelten bis auf die Festsetzung Ziffer 8 „Oberflächenwasser“ auch für die 2. Änderung unverändert weiter.

7.3.1 Änderung der Festsetzung Ziffer 8 „Oberflächenwasser“

Bisherige Festsetzung:

Die unverschmutzten Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen oder ähnlichen Flächen sind nach Möglichkeit auf den betreffenden Grundstücken zu versickern. Zu diesem Zweck kann das Wasser in Zisternen zur Wiederverwendung gesammelt werden oder über entsprechend dimensionierte Versickerungsgruben mit Grobkies auf den Grundstücken versickert werden.

Entsprechend sind die Straßenabwässer in Mulden zu versickern, wenn eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Straßenabwässer sind über Gräben zum geplanten Rückhaltebecken und von dort, gedrosselt zum Vorfluter zu leiten.

Neue Festsetzung:

Die unverschmutzten Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen oder ähnlichen Flächen sind nach Möglichkeit auf den betreffenden Grundstücken zu versickern. Zu diesem Zweck kann das Wasser in Zisternen zur Wiederverwendung gesammelt werden oder über entsprechend dimensionierte Versickerungsgruben mit Grobkies auf den Grundstücken versickert werden.

Begründung

Da im Rahmen der im Anschluss an den Bebauungsplan durchgeführten Straßen- und Entwässerungsplanung eine andere Niederschlagswasserbewirtschaftung geplant und umgesetzt wurde, konnte auf die parallel zur Erschließungsstraße verlaufenden Retentionsflächen verzichtet werden. Durch die Änderung erfolgt somit nur eine Anpassung des Bebauungsplanes an die tatsächlich vorhandenen Verhältnisse vor Ort. Aus diesem Grund kann auf den zweiten Absatz der Festsetzung, die explizit auf die Straßenentwässerung eingeht, verzichtet werden.

7.4 Hinweise

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Bangert, 1. Änderung“ gelten auch für die 2. Änderung unverändert weiter.

8 Quellenangaben

- BIT Ingenieure AG
- Bebauungsplan „Im Bangert, 1. Änderung“
- Lanis rlp
- Geoportal RLP
- GeoDaten Architektur Wasser Rheinland-Pfalz. Geobasisdaten: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels, 2. Fortschreibung

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Gossersweiler-Stein, den

Pascal Braun
(Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.

Gossersweiler-Stein, den

Pascal Braun
(Ortsbürgermeister)

