

Begründung zum

Bebauungsplan "Am Schlossberg - 1. Änderung"

Gemeinde Altleiningen

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Altleiningen, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Landkreis Bad Dürkheim.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke F1StNr. 167, 169, 171 und 172 der Gemarkung Altleiningen mit einer Gesamtfläche von ca. 405 qm. Sie liegen entlang der Hauptstrasse im Ortskern von Altleiningen.

2. Bestehende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan "Am Schlossberg" rechtskräftig seit dem xx.xx.2002 weist auf den F1StNr. 167, 169 und 171 eine "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz" aus, die der Ortsgemeinde Altleiningen - nach Abriss der Gebäude - dienen sollte, um die Parksituation im Ortskern entlasten zu können. Die Gemeinde hatte für die Gebäude ein Vorkaufsrecht.

Das F1StNr. 172 war als "Mischgebiet" ausgewiesen, mit einer Bebauung war allerdings eine seitliche Abstandfläche von ca. 3.5 m zur westlichen Grundstücksgrenze (F1StNr. 171) einzuhalten.

3. Erfordernis der Planänderung

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Zielsetzung des Abrisses der auf den betreffenden Flurstücken vorhandenen Wohngebäude wird seitens der Ortsgemeinde nicht mehr verfolgt. Es hat sich gezeigt, dass der Parkdruck in der Ortsgemeinde Altleiningen nicht mehr so stark ist, dass dies die Grundstückserwerbs- und Herstellungskosten des Parkplatzes rechtfertigen würde. Um die Grundstücksflä-

chen demnach weiterhin baulich nutzen zu können und keine städtebaulich unerwünschte Baulücke im Ortskern entstehen zu lassen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Wohngebäude Hauptstrasse 21 wurde in den letzten Jahren baulich erweitert und überschreitet damit sowohl die Baugrenze auf dem F1StNr. 172 als auch die "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz" auf F1StNr. 171. Zur Anpassung der Bauleitplanung an die tatsächlichen Gegebenheiten - die als städtebaulich sinnvoll anzusehen sind - ist die Baugrenze auf dem F1StNr. 172 entsprechend zu erweitern.

4. Umfang der Planänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen werden über die gesamte Grundstücksgrenze festgesetzt, wobei als einschränkendes Maß - analog zu den westlich und östlich angrenzenden Grundstücken - die GRZ von 0,5 gilt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend aus dem bestehenden Bebauungsplan "Am Schlossberg" übernommen. Dies gilt sowohl für die planungsrechtlichen als auch für die bauordnungsrechtlichen (d.h. die gestalterische) Festsetzungen.

5. Planungsdaten

Gesamtfläche des Gebietes	ca. 405 qm	100,0 %
Mischgebietsfläche	ca. 405 qm	100,0 %

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

Ziel des Bebauungsplanes "Am Schlossberg" war "die städtebauliche Ordnung des gesamten Bereiches nördlich der Hauptstrasse sowie die Sicherung, Gestaltung und Nutzung der südlichen und nördlichen Burgstrasse. Letzteres beinhaltet eine Abgrenzung baulicher Erweiterungsflächen entlang der südlichen Burgstrasse gegenüber schützenswerten Biotopstrukturen, die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen wohnbaulichen Nutzung an der nördlichen Burgstrasse und der Wochenendhausgrundstücke (ohne hier Erweiterungen zuzulassen), die Offenhaltung der östlich anschliessenden Wiesenflächen und Regelung der potentiellen Nachfolgenutzung für die Fläche des ehemaligen Hotels Berghof" (sh. Begründung zum Bebauungsplan). Der Bebauungsplan umfaßte eine Fläche von insgesamt 6,3 ha.

Daraus kann geschlossen werden, dass die Änderung der "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz" in eine "Mischgebietsfläche" weder flächenmässig noch inhaltlich die Grundzüge der Planung berührt. Es kann daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung

nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

6.2 Umweltauswirkungen

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes entstehen keine negativen Umweltauswirkungen.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan war die vollständige Versiegelung der Grundstücksflächen der FISTNr. 167, 169 und 171 zulässig. Auf dem FISTNr. 172 war eine ca. 3,5 m breite Abstandsfläche zu den angrenzenden Grundstücken von der Bebauung freizuhalten. Dies entsprach einer Fläche von ca. 40 qm.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die bauliche Nutzung von ca. 405 qm Grundstücksfläche zulässig, wobei ca. 100 qm als Gartenflächen von der Bebauung freizuhalten sind (maximale Überbauung incl. Nebenanlagen und Garagen liegt entsprechend § 19 BauNVO bei einer GRZ von 0,75). Demzufolge findet keine höhere Versiegelung in dem Plangebiet statt als bisher; lediglich die Lage hat sich verändert. Ein landschaftspflegerischer Eingriff in Natur und Landschaft ist damit nicht festzustellen.

