

VERBANDSGEMEINDE LAMBRECHT (PFALZ)

ORTSGEMEINDE ELMSTEIN

ORTSTEIL SCHAFFHOF

JAKOBSBERG

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM

GRÜNORDNUNGSPLAN

S 471/06

BEGRÜNDUNG

Dezember 2007

1. Situation (Jakobsberg)

Die erste Änderung des Bebauungsplans „Jakobsberg“ der Ortsgemeinde Elmstein, Ortsteil Schafhof besitzt seit 1985 Rechtskraft.

2. Anlass für die zweite Änderung

Das als Verkehrsbegleitgrün ausgewiesene Flurstück 707/8, eine Geländestreifen im Baugebiet unter einer 20 kV Leitung, befindet sich zur Zeit in Gemeindebesitz. Eine Anliegerin beabsichtigt, diesen Streifen zu kaufen, damit die Rückseite ihres Grundstücks an die „Hermann-Weilacher-Straße“ angebunden werden und wie die Vorderseite „Auf dem Jakobsberg“ bebaut werden kann. Hierzu ist das Flurstück 707/8 als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und die Ausweisung des Baufensters von streifenförmig in flächig zu ändern. Ausweisungen dieser Art sind bei vergleichbaren Erschließungsmöglichkeiten an anderen Stellen des Bebauungsplans bereits gegeben.

Es geht daher im wesentlichen um eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche, ohne dabei die zulässige Grundflächenzahl zu erhöhen. Gleichzeitig gestatten die Pfalzwerke, den Schutzstreifen der 20 kV Leitung von 10 auf 6,1 m zu verkleinern.

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch BauGB, neugefasst, durch Bekanntgabe vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), angewendet wird hier das vereinfachte Verfahren nach § 13, ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich,
- Baunutzungsverordnung BauNVO, Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung PlanzV, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998, (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005 S. 387),
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland Pfalz LNatSchG, vom 28.09.2005 (GVBl. 2005 S. 387).

4. Vorgenommene Änderungen

- Der Abstandstreifen zur 20 kV Leitung wird von 10 auf 6,10 m zu jeder Seite vermindert.
- Das Baufenster auf den Flurstücken 707/6 und 707/7 wird ausgedehnt bis in den Bereich von Flurstück 707/8. Die erforderlichen Grenzabstände werden eingehalten.
- Dementsprechend wird Flurstück 707/8 nicht mehr als Grünfläche Verkehrsbegleitgrün, sondern als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- Eine Kompensationsfestsetzung mit Hausbäumen wird vorgenommen.
- Alle weiteren zeichnerischen, textlichen und bauordnerischen Festsetzungen sind weiterhin für den Geltungsbereich der zweiten Änderung gültig und im werden im Plan der zweiten Änderung in neuer Form wiedergegeben.

5. Bilanzierung

Flurstück 707/6	1.409 m ²	allgemeines Wohngebiet
Flurstück 707/7	1.979 m ²	allgemeines Wohngebiet
Flurstück 707/8	380 m ²	bisher Grünfläche Verkehrsbegleitgrün, jetzt allgemeines Wohngebiet

Die Grundflächenzahl 0,4, die die Ausnutzungsmöglichkeit beschreibt, wird beibehalten.

$380 \text{ m}^2 \times 0,4 = 152 \text{ m}^2$	zusätzlich bebaubare Fläche
$380 \text{ m}^2 \times 0,2 = 76 \text{ m}^2$	zusätzlich versiegelbare Freifläche

6. Kompensation nach Naturschutzrecht

Im vorausgegangenen, rechtskräftigen Plan wurden Bäume zur Bepflanzung festgesetzt. Diese Festsetzungen werden jetzt wiederholt. In der Abwägung ist der Eingriff der zweiten Änderung geringfügig.

Die Eigentümer werden angesichts gut 200 m² neu versiegelbarer Fläche verpflichtet, pro Wohnhaus im Garten mindestens einen hochstämmigen Hausbaum, Streuobst oder heimischen Laubbaum, zur Kompensation zu pflanzen. Die zukünftige Flächenprojektion der Bäume entspricht der neu versiegelbaren Fläche.

7. Zusammenfassende Erklärung

Die vorliegende Planung ist vor allem in ihrer Wirkung kleinflächig. Die Umweltbelange wurden entsprechend einfach nach der versiegelbaren Fläche bilanziert. Das neue Baurecht erhöht die versiegelbare Fläche gegenüber dem vorausgegangenen Bebauungsplan um nur gut 200 m².

Das Baugebiet Jakobsberg wurde im Lauf der vergangenen 20 Jahre weitgehend bebaut. Im Rahmen der Änderung wird auf drei Flurstücken, darunter einem bisher als Verkehrbegleitgrün ausgewiesenen schmalen Flurstück, eine bauliche Nutzung zugelassen, wie sie anderenorts im Bebauungsplan bereits zulässig ist.

Bei gegebener, besser ausgenutzter Erschließung und nur geringer zusätzlich versiegelbarer Fläche werden voraussichtlich zwei weitere Wohnhäuser im Bebauungsplan ermöglicht. Gleichzeitig wird damit an anderem Ort Bebauung in freier Landschaft vermieden.

Die Nachbarschaft wird nicht beeinträchtigt.

Die Eigentümer werden verpflichtet, für jedes Wohnhaus im Geltungsbereich der 2. Änderung einen hochstämmigen Hausbaum zu pflanzen. Die zweite Änderung ist, verglichen mit der Größe des Baugebiets Jakobsberg, kein erheblicher Eingriff.

Als Folge des Beteiligungsverfahrens werden zum besseren Schutz der Freileitung der Pfalzwerke die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen angepasst: Auch Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Und Pergolen werden außerhalb der überbaubaren Flächen nicht mehr zugelassen.

HA