

GEMEINDE GROSSKARLBACH**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „IN DEN WEIHERWIESEN, ÄNDERUNGSPLAN IV“
IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB I.V.M. § 13 UND 12 BAUGB****BEGRÜNDUNG**

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Übergeordnete Planungen / Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich
4. Bestandsituation
5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung
6. Verfahren
7. Bodenordnung

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine im Zuge der Bebauung des Plangebietes aufgetretene bauliche Situation, welche nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In den Weiherwiesen“ entspricht. Auf dem in der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Geltungsbereich festgelegten Flurstück 1863/13 wurden ein Einfamilienhaus sowie Nebenanlagen, Terrasse und Garage errichtet, bei denen noch eine Terrassenüberdachung und ein Carport ergänzt werden, die sich teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Außerdem wurden bauliche Anlagen zur Umsetzung eines Schwimmteiches im Bereich der Gartenanlage eingebaut.

Um eine erweiterte Ausnutzung und Entwicklung des Baugrundstücks zu ermöglichen und vor deren Legitimation auch die Öffentlichkeit (Träger Öffentlicher Belange und Bürger) mitzunehmen und zu beteiligen ist, wie bei der dritten Änderung, welche aus ähnlichen Gründen angepasst wurde, eine IV. Änderung des Bebauungsplans notwendig. Aufgrund ihrer finanziellen Lage und da derzeit für andere Grundstücke im Geltungsbereich keine akuten Anpassungsnotwendigkeiten bestehen entschied sich die Gemeinde für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren, da hiermit die Kosten durch den Vorhabenträger übernommen werden.

Der Bebauungsplan „In den Weiherwiesen“ sieht in seiner aktuell rechtskräftigen Fassung vor, dass die Errichtung von Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Insofern ist die vorhandene Bebauung nicht mit diesen Festsetzungen vereinbar.

Eine Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung und eines Schwimmteiches konnte seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht erteilt werden, da dies den ursprünglichen Planungswillen der Gemeinde entwertet und daher die Grundzüge der Planung verletzt. Daher ist ein Planänderungsverfahren für das Grundstück durchzuführen, auch im Hinblick darauf, dass die Thematik offen gegenüber Trägern öffentlicher

Belange und Bürgern dargestellt wird und so eine transparente bauplanungsrechtliche Legitimierung der baulichen Situation erfolgen kann.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Situation sowie zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Gemeinde Großkarlbach am 20.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung des nun Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „In den Weiherwiesen, Änderungsplan IV“.

Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB:

Die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche liegt unterhalb 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen. Im Rahmen der Natura 2000-Gebietskulisse benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind weder im Geltungsbereich, noch unmittelbar angrenzend vorhanden und werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

2. Übergeordnete Planungen / Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte West)
Die Verbandsgemeinde Leiningerland entstand zum 01.01.2018 aus der Fusion der ehemaligen Verbandsgemeinden Hettenleidelheim und Grünstadt-Land.

Gemäß § 204 Abs. 2 BauGB gelten bestehende Flächennutzungspläne in einem solchen Falle fort. Daher ist der Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Grünstadt-Land vom 07.05.2001 maßgebend. Dieser weist den Geltungsbereich als Wohnbauflächen (Planung) aus. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

