
STADT NIEDER-OLM

**BEBAUUNGSPLAN ,DAUTENBORN – 4. ÄNDERUNG
i. V. m. AM GOLDBERG - 2. ÄNDERUNG‘**

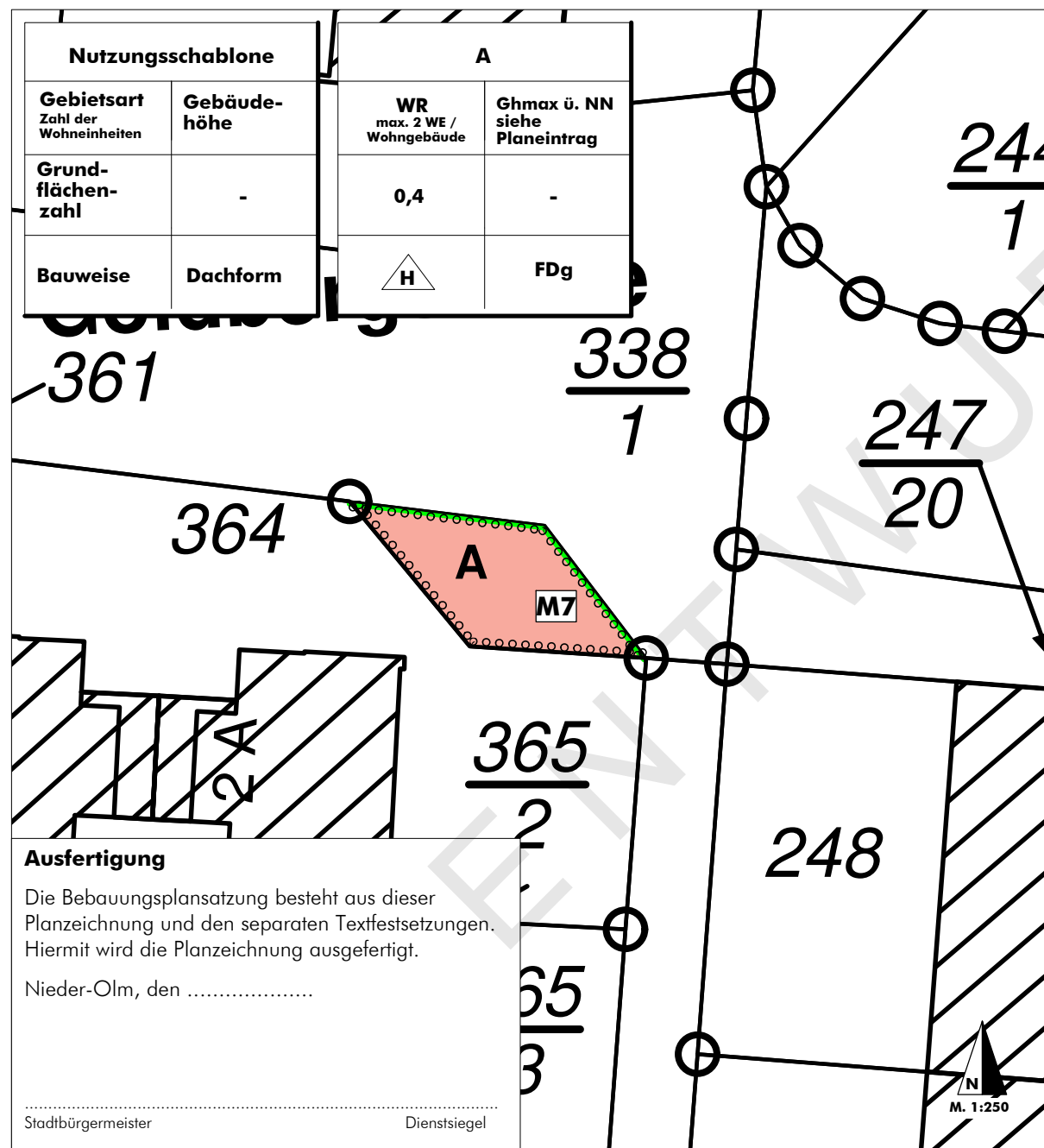


Fassung zum Entwurf, Januar 2024

**-Planzeichnung-
-Textfestsetzungen-
-Begründung-**

BEBAUUNGSPLAN 'DAUTENBORN 4. ÄNDERUNG i.V.m. AM GOLDBERG 2. ÄNDERUNG'

