
INGENIEURBÜRO DILGER GMBH

BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN

Ortsgemeinde Contwig



1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bauert (VG-Werke)“

Textliche Festsetzungen und Begründung

April 2025

Gewerbepark Neudahn 3, 66994 Dahn
Telefon: 06391 / 911-0
Telefax: 06391 / 911-150

Marktstraße 1, 66907 Glan-Münchweiler
Telefon: 06383 / 7820
Telefax: 06383 / 579184

Inhaltsverzeichnis

Änderung der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Bauert (VG-Werke)“	1
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung	1
1.2.1 Höhe baulicher Anlagen	1
1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	2
1.4 Stellplätze, Nebenanlagen	2
1.5 Entwässerung	2
1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	3
1.6.1 Wiederherstellung/ Ausgleich (CEF-Maßnahme) von Brutquartieren	3
1.6.2 Wiederbegrünung und Ausgleichspflanzung im Plangebiet	3
1.6.3 Externer Ausgleich	3
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
2.1 Gebäudegestaltung	6
2.2 Dachformen, Dacheindeckung, Firstrichtung	6
2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen	6
3 sonstige Landespflegerische Maßnahmen	6
3.1 Vermeidungsmaßnahmen	6
3.1.1 Rodungszeitraum	6
3.1.2 Landschaftsbild	6
4 Begründung der Änderungen	7
4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	7
4.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass des Bebauungsplanes	9
4.2.1 Anlass der Planung	9
4.2.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen	9

5	Raumordnerische und sonstige Planungsvorgaben.....	10
5.1	Regionaler Raumordnungsplan	10
5.2	Flächennutzungsplan.....	11
5.3	Bebauungsplan.....	12
6	Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen in der Planungskonzeption	13
6.1	Öffentliche Interessen, die durch die Planung nicht berührt werden.....	13
6.2	Äußere und innere wegemäßige Erschließung des Plangebietes	13
6.3	ÖPNV	13
6.4	Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Telekommunikationsdienstleistungen	13
6.4.1	Wasserversorgung	13
6.4.2	Stromversorgung	13
6.4.3	Telekommunikationsdienstleistungen	13
6.5	Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers.....	14
6.6	Sturzflut und Hochwassergefährdung	14
6.7	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	14
7	Begründung der zeichnerischen und textlichen Planfestsetzungen	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	15
7.4	Stellplätze, Nebenanlagen	15
7.5	Entwässerung.....	15
7.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	15
8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
8.1	Gebäudegestaltung	16
8.2	Dachformen	16
8.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	16
9	Sonstige Landespflegerische Maßnahmen.....	16

9.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	16
-----	---------------------------	----

ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS „IM BAUERT (VG-WERKE)“

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Bauert (VG-Werke)“ werden weitestgehend übernommen. Von der Änderung betroffene Festsetzungen werden im Folgenden aufgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 1.015 m². Die Planung betrifft die Flurstücke 567, 570 und 566/2.

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

Zulässig sind:

Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude für alle Aufgabenbereiche der Verbandsgemeindewerke.

Die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 ausgeschlossen.

Ausnahme zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, werden gemäß § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 1a BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 a BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) wird auf 780 m² festgesetzt.

Die zulässige Geschoßfläche (GF) wird auf 1.560 m² festgesetzt.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,00 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Unterer Bezugspunkt (0,0) ist die Oberkante der befestigten Hofffläche.

Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile, z. B. technische Aufbauten wie für Wärme-/Kältetechnik oder Belüftung auf bis zu 15 % der Dachfläche um

1,0 m überschritten werden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen die maximale Gebäudehöhe auf der gesamten Dachfläche um 1,0 m überschreiten.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise. Grenzbebauung ist zulässig. Das Baufenster ist festgesetzt über Baugrenzen in der Planzeichnung.

1.4 Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 50 m² pro Grundstück, bzw. bei größeren Grundstücken je 3.000 m² Grundstücksfläche und 1-geschossiger Bauweise zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Lagerflächen für Baumaterial u. ä. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie versickerungsfähig befestigt sind. Auch Befestigungen mit Gitterrostteilen sind zulässig.

1.5 Entwässerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c, 20 und Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Wiederherstellung/ Ausgleich (CEF-Maßnahme) von Brutquartieren

Für die entfallenden Brut- und Nistmöglichkeiten sind an geeigneten Stellen und im unmittelbaren Umfeld Nistkästen für Höhlen- und Spaltenbrüter als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme anzubringen.

Insgesamt sind 3 Nistkästen für Vögel (z. B. Hasselfeldt H35 oder Schwegler Nisthöhle 1B) aufzuhängen. Die Nistkästen sind an Bäumen oder Hauswänden in Ost-West-Ausrichtung anzubringen.

1.6.2 Wiederbegrünung und Ausgleichspflanzung im Plangebiet

Um langfristig die Auswirkungen des Eingriffs auf das Landschaftsbild zu reduzieren, ist eine Begrünung der nordöstlichen Hallenwand und der ihr vorgelagerten Flächen mit einheimischen, autochthonen Arten als Bodendecker und Fassadenbegrünung anzulegen.