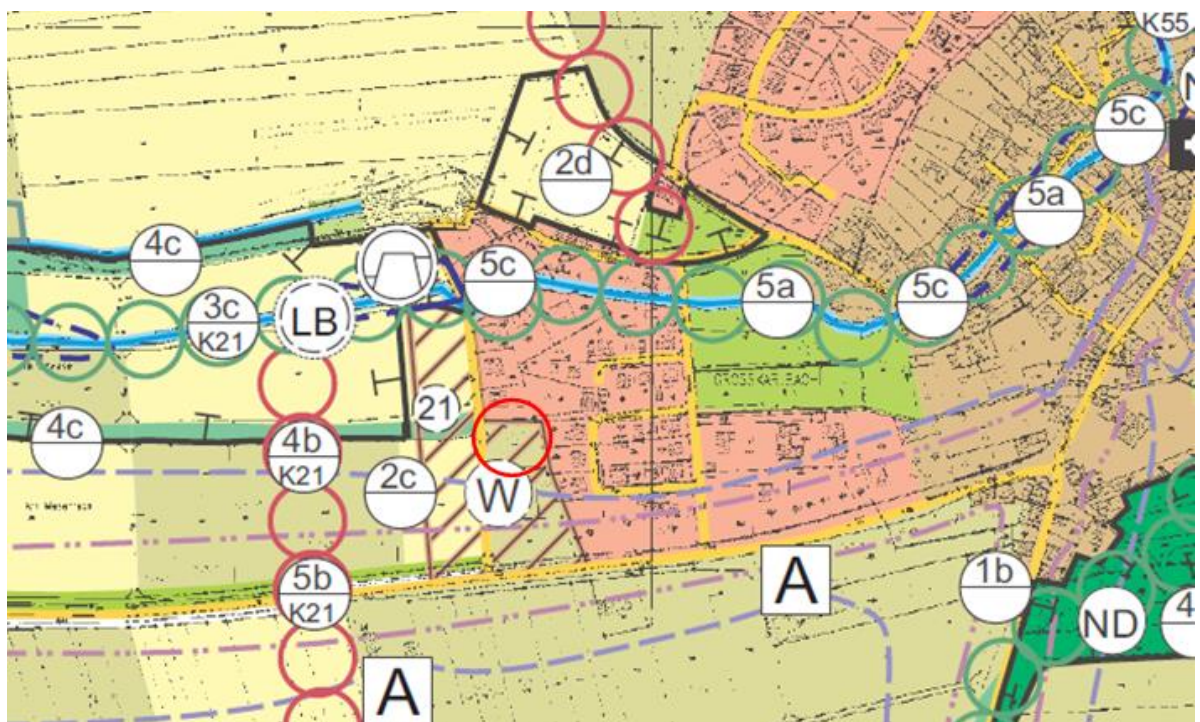


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Großkarlbach und umfasst das Flurstück 1863/13. Die Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst 572 m².



Abbildung 3: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

4. Bestandsituation

Die Plangebietsfläche liegt innerhalb eines bereits bebauten Wohnbaugebiets. Das Grundstück selbst ist ebenfalls bereits bebaut.

Topographie:

Das Gelände ist stark hängig. Es fällt in Richtung Norden ab.

5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den umliegenden Nutzungen sowie der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Plangebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden

Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Städtebaulich nicht erwünscht und daher nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Anlagen für Verwaltung sollen im Ortskern bzw. in speziell dafür ausgewiesenen Gebieten angesiedelt oder an den zurzeit bestehenden Standorten gestärkt werden. Sie sind deshalb im Plangebiet auszuschließen. Gartenbaubetriebe werden insbesondere wegen ihrer zu hohen Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen. Tankstellen lösen einen erheblichen Zielverkehr aus, was sich negativ auf die Wohnqualität auswirken würde.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4), sowie die zulässige Firsthöhe eingegrenzt. Die max. Firsthöhe der baulichen Anlage entspricht wie bei dem ursprünglichen Bebauungsplan 8,5m. Um dem Bestimmtheitsgebot und dem bewegten Gelände Rechnung zu tragen, wurden untere Bezugspunkte in m über NN festgesetzt, welche den Höhenverlauf der Straßenbegrenzungslinie darstellen und welche durch gedachte Linien die maximale Höhe der Anlage genauer bestimmen.

Bereits bei der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurden seitens der Gemeinde detaillierte Überlegungen zu den Bauhöhen im Baugebiet angestellt. Zur Darstellung der Örtlichkeit wurden Detailskizzen zur bestehenden Geländeentwicklung und zur geplanten Gebäudehöhenfestsetzung ausgearbeitet. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. Sie ist über die Begrenzung der äußeren Kubatur indirekt gegeben.

