

Am Tränkwald

Begründung zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes in der
Verbandsgemeinde Weilerbach, Ortsgemeinde Rodenbach

ENTWURF

14.12.2018



KERN
PLAN

Am Tränkwald - 1. Teiländerung

Im Auftrag:



Ortsgemeinde Rodenbach
Rummelstraße 15
67685 Weilerbach

IMPRESSUM

Stand: 14.12.2018, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

M. Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	9
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	11

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Rodenbach hat im Jahr 2009 einen Bebauungsplan zur Realisierung eines Gewerbegebietes erstellt. Hierbei wurden insbesondere gewerbliche Bauflächen und öffentliche Grünflächen zur Realisierung des erforderlichen Ausgleiches festgesetzt.

Auf einer Teilfläche besteht konkretes Ansiedlungsinteresse. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse befindet sich hier eine öffentliche Grünfläche auf privatem Grund. Dies soll nun als private Grünfläche ausgewiesen werden. Im Zuge dessen soll auch die gewerbliche Baufläche geringfügig vergrößert werden.

Die Ortsgemeinde Rodenbach hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Am Tränkwald“ im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ ersetzt den Bebauungsplan „Am Tränkwald“ (2009) lediglich mit den getroffenen Regelungsinhalten. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ bleiben hiervon unberührt.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Durch die 1. Teiländerung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Für den Bereich wird wieder ein Gewerbegebiet festgesetzt und auch die Grünfläche bleibt erhalten. Lediglich die Eigentumsituation wird durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ klargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan unterliegt gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Anlage 1 UVPG keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Ebenso bestehen gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB (ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung wurden bereits 2009 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ erstellt), von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Rodenbach liegt am Südrand des Nordpfälzer Berglandes in der Westpfalz. Die Ortsgemeinde ist Teil des Landkreises Kaiserslautern und gehört der Verbandsgemeinde Weilerbach an.

Das Plangebiet liegt im Osten von Rodenbach, innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Tränkwald“.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der angrenzenden Straße „Am Tränkwald“,
- im Osten durch das Grundstück der Straße „Am Tränkwald“ Hs.-Nr. 14“ sowie durch den angrenzenden Reitplatz,
- im Süden durch die angrenzende Grünfläche mit Gehölzstrukturen und

- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der angrenzenden Straße „Am Tränkwald“.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt derzeit eine unbebaute Freifläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen dar.

Die vorhandene Nutzungsstruktur in der direkten Umgebung des Plangebietes ist entsprechend dem Planungsziel des Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ (2009) überwiegend durch Industrie- und Gewerbegebiete geprägt.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich ausschließlich in privatem Eigentum.

