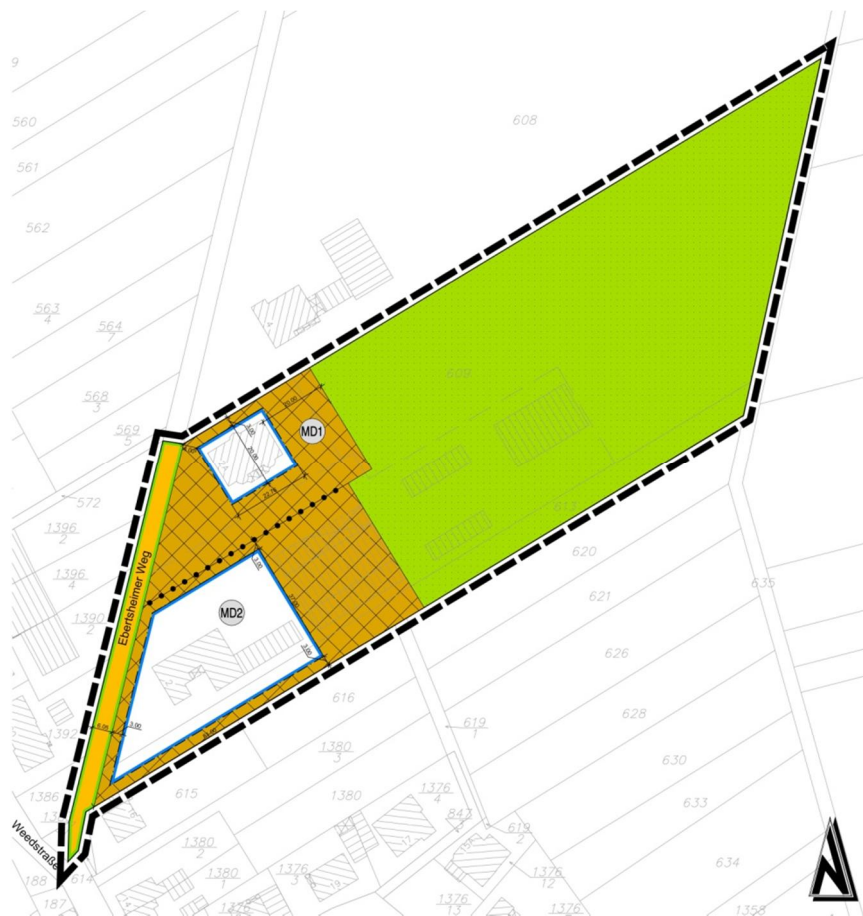


Bebauungsplan
"Ebertsheimer Weg 2"
Gemeinde Tiefenthal
Kreis Bad Dürkheim

Begründung zum Bebauungsplan



Juni 2011

Satzungsbeschluss am 21.06.2011



Begründung zum Bebauungsplan

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die in den Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Tiefenthal war, übereinstimmt.

Tiefenthal,

den _____

Edwin Gaub

- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: +49 6361.919-0
Telefax: +49 6361.919-100

Rockenhausen,

im Juni 2011



(Stempel)

(Unterschrift)



Begründung zum Bebauungsplan

GLIEDERUNG

1.	Ausgangslage	5
2.	Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004	6
2.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim	6
2.4	Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete (NATURA 2000)	7
3.	Städtebauliches Konzept	8
4.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	9
4.1	Allgemeines	9
4.2	Planungsanlass	9
4.3	Herleitung der einzelnen Festsetzungen	9
4.3.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3.3	Bauweise	11
4.3.4	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
4.3.5	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	12
4.3.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
4.3.7	Anzahl der Wohnungen	12
4.3.8	Dachform und -materialien	13
4.3.9	Dachneigung, Kniestöcke, Dachaufbauten und Materialien	13
4.3.10	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	14
4.3.11	Stützmauern, Erdanschüttungen und Ausgrabungen	14
4.3.12	Antennen, Werbeanlagen und Einfriedungen	15
4.3.13	Private Stellplätze	15
4.3.14	Landespflegerische Festsetzungen	15
4.4	Grundsätze der Erschließung	16
4.5	Landespflegerische Grundsätze	16
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	17
5.1	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt	17
5.2	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Sozialstruktur	17
5.3	Lärmimmissionen	17