Die im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan erhöhte Grundflächenzahl ist als städtebaulich vertretbar zu bewerten, da sich das Plangebiet nicht direkt am Ortsrand befindet, in der näheren Umgebung Bebauung mit ähnlichen Situationen vorhanden sind und eine kleinräumige Verdichtung im in Summe relativ offenen Baugebiet keine städtebaulichen Probleme mit sich bringt. Die mit der Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 einhergehende Mehrversiegelung ist im vorliegenden Fall vertretbar, da – auch bedingt durch relativ großzügige Grundstückszuschnitte – im Baugebiet in Summe ein großes Frei-/Grünflächenpotenzial vorhanden ist, was natürliche Bodenfunktionen, Vegetationspotenziale und Frischluftzufuhr in dem Maße bereitstellt, dass eine punktuelle Mehrversiegelung durchaus verkraftet werden kann. Die Anordnung des nun gewünschten Pools sowie der Terrassenüberdachung im rückwärtigen Grundstücksbereich ist städtebaulich verträglich, insbesondere vor dem Hintergrund, dass hier keine geschlossenen Gebäudekubaturen geschaffen werden, sondern Konstruktionen, die zum einen in verträglicher und harmonischer Form an das Gebäude anbinden (Überdachung) sowie zum andern keine negative städtebauliche Wirkung entfalten. Der nun geplante Pool (Schwimmteichelemente werden zurückgebaut) fügt sich in den Gartenbereich ein, überdeckt eine wesentlich kleinere Gartenfläche, als die derzeit noch dort befindlichen Schwimmteichelemente und entspricht somit vergleichbaren Gartenanlagen im Gesamtbaugemarkung (Größe des Pools innerhalb der Schwellengröße für genehmigungsfreie Vorhaben vgl. LBauORLP §62).

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist durch die in der Festsetzung benannten Anlagen im festgesetzten Umfang erlaubt. Die Überschreitungsmöglichkeit wird vor allem für die Erstellung des Gartenpools benötigt. Sie dient der zweckgemäßen Grundstücksnutzung und ermöglicht die Sicherung der mit diesem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele. Die Überschreitung ist insbesondere dahingehend vertretbar, dass durch den Pool keine negativen Effekte auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind.

Bauweise:

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt. Die Bebauung passt sich damit der angrenzenden Wohnbebauung an, sodass ein städtebaulich stimmiges Gesamtbild entsteht bzw. erhalten wird.

Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten ist auf zwei Einheiten je Gebäude sowie eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Die Bebauung passt sich damit ebenfalls der angrenzenden Wohnbebauung an,

sodass ein städtebaulich stimmiges Gesamtbild entsteht bzw. erhalten wird und eine zu hohe Wohndichte, die u.U. auch Probleme in Bezug auf den ruhenden Verkehr sowie den Ziel- und Quellverkehr mit sich bringt, vermieden wird.

Städtebaulich im Plangebiet nicht gewünscht und daher unzulässig sind Hausgruppen (Reihenhäuser). Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hierdurch soll ein einheitlicher Charakter des Wohngebiets, auch im städtebaulichen Bezug zu den umliegenden und angrenzenden Ortsbereichen, erreicht werden.

Um eine dem Umfeld angepasste Bebauungsstruktur und sinnvolle Grundstückseinteilungen zu begünstigen, werden Festsetzungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken im Plangebiet getroffen. Die Festsetzungen entsprechen jenen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Mindestgröße der Grundstücke ist mit 400 m² bei Einzelhäusern und mit 300 m² für Doppelhaushälften festgesetzt, um ergänzend zu den v.g. Bestimmungen die Verdichtung einzudämmen, die sich nicht in die gewünschte Charakteristik dieses Bereiches einfügen würde.

5.3 Gestalt

Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück:

Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise, Belichtung, Besonnung) und zur Höhenlage der baulichen Anlagen sollen eine helle und offene Gestaltung der Bebauung des Gebietes ermöglichen.

Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen wurden nur über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Um die Gebäudestellung bei der Verwendung regenerativer Energien optimieren zu können, werden keine weiteren, einschränkenden Festsetzungen getroffen.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden, an das Hauptgebäude anschließenden, Terrasse mit Überdachung wird das Baufenster um diese Fläche im rückwärtigen Bereich erweitert. Dies geschieht in einem städtebaulich verträglichen Umfang, sodass der Gebietscharakter hierdurch nicht gestört wird. Im Gegenzug werden die Flächen entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf Grundlage der festgesetzten offenen Bauweise bis zu einem Abstand von 3 Metern aus dem Baufenster herausgenommen. Insgesamt erfolgt damit eine geringfügige Verkleinerung des Baufensters im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan.

Entsprechend der im Plangebiet bereits bestehenden Bebauung und zur bauplanungsrechtlichen Sicherung dieser wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hierdurch sind die bestehenden Nebenanlagen, insbesondere zum Beispiel der zur Realisierung gewünschte Pool, als auch Carports und dergleichen, im Plangebiet zulässig.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Vorgaben zu Dachform, Dacheindeckung, Dachüberstand und Traufausbildung werden im Wesentlichen analog zum bestehenden Bebauungsplan festgesetzt. Gleiches gilt für die Fassadengestaltung bzgl. Materialien und Farben. Die Festsetzungen tragen dazu bei, dass sich das Gebäude optisch in das umgebende Baugebiet einfügt und somit ein stimmiges städtebauliches Gesamtbild entsteht.

Die Festsetzungen zur Dachform in Form von geneigten Dächern mit Ausnahme von Garagen und sonstigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO – hier sind u.a. auch begrünte Flachdächer möglich – sowie ein in Ost-West-Richtung verlaufender First bei Pultdächern sind auf die bestehenden Strukturen abgestimmt und sollen die homogene gestalterische Entwicklung des Ortsbildes unterstützen. Sie wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und bilden somit die Vorgabe für die angrenzenden Baugrundstücke, in welche sich auch das Plangebiet einfügen soll.

Die Festsetzungen zur Dachneigung in Form einer zulässigen Dachneigung von 17 bis 40 Grad, mit der Ausnahme für Garagen und Nebenanlagen, bei welchen geneigte Dächer auch eine geringere Dachneigung aufweisen dürfen, sind auf die bestehenden Strukturen abgestimmt und sollen die homogene gestalterische

Entwicklung des Ortsbildes unterstützen. Sie wurden im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan dahingehend modifiziert, dass die obere Grenze von 40 Grad übernommen, jedoch die untere Grenze von 30 Grad auf 17 Grad angepasst wurde, um die im Plangebiet bereits bestehende Bebauung einzubeziehen.

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung in Form der Zulässigkeit von Ziegeln und Dachsteinen für geneigte Dächer sowie der Ausschluss glänzender und stark reflektierender Materialien sind auf die bestehenden Strukturen abgestimmt und sollen die homogene gestalterische Entwicklung des Ortsbildes unterstützen. Sie wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und bilden somit die Vorgabe für die angrenzenden Baugrundstücke, in welche sich auch das Plangebiet einfügen soll. Die Festsetzung von bestimmten Farben für die Dacheindeckung wird im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan nicht übernommen, um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht unverhältnismäßig einzuschränken, insbesondere vor dem Hintergrund, dass neben den im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Farben (rote bis dunkelbraune Töne) im Umfeld und auch im Baugebiet auch andere Farbgebungen vorhanden sind, die das Ortsbild nicht negativ beeinflussen, da dieses insgesamt ohnehin nicht ausschließlich durch diese Farben bestimmt ist.