Verkehrsanbindung

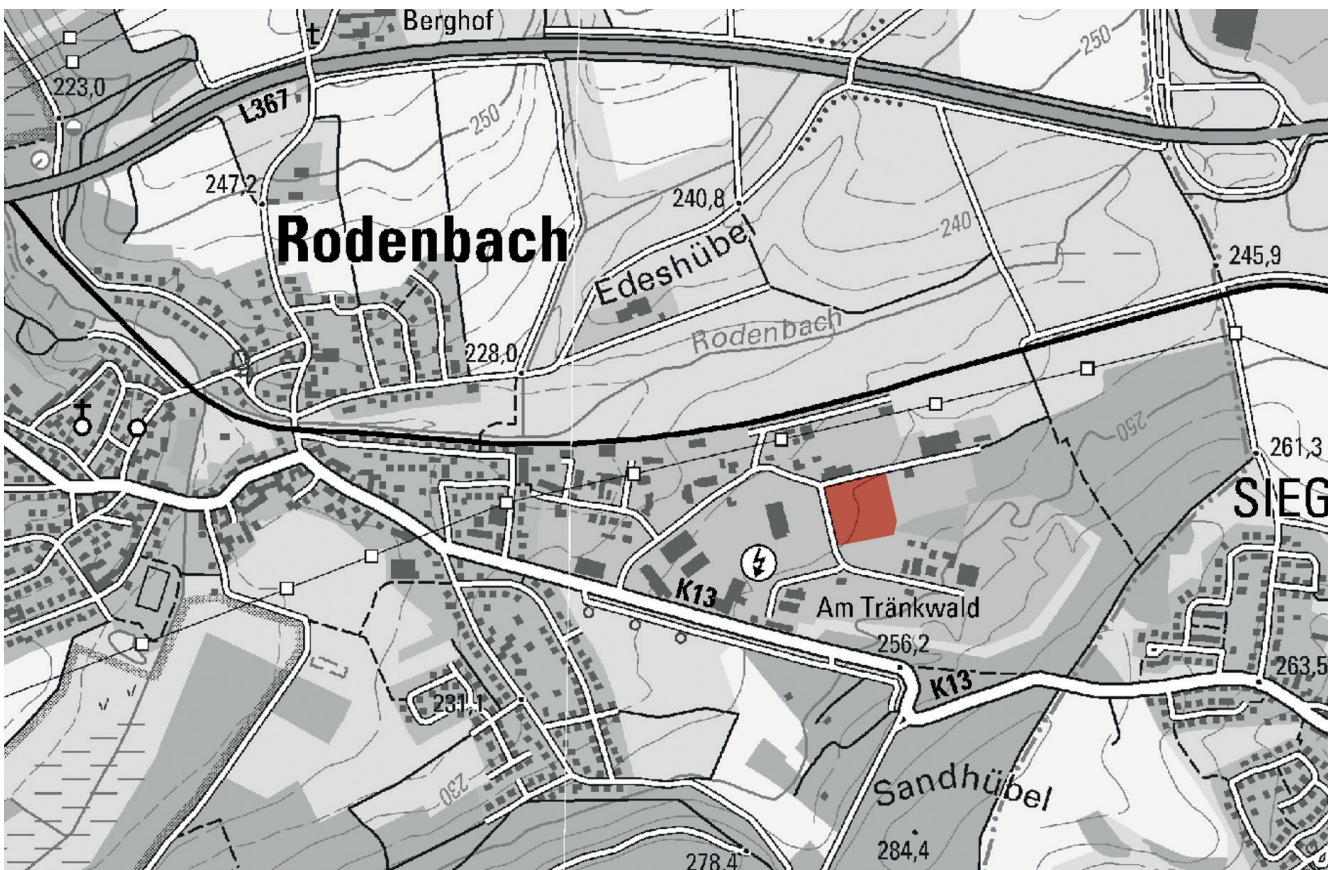
Das Plangebiet wird über die nördlich und westlich angrenzende Straße „Am Tränkwald“ an die K 13 (Hauptstraße) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen (ca. 3 km bis zur B 270 und ca. 6 km bis zur BAB 6).

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 650 m südwestlich des Plangebietes gelegene Bushaltestelle „Aral“ (Buslinie 141: Kaiserslautern - Ramstein).

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

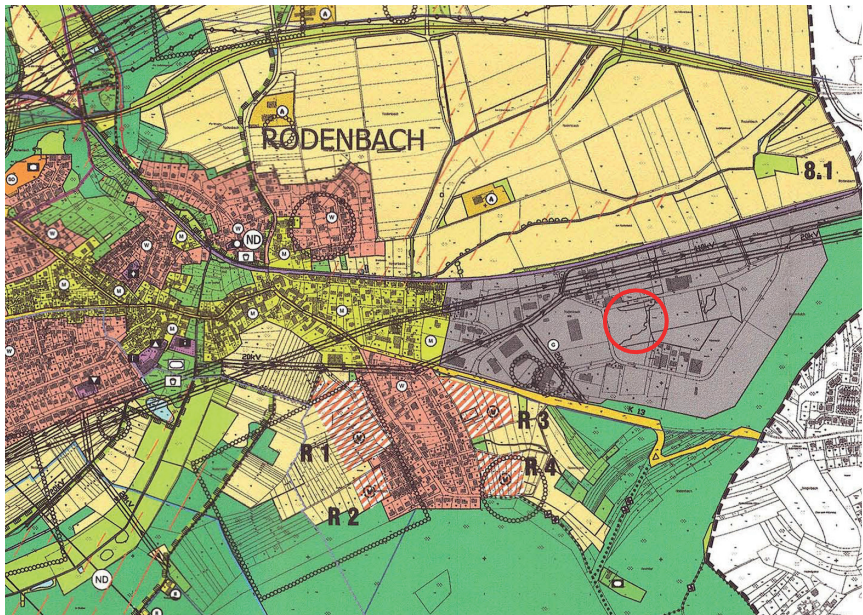
An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen.