Ausgefertigt:

Altleiningen den, 26.09.2006

.....
(Ortsbürgermeister)

Anlage zur Begründung:**Abwägung nach der öffentlichen Auslegung****Vorbemerkung**

Die Bebauungsplan-Änderung wurde im Rahmen des sogenannten vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Absatz 2 BauGB wird von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurden die betroffenen Eigentümer der umliegenden Grundstücke mit Schreiben vom 4.10.2005 von der Bebauungsplanänderung in Kenntnis gesetzt und gebeten, bis spätestens 21.10.2005 mitzuteilen, ob Anregungen gegen den Bebauungsplan vorgebracht werden. Die Eigentümer der FStNr. 171, 172, 177, 165/1, 166, 15/12 und 16/7 haben schriftlich mitgeteilt, dass keine Anregungen vorgebracht werden. Die Grundstückseigentümer FStNr. 169, 170, 174, 15/1 und 15/8 haben trotz Erinnerung bis 9.03.2006 keine entsprechende Erklärung abgegeben. Ihr Einverständnis wird daher hiermit vorausgesetzt.

Die Grundstückseigentümerin FStNr. 167 und 168 hat angeregt, die momentan an FStNr. 168 anliegende hintere Baugrenze (von FStNr. 167) weiter nach hinten zu verlegen.

Stellungnahme des planenden Büros in Abstimmung mit der Verwaltung:

Die hintere Baugrenze auf dem Grundstück FStNr. 167 entspricht der derzeitigen hinteren Baukante. Sie setzt sich nach Westen und Osten entlang der Hauptstrasse in gleicher Weise fort und prägt damit die Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt. Ein Versetzen der Baugrenze auf einem einzelnen Grundstück ist städtebaulich nicht sinnvoll. Mit der rückwärtigen Begrenzung der Bebauung wird insbesondere eine Bebauung in Strassenrandnähe erreicht, die in der Ortsmitte von Attleiningen als ortstypisch gilt.

Auch aufgrund der vorhandenen geographisch / topographischen Situation der Grundstücke entlang der Hauptstrasse (angrenzende Höhendifferenzen / Steinlagen) ist von einer Bebauung hinter der derzeit festgesetzten Baugrenze abzusehen. Damit ergibt sich nicht nur ein städtebauliches Erfordernis der Beibehaltung der hinteren Baugrenze sondern auch ein geographisch / topographisches.

Beschlussvorschlag: Die Anregung wird zurückgewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Anregung der Grundstückseigentümer FStNr. 167 und 168, die Baugrenze weiter nach hinten zu verlegen, anzunehmen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Als von der Planung berührter öffentlicher Planungsträger wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Untere Landesplanungsbehörde - beteiligt und zwar mit Schreiben vom 7.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Kreisverwaltung hat mit Schreiben vom 8.03.2006 mitgeteilt, dass seitens der Unteren Landesplanungsbehörde gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken geltend gemacht werden.

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.
Neustadt / Attleiningen, den 1.07.2006

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Attleiningen hat am 15.09.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schlossberg" beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.10.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit / Träger öffentlicher Belange

§ 13 BauGB

Der Gemeinderat Attleiningen hat am 15.09.2005 den Bebauungsplanentwurf angenommen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurden die betroffenen Eigentümer der umliegenden Grundstücke mit Schreiben vom 4.10.2005 von der o.a. Änderung in Kenntnis gesetzt. Mit Frist bis zum 21.10.2005 konnten Anregungen vorgebracht werden.

Die von der Planung berührten öffentlichen Planungsträger wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Attleiningen, den 26.09.2006

.....
(Ortsbürgermeister)

Satzungsbeschluss + Inkrafttreten § 10 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen sowie textliche Festsetzungen) in der Fassung vom 1.07.2006 sowie die Begründung in der Fassung vom 1.07.2006 wurde am 7.09.2006 als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 5.10.2006 öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Attleiningen, den 6.10.2006

.....
(Ortsbürgermeister)

Bebauungsplan "Am Schlossberg - 1. Änderung"

Ausgefertigt:

Attleiningen, den 26.09.2006

.....
(Ortsbürgermeister)