Die Festsetzungen zu Dachüberstand und Traufausbildung in Form von mindestens 40 cm Dachüberstand an der Traufseite sowie 20 cm am Ortgang bei freistehenden Giebeln mit Ausbildung der Regenrinne als vorgehängte offene Regenrinne sind auf die bestehenden Strukturen abgestimmt und sollen die homogene gestalterische Entwicklung des Ortsbildes unterstützen. Sie wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und bilden somit die Vorgabe für die angrenzenden Baugrundstücke, in welche sich auch das Plangebiet einfügen soll.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Materialien in Form der Unzulässigkeit von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, Keramik, Faserzement sowie aller Arten von glänzenden oder glasierten Materialien sowie die Vorgabe zur Fassadenbegrünung fensterloser Wandflächen, von Garagen, Brandwänden und Hofmauern mit ca. einer Pflanze je 2 laufenden Metern sind auf die bestehenden Strukturen abgestimmt und sollen die homogene gestalterische Entwicklung des Ortsbildes unterstützen. Sie wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und bilden somit die Vorgabe für die angrenzenden Baugrundstücke, in welche sich auch das Plangebiet einfügen soll.

Die Festsetzungen zur flächenhaften Farbgestaltung in Form der ausschließlichen Zulässigkeit gebrochener Farbtöne, von Erdfarben und/oder Pastelltönen sowie der Vorgabe, dass bauliche Anlagen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacken und Ölfarben, gestaltet werden dürfen, sind auf die bestehenden Strukturen abgestimmt und sollen die homogene gestalterische Entwicklung des Ortsbildes unterstützen. Sie wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und bilden somit die Vorgabe für die angrenzenden Baugrundstücke, in welche sich auch das Plangebiet einfügen soll.

Mülltonnenstandplätze, insbesondere solche für kompostierbare Abfälle und für Restmüll, sind durch dichte standorttypische Bepflanzung einzugrünen und vor Sonnenlicht sowie unmittelbarer Einsicht zu schützen, um optische sowie auch geruchliche Beeinträchtigungen des Wohnumfelds auszuschließen.

Die vorderen Einfriedungen wiederum sind, um eine zu starke Abschottung zur Straße hin auszuschließen, nur bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1 m zulässig.

5.4 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Auswirkungen der Planung

Gemäß § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich, jedoch wurden die relevanten Umweltbelange in angemessenem und ausreichendem Umfang berücksichtigt. Nachfolgend werden die naturschutzfachlichen Belange betrachtet und dargestellt.

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück, das sich innerhalb eines bereits bebauten Baugebiets (Allgemeines Wohngebiet) befindet.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt durch eine Bebauung des Grundstückes gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Weiherwiesen“ wurde im Rahmen der damaligen Aufstellung dieses Bebauungsplans ausführlich betrachtet, bewertet und bilanziert sowie Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt und umgesetzt. Die B-Plan Änderung mit der dadurch einhergehenden, im Vergleich zur Gesamtgebietsgröße, geringfügig abweichenden Nutzung der Gartenfläche ist artenschutzrechtlich nur von geringfügiger Bedeutung. Geschützte Arten sind davon nicht betroffen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht, die damit einhergehende Mehrversiegelung ist im vorliegenden Fall vertretbar, da – auch bedingt durch relativ großzügige Grundstückszuschneite – im Baugebiet in Summe ein großes Frei-/Grünflächenpotenzial vorhanden bleibt, was natürliche Bodenfunktionen, Vegetationspotenziale und Frischluftzufuhr in dem Maße bereitstellt, dass eine punktuelle Mehrversiegelung durchaus verkraftet werden kann.

Aus ökologischen, kleinklimatischen und ästhetischen Gründen wird festgesetzt, dass nicht überbaute Freiflächen der Wohnbauflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sind. Die Grenzabstände nach §§ 44 bis 46 Nachbarrechtsgesetz sind dabei zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude. Hier sind insbesondere auch Arbeits- und Lagerplätze unzulässig.

Zur Durchgrünung des Baugebiets wird zudem eine Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen bzw. Sträuchern innerhalb der privaten Gartenfläche getroffen. Es ist pro 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum, vorzugsweise ein Obstbaum, gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Alternativ ist auch die Pflanzung von 5 Sträuchern möglich. Die Grenzabstände nach §§ 44 bis 46 Nachbarrechtsgesetz sind dabei auch hier zu berücksichtigen.