Lage des Plangebietes innerhalb der Ortsgemeinde; Quelle: GeoPortal Rheinland-Pfalz; Bearbeitung: Kernplan

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (1. Teilfortschreibung 29. Januar 2015)	
zentralörtliche Funktion	Der regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet Rodenbach als Ortsgemeinde mit der Funktion Wohnen (W) und Gewerbe (G) auf.
Vorranggebiete	Nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ dar. • Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem regionalen Grünzug, zu einem Vorranggebiet für die Sicherung des Grundwassers (Z 36), zu einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund (G 16) sowie zu einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G 25). Überlagerungen mit den Gebieten existieren nicht. • Ein Konflikt aus landes- bzw. regionalplanerischer Sicht kann diesbezüglich ausgeschlossen werden. • Der vorliegende Bebauungsplan passt sich somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an.
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) • Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ aus dem Jahr 2009. Es besteht somit grundsätzlich Baurecht. Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ aus dem Jahr 2009. Es besteht somit grundsätzlich Baurecht. • Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes sieht vor, die innerhalb des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse als private Grünflächen festzusetzen. Im Zuge dessen soll zudem die gewerbliche Baufläche geringfügig vergrößert werden. Dadurch kommt es zu geringfügigen neuen Versiegelungen. Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der Fläche kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es durch die Realisierung des Vorhabens zu keinen erheblich negativen und nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommt.
Fazit	kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG, Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Gewerbliche Baufläche (Quelle: FNP der Verbandsgemeinde Weilerbach)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.</p> 

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan „Am Tränkwald“ (2009): Relevante Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Am Tränkwald“:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) • Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8; BMZ 6,0 • Höhe baulicher Anlagen: TH_{max.}: 8,0 m / FH_{max.}: 10,0 m • Bauweise: abweichend • Bauordnungsrechtliche Bauvorschriften zur Schaffung von Stellplätzen; Fassadengestaltung; Fassadenbegrünung; Gestaltung der Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze; Gestaltung der Stellplätze; Gestaltung von privaten Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen; Einfriedungen; Gestaltung der unbebauten Flächen; Gestaltung der Vorgärten <p>Übernahme relevanter Festsetzungen für das Plangebiet.</p> 
Landespflegerischer Planungsbeitrag	<p>Die Bestandsdarstellungen und -bewertungen des damaligen landespflegerischen Planungsbeitrags bleiben unberührt. Lediglich der Eingriffs-/Ausgleichsbestand ändert sich. Die im landespflegerischen Planungsbeitrag innerhalb des Geltungsbereiches aufgeführte Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme 1.2 - Erhaltung von Gehölzen und Entwicklung von Pufferstreifen und -flächen zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes) bleibt nach Art und Lage bestehen und wird geringfügig erweitert. Der Übergang zwischen der geplanten Bebauung und der offenen Landschaft ist weiterhin durch die Entwicklung breiter, gestufter Hecken zu gestalten. Gegenüber der bestehenden Planung erfolgt somit keine Reduzierung der Maßnahmenfläche, diese wird vielmehr geringfügig vergrößert (aktuell ca. 0,18 ha; alte Fassung ca. 0,17 ha). Somit ergibt sich auch keine zu kompensierende mögliche Neuversiegelung.</p> <p>Insgesamt sind somit keine erheblich negativen Eingriffe zu erwarten.</p>

Flächenbilanz Geltungsbereich	1. Teiländerung (aktuell)	Ursprungsbebauungsplan 2009
Gewerbegebiet	ca. 1,12 ha	ca. 1,13 ha
Grünflächen	ca. 0,18 ha	ca. 0,17 ha
Geltungsbereich	ca. 1,3 ha	ca. 1,3 ha

Flächenbilanz Geltungsbereich 1. Teiländerung „Am Tränkwald“; Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach; Bearbeitung: Kernplan

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ ersetzt den Bebauungsplan „Am Tränkwald“ aus dem Jahr 2009 lediglich durch die hier getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ bleiben hiervon unberührt. Dies gilt auch für die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz.

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Gewerbegebiet (GE)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO

Das bestehende Gewerbegebiet wird im Rahmen der 1. Teiländerung des

Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ lediglich erweitert. Die Festsetzungen bezüglich der zulässigen und unzulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes bleiben unberührt und werden übernommen.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan definierten Lärmkontingente werden übertragen. Hier ist jedoch die gesamte damals herangezogene Fläche zugrunde zu legen.