STADT NIEDER-OLM



ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR Reines Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 19 BauNVO)

Ghmax ü.NN= Gebäudehöhe als Höchstmaß ü.NN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

BAUWEISE; ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

H nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

M7 Maßnahme gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag

SONSTIGES

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

FDg begrüntes Flachdach (§ 88 LBauO)

	Phase	Fassung zum Entwurf
	Stand	Januar 2024
	Maßstab	1:250 in DIN A4

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung
Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern
Telefon 0631-31090590 Fax 31090592
E-Mail mail@isu-kl.de www.isu-kl.de



Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung besteht aus dieser Planzeichnung und den separaten Textfestsetzungen. Hiermit wird die Planzeichnung ausgefertigt.

Nieder-Olm, den

.....
Stadtbürgermeister

.....
Dienstsigel

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).w
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
8. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 250, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigelegt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Nachstehend werden die Textfestsetzungen des Bebauungsplans ,Dautenborn – 2. Änderung', soweit für den vorliegenden Bebauungsplans erforderlich, wiederholt.

1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

WR = Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

1.2 Mass der baulichen Nutzung

Für das Höchstmaß der baulichen Nutzung sind die Eintragungen der Grundflächenzahl (GRZ) nach §16 Abs.2 Nr.1 und der Höhe baulicher Anlagen nach §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO in der Planzeichnung maßgebend (s. Nutzungsschablone).

Als **Bezugshöhe** = 0,0 m für die Festsetzungen zur **Höhe baulicher Anlagen** wird gemäß §18 Abs.1 BauNVO die Meereshöhe 0,0 m ü.NN festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe $G_{h_{max}}$ (Oberkante baulicher Anlagen) darf die im Plan jeweils eingetragenen Werte ü. NN nicht überschreiten.

6 FESTSETZUNGEN ÜBER DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den in der Planzeichnung mit **M 7** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je angefangene 50 m² 1 Laubbaum sowie 20 Sträucher gemäß Artenliste des landespflegerischen Beitrages (siehe Anlage) zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

10 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Zugang oder für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Zier- bzw. Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 1m zulässig. Ausnahmeweise können Stützmauern zugelassen werden, wenn eine dem Wohngebiet entsprechende Grundstücksausnutzung dies im Einzelfall erfordert und die Höhe dieser Stützmauern 1,50 m nicht überschreitet.

11 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

Stellplätze für Müllbehälter sind durch bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 „Allgemeiner Artenschutz“ § 39 „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...“ sowie im Abschnitt 3 „Besonderer Artenschutz“ § 44 „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“.

U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz; E-Mail landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de).

Zutage kommende Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).

Auf die Regelungen des Dritten Abschnitts des Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 22 wird hingewiesen.

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, sind zu beachten.

4. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

7. Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben der § 6 ff BBodSchV n. F. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken ist die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (Bestandteil der sogenannten Mantel-Verordnung zur Einführung jener sowie zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung und zur Änderung der Deponie-Verordnung und der Gewerbeabfall-Verordnung) zu beachten.

8. Abstände zu Leitungen

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

9. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

WEITERE HINWEISE

Nachstehend werden Hinweise des Bebauungsplans ,Dautenborn – 2. Änderung', soweit für den vorliegenden Bebauungsplans erforderlich, wiederholt.