Durch die gärtnerische Anlage der unbebauten Grundstücksflächen gemäß der Pflanzliste können strukturreiche Lebensräume für Flora und Fauna im Plangebiet geschaffen werden.

Um das Schutzgut Boden, in diesem Falle den Ober- und Unterboden im Plangebiet, während der Baumaßnahmen zu schützen, wird hierzu eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine fachgerechte Sicherung und schonende Lagerung von abzutragendem Oberboden bis zur Folgenutzung, die möglichst vor Ort erfolgen sollte, vorschreibt.

5.5 Oberflächenwässer

Es wurde zudem eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, welche eine größtmögliche Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser zum Ziel hat. In diesem Zusammenhang sind notwendige Zufahren und Stellplätze soweit als möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Aufgrund der Plangebietsgröße von unter 800m² besteht gemäß der oberen Wasserbehörde kein Erfordernis zur Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz. Durch den Rückbau der derzeit vorhandenen Schwimmteichbauteile wird die Boden- und Versickerungsfunktion für die Oberflächenwässer gegenüber der Ist-Situation deutlich verbessert. Oberflächenwässer können somit in größerem Umfang auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden.

Ebenso ist ein Oberflächenwasserkanal vorhanden.

5.6 Technische Infrastruktur

Eine technische Erschließung des Gebietes kann durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Baugebietes gewährleistet werden.

Die Entwässerung im Baugebiet erfolgt über ein Trennsystem (Schmutzwasserkanal und Oberflächenwasserkanal sind vorhanden). Der Anschluss an das betriebsfertige, öffentliche Kanalnetz ist gewährleistet.

Der Anschluss an das betriebsfertige Wasserversorgungsnetz im öffentlichen Bereich ist gewährleistet.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße.

Es wurde außerdem eine Festsetzung getroffen, die sichert, dass parallel zur Straßenbegrenzungslinie eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden kann. Somit ist gesichert, dass z. B. Rückenstützen von Straßenkantensteinen auf den Privatgrundstücken hergestellt werden können.

Ruhender Verkehr:

Um eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorrangig auf dem privaten Grundstück zu gewährleisten, ist vor dem Carport im Norden eine zusätzliche Stellfläche von mindestens 5 m zu schaffen, vor der Garage im Süden ein Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zu halten.

6. **Verfahren**

Das Aufstellungsverfahren zu vorliegendem Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Im Zuge dessen wird von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung abgesehen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Relevante Umweltbelange werden allerdings im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB:

Die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche liegt unterhalb 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen. Im Rahmen der Natura 2000-Gebietskulisse benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind weder im Geltungsbereich, noch unmittelbar angrenzend vorhanden und werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §§ 13a BauGB aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann in diesem Verfahren nach § 13 BauGB abgesehen werden.

Zu den einzelnen Verfahrensschritten:

Ratsbeschluss zur Planaufstellung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.05.2019 die Änderung IV des Bebauungsplans „In den Weiherwiesen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2020 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Leiningerland ortsüblich bekanntgemacht.

Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat hat am 14.11.2022 dem Entwurf sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Leiningerland am 12.01.2023 lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Plan, Textlichen Festsetzungen und Begründung vom 23.01.2023 bis 24.02.2023 öffentlich aus.

Mit Schreiben vom 19.01.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Beschluss zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Bau- und Dorfgestaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.10.2023 eine Empfehlung zur Verfahrensänderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB beschlossen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.09.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der erneuten Planauslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Änderung des Planverfahrens in einen vorhabengezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.10.2024 lagen der Entwurf des Bebauungsplans mit Plan, Textlichen Festsetzungen und Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 04.11.2024 bis 06.12.2024 öffentlich aus.

Mit Schreiben vom 31.10.2024 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Gemeinderat hat am 17.02.2025 die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

Satzungsbeschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat am 17.02.2025 den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO RLP beschlossen.

Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Hiermit wird die Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO RLP angeordnet.

Gemeinde, den ____.

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Leiningerland am ____.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

7. Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Frankenthal/Ludwigshafen am Rhein, im März 25/S318/BG 2025-03-06

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de