Begründung zum Bebauungsplan

6.	Planverwirklichung	18
6.1	Bodenordnung	18
6.2	Ver- und Entsorgung	18
6.3	Flächenbilanz	18
7.	Zusammenfassung	19



Begründung zum Bebauungsplan

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Tiefenthal beabsichtigt am nördlichen Ortsrand die Fläche eines Aussiedlerhofes zukünftig als Dorfgebiet auszuweisen. Damit möchte die Gemeinde Tiefenthal den Aussiedlerhof in die Gemeinde integrieren und bestehende bauliche Anlagen, die bereits auf anderen rechtlichen Grundlagen entstanden sind, eine Nachnutzung ermöglichen.

Auf der Fläche wurde vor Jahren ein Mehrfamilienhaus gebaut. Dieses wurde als Ferienwohnungsanlage zum landwirtschaftlichen Betrieb errichtet. Damit wollte der landwirtschaftliche Betrieb das Fremdenverkehrsangebot in der Gemeinde Tiefenthal verbessern, um zukünftig Ferien auf dem Bauernhof anbieten zu können. Da aufgrund mangelnder Nachfrage nach Ferienwohnungen das Wohngebäude in den vergangenen Jahren leer stand, möchte der landwirtschaftliche Betrieb dieses Gebäude zukünftig als normale Wohnungen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen. Dies ist jedoch nur möglich, wenn durch einen entsprechenden Bebauungsplan diese Nutzung zukünftig zugelassen ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auch ein Abschnitt des Ebertsheimer Weges als klassifizierte Straße im Bebauungsplan festgesetzt. Hierüber erfolgt die Erschließung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,81 ha, wobei der östliche Teil weiterhin als landwirtschaftliche Fläche festgeschrieben wird. Der restliche Teil wird als Dorfgebiet festgesetzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Flurstück mit der Flurstücksnummer 609 in der Gemarkung Tiefenthal.



Begründung zum Bebauungsplan

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Im Landesentwicklungsprogramm IV sind für die Gemeinde Tiefenthal keine besonderen Ziele festgelegt, die den Bebauungsplan betreffen. Somit besteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kein Konflikt mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz sind für das Plangebiet keine besonderen Ziele zu erkennen. Weiter nördlich befindet sich eine Darstellung eines regionalen Grünzuges sowie eines Vorranggebietes Wasserwirtschaft mit Schwerpunkt Grundwasserschutz. Der Aussiedlerhof ist bereits im Regionalen Raumordnungsplan dargestellt, sodass auch hinsichtlich des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz sich durch den Bebauungsplan keine Konflikte zu den dort dargestellten Zielen ergeben. Die Gemeinde Tiefenthal ist des Weiteren mit der besonderen Funktion Fremdenverkehr und Landwirtschaft belegt und hat diese Bereiche in der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen. Der beabsichtigte Bebauungsplan unterstützt diese Ziele.

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Teilplan Tiefenthal, ist das Plangebiet als Aussiedlerhof im Flächennutzungsplan dargestellt. An der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich innerhalb des landwirtschaftlichen Weges eine Gashochdruckleitung. Weitere Darstellungen sind im Flächennutzungsplan nicht vorhanden. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.



Begründung zum Bebauungsplan

2.4 Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete (NATURA 2000)

Im unmittelbaren Umfeld um das Plangebiet befinden sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet oder weitere Schutzgebiete. Auch ist in der weiteren Entfernung keines vorhanden, das durch den beabsichtigten Bebauungsplan beeinträchtigt würde. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich ohnehin nur um eine Nutzungsänderung. Die Gebäude sind bereits Bestand und durch den Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.



3. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage, in der sich in den vergangenen Jahren mehrere Aussiedlerhöfe entlang des Ebertsheimer Weges angesiedelt haben. Das Plangebiet war dabei eines der ersten Aussiedler in der Gemeinde Tiefenthal. Der landwirtschaftliche Betrieb wird derzeit in Teilen noch als Betriebsstätte genutzt. Der eigentliche Betrieb des Betriebsnachfolgers befindet sich jedoch weiter nördlich ebenfalls am Ebertsheimer Weg. Das landwirtschaftliche Wohnhaus wird derzeit als Altenteil genutzt. Des Weiteren befindet sich auf der Fläche ein Mehrfamilienhaus mit Ferienwohnungen, in dem Ferien auf dem Bauernhof angeboten wurden. Durch den Bebauungsplan soll nun eine Nutzungsänderung zukünftig Wohnungen ermöglichen, da die Nachfrage nach Ferienwohnungen ausgeblieben ist und sich daran auch nichts ändern wird. Um nun weitere bauliche Maßnahmen in diesem Bereich regeln zu können, wird im Bebauungsplan durch Festlegungen von GRZ, GFZ und Anzahl von Wohnungen die weitere Entwicklung begrenzt, um die städtebauliche Integration in dem Siedlungsbereich Tiefenthal zu gewährleisten.

Die neue Nutzung als Wohnhaus wird, wenn alle Wohnungen verkauft bzw. vermietet sind, im Ebertsheimer Weg entsprechenden zusätzlichen Verkehr initiieren, der jedoch aufgrund der geringen Anzahl sich nur unwesentlich erhöhen und deshalb keine weiteren Beeinträchtigungen auf die benachbarten Wohnnutzungen innerhalb der Ortslage bewirken wird.



Begründung zum Bebauungsplan

4. Planungsziele, Planungsgrundsätze

4.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung zu dem allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

4.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von benötigtem Wohnraum durch Umnutzung bereits bestehender Wohnbebauung
- Integration eines ehemaligen Aussiedlerhofes in das städtebauliche Gesamtgefüge
- Regelung der maximalen Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen der landwirtschaftlichen Betriebsfläche.

4.3 Herleitung der einzelnen Festsetzungen

Unter Punkt 3 wurden die städtebaulichen Grundsätze des geplanten Bebauungsplanes bereits dargestellt. Nachfolgend ist die Umsetzung in dem Bebauungsplan mit den einzelnen Festsetzungen erläutert.



Begründung zum Bebauungsplan

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1.1:

Im Gesamtplangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD 1 und MD 2) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe.

Die Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO, wie Vergnügungsstätten, werden nicht zugelassen.

Tiefenthal weist eine dörflich, landwirtschaftlich und wohnbaulich geprägte Struktur auf. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um einen ehemaligen Ausiedlerhof mit entsprechenden landwirtschaftlichen Gebäuden sowie einem Mehrfamilienwohnhaus, das als Ferienwohnhaus errichtet worden ist. Mit dieser Festsetzung der Art der baulichen Nutzungen möchte die Gemeinde somit an die dörfliche Struktur anknüpfen und weiterhin auch landwirtschaftliche Nutzungen gemeinsam mit Wohnnutzungen zulassen.



Begründung zum Bebauungsplan

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Die Grundflächenzahl wird in beiden Baugebieten auf 0,6 festgesetzt. Damit wird mit Grund und Boden schonend umgegangen, andererseits aber auch eine hinsichtlich des Landschaftsbildes prägende lockere Bebauung erreicht. Es bleibt allerdings ausreichend Spielraum für landwirtschaftliche Nutzungen, wie Gerätehallen, Ställe und sonstige Nebenanlagen.

Mit dieser Festsetzung fügt sich das Baugebiet gut in die umgebende Bebauung ein, die ebenfalls dörflich geprägt ist.

4.3.3 Bauweise

Zu I.2:

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Dabei werden für das Dorfgebiet MD 1 Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser, im MD 2 nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Damit soll das bereits bestehende Wohngebäude, ein Mehrfamilienhaus, zukünftig als allgemeines Wohnhaus nutzbar sein, wo bisher nur Ferienwohnungen zulässig waren. Somit können zukünftig die Ferienwohnungen als Wohnungen in der Gemeinde Tiefenthal genutzt werden und somit die Nachfrage nach Wohnraum befriedigen.

4.3.4 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

Dabei wird den bestehenden Gebäuden noch etwas Spielraum eingeräumt, schreibt jedoch im Wesentlichen den Bestand fest. Die Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.