- *Es wird empfohlen, das im Plangebiet anfallende Dachwasser soweit als möglich in Zisternen, Teichen o.ä. zu sammeln und einer Wiederverwendung (z.B. zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser) zuzuführen.*
- *Die Gemeinde Nieder-Olm verpflichtet sich, für ihre Grundstücke beim Verkauf an Bauinteressenten privatrechtlich sicherzustellen, dass auf diesen Grundstücken Zisternen angelegt werden*
- *Die Zisternen sollten je Grundstück ein Fassungsvermögen von 3cbm aufweisen..*
- *Es wird empfohlen, entlang der Grundstücksgrenzen einreihige Strauchhecken zu pflanzen. Zur Anpflanzung sollten Sträucher gemäß Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage) verwendet werden.*
- *Es wird empfohlen, an den Gebäuden und Gehölzen Schutz- und Nistgelegenheiten anzubringen.*
- *Auf den Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln sollte im Plangebiet möglichst verzichtet werden. Um einem Schädlingsbefall vorzubeugen, werden Maßnahmen des "integrierten Pflanzenschutzes" empfohlen.*

ANHANG – PFLANZLISTEN

Nachstehend werden die Artenlisten des Bebauungsplans ,Dautenborn – 2. Änderung', soweit für den vorliegenden Bebauungsplans erforderlich, wiederholt.

Sträucher

zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Gehölzarten zur Bepflanzung von Mulden (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser):

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix cinerea	Grauweide
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Laubbäume

Hochstämme, zweimal verpflanzt, mind. 180cm Höhe (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Wildapfel

Gehölzarten zur Bepflanzung von Mulden (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser):

Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche

aufgestellt im Auftrag der Stadt Nieder-Olm



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Januar 2024

2310 03 TF Entw/ha

STADT NIEDER-OLM

BEBAUUNGSPLAN

,DAUTENBORN – 4. ÄNDERUNG I. V. M. AM GOLDBERG - 2. ÄNDERUNG‘

BEGRÜNDUNG

zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2	ANLASS, ZIELRICHTUNG UND VERFAHRENSWAHL	1
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	3
6	VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN	5

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2023 die Änderung der Bebauungspläne ,Dautenborn – 3. Änderung‘ und ,Am Goldberg – 1. Änderung‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Nieder-Olm und ist derzeit Teil des Bebauungsplans ,Am Goldberg - 1. Änderung‘. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 10 einen Teil der Straßenparzelle mit der Flurstücksnummer 338/1 und hat eine Größe von 35 m².

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 zu 250.

2 ANLASS, ZIELRICHTUNG UND VERFAHRENSWAHL

Die Fläche des Plangebietes ist derzeit durch den rechtsgültigen Bebauungsplan ,Am Goldberg - 1. Änderung‘ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und grenzt an den benachbarten Bebauungsplan ,Dautenborn – 3. Änderung‘ an, der hier ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festsetzt.

Die Fläche wird von der Stadt als Verkehrsfläche nicht benötigt. Der Stadtrat hat daher beschlossen beide Bebauungspläne dahingehend zu ändern, dass die betroffene Fläche dem Plangebiet ,Dautenborn‘ als Wohnbaufläche zugeschlagen wird. Die hierdurch gewonnene private Grundstücksfläche soll anschließend veräußert werden.

Im Rahmen der ersten und zweiten Änderung des Ursprungsplans ‚Dautenborn‘ wurden bereits nicht zwingend benötigte öffentliche Flächen den Privatgrundstücken zugeschlagen. Damit hat die Stadt auf den Wunsch nach größeren Grundstücken wiederholt reagiert.