Um die Wände zu schonen eignen sich hier Kletterpflanzen, die ein Rankhilfe brauchen. Es ist eine flächige Fassadenbegrünung zu wählen. Der Pflanzabstand ist hier abhängig von der Auswahl der Pflanzen, z. B. Rankender Mauerwein (*Parthenocissus inserta*) oder Pfeifenwinde (*Aristolochia tomentosa*) benötigen 1 – 2,5 m Pflanzabstand.

1.6.3 Externer Ausgleich

Gemäß Rücksprache mit den Verbandsgemeindewerken und der Unteren Naturschutzbehörde soll die externe Kompensation auf den Flurstücken 614/1 und 614/2 erfolgen (siehe Plan "externe Kompensationsfläche, Biotoptypen und Kompensation").

Die Pflanzung, bzw. die Weiterentwicklung des Schilfgürtels ist spätestens zwei Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Im Falle einer Beweidung der angrenzenden Mähwiese ist dafür zu sorgen, dass sowohl die Strauchhecke, wie auch der Schilfgürtel in ausreichendem Maß vor Verbiss oder Zerstörung durch die Weidetiere geschützt ist. D. h. es ist mit Abstand ein Elektrozaun aufzustellen.

Vorgesehen sind die Weiterentwicklung der vorhandenen Böschunghecke (Flurstk. 614/2) und die ergänzende Anpflanzung einer Strauchhecke mit Überhältern.

Ortsgemeinde Contwig**Textliche Festsetzungen und Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bauert (VG-Werke)“**

Direkt an die Flächen der Kläranlage, bzw. deren Rieselfelder angrenzend, liegt das Flurstück 614/2. Es ist von einer 485 m² großen Böschungshecke aus autochthonen Gehölzen, ohne Überhälter, bewachsen.

Die Weiterentwicklung dieser Fläche umfasst eine Verdoppelung der bisherigen Heckengröße auf 970 m². Die Gehölzpflanzung ist als gestufte Strauchhecke, mit Überhältern aus einheimischen Arten anzupflanzen. Als Pflanzzeit ist dafür der Herbst, bzw. Spätwinter zu wählen, da hier die benötigten Sträucher auch als wurzelnackte Ware erhältlich sind.

Als Abstände zwischen den Pflanzen ist ein Abstand von 1,5 m und zwischen den Pflanzreihen ist ca. 1 m zu wählen. Bei hohem Baumanteil beträgt der Pflanzabstand in der Pflanzreihe 2 m. Sträucher sind je Art in kleinen Gruppen zu pflanzen. Zum Schutz der Baumkronen sind für Greifvögel Ansitzstangen anzubringen.

Nicht bepflanzte Flächen sind mit einer kraut- und blütenreichen, standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen und zu einem extensiv gepflegten Gräser- und Kräutersaum zu entwickeln.

Die Pflanzen sollten in folgenden Qualitäten gepflanzt werden:

- Führenden Pflanzen (F1 und F2) – Solitär, 3xv, mB/ oB, 175-200cm
- Mantelgehölze (M) – v.He. 6 Tr, mB/ oB, 60-100cm
- Begleitende (B) – v.Str. 3 Tr., mB/ oB, 40-60cm
- Dienende (D) – v.Str. 5 Tr., mB/ oB, 40-60cm

Für die Anpflanzung der Hecke ist möglichst autochthones Pflanzgut zu verwenden. Bei der Auswahl der Pflanzen sind Bienenweiden und Vogelnährgehölze zu wählen, die z. B. zu unterschiedlichen Zeiten, auch im Vorfrühling blühen um Insekten und Hautflüglern schon möglichst früh im Jahr ein breites Nahrungsangebot zu bieten. Einer hoher Anteil von Dornensträuchern (z. B. Weißdorn, Schlehe, Rosen, usw.) sowie fruchtende Strauch- und Baumarten (z. B. Wildobst, Vogelbeere, Schwarzer Holunder, usw.) ist anzustreben. Der Baumanteil in der Hecke soll nicht mehr als 10 % des gesamten Gehölzanteils betragen. Bäume sind untereinander in einem Abstand von mind. 10 m in der mittleren Reihe anzupflanzen.

Damit sich das Gehölz in Ruhe entwickeln kann, ist es für die ersten 5 - 7 Jahre mit einem Wildzaun einzuzäunen, um Wildverbiss oder Fegeschäden durch Niederwild vorzubeugen. Für Pflegemaßnahmen muss der Zaun sich einseitig öffnen lassen. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes ist der Zaun abzubauen.

Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen gleicher Art und gemäß der vorgenannten Pflanzgrößen während der Pflanzzeit in den Herbst- und Frühjahrsmonaten zu ersetzen.

Weiterentwicklung der vorhandenen Nass- und Feuchtwiese (EC1)

Die zum jetzigen Zeitpunkt vorhandene frische bis trockene, mäßig artenreiche Mähwiese (EB2) ist im Bereich des Gartengrabens, auf einer Länge von 79 m und einer Breite von 10 m zu einem brachgefallenen Nass- und Feuchtgrünland (EE3) weiterzuentwickeln. D. h. die zum jetzigen Zeitpunkt als landwirtschaftliches Grünland genutzte Fläche ist von einer regelmäßigen Mahd auszunehmen.