Begründung zum Bebauungsplan

4.3.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.4:

Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Damit möchte die Gemeinde den dörflichen Charakter wahren und entsprechende landwirtschaftliche Nebengebäude zulassen. Damit fügt sich das Baugebiet auch entsprechend in die umgebende Bebauung ein.

4.3.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.5:

Die Verkehrsfläche (Ebertsheimer Weg) wird durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Straße ist Bestand und dient zur Erschließung des Plangebietes.

4.3.7 Anzahl der Wohnungen

Zu I.6:

Für das Dorfgebiet MD 1 wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen pro Gebäude auf maximal acht, im Dorfgebiet MD 2 auf maximal zwei begrenzt. Damit wird der derzeitige Bestand an Wohnungen festgeschrieben, wobei für das landwirtschaftliche Wohngebäude ein Spielraum für eine weitere Wohnung zugelassen wird. Eine weitere Verdichtung durch zusätzliche Wohnungen soll vermieden werden. Damit möchte die Gemeinde die maximale Anzahl der Wohnungen deckeln, um die benachbarten Wohngebiete, die durch zusätzlichen Verkehr zum und vom Baugebiet zusätzlich belastet werden, zu vermeiden. Zudem soll eine zu hohe Verdichtung in diesem Randbereich der Gemeinde vermieden werden.



Begründung zum Bebauungsplan

4.3.8 Dachform und -materialien

Zu II.1.1.1:

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen im Dorfgebiet (MD) sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach auszuführen und mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbe Naturrot, Braun und Zwischentönen aus Rot und Braun zu decken.

In den Textlichen Festsetzungen sind entsprechende RAL-Farben benannt, die dieses Farbspektrum bestimmen.

Die Dachflächen sollen einheitlich hergestellt werden, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig. Glasierte Oberflächen bei Dacheindeckungen sind unzulässig. Dachbegrünung und Sonnenkollektoren auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind erwünscht.

Die bereits errichteten Gebäude haben hinsichtlich der Gestaltung Bestandschutz. Es soll jedoch durch diese Festsetzung eine einheitliche Gestaltung erreicht werden. Durch Verwendung ortstypischer Baumaterialien wird die städtebauliche Integration in der Gemeinde Tiefenthal erleichtert. Dabei lassen diese Festsetzungen aber genügend Spielraum zu, der für die landwirtschaftliche Nutzung, auch unter Beachtung finanzieller Zumutbarkeiten, erforderlich ist.

4.3.9 Dachneigung, Kniestöcke, Dachaufbauten und Materialien

Zu II.1.2, II.1.3, II.1.4, II.2:

Die zulässigen Dachneigungen bei den Hauptgebäuden wurden für die beiden Dorfgebiete mit 20° bis 45° festgesetzt. Für Nebengebäude, Garagen ist die zulässige Dachneigung ebenfalls auf 15° bis 45° festgesetzt. Carports sind auch mit Flachdach zulässig. Damit soll ebenfalls an die ortstypische Bauweise angelehnt werden, unter Beachtung entsprechender Spielräume für die Überdachung von Lagerhallen und Ställe und Geräteschuppen.



Begründung zum Bebauungsplan

Die sonstigen Festsetzungen dienen ebenfalls dazu, an die ortstypische Bauweise anzuknüpfen und somit die Gebäude in die umgebende Bebauung gut einpassen zu können. Da es sich bei dem Baugebiet um eine bereits bebaute Fläche handelt, haben die bestehenden Gebäude entsprechenden Bestandsschutz.

4.3.10 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zu II.3:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung werden versickerungsfähige Materialien empfohlen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Damit soll eine zu hohe Versiegelung in dem Plangebiet vermieden werden. Damit kann das anfallende Oberflächenwasser weiterhin versickern und dem Grundwasser zugeführt werden. Trotzdem bleibt genügend Spielraum für die Freiflächengestaltung, insbesondere vor dem Hintergrund der landwirtschaftlichen Nutzung.

4.3.11 Stützmauern, Erdanschüttungen und Ausgrabungen

Zu II.4:

Die Festsetzungen zu Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen werden so gewählt, dass eine sinnvolle Gestaltung des Geländes möglich ist, auch im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung. Die maximalen Höhen werden mit 1,0 m festgesetzt, damit sich das gesamte Plangebiet gut in die Umgebung einfügt. Übermäßige Anschüttungen oder Abtragungen sollen vermieden werden.



Begründung zum Bebauungsplan

4.3.12 Antennen, Werbeanlagen und Einfriedungen

Zu II.5, II.6:

Die Festsetzungen zu Antennen und Werbeanlagen sowie zu Einfriedungen orientieren sich an der ortstypischen Bebauung in Tiefenthal. Sie verbindet ortstypische Gestaltungselemente mit von den Bauherren gewünschten gestalterischen Spielraum bei der Errichtung und Gestaltung der Außenanlagen. Dadurch ist die Nutzung nicht eingeschränkt. Erreicht wird eine einheitliche Gestaltung, die eine wesentliche Rolle für den Fremdenverkehr spielt. Die Sockel der Einfriedungen sind für Kleinsäuger, z. B. Igel, durchgängig zu gestalten, damit diese einen Zugang zu den privaten Nutzgärten haben, die oft als Nahrungshabitat für diese Kleinsäuger dienen.

4.3.13 Private Stellplätze

Zu II.7:

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Diese sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Mit dieser Festsetzung möchte die Gemeinde erreichen, dass der gesamte ruhende Verkehr der Anwohner auf dem Grundstück verbleibt und die das Baugebiet erschließende Straße (Ebertsheimer Weg) durch private Pkw's nicht zugestellt wird. Damit wird auch ausreichend Puffer für Besucher geschaffen. Durch die Festlegung der Materialien soll eine zu große Versiegelung vermieden werden, damit das anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickern kann.

4.3.14 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III.:

Bei den landespflegerischen Festsetzungen gilt es, einen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auch innerhalb des Baugebietes zu erreichen. Bei dem Baugebiet handelt es sich bereits um eine bebaute Fläche, sodass der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Der Eingriff ist bereits vollzogen, sodass ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich wird. Die Anpflanzung von mindestens einem Baum auf jedem Grundstück soll eine Durchgrünung erreichen und den Übergang zur Landschaft verbessern.



Begründung zum Bebauungsplan

Die Festlegung, dass bei der Versiegelung immer versickerungsfähige Beläge zu nutzen sind, trägt dazu bei, dass das Oberflächenwasser versickern kann und nicht in Regenwasserkanäle abgeleitet wird, die die nachfolgenden Gewässer zusätzlich belasten.

Auch hierbei ist Bestandsschutz vorhanden und die landwirtschaftlichen Erfordernisse zu beachten.

4.4 Grundsätze der Erschließung

Das Plangebiet ist bereits komplett über den Ebertsheimer Weg erschlossen. Die Bebauung sowie die Erschließung sind bereits vorhanden. Über den Ebertsheimer Weg ist das Plangebiet gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Ortsmitte ist auch gut fußläufig zu erreichen.

4.5 Landespflegerische Grundsätze

Zur Kompensation für die im Gebiet entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind keine Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt, da es sich bereits um eine bestehende Bebauung handelt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind bereits im Rahmen der Baugenehmigung erbracht worden. Durch den Bebauungsplan wird kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht, der eines Ausgleiches bedarf. Trotzdem wurde pro Dorfgebiet eine zusätzliche Baumpflanzung gefordert, um die geringfügige Erweiterungsmöglichkeit ausgleichen zu können.



Begründung zum Bebauungsplan

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Da es sich bereits um eine bestehende Bebauung handelt und nur geringfügige Erweiterungen zugelassen sind, sind die Eingriffe in Natur und Landschaft als sehr gering zu bewerten und ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich.

5.2 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Sozialstruktur

Im Baugebiet wird eine Bebauung angestrebt, die eine gleichartige Sozialstruktur die der angrenzenden Baugebiete besitzen soll. Nachteile der Auswirkungen auf die Sozialstruktur in der Gemeinde Tiefenthal sind dabei nicht zu befürchten. Zukünftig wird das Mehrfamilienhaus mit normalen Wohnungen bewohnt, wodurch sich neue Anwohner in der Gemeinde Tiefenthal ansiedeln können.