In Bezug auf die Planungsabsicht ist die Änderung beider Bebauungspläne erforderlich. Diese erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB im Rahmen dieses Änderungsverfahrens. Die Anwendungsvoraussetzungen hierfür sind gegeben.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist der gesamte Bereich des Plangebietes als ‚Wohnbaufläche‘ dargestellt. Des Weiteren ist die ‚Anlage innerörtlicher Grünzonen bzw. -elemente‘ (Liniensignatur mit Baumpiktogrammen) dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan weist durchgängig ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit Anpflanzverpflichtungen aus. Das Plangebiet wird als Erweiterungsfläche der bestehenden Wohnnutzung zugeordnet und ist dadurch eine Konkretisierung der Darstellung des Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Die Darstellung ‚Anlage innerörtlicher Grünzonen bzw. -elemente‘ ist durch die Anpflanzverpflichtung berücksichtigt. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.



Abbildung 1: Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans 2025 2. Änderung.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Nieder-Olm innerhalb der Trabanten-siedlung „Am Goldberg“. Es grenzt nördlich an die Urbanusstraße, westlich und südlich an verdichtete Wohnbebauung und im Osten an einen rückwärtig der Wohnbaugrundstücke angelegten Wirtschaftsweg.

Das Plangebiet hat eine Größe von 35 m². Das Gelände fällt nach Westen ab.

Die Fläche ist in der Örtlichkeit als Stauden-beet angelegt und ist Teil einer Ausbuchtung im Kreuzungsbereich.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen im in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme (Abbildung 3).

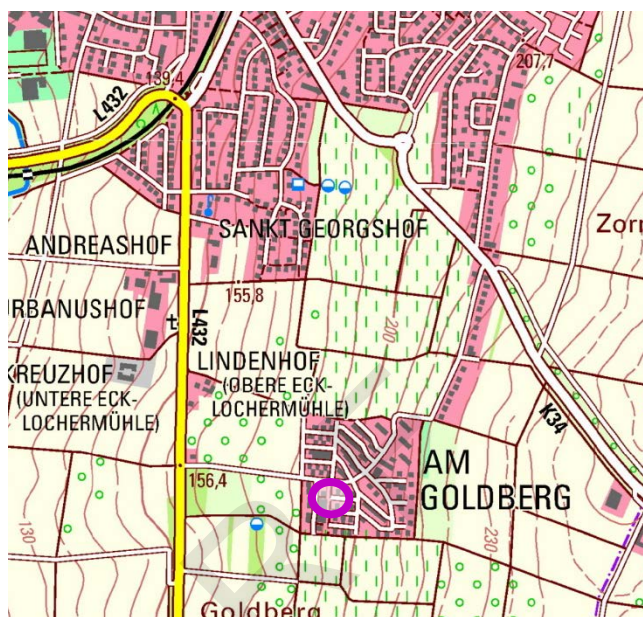


Abbildung 2: Lage des Bebauungsplans im Stadtgebiet,
Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_natur-schutz/index.php
(Stand: September 2023)



Abbildung 3: Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, Quelle: Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Rheinland-Pfalz, Luftbild (2020), ohne Maßstab, Koblenz

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

Grundsätzliches

Durch die Planänderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dautenborn 2. Änderung“ um die Fläche des Plangebietes erweitert. Die geplante Wohnbaufläche mit Anpflanzverpflichtung knüpft an die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Dautenborn 2. Änderung“ insoweit an, als diese räumlich auf das Plangebiet ausgeweitet werden. Inhaltlich besteht der Regelungsumfang unverändert fort. Der vorliegende Bebauungsplan gibt daher die relevanten Festsetzungen unverändert wieder.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Am Goldberg – 1. Änderung‘ für diese Fläche vollständig.

