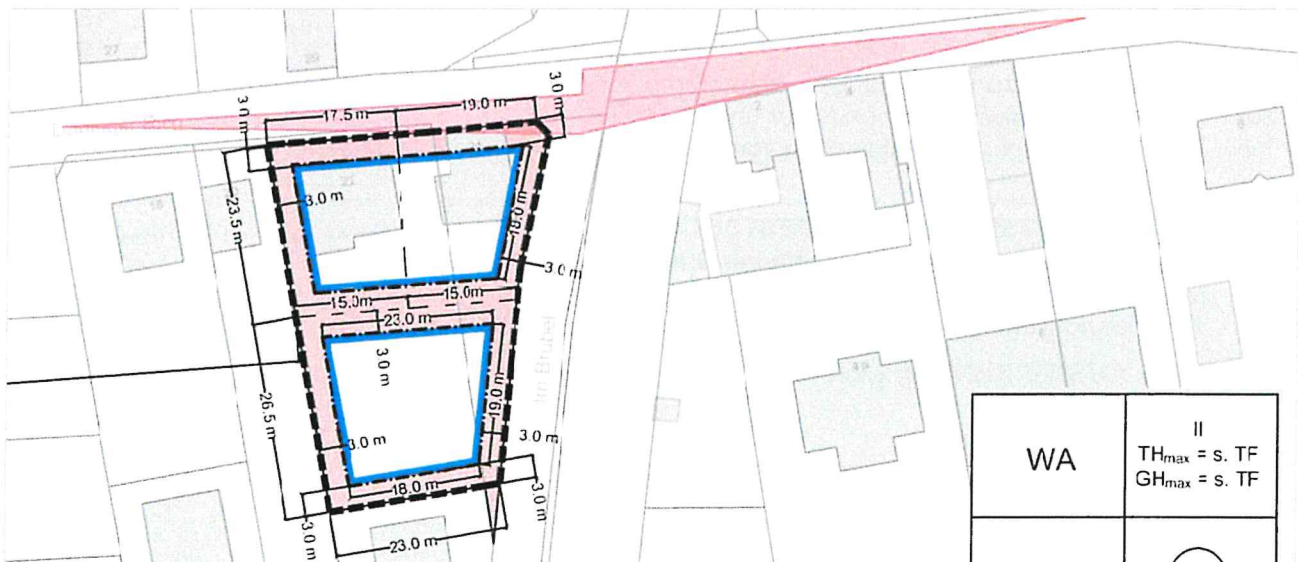


  
Bebauungsplan  
Ausgefertigt  
Julia Kaiser  
04.08.2022

## Bebauungsplan „Im Brübel, Ergänzung II, Ortsgemeinde Bockenheim

Begründung (Stand: Juli 2022)



**Erstellt durch:**  
Stadtgespräch PartGmbH  
Dipl.-Ing. Julia Kaiser (Freie Stadtplanerin AK RLP)  
Eisenbahnstraße 44, 67655 Kaiserslautern



Aktuell befinden sich im Plangebiet zwei Einfamilienhäuser mit Gartenflächen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden durch Nebenanlagen (Garagen, Lagerfläche) und als Garten/ Freifläche genutzt.



Abbildung 3: Bebauung/ Bestehende Einfamilienhäuser an der Straße „Leiningen Ring“ (links), rückwärtiger Grundstücksbereich des Anwesens „Leiningen Ring 22 (rechts), Quelle: Eigene Fotos

## 2. Erfordernis der Planung und Planungsziele

Die Grundstücke mit den FISTnr. 1328/6 und 1330/1 sollen neu geordnet und hierdurch ein zusätzlicher Bauplatz entwickelt werden. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 20. Mai 2019 in der Gemeinderatssitzung der Ortsgemeinde Bockenheim gefasst.

Die Fläche befindet sich überwiegend im unbeplanten Innenbereich. Eine Teilfläche, die zur späteren Erschließung des Grundstücks dienen soll, liegt im Geltungsbereich der rechtsgültigen Bebauungsplanung „Im Brübel“ und ist dort als öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot dargestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können bestehende innerörtliche Flächen nachverdichtet und einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Zur Umsetzung der Ziele einer Reduzierung und Optimierung der Flächenneuanspruchnahme wurden in Rheinland-Pfalz im Oktober 2008 entscheidende Weichen durch das neue Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) gestellt. Hier ist mit dem Ziel 31 der Vorrang der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung verankert. Die Grundstücksneuordnung und die Schaffung des zusätzlichen Bauplatzes entspricht demnach den Zielgaben des LEP IV.

Auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) soll zur Realisierung des beschriebenen Vorhabens die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

### 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

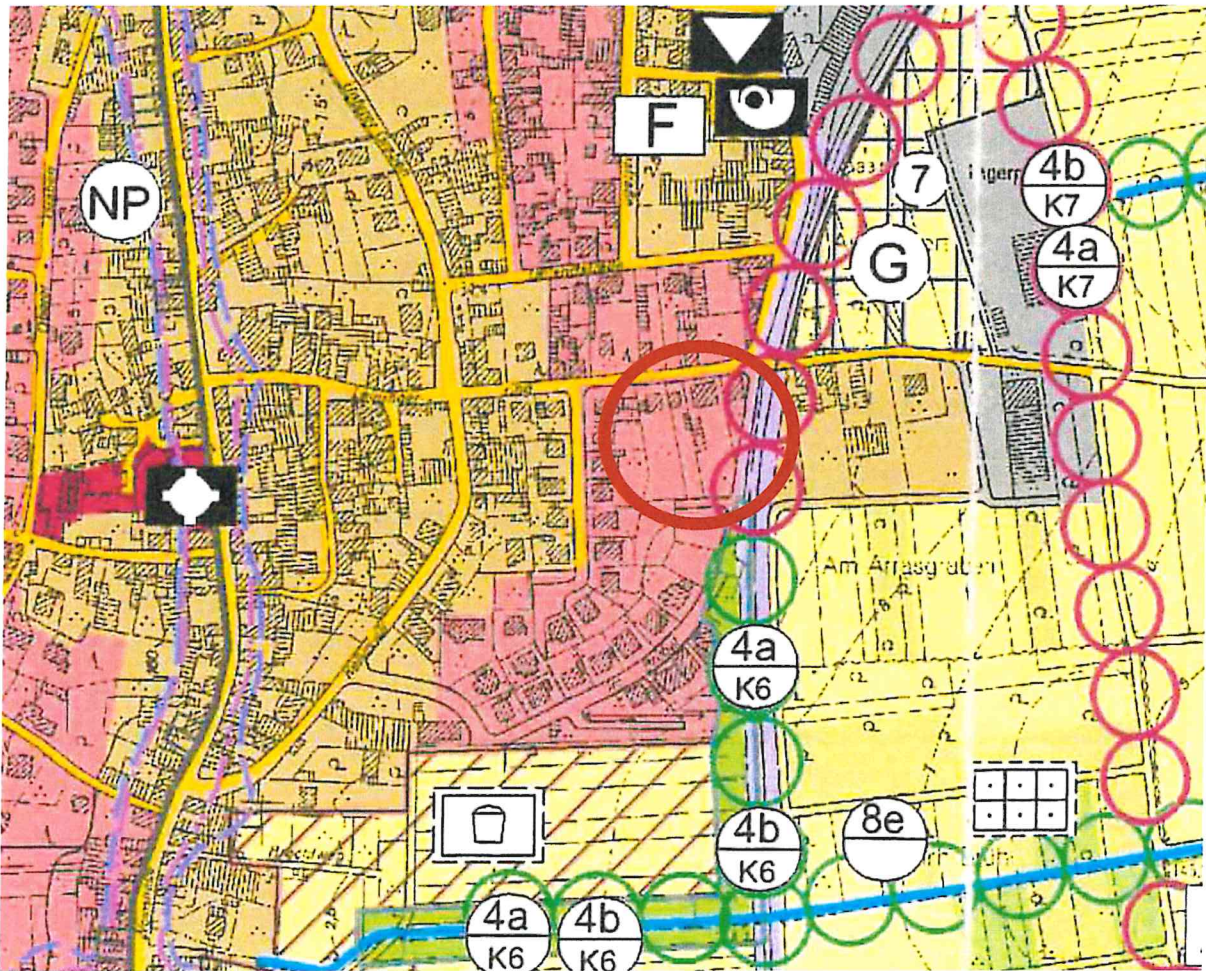


Abbildung 5: Auszug aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan. Quelle: Verbandsgemeinde Leiningerland

Die Verbandsgemeinde Leiningerland entstand aus der Fusion der Verbandsgemeinden Hettenleidelheim und Grünstadt - Land (zum 1. Januar 2018). Gemäß § 204 Abs. 2 BauGB gelten die bestehenden Flächennutzungspläne weiterhin. Der aktuell noch gültige Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Grünstadt – Land ist somit maßgebend.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Wohnfläche dar. Die Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Zur Umsetzung des beschriebenen Vorhabens (Neuordnung der Grundstücke und Schaffung eines zusätzlichen Baugrundstückes) ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund des baulichen Zusammenhanges kann dieser als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Hierbei kann gern. § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit (gern. § 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. Weiterhin wird von der Umweltprüfung gern. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

### 3.5 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 6. Verfahren

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

## 7. Städtebauliches Konzept

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung von zwei bestehenden und noch bebauten Wohngrundstücken und die damit verbundene Schaffung eines weiteren Bauplatzes für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern geschaffen werden.

