
- BEBAUUNGSPLAN -

"Schierlay", 17. Änderung,
Stadt Bad Breisig

Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

(Fassung für die Offenlage)



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit der Planung/ Historie/ Aufstellungsbeschluss	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3.	Verfahrensart	4
4.	Flächennutzungsplan und bestehendes Planrecht	5
5.	Änderungsinhalte und -bereiche	7
6.	Umweltauswirkungen	8
7.	Starkregen und Überflutung	11
8.	Ver- und Entsorgung	12
9.	Bodenordnung	12
10.	Flächenbilanz	13



1. Erforderlichkeit der Planung/ Historie/ Aufstellungsbeschluss

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schierlay“ stammt aus dem Jahr 1969 und hat bereits 16. Änderungen durchlaufen. Diese betreffen überwiegend Änderungen im Bereich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Erweiterung überbaubarer Flächen. Bei dem Plangebiet (Parzelle 12/6) sowie den angrenzenden Parzellen 12/5 und 12/4 handelte es sich ursprünglich um eine Parzelle, für die der Ursprungsplan eine Reihenhausbebauung vorsah. Nach Teilung und Änderung des Bebauungsplanes (16. Änderung) wurden die Grundstücke 12/4 und 12/5 mit Einzelhäusern bebaut, die Parzelle 12/6 wurde in diesem Zusammenhang nach wie vor als Wohnbaufläche und private Grünfläche dargestellt, ist aber aufgrund des verbliebenen restlichen Baufensters faktisch nicht mehr bebaubar.

Der Anlass der angestrebten 17. Bebauungsplanänderung besteht daher darin, auf Antrag des Grundstückseigentümers, die vorhandenen Festsetzungen zeitgemäß weiterzuentwickeln, den Bereich nachzuverdichten und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zur Schaffung von Wohnraum innerhalb der Stadt Bad Breisig zu ermöglichen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wurde am **10.10.2023 der Aufstellungsbeschluss** zur vorliegenden 17. Änderung des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Bad Breisig gefasst. Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus TOPO RLP) – unmaßstäblich



Der Geltungsbereich der 17. Änderung umfasst lediglich einen kleinen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Gemarkung Oberbreisig, Flur 9, Flurstücksnummer 12/6) in einer Größenordnung von ca. 1.300 m².

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.

3. Verfahrensart

Die vorliegende 17. Änderung Bebauungsplanes „Schierlay“ soll auf Basis des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Hierbei sind die genannten Tatbestände zu erfüllen.

Aufgrund des Vorliegens eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt es sich nachweislich um eine Innenentwicklung/Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m² und die Änderung verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor (§13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB).

Darüber hinaus dient die vorliegende Planung investiven Maßnahmen.

Demzufolge kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann daher abgesehen werden.

Auch wird keine zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erstellt.

Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.



4. Flächennutzungsplan und bestehendes Planrecht

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der VG Bad Breisig weist den betreffenden Bereich als Wohnbaufläche aus.

Die angestrebte Änderung wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

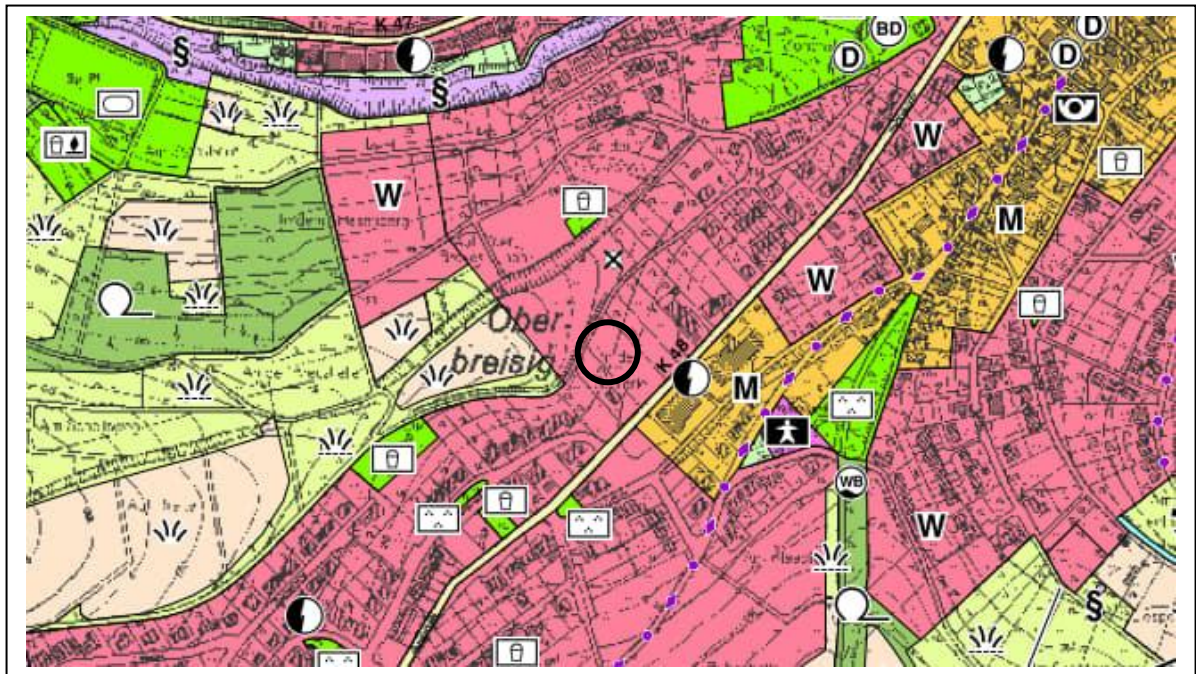


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der VG Bad Breisig – unmaßstäblich

Bestehender Bebauungsplan

Die vorliegende 17. Änderung des Bebauungsplanes „Schierlay“ umfasst lediglich einen kleinen Teil des Ursprungsplanes.

Maßgeblich für das Plangebiet sind die Änderungen 10., 13. und 16.

Diese enthalten für den betreffenden Bereich/das Umfeld folgende Festsetzungen:

[illegible]

- Teilweise Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA)
- Teilweise Ausweisung als private Grünfläche
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- Satteldächer

- Änderung öffentliche Verkehrsfläche in private
- Anordnung und Ausgestaltung von Stellplätzen



Geänderte Textfestsetzungen aus der 13. Änderung:

- Zahl der Vollgeschosse maximal II mit ausgebautem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)
- Dachaufbauten mit Drempe bis zu einer Höhe von 0,75
- Dachneigung von 23° bis 35° zulässig

Die umgebenden Grundstücke sind vollständig bebaut.

5. Änderungsinhalte und -bereiche

Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung soll die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden.

Hierzu ist die Ausweisung einer bebaubaren Fläche (Baufenster) mittels Baugrenzen erforderlich.

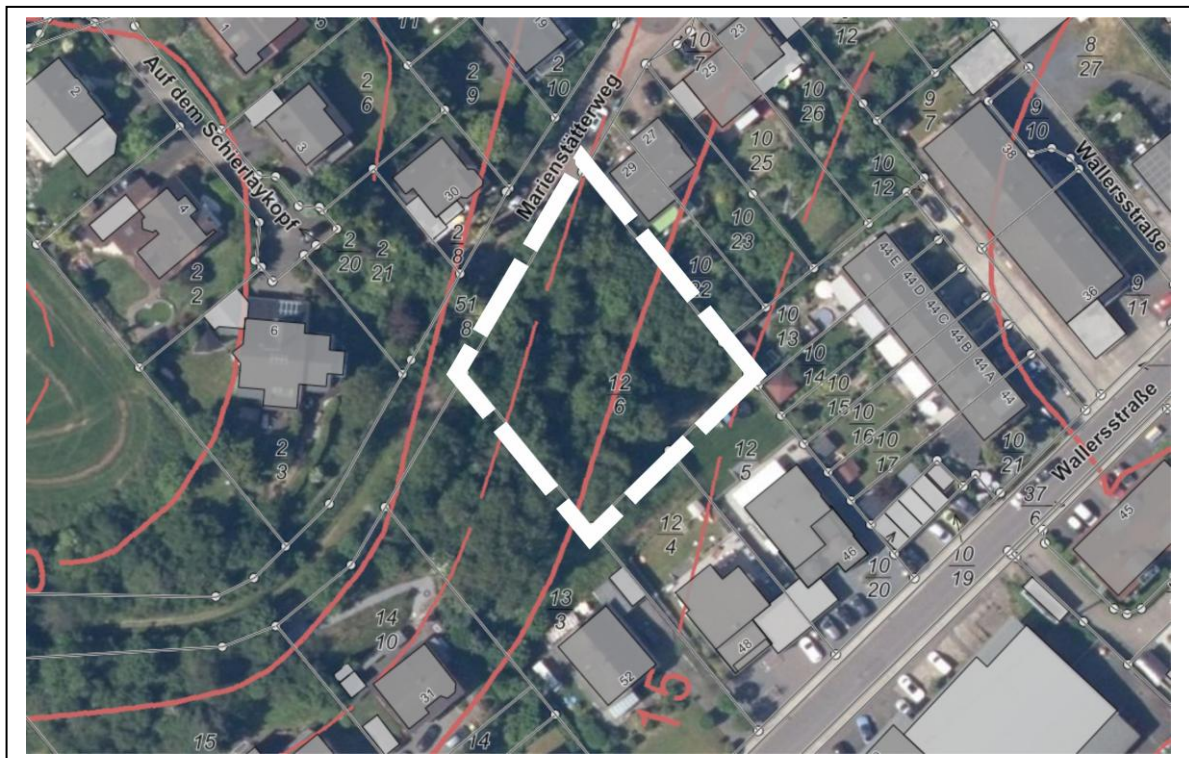


Abb. 4: Aktuelle Nutzung des Plangebietes

Um eine *übermäßig dichte Bebauung zu vermeiden*, werden darüber hinaus eine gegenüber den Standartwerten der BauNVO reduzierte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die im § 19 (4) BauNVO genannte Überschreitung der GRZ ist jedoch bis zu 0,45 zulässig.



Eine weitere Reduzierung ist mit der angestrebten Ausweisung zum Bau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten nicht zu vereinbaren.

Zulässig ist die Errichtung von max. II Vollgeschossen sowie eines Staffelgeschosses.

In der Umgebung finden sich bereits einige Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser, beides Belege für eine grundsätzlich erhöhte städtische Dichte.

Durch die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (7 Wo) wird der Wohnfriede insgesamt gewahrt und ein übermäßiger Parkdruck innerhalb des Straßenraumes vermieden. Aufgrund der Größe des Grundstücks kann die erforderliche Anzahl an Stellplätzen problemlos auf der Parzelle untergebracht werden.

Die Ausweisungen erfolgen, um eine zeitgemäße und angemessene Nachverdichtung der Fläche zu ermöglichen.

6. Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind (im Rahmen einer Vorabschätzung) die artenschutzrechtlichen Belange zu bewerten und zu beurteilen.

Im vorliegenden Fall wurde eine Artenschutzrechtliche Risikoabschätzung durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Einschätzung der planungsrelevanten Artengruppen wird über die Artendatenbanken des Landes Rheinland-Pfalz (LANIS, Artendatenportal, ArteFakt, Artenfinder) sowie der Habitatausstattung durchgeführt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen ergeben sich bereits Ausschlusskriterien für bestimmte Tiergruppen. Die Bewertung der Lebensraumansprüche erfolgt nach Angaben des Bundesamtes für Naturschutz (<https://www.bfn.de/artenportraits>).

Die Begehung der Fläche vor Ort fand am 12.02.2025 von 9:45 bis 10:30 Uhr (überwiegend bewölkt bei 3 °C) statt.

Im Rahmen der Begehung wurden schwerpunktmäßig verschiedene Vogelarten aufgenommen, die den bewachsenen Hang und den angrenzenden Weg begleitenden Gehölzsäume besiedeln.



Im Bereich des vorgesehenen Flurstückes wurden Rotkelchen, Amsel, Blaumeise, Elster, Schwanzmeise und Ringeltaube beobachtet. Im Umfeld konnten zudem der Grünspecht und die Heckenbraunelle verhört werden.

Das Vorkommen von Reptilien wie bspw. der Zauneidechse kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da in Kombination mit den umgebenden Flächen geeignete, sonnenexponierte und kleinstrukturierte Standorte zur Verfügung stehen. Daher wurden weitere Begehung zur Aufnahme von pot. vorkommenden Reptilien durchgeführt.

Die Untersuchung auf ein Vorkommen von Reptilien wurde bei geeigneten Witterungsverhältnissen durchgeführt (sonnig und mindestens 14 °C). Dazu wurde ab Ende April zunächst künstliche Versteckmöglichkeiten an zwei Stellen ausgelegt, die dem Nachweis der Reptilien dienen. Neben dem Überprüfen der künstlichen Versteckmöglichkeiten wurden zudem Sichtbeobachtungen durchgeführt.

Dabei wurde die Fläche entlang von Transekten langsam abgegangen. Besonderes Augenmerk wurde auf Saumbereiche, Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze gelegt.

Es wurden drei Aufnahmen bei geeigneter Witterung durchgeführt.

- 10.04.2025, 10:00 Uhr – 11:00 Uhr, 14 °C, sonnig und leicht bewölkt
- 29.04.2025, 10:45 Uhr – 11:30 Uhr, 18 °C, sonnig
- 13.05.2025, 11:00 Uhr – 11:30 Uhr, 20 °C, sonnig

Im Rahmen der durchgeführten Begehungen mit absuchen der Fläche, Überprüfen der ausgelegten künstlichen Versteckmöglichkeiten sowie sonstigen Versteck- und Sonnenmöglichkeiten wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten gesichtet oder aufgenommen. Bei der Übersichtserfassung des Gebietes konnte rd. 200 m südwestlich auf dem angrenzenden geschotterten Weg eine Blindschleiche beim Überqueren beobachtet werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese im Planbereich vorkommt, da die südwestlich anstehenden Strukturen ungestörter sind.

Weiterführende Maßnahmen zum Schutz von Reptilien im Rahmen der Bauausführung sind anhand der aktuellen Informationen und Ergebnissen aus der Aufnahme nicht erforderlich.

Säugetiere:

Es wurde auf der Fläche nach Nüssen gesucht, um eine Einschätzung über das Vorkommen der Haselmaus treffen zu können. Es wurden jedoch keine geeigneten Nüsse durch das Fehlen von Haselnusssträuchern gefunden. Neststrukturen konnten ebenfalls im Rahmen der Begutachtung der Fläche nicht entdeckt werden.



Das Vorkommen von Fledermäusen, welche die Strukturen als Ruheplatz nutzen, ist nicht ausgeschlossen. Die Hochstämme wurden nach geeigneten Spalten oder Baumhöhlen optisch mit einem Fernglas abgesucht. Geeignete Strukturen konnten hier an den Bäumen nicht aufgenommen werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- **V1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung**

Gehölzrodungen und Rückschnitte sind innerhalb der Zeiten vom 01.10 bis 28./29.02 durchzuführen, um das Risiko für Verletzungen und Tötungen von Tieren, sowie die Zerstörung von aktiven Fortpflanzungsstätten zu minimieren.

Schutz der vorkommenden Tierarten sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten

- **V2: Vermeidung von Vogelschlag an spiegelnden Glasflächen**

Die Spiegelwirkung von Gebäudeteilen (große Fenster, spiegelnde Fassadenfronten, etc.) ist durch die Verwendung von transluzenten Materialien oder dem flächigen Aufbringen von Markierungen (bspw. Punktraster) auf max. 15 % Außenreflexionsgrad zu minimieren.

Schutz der vorkommenden Vogelarten

- **V3: Begutachtung von Gräben und Baugruben**

Begutachtung der offen gelassenen Gräben und Gruben vor dem Weiterbau täglich auf das Vorkommen von Tieren. Eventuell vorkommende Tiere sind aus der Struktur vorsichtig zu entnehmen und in unmittelbarer Nähe, jedoch nicht direkt im Baufeld freizulassen.

Vermeidung der Tötung von Tieren

- **V4: Aufhängen von Ersatznistkästen**

Zum kurzfristigen Ausgleich für den Verlust an Bäumen und Gehölzstrukturen sowie störungsbedingten Beeinträchtigungen von Vögeln sind Ersatznistkästen aufzuhängen. Es sind 4 Stk. für Gehölzbrüter aufzuhängen.

Es wird empfohlen die Kästen im Vorfeld frühzeitig aufzuhängen, um im Bedarfsfall eines Besatzfundes in Baustellennähe keinen Baustopp auszulösen.

Vermeidung der Verschlechterung der lokalen Population von Vögeln



- **V5: Ersatz der bau- und anlagenbedingten Entnahme von Einzelbäumen und Gehölzstrukturen**

Zum Ersatz der bau- und anlagenbedingten Entnahme der Einzelbäume und Gehölzstrukturen sind neue Gehölze zu pflanzen. Zum Ersatz der wegfallenden Gehölzstruktur ist auf 10 % der unbebauten Fläche eine Gehölzpflanzung vorzusehen. Bevorzugt sind hier standortheimische Gehölze anzupflanzen.

Vermeidung der Verschlechterung der lokalen Populationen

Fazit:

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung des Vorhabens auf Grundlage der vorhandenen Daten und der durchgeführten Begehung der Fläche und Umgebung, kommt zu dem Schluss, dass durch die großflächigen Rückschnitte und Rodungen der Gehölzstrukturen zukünftige Fortpflanzungs- und Ruhestätten für bestimmte Vogelarten verloren gehen. Ein Ausgleich hierfür kann kurzfristig durch die Aufhängung von Ersatzkästen und langfristig durch die Anpflanzung geeigneter Ersatzstrukturen auf der Fläche erfolgen.

Eine Verschlechterung der lokalen Populationen an vor allem ubiquitären Singvogelarten ist bei Durchführung der Maßnahmen nicht zu erwarten.

Weitere artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten sind innerhalb der Fläche nicht zu erwarten bzw. anhand der vorhandenen Habitatstrukturen auszuschließen.

7. Starkregen und Überflutung

Gemäß den aktuellen Karten zum Thema Starkregen und Überflutung des Landesamtes für Umwelt sind für das Plagebiet keine Sturzfluten bei Starkregenereignissen zu befürchten.



Abb. 5: Auszug aus der Sturzflutkarte des Landesamts für Umwelt (wasserportal.rlp-umwelt.de), außergewöhnlicher Starkregen (SRI 7, 1. Std.)

8. Ver- und Entsorgung

Unmittelbar angrenzend an das Grundstück verläuft der „Marienstätterweg“. Dieser dient als Erschließungsstraße für zahlreiche angrenzende Gebäude.

Es ist somit davon auszugehen, dass eine Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen (Kanal, Wasser, Strom etc.) grundsätzlich möglich ist.

9. Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Aussagen über die künftige Gestaltung der Grundstückszuschnitte. Die Parzelle befindet sich im Besitz eines Eigentümers. Die Durchführung einer Umlegung ist daher entbehrlich.



**Begründung zum Bebauungsplan "Schierlay",
17. Änderung, Stadt Bad Breisig**

10. Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	1.313 m ²
--------------	-----	----------------------

Plangebiet	ca.	1.313 m ²
------------	-----	----------------------

Stadt Bad Breisig, den.....

.....
(Marcel Caspers) Stadtbürgermeister