Freiflächen und Grünordnung

Der Bebauungsplan ‚Dautenborn‘ aus dem Jahr 1998 zielte auf die Schaffung verdichteter Wohnformen ab. Aufgrund der landschaftlich exponierten Lage am Westhang wurden Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Diese sollen im Rahmen der vierten Änderung aufgegriffen und auf den Bereich des Plangebietes ausgeweitet werden. Konkret handelt es sich hierbei um die Begrünung des Böschungsbereiches der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Goldbergstraße („M7 – Böschungsbegrünung“). Hier soll nach Maßgabe der Textfestsetzungen ein dichter Gehölzstreifen entstehen. Die Anforderungen an Art und Qualität der Laubbäume und Sträucher ergibt sich aus den Pflanzlisten, die den Textfestsetzungen als Anhang beigefügt sind.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Konflikte bei der Umsetzung des Bebauungsplans im Vorfeld zu identifizieren bzw. artenschutzrechtliche Belange angemessen zu berücksichtigen wurde die Fläche und dessen Randbereiche in Hinblick auf vorhandene Lebensraumpotenziale für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten untersucht¹.

Es konnte festgestellt werden, dass mit hinreichender Wahrscheinlichkeit weder innerhalb des Plangebietes, noch in dessen benachbarten Randbereichen Habitateignungen für europarechtlich bzw. streng geschützte Arten anzutreffen sind.

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Goldbergstraße, der geringen Flächengröße und der vorhandenen Habitatausstattung sind keine entsprechenden Lebensraumbedingungen gegeben. Eine Umsetzung der Planung führt gemäß der vorliegenden Potenzialabschätzung mit hinreichender Sicherheit nicht zum Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Landespflegerische Bilanzierung

Durch die Planung wird ein bisher als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzter Teilbereich einer Wohngebietsfläche zugeführt, die zu bepflanzen ist. Für den derzeitigen planungsrechtlichen Zustand wäre eine vollständige Versiegelung anzusetzen, auch wenn diese im tatsächlichen Bestand nicht anzutreffen ist. Zwar wird durch die Vergrößerung des angrenzenden Wohngrundstücks nach Eingliederung in das Privateigentum eine geringfügig höhere Versiegelung auf dem Grundstück zulässig sein. Allerdings ist in der Summe zwischen planungsrechtlicher Ausgangssituation und Zielzustand insgesamt keine Mehrversiegelung zu erwarten.

Von einer Bilanzierung wird an dieser Stelle abgesehen, da nicht von einem naturschutzfachlich relevanten Eingriff auszugehen ist und die Planung die örtlichen und tatsächlichen Verhältnisse nur geringfügig verändert.

Da keine erheblichen negativen Wirkungen durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sind, wird ein externer Ausgleich nicht erforderlich.

¹ Merz, Thomas: Bebauungsplan ‚Am Goldberg‘ 1. Änderung & Bebauungsplan ‚Dautenborn‘ 2. Änderung, Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Weiler, 12. Sep. 2023 [Anmerkung: die Potenzialabschätzung bezieht sich auf die vorliegende Planung – ‚Dautenborn - 4. Änderung i. V. m. Goldberg – 2. Änderung‘].

6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahren

Die Änderung der Bebauungspläne ,Dautenborn – 3. Änderung‘ und ,Am Goldberg – 1. Änderung‘ erfolgt im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben.

Es wurde von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen.

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die abschließende Abwägung soll im Anschluss an die förmliche Beteiligung durch den Stadtrat der Stadt Nieder-Olm erfolgen.

Rechtsfolgen

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Inhalte des Bebauungsplans ,Am Goldberg – 1. Änderung‘ für diesen Bereich durch die neueren Festsetzungen vollständig ersetzt. Durch die Änderung wird der Satzungsbereich ,Dautenborn‘ um das Plangebiet der 4. Änderung erweitert. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans ,Dautenborn – 2. Änderung‘ bestehen für diesen Bereich inhaltlich unverändert fort.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Nieder-Olm



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Januar 2024

 2310 04 Be Entw/ha

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2023 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ,aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

3. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde am eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

4. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ,aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

5. Auslegung des Planentwurfes:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum aus.

6. Prüfung der Anregungen:

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

7. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

8. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den separaten Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ,Ausfertigung‘.

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ,aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel