

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Birkenheide, Teilgebiet „Nördlich des Heideweges – Teil 1“ – 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes (s. Planzeichnung).

Die Änderung erfolgt gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Die Änderung bezieht sich zum einen auf die Ausgleichsmaßnahme A 8, dort Punkt „Maßnahmenflächen M3“. Zum anderen werden die Einfriedungen nach LBauO RLP festgesetzt, bei den Stellplätzen der Verweis auf die Satzung der Ortsgemeinde Birkenheide aufgenommen und unter den schriftlichen Hinweisen das Wasserhaushaltsgesetz sowie ein Verweis auf das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten hinzugefügt. Der Entfall von Textfestsetzungen ist mit gelber, der Ersatz mit grüner Hintergrundfarbe hinterlegt.

Die übrigen Textfestsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich des Heideweges – Teil 1“ bleiben von dieser 1. Änderung unberührt.

BISHERIGE TEXTFESTSETZUNGEN, DIE GESTRICHEN WERDEN:

A 8. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 BAUGB)

Maßnahmenflächen M3 zur Neuaufforstung öffentlicher Waldflächen

Auf den Flächen für die Maßnahme M3 ist eine Neuaufforstung im Verhältnis 1:1 zur Waldumwandlungsfläche durchzuführen.

B 1. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

B 1.1 Im WA darf die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m, jeweils gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten.

B 1.2 Im WA ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht zulässig.

Geeignete Heckenpflanzen sind: z. B. Feldahorn, Weißdorn und Liguster.

Je laufenden Meter sind mindestens 3 Pflanzen vorzusehen.

Qualitäts- und Größenbindung: 3x verpflanzte Ware 100-150 cm hoch

B 1.3 Im WA sind an den nördlichen Grundstücksgrenzen die Einfriedungen als offene Zäune (Drahtgeflecht, Stabmatten o.ä.) mit mind. 1,50 m Höhe, ohne Durchlässe/Türen, zu errichten.

B 3. Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 1 i.V. mit § 47 Abs. 1 LBauO)

B 3.1 Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs.1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachzuweisen: 2 Stellplätze je Wohnung.

B 3.2 Abweichend von der Textfestsetzung B 3.1 genügt ein Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätzen für die 2. Wohnung eines Gebäudes, wenn die Wohnfläche der zweiten Wohnung 65 m² nicht überschreitet.

D SCHRIFTLICHE HINWEISE

D 5. Die Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde ist zu beachten.

D 6. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

NEUE TEXTFESTSETZUNGEN:

A 8. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 BAUGB)

Maßnahmenflächen M3 zur Anlage eines Magerrasens

Auf den Flächen der Maßnahme M3 ist ein artenreicher Magerrasen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dafür sind zunächst die auf den Flächen vorhandenen Robinien in der gesetzlich dafür vorgesehenen Zeit vom 01.10. bis 28.2./29.02. zu entfernen. Anschließend ist eine Streifenansaat mit artenreichem Magerrasen-Saatgut durchzuführen. Als Saatgut darf nur Saatgut aus regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet 9) verwendet werden. Ab dem drauf folgenden Jahr sind die Flächen ein- bis zweimal im Jahr (einschürige bis zweischürige Mahd) zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen darf. Auf Düngung, Pestizide und Bewässerung ist vollends zu verzichten. Aufkommende Gehölze sind jährlich zu entfernen. Die Entwicklung des Magerrasens ist regelmäßig durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Die dauerhafte Erhaltung beinhaltet auch die fallweise Nachsaat von Fehlstellen. Bei Bedarf ist zudem die Pflege anzupassen. Die Maßnahme ist sofort nach Inkrafttreten der 1. Änderung in den vorstehend genannten Zeiträumen durchzuführen.

B 1. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraße sind Grundstückseinfriedungen bis 1,20 m Höhe in geschlossener, ab einer Höhe von 1,21 m nur in offener transparenter Gestaltung (z.B. Stabgitterzaun u.ä.) zulässig. Die Zulässigkeit von Einfriedungen richtet sich im Übrigen nach der Landesbauordnung (LBauO) RLP. Zu beachten ist dabei zudem § 26 des Landesstraßengesetzes RLP, wonach bauliche Anlagen nicht errichtet oder geändert werden dürfen, wenn dadurch die Sicht bei höhengleichen Kreuzungen von Straßen oder von Straßen mit dem öffentlichen Verkehr dienenden schienengebundenen Bahnen behindert und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden. Das Gleiche gilt für höhengleiche Einmündungen von Straßen.

D SCHRIFTLICHE HINWEISE

- D 5. Die Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten
- D 6. Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen: Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
- D 9. Auf das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) und § 213 BauGB wird verwiesen.
- D 10. Es gelten die Stellplatzsatzungen der Ortsgemeinde Birkenheide.