Damit sich die vorhandenen, standorttypischen Pflanzen entsprechend weiterentwickeln können, soll die Fläche sich selbst überlassen werden und nur noch alle drei Jahre gemäht werden, um eine Verbuschung zu vermeiden.

Um eine Zerstörung von Vogeleiern oder -nestern, eine Gefährdung von Jungvögeln, sowie Störungen während der Brutzeit zu ausschließen, hat die Mahd nach § 39 BNatSchG Rodungs-, Fäll- und Räumarbeiten außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September zu erfolgen.

Das Einbringen von standortfremden Pflanzen oder das Neuanpflanzen von Gehölzen, Gräsern und Blütenpflanzen ist zu unterlassen. Die für den Standort und den Biotopkomplex typische Vegetation ist zu erhalten und weiter zu entwickeln. Als Entwicklungszeitraum und somit auch wie beschrieben als Pflegezeitraum ist von mindestens 5 Jahren auszugehen.

Die Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben und im zugehörigen Planwerk dargestellt.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gebäudegestaltung

Die Bauwerke sind in ihrer Gestaltung dem bestehenden Gebäude anzupassen. Es sind Farben aus dem hellen Farbspektrum zu verwenden.

2.2 Dachformen, Dacheindeckung, Firstrichtung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Satteldächer, Walmdächer, und Pultdächer. Die zulässige Dachneigung für diese Dächer beträgt 15 bis 35°. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen mit geringerer Dachneigung oder auch mit Flachdächern errichtet werden.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigungen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Grundstücksflächen, die ungenutzt, nicht überbaut und auch nicht als Grundstückszufahrt oder Stellplatz genutzt werden, sind vollflächig zu begrünen.

3 SONSTIGE LANDESPFLEGERISCHE MAßNAHMEN

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

(§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG)

3.1.1 Rodungszeitraum

Rodungen erfolgen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Nistzeit von Vögeln im Zeitraum von (jeweils einschließlich) Oktober und Februar.

Im Falle von Gebäudeabriss während der Nistzeit ist vor Maßnahmenbeginn eine Besatzkontrolle durchzuführen.

Vor Abrissbeginn ist hinsichtlich Fledermäusen eine Vorkontrolle der Gebäude gem. § 24 Abs. 3 BNatSchG erforderlich.

3.1.2 Landschaftsbild

Um den Neubau in das Umfeld einzubinden, sind im Rahmen der Wiederherstellungsmaßnahmen die unversiegelten Flächen standortgerecht zu begrünen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die neue Halle an den Fassaden begrünt werden kann und dadurch langfristig eine Verbesserung in der Fernwirkung entsteht.

Ortsgemeinde Contwig

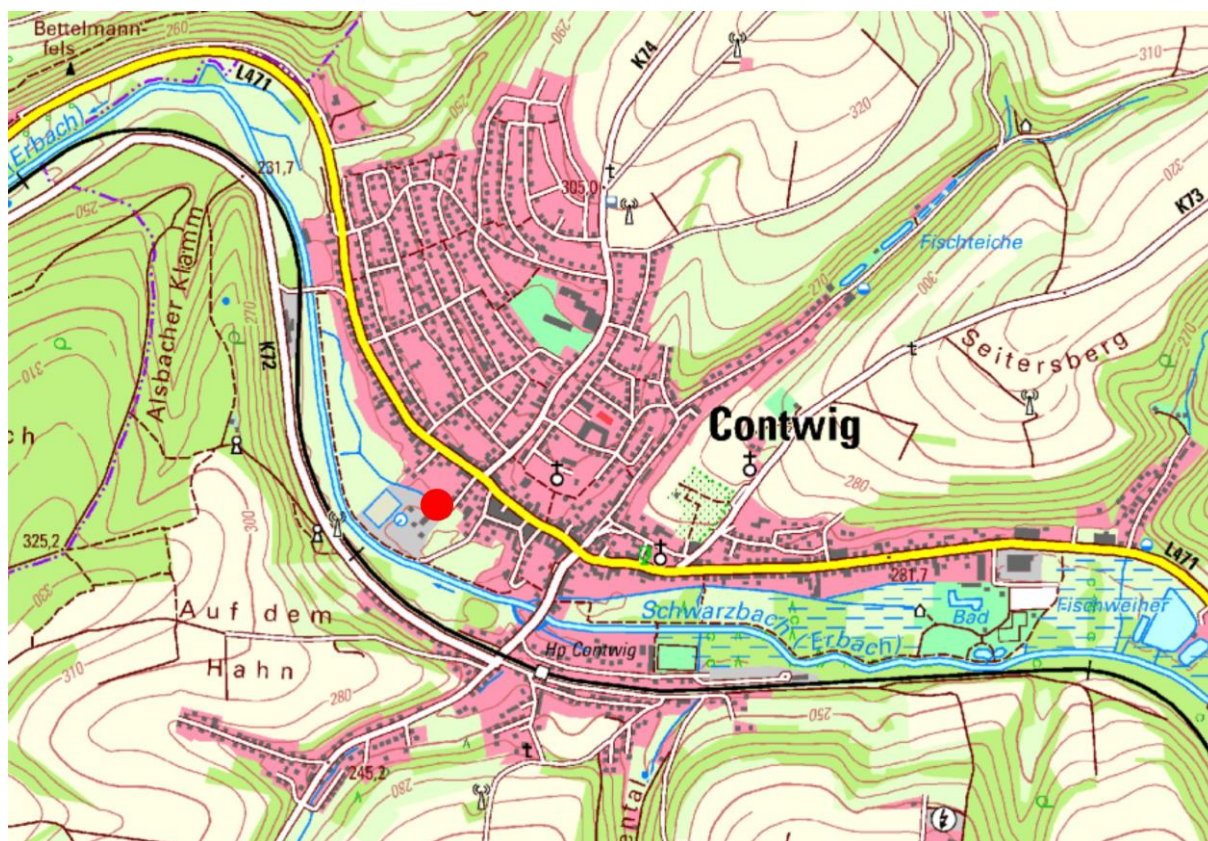
Textliche Festsetzungen und Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bauert (VG-Werke)“

4 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

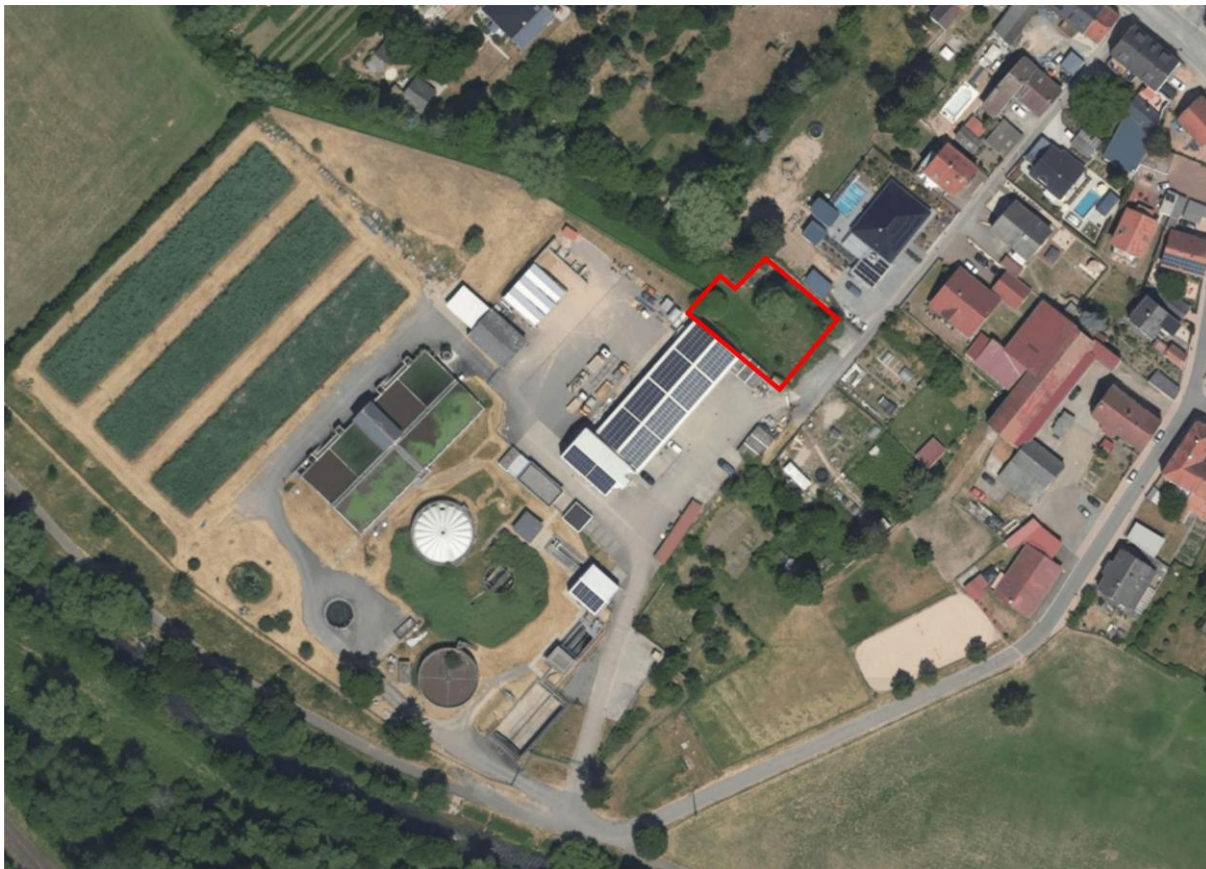
Das Plangebiet liegt im Südwesten von Contwig in der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land. Die Nachbarschaft weist eine gemischte Nutzung auf mit Wohnen und Gewerbe. Geplant ist die Erweiterung des Betriebshofs der Verbandsgemeindewerke neben der Kläranlage. Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 1.015 m². Die Planung betrifft die Flurstücke 567, 570 und 566/2.

Abb. 1: Lage des Plangebiets



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland - Pfalz
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Ortsgemeinde Contwig**Textliche Festsetzungen und Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bauert (VG-Werke)“**

Abb. 2: Luftbild Plangebiet

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland - Pfalz
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

4.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass des Bebauungsplanes

4.2.1 Anlass der Planung

Die Verbandsgemeindewerke übernehmen vielfältige und immer umfangreichere Aufgaben für die Gemeinden. Sie sind zuständig für die Versorgung mit Wasser, die Entsorgung sowie Behandlung von Abwasser. In Notfällen wie Wasserrohrbrüchen müssen die Mitarbeiter des Betriebshofes umgehend handeln, weshalb die benötigten Materialien und Werkzeuge im Lager vorgehalten werden müssen. Zusätzlich übernehmen die Werke auch den Winterdienst in den Ortschaften ihres Einzugsgebiets.

Die immer vielschichtiger und umfangreicher werdenden Aufgaben erfordern verschiedene Geräte und Fahrzeuge, die wettergeschützt untergebracht werden müssen. Die bestehende Lagerhalle und Garage sind an ihrer Belastungsgrenze angelangt und genügen für eine Unterbringung aller Fahrzeuge nicht mehr. Die Maschinen, die für die zu leistenden Arbeiten benötigt werden, werden außerdem immer größer, weshalb die bestehende Fahrzeughalle nicht mehr ausreicht und der Betriebshof erweitert werden muss. Die Verbandsgemeindewerke verfügen zum Teil über sehr teure Fahrzeuge, bei denen mit einem hohen wirtschaftlichen Schaden gerechnet werden muss, müssten diese ohne entsprechende Hallen unter freiem Himmel stehen. Denn dies wäre nicht nur unsicher, sondern auch von Nachteil für den Zustand der Fahrzeuge.

Da der Betriebshof erweitert und eine neue Fahrzeughalle gebaut werden soll, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans vergrößert und das eingeschränkte Gewerbegebiet erweitert. Zeichnerisch werden außerdem Baugrenzen festgesetzt, die den geplanten Anbau verorten und eingrenzen.

Die Änderung des Bebauungsplans stellt eine wichtige Maßnahme für die Verbandsgemeindewerke dar um ihren Betriebshof zu erweitern und zukünftig ihren Aufgaben ordnungsgemäß nachkommen zu können.

Der Bebauungsplan „Im Bauert (VG-Werke)“ stammt aus dem Jahr 2013.

4.2.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da für den betreffenden Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und nur wenige Festsetzungen betroffen sind, kommt nur eine Änderung der bestehenden Satzung in Frage. Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht durch die Vergrößerung des eingeschränkten Gewerbegebietes und durch die Festsetzung eines Baufensters die Erweiterung des Betriebshofes der Verbandsgemeindewerke Zweibrücken-Land, daher

Ortsgemeinde Contwig

Textliche Festsetzungen und Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bauert (VG-Werke)“

wird der Bebauungsplan nun im Regelverfahren gem. § 2 BauGB geändert. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde stellt für das Gebiet Gewerbeflächen dar. Eine Teiländerung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird als eigenständiger Teil der Begründung beigelegt.

5 RAUMORDNERISCHE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

5.1 Regionaler Raumordnungsplan

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV



Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. Die Ortsgemeinde Contwig ist als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren sichern die Grundversorgung der Bevölkerung. Sie halten Einrichtungen der Grundversorgung vor, wie u. a. Realschulen, Ärzte sowie Einzelhandelsgeschäfte einschließlich Lebensmittelmärkte. Südlich von Contwig befindet sich ein landesweiter Biotopverbund.

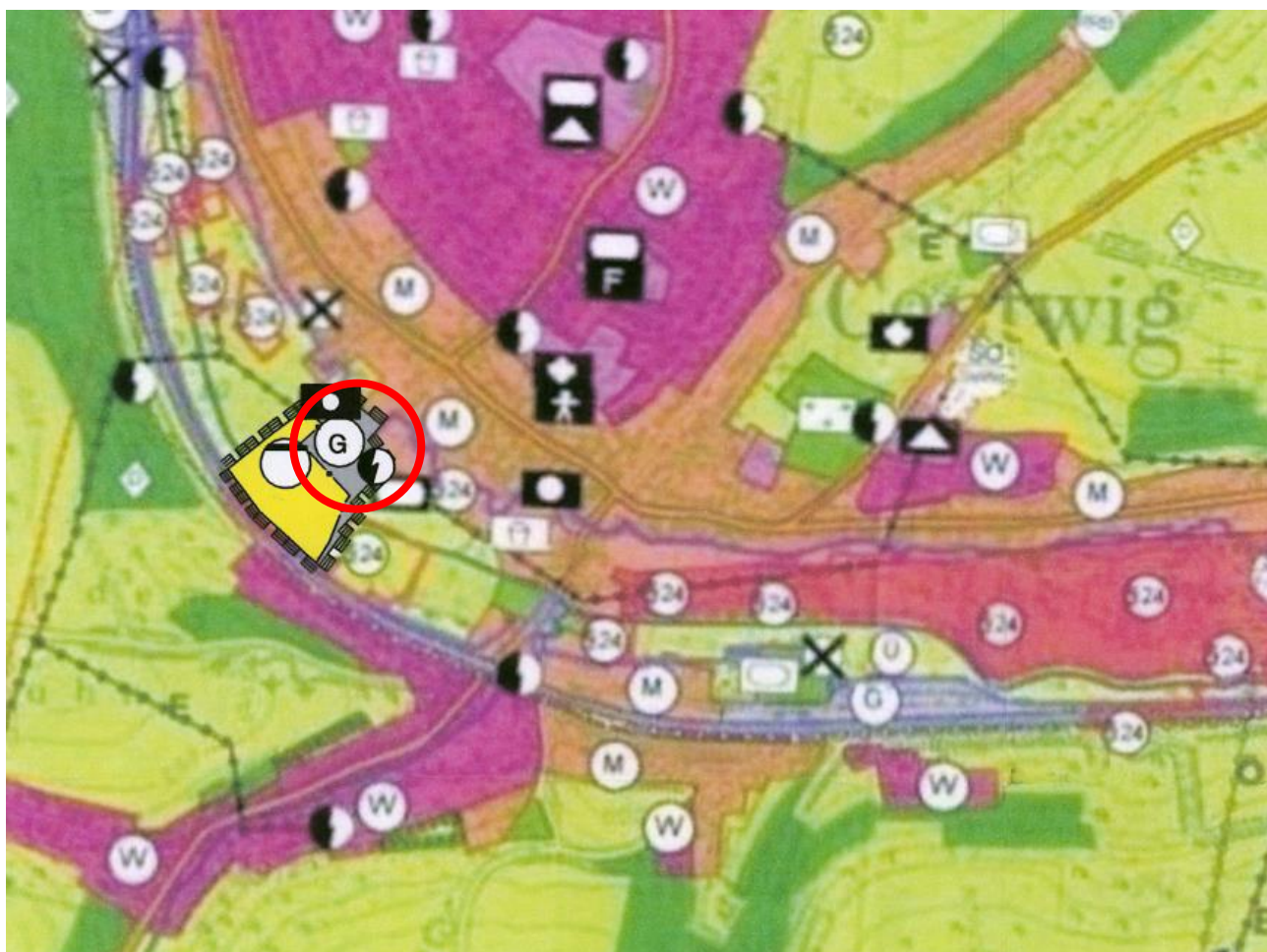
Ortsgemeinde Contwig

Textliche Festsetzungen und Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bauert (VG-Werke)“

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land wurde im Jahr 2013 parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Bauert (VG-Werke)“ einer Teiländerung unterzogen. Für den Geltungsbereich der Änderung stellt der Flächennutzungsplan seitdem eine gewerbliche Baufläche dar. Angrenzend befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen und Flächen für öffentliche Verwaltungen. Im Vorfeld dieser Bebauungsplanänderung wurde eine Stellungnahme der Kreisverwaltung Südwestpfalz bzgl. einer erneuten Flächennutzungsplanänderung eingeholt. Aufgrund der Maßstäblichkeit und der nicht vorhandenen Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes ist eine erneute Änderung nicht erforderlich. Das geplante Vorhaben hält das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB ein.

Abb. 4: Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanteiländerung von 2013 (Genehmigung 2014)



Quelle: Verbandsgemeindewerke Zweibrücken-Land, Flächennutzungsplan Teiländerungsplan 11 „Im Bauert (VG-Werke)“, Ingenieurbüro Wonka Nünschweiler

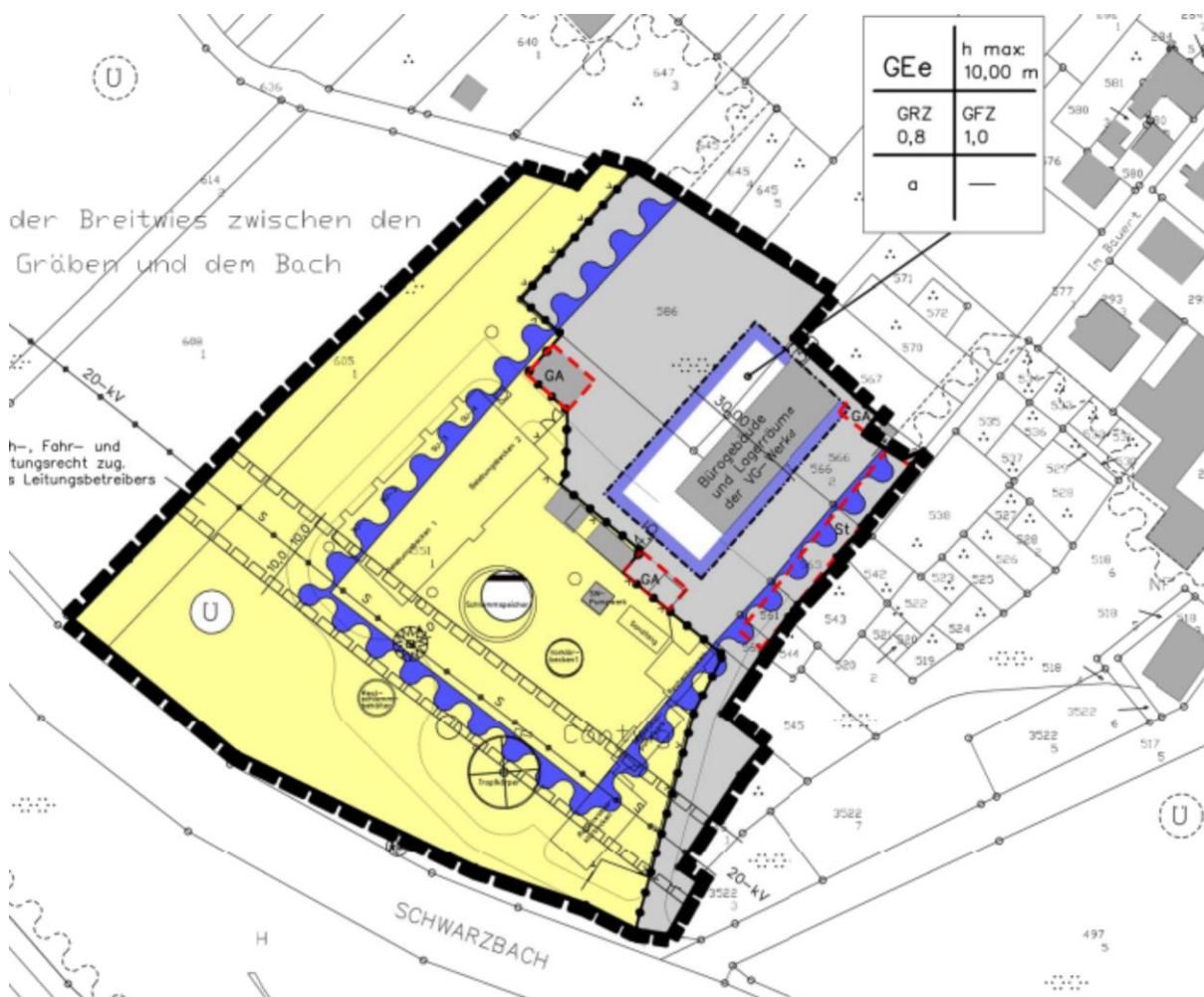
Ortsgemeinde Contwig

Textliche Festsetzungen und Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bauert (VG-Werke)“

5.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Im Bauert (VG-Werke)“ wurde im Jahr 2013 erstmalig aufgestellt und ist seitdem rechtskräftig. Vorliegend handelt es sich um die 1. (Teil-) Änderung des Bebauungsplans.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Im Bauert (VG-Werke)“



Quelle: Verbandsgemeindewerke Zweibrücken-Land, Bebauungsplan „Im Bauert (VG-Werke)“, Ingenieurbüro Wonka Nünschweiler

6 BERÜCKSICHTIGUNG ÖFFENTLICHER UND PRIVATER INTERESSEN IN DER PLANUNGSKONZEPTION

6.1 Öffentliche Interessen, die durch die Planung nicht berührt werden

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Bauverbotszonen klassifizierter Straßen, bergbauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Im Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes sind keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Stätten von Altablagerungen im Flächennutzungsplan nachrichtlich ausgewiesen. Es gibt auch keine sonstigen Hinweise oder Erkenntnisse über deren Vorkommen im Plangebiet.

6.2 Äußere und innere wegemäßige Erschließung des Plangebietes

Der Betriebshof der VG-Werke wird, ebenso wie der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung über die Tränkgasse. An der wegemäßigen Erschließung ändert sich daher nichts.

6.3 ÖPNV

Die nächsten Haltestellen "Contwig, Abzw. Oberauerbach" (Linie 240) befinden sich in der Zweibrücker Straße, in ca. 180 m und 260 m Entfernung.

6.4 Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Telekommunikationsdienstleistungen

Das Plangebiet ist bereits bebaut und erschlossen.

6.4.1 Wasserversorgung

Die Betriebshalle wird an das bestehende System angeschlossen.

6.4.2 Stromversorgung

Das Betriebsgelände ist bereits mit Strom versorgt, ein Anschluss der neuen Halle ist unproblematisch. Die Trafostation wird innerhalb des Betriebsgeländes der VG-Werke verlegt, da die neue Halle über Flurstück 566/1, auf dem die Trafostation steht, angefahren wird.

6.4.3 Telekommunikationsdienstleistungen

Der Betriebshof der VG-Werke ist bereits mit Telekommunikation erschlossen.

6.5 Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers

Die neue Halle wird an das bestehende Trennsystem angeschlossen.