Die Festsetzungen zum Maß und zur Bauweise werden auf die gewerbliche Baufläche ebenfalls übertragen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

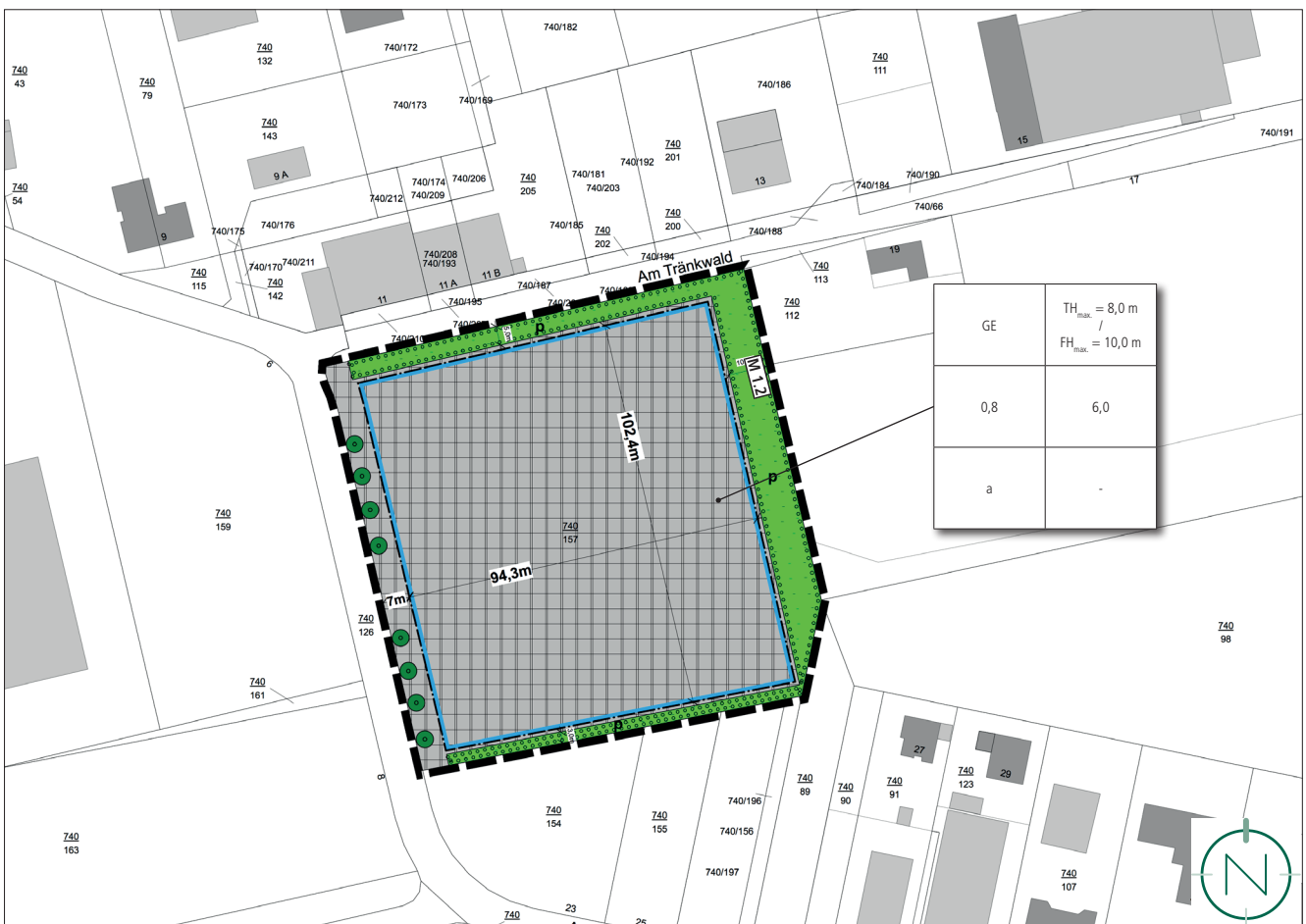
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die gewerbliche Baufläche wird gegenüber der bestehenden Planung lediglich im Bereich der Grenzabstände geringfügig ver-

größert. Der Abstand des Baufensters zur westlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche beträgt 7,00 m, zur nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche 6,00 m sowie zur hinteren Grundstücksgrenze 11,00 m.

Im Ursprungsbebauungsplan von 2009 betrug der Abstand des Baufensters zu der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche noch 11,0 m sowie der Abstand zur hinteren Grundstücksfläche 23,0 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, entsprechend dem Bebauungsplan „Am Tränkwald“, ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Auf diese Art und Weise soll weiterhin ein ausreichender, individueller Spielraum bei der Realisierung der Gebäude ermöglicht werden.



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 23 Abs. 5 BauNVO

Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie überdachte Stellplätze sind weiterhin nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) können zudem ausnahmsweise zwischen seitlicher Grundstücksgrenze und Baugrenze sowie zwischen hinterer Grundstücksgrenze und Baugrenze zugelassen werden. Der nicht überbaubare Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung bleibt hiervon weiterhin ausgenommen.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse befindet sich innerhalb des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche auf privatem Grund. Diese Fläche wird zukünftig als private Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich wird im südlichen Bereich des Plangebietes eine weitere private Grünfläche festgesetzt.

Auf den Grünflächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Landespflegerische Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ bleibt von ihrer Art und ihrer Lage weitgehend erhalten.

Die Festsetzung dient dabei in erster Linie dem gebietsinternen Ausgleich des Eingriffs.

Maßnahme 1.2 - Erhaltung von Gehölzen und Entwicklung von Pufferstreifen und -flächen zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes (aktuell ca. 0,18 ha, alte Fassung ca. 0,17 ha)

Der Übergang zwischen der geplanten Bebauung und der offenen Landschaft ist durch die Entwicklung breiter, gestufter Hecken zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Dadurch wird u. a. die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen. Dieses Ziel wird nach wie vor erreicht.

Gegenüber der bestehenden Planung erfolgt keine Reduzierung der Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, diese wird vielmehr geringfügig vergrößert. Die bislang festgesetzte Fläche bzw. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb des Plangebietes entfällt jedoch vollständig.

Durch die Planung entsteht somit insgesamt kein ökologisches Defizit, welches auszugleichen wäre.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes eingestellt:

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse ge-

sunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ aus dem Jahr 2009. Es besteht somit grundsätzlich Baurecht.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes sieht lediglich vor, die innerhalb des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse als private Grünflächen festzusetzen. Im Zuge dessen soll zudem die gewerbliche Baufläche geringfügig vergrößert werden.

Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die vorgesehene Planung somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Es erfolgt lediglich eine geringfügige Anpassung der planungsrechtlich gesicherten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Plangebietes. Zudem werden die innerhalb des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse als private Grünflächen festgesetzt.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Die Fläche liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ aus dem Jahr 2009. Es besteht somit grundsätzlich Baurecht.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes sieht lediglich vor, die innerhalb des Plangebietes festgesetzten öffentlichen

Grünflächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse als private Grünflächen festzusetzen. Im Zuge dessen soll zudem die gewerbliche Baufläche im Bereich der Grenzabstände geringfügig vergrößert werden.

Aufgrund der ökologischen Wertigkeit der Fläche kann davon ausgegangen werden, dass es durch die Realisierung des Vorhabens zu keinen erheblich negativen und nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommt.

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag innerhalb des Geltungsbereiches aufgeführte Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme 1.2 - Erhaltung von Gehölzen und Entwicklung von Pufferstreifen und -flächen zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes) bleibt bestehen. Der Übergang zwischen der geplanten Bebauung und der offenen Landschaft ist weiterhin durch die Entwicklung breiter, gestufter Hecken zu gestalten. Gegenüber der bestehenden Planung reduziert sich die Maßnahmenfläche nicht, diese wird vielmehr geringfügig vergrößert (aktuell ca. 0,18 ha; alte Fassung ca. 0,17 ha). Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Insgesamt sind somit keine erheblich negativen und nicht ausgleichbaren Eingriffe zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Auf einer Teilfläche des Bebauungsplanes „Am Tränkwald“ (2009) besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse befindet sich hier eine öffentliche Grünfläche auf privatem Grund. Diese soll im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes nun als private Grünfläche angepasst werden. Im Zuge dessen soll auch die gewerbliche Baufläche geringfügig vergrößert werden.

Negative Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft können somit ausgeschlossen werden. Vielmehr wird eine Teilfläche aufgrund eines konkreten Ansiedlungsinteresses für den Interessenten nutzbar gemacht. Zudem werden dadurch neue Arbeitsplätze geschaffen.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu geringfügigen neuen Versiegelungen. Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Es sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes

- Wahrung des bestehenden Gebietscharakters des Gewerbegebiets „Am Tränkwald“
- Nutzung einer seit längerer Zeit brachliegenden gewerblichen Fläche
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Schaffung weiterer Arbeitsplätze; Stärkung der lokalen Arbeitsplatzsituation
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde Rodenbach zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.