Begründung:

Laut den bisherigen rechtsgültigen Textfestsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich des Heideweges – Teil 1“ soll auf der Maßnahmenfläche M3 als Ausgleich für den entstehenden Verlust von Waldflächen durch das Baugebiet eine Neuaufforstung von öffentlichen Waldflächen im Verhältnis 1:1 erfolgen. Nach der Erstanpflanzung, der Pflege der Flächen und mehrerer Ersatzpflanzungen der Bäume zeigte sich jedoch, dass die Neupflanzungen regelmäßig abgängig sind, vor allem in Phasen längerer Trockenheit. Der Grund dafür liegt in dem mageren Sandboden, welcher für die gepflanzten Bäume zu trocken ist. Von selbst etabliert haben sich in diesem Bereich jedoch Robinien und diverse Sträucher, für die der vorhandene magere Boden kein Problem darstellt. Die Belassung der sich selbst angesiedelten Robinien und Sträucher auf der Fläche im Zuge der natürlichen Sukzession ist jedoch keine Alternative, da die Robinie derzeit naturschutzfachlich als invasive Art eingestuft wird und sich somit in der freien Natur nicht weiter unkontrolliert ausbreiten soll. Zudem geht sie eine Symbiose mit Knöllchenbakterien ein, wodurch insbesondere magere Böden mit Stickstoff angereichert werden. Der anstehende magere Sandboden wird durch die Untere Naturschutzbehörde aufgrund seiner Bedeutsamkeit für die Etablierung von mageren, artenreichen Biotopen jedoch zu Recht als besonders wertvoll und erhaltenswert eingestuft. Daher wurde in Abstimmung mit dem Forstamt Pfälzer Rheinauen und der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises seitens der Gemeinde nun beschlossen, die Ausgleichsfläche in ein artenreiches Magerrasen-Biotop zu entwickeln. Dazu sind die oben in den Textfestsetzungen aufgeführten Maßnahmen durchzuführen und regelmäßig zu kontrollieren. Die Umstellung des Zielbiotops auf der Maßnahmenfläche M3 von einer Neuaufforstung hin zu einem artenreichen Magerrasen ist naturschutzfachlich als äußerst sinnvoll anzusehen und erfüllt aufgrund der Hochwertigkeit und Bedeutsamkeit des Magerrasen-Biotops und des Erhalts des mageren Bodens zudem vollumfänglich den naturschutzfachlich berechneten Ausgleich der zunächst angedachten öffentlichen Waldfläche. Ein weiterer Ausgleichsbedarf nach BNatSchG ergibt sich somit durch die Änderung der Textfestsetzungen zur Maßnahmenfläche M3 nicht.

Neben der Abänderung des Maßnahmentextes zur Fläche M3 werden die Festsetzungen zu den Einfriedungen dahingehend geändert, dass Grundstückseinfriedungen zum Zwecke der Vermeidung von erdrückenden Wirkungen oder Tunneleffekten entlang der Erschließungsstraße ab einer Höhe von 1,20 m nur offen bzw. transparent zu gestalten sind. Hierfür eignen sich z.B. Stabgitterzäune, Zäune aus Maschendraht oder offene Holzlattung etc.. Im Übrigen wird auf die Vorgaben der Landesbauordnung (LBauO) RLP und den § 26 des Landesstraßengesetzes RLP verwiesen. Dadurch ergeben sich eine rechtlich klarere Situation und eine automatische Anpassung der Textfestsetzungen bei Änderung der Vorschriften in der LBauO. Statt der Textfestsetzungen zu den Stellplätzen wird der Hinweis auf die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Birkenheide und die Satzung über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen unter den schriftlichen Hinweisen zur Planung ergänzt, so dass diese Festsetzungen ebenfalls auf einem aktuellen Stand sind. Auch die Hinweise auf das inzwischen rechtskräftige Wasserhaushaltsgesetz und das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten i.V.m. § 213 BauGB werden aus Gründen der zeitgemäßen Anpassung der Textfestsetzungen mit in die Festsetzungen aufgenommen. Nach der Beteiligung der Versorger, wird zudem der Hinweis D6 zu den Versorgungseinrichtungen mit aufgenommen und entsprechend aktualisiert. Insgesamt ergibt sich durch die 1. Änderung des B-Plans eine Aktualisierung der Textfestsetzungen auf ein zeitgemäßes Niveau und zudem eine Rechtsgrundlage zur Umsetzung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche M3.

Das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB ist berechtigt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Birkenheide, den

14. 03. 2024



Dr. Popp
- Ortsbürgermeisterin -