6.6 Sturzflut und Hochwassergefährdung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hinsichtlich Hochwasser nur geringfügig gefährdet. Das geplante Gebäude und das vorgesehene Baufenster liegen außerhalb des Überschwemmungsgebiets. Bei Neubauten sollte darauf geachtet werden diese niveaugleich oder höher als das Bestandsgebäude anzulegen. Das Vorhalten von Sandsäcken zum Objektschutz wird grundsätzlich empfohlen.

6.7 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als Anlage Teil der Begründung.

7 BEGRÜNDUNG DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN PLANFESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bauert (VG-Werke)“. Der Bebauungsplan dient dem Zweck der Errichtung einer neuen Betriebshalle, daher wird die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes erforderlich.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche für den Bereich der Änderung ist auf max. 780 m² festgesetzt. Das Höchstmaß der GRZ von 0,8 wird nicht benötigt und soll nicht ausgenutzt werden. Somit werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft begrenzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 10,0 m festgesetzt. Dadurch wird sich die neue Fahrzeughalle optisch an das Bestandsgebäude angliedern, es bleibt aber eine ausreichende Höhe, um das Innere des Gebäudes auf zwei Ebenen nutzen zu können.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Baugrenzen festgesetzt. Der Umriss beschränkt sich auf die Maße der geplanten Halle.

7.4 Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, die nicht überdacht werden, sind versickerungsfähig zu befestigen. So werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft geringgehalten.

Die Größenbeschränken von Nebenanlagen wird aus dem Ursprungsplan übernommen, allerdings werden keine Flächen im Bebauungsplan für Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätze gesondert festgesetzt.

Auch für Lagerflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt, dass bei Befestigungen versickerungsfähige Materialien zu nutzen sind. Auch Befestigungen mit Gitterrostteilen sind zulässig.

7.5 Entwässerung

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Das Gebiet der VG-Werke ist bereits erschlossen und wird genutzt, die neuen Anlagen werden ebenfalls an die bestehenden Leitungen angeschlossen.

7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Durch diese Maßnahmen kann langfristig nicht nur die Beeinträchtigung im Landschaftsbild ausgeglichen, sondern auch ein neuer Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen werden. Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen wäre damit bereits direkt vor Ort möglich. Für den restlichen Teil stehen die Flurstücke 614/1 und 614/2 zur Verfügung. Eine genaue Maßnahmenbeschreibung findet sich im beiliegenden Umweltbericht und unter Punkt 1.6. Die Pflanzenauswahl soll entsprechend der Pflanzliste im Umweltbericht getroffen werden.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Gebäudegestaltung

Die Gebäudegestaltung richtet sich nach dem Bestandsgebäude. Es sollen Farben und Materialien passend zum Bestandsgebäude verwendet werden. Farben aus dem hellen Farbspektrum sollen gewählt werden, da diese die Sonnenstrahlen reflektieren und am besten ein aufheizen von Wänden verhindern. Die Festsetzung von hellen Fassadenfarben auf sonnenexponierten Gebäudeseiten dient der Hitzevorsorge innerhalb des Geltungsbereichs

8.2 Dachformen

Die zulässigen Dachformen passen zu den Formen im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Ziel ist, dass sich die neue Halle in die bestehende Umgebung einfügt.

8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Im Hinblick auf immer längere Dürreperioden ist es erforderlich möglichst viele Freiflächen zu erhalten um das Grundwasser und damit die Lebensgrundlage des Menschen zu schützen. Durch die angestrebte Nutzung ist es leider erforderlich einen großen Teil der Flächen

9 SONSTIGE LANDESPFLEGERISCHE MAßNAHMEN

9.1 Vermeidungsmaßnahmen

(§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG)

Rodungen erfolgen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Nistzeit von Vögeln im Zeitraum von (jeweils einschließlich) Oktober und Februar.

Vor Abrissbeginn ist hinsichtlich Fledermäuse eine Vorkontrolle der Gebäude gem. § 24 Abs. 3 BNatSchG erforderlich.

Zum Schutz des Landschaftsbildes sind im Rahmen der Wiederherstellungsmaßnahmen die unversiegelten Flächen standortgerecht zu begrünen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die neue Halle an den Fassaden begrünt werden kann und dadurch langfristig eine Verbesserung in der Fernwirkung entsteht.

Ortsgemeinde Contwig**Textliche Festsetzungen und Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bauert (VG-Werke)“**

AufstellungsvermerkBearbeitung

Ingenieurbüro Dilger GmbH
Gewerbepark „Neudahn 3“
66994 Dahn

Auftraggeber

Verbandsgemeindewerke
Zweibrücken-Land
Tränkgasse 20
66497 Contwig

Dahn, den,
(Ort, Datum)

Zweibrücken, den
(Ort, Datum)

Unterschrift

Unterschrift Auftraggeber

Ausfertigungsvermerk

Das Verfahren zur Aufstellung dieser Satzung ist abgeschlossen. Die Satzung stimmt mit den Beschlüssen des Ortsgemeinderates überein.

Verfahrensträgerin

Ortsgemeinde Contwig
Rathausplatz 1
66497 Contwig

Contwig, den
(Ort, Datum)

(Nadine Brinette)
Ortsbürgermeisterin