5.3 Lärmimmissionen

Durch die Umnutzung von Ferienwohnungen in ein Dorfgebiet werden zusätzliche Anwohner das bestehende Gebäude nutzen, die auch zusätzlichen Verkehr in den Ebertsheimer Weg und angrenzenden Straßen indiziert. Sie sind jedoch so gering, dass nachteilige Auswirkungen in der Ortslage von Tiefenthal nicht zu befürchten sind. Lärm, der durch die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet vorhanden ist, ist zu dulden, da landwirtschaftliche Nutzungen in einem Dorfgebiet ausdrücklich zulässig sind.



Begründung zum Bebauungsplan

6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des landwirtschaftlichen Betriebes. Eine Bodenordnung ist nicht mehr erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden und gesichert. Die Ableitung erfolgt über den Ebertsheimer Weg.

6.3 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen:

Art der Fläche	Flächengröße in ha	Anteil in %
Bruttobauland	1,870	100,0
Nettobauland (MD 1 und MD 2)	0,611	33,8
Landwirtschaftliche Fläche	1,122	62,1
Verkehrsfläche	0,073	4,1



Begründung zum Bebauungsplan

7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Tiefenthal möchte einen Bereich eines Aussiedlerhofes, in dem auch eine Ferienwohnungsanlage in Form eines Mehrfamilienhauses errichtet wurde, städtebaulich neu ordnen, um zukünftig dort Wohnraum zu schaffen.

Der landwirtschaftliche Aussiedlerbetrieb hatte vor Jahren ein Mehrfamilienwohnhaus errichtet, um dort Ferien auf dem Bauernhof anbieten zu können. Nachdem nun hier die Nachfrage sehr gering ist und normale Wohnungen derzeit planungsrechtlich nicht zulässig sind, möchte die Gemeinde einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufstellen, um zukünftig normale Wohnnutzungen ermöglichen zu können. Da es sich bei dem Gelände um einen Aussiedlerhof handelt, wird das Baugebiet als Dorfgebiet ausgewiesen, um dort weiterhin landwirtschaftliche Nutzungen zuzulassen. Da aufgrund des derzeitigen Betriebsinhabers, der weiter nördlich seinen eigentlichen Hauptbetrieb hat, viele landwirtschaftliche Nutzungen somit im Plangebiet nicht mehr vorhanden sind, ist das Wohnen in diesem Plangebiet verträglich mit den derzeit stattfindenden Nutzungen.

Das Plangebiet ist bereits komplett erschlossen, die Gebäude vorhanden. Durch den Bebauungsplan wird ein geringer Spielraum für die Bebauung und mögliche Erweiterung zugelassen. Zusätzlich sind alle Nebenanlagen, die auch im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung stehen, zugelassen. Die Anzahl der Wohnungen wird in dem Mehrfamilienhaus auf acht, bei dem landwirtschaftlichen Wohngebäude auf zwei begrenzt, sodass keine weiteren Wohnungen mehr zulässig sind.

Umweltbelange sind nur unwesentlich betroffen, da es sich bereits um eine bebaute Fläche handelt. Die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten können durch die Anpflanzung von zwei Bäumen auf der Gesamtfläche deren Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen. Sonstige Umweltbelange sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Dies trifft auch auf Lärmimmissionen zu, die durch die geplante Nutzungsänderung eventuell hervorgerufen werden könnten.

Die Erschließung ist über den Ebertsheimer Weg gesichert. Der Ebertsheimer Weg ist gut ausgebaut und kann für die verkehrliche Erschließung auch weiterhin genutzt werden.



Begründung zum Bebauungsplan

Die Gemeinde Tiefenthal stellt den Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf, da es sich gemäß richterlichem Entscheid um einen Innenbereich handelt und somit der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann. Somit wird im Verfahren auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet. Es wird auch kein Umweltbericht erstellt, da keine Umweltbelange betroffen sind.



Begründung zum Bebauungsplan

Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Juni 2011

.....
Dipl.-Ing. H. Jopp