Die bestehenden Grundstücke der Anwesen „Leininger Ring 22“ und „Leininger Ring 24“ sollen in den hinteren Grundstücksbereichen verkleinert werden, damit die verbleibenden Restflächen der Flurstücke Nr. 1328/6 und 1330/1 zu einem weiteren Bauplatz umgenutzt werden können. Die Eigentümer planen zurzeit den Rückbau der bestehenden Gebäude im „Leininger Ring 22 und 24“ und die Neuordnung von drei Grundstücken mit Größen zwischen 383 und 675 qm. Auf den neuen

Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Wohngebäude sowie Nebenanlagen (Garagen, Lagerräume) und Stellplätze. Die verbleibenden Flächen sind zum Teil befestigt/ gepflastert oder werden als Garten/ Wiese genutzt. Hier sind außer der üblichen Tierwelt keine besonderen Arten zu erwarten.



Abbildung 7: Rückwärtige Grundstücksbereiche im Plangebiet. Quelle: Eigene Fotos

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor.

Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Außerdem ist davon auszugehen, dass sich keine besonderen Tier- oder Pflanzenarten aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der bestehenden Nutzungen (Garten, Wiese, Nebenanlagen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

## 8. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohngebäude geprägt und für das Plangebiet ist eine Wohnnutzung projektiert. Aus diesem Grund wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### **7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Um eine flexiblere Nutzbarkeit der Grundstücksfläche zu ermöglichen, sind hochbauliche Nebenanlagen, die der zulässigen Hauptnutzung entsprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei muss das zulässige Maß der Gesamtversiegelung eingehalten werden.

#### **7.5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

Zur Erhöhung der Straßenverkehrssicherheit wurde ein Sichtdreieck im Kreuzungsbereich „Im Brübel“ zur Einmündung auf die Straße „Leininger Ring“ aufgenommen. Die in den Sichtwinkel des Kreuzungsbereichs fallenden Bereiche (Sichtdreiecke) sind von jeglicher Bebauung sowie Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung) über 0,8 m, gemessen an der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

#### **7.6 Anzahl von Wohnungen in Gebäuden**

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist an diesem Standort unerwünscht und städtebaulich unpassend. Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohnungen beschränkt. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

Durch den Bebauungsplan sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind für die Befestigung der Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, offenfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine zu verwenden.

#### **7.8 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 10% der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Auf allen Baugrundstücken sind jeweils zwei Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestgröße H. 2xv. Stv 14-16 cm. Alternativ können Obstbäume angepflanzt werden. Größe mind. 10-12 cm Stv. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen.

Die getroffenen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern liefern einen Beitrag

- zum Klimaschutz durch die Kühlung durch Verdunstung und Verschattung, die Minderung städtischer Wärmeinseln, die Kohlenstoffspeicherung/ Sauerstoffproduktion, die Feinstaubbindung und Verstoffwechslung von Luftschadstoffen.

Nebengebäude, Garagen und Carports können als untergeordnete Bauteile auch mit Flachdach vorgesehen werden.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind Gründächer und Anlagen zur Energiegewinnung oder Energieeinsparung zulässig.

Bei regionaltypischen Gebäuden waren zunächst keine Dachaufbauten vorhanden. Zum Schutz des Ortsbildes und zur Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes werden Dachaufbauten und Zwerchbauten hinsichtlich ihrer Ausformung und Dimensionierung beschränkt. Die Festsetzung dient der Wahrung eines regionaltypischen Erscheinungsbildes und soll sicherstellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einfügt.

## **8.2 Vorgärten**

Aus Gründen der Ökologie sowie des Ortsbildes dürfen Vorgärten durch Zufahrten, Zugänge, bauliche Anlagen und Lagerflächen maximal 50% versiegelt werden. Die restliche Vorgartenfläche ist zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75% dieser Flächen mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) belegt ist. Eine Mindestbegrünung mit Rasen ist ebenfalls zulässig.

Als Versiegelung zählen neben Pflaster-, Rasenpflaster und wassergebundenen Flächen auch sogenannte „Kies- und Splittgärten“, sofern der sichtbare, flächig aufgetragene Steinanteil mehr als 75% der Beetfläche ausmacht.

## **8.3 Zahl der notwendigen Stellplätze**

Die bestehenden Erschließungsstraßen („Leininger Ring“ und „Im Brübel“) stehen nur sehr eingeschränkt für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zur Verfügung. Zudem führt ein übermäßiges Parken zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes. Aus diesem Grund sind auf den Baugrundstücken je Wohnung zwei Stellplätze vorzusehen.

## **10. Fazit/ Auswirkungen der Planung**

Insgesamt betrachtet trägt die Bebauungsplanergänzung zu einer qualifizierten städtebaulichen Lösung und so zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen bei, sie lässt keine negativen/ nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, das Wohngebiet selbst als auch auf die angrenzenden Wohngebiete und Nutzungen erkennen. Sie ist aus Sicht einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung grundsätzlich begrüßenswert, entspricht und trägt der Forderung zum Schutz von Grund und Boden Rechnung (ökonomische Flächennutzung/ flächensparendes Bauen/ Nachverdichtung bereits erschlossener Bereiche). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.