Ortsgemeinde Mehlingen

# Bebauungsplan

# „Niedermehlinger Pfad / Im Sand Änderung III“

**- Begründung -**

**November 2023**

OBJEKTPLANUNG + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH

67655 Kaiserslautern
Eisenbahnstraße 68

0631/ 3620440
info@werkplan-heger.com
www.werkplan-heger.com

# Inhaltsverzeichnis

**1 Anlass und Ziele der Planung ... 3**

1.1 Lage des Plangebiets ... 3

1.2 Planungserfordernis und Planungsziele ... 4

**2 Übergeordnete Planungen ... 4**

2.1 Anpassungen an die Ziele der Regionalplanung ... 4

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 5

**3 Plangebiet ... 5**

3.1 Umgebung des Plangebiets ... 5

3.2 Bestandssituation im Plangebiet ... 5

**4 Umweltrelevante Belange ... 5**

4.1 Artenschutz und Naturschutz ... 5

4.2 Altlasten / Bodenverhältnisse ... 6

4.3 Ver- und Entsorgung ... 6

4.4 Lärm und Lärmschutz ... 6

**5 Planerische Festsetzungen ... 7**

5.1 Art der baulichen Nutzung ... 7

5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 7

5.3 Bauweise ... 7

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 8

5.5 Stellplätze und Garagen ... 8

5.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind ... 8

5.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbeziehung ... 8

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 8

5.9 Grünordnerische Festsetzungen ... 8

5.10 Flächen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 8

**6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 9**

6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen ... 9

6.2 Hof- und Abstellflächen sowie Einfriedungen ... 9

**7 Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan ... 9**

**8 Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 10**

8.1 Auswirkungen auf den Menschen ... 10

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die Ver- und Entsorgung ... 10

8.3 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Vegetation und Tierwelt, Klima ... 10

8.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ... 11

8.5 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ..... 11

**9 Planverwirklichung ..... 12**

9.1 Flächenbilanz ..... 12

# 1 Anlass und Ziele der Planung

## 1.1 Lage des Plangebiets

Die Ortsgemeinde Mehlingen liegt in der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn im Landkreis Kaiserslautern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Niedermehlinger Pfad / Im Sand Änderung III“ mit einer Größe von ca. 13 ha liegt im Osten der Ortsgemeinde Mehlingen und umfasst zum Teil bebaute sowie unbebaute Bereiche.

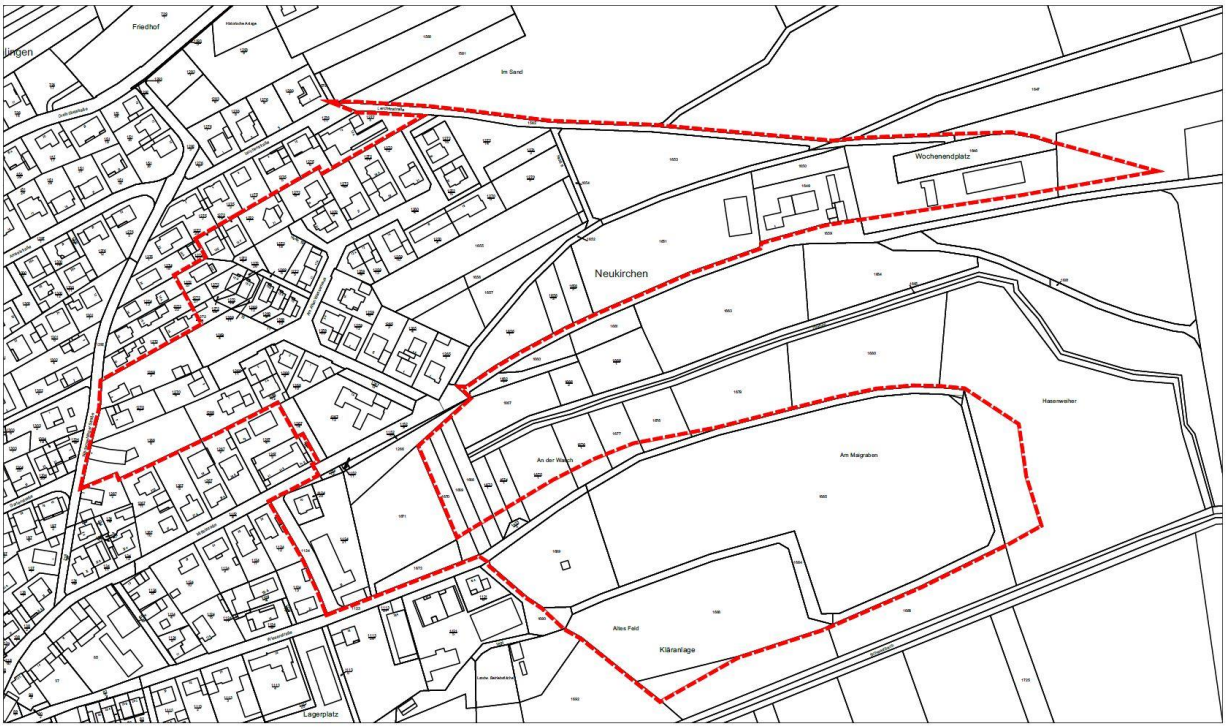
Das Plangebiet grenzt im Westen an den Altortbereich und im Norden an später entstandene Wohngebiete sowie an Waldflächen. Südlich und östlich grenzen unbebaute Wiesen und Ackerflächen an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Mehlingen, Flur 0: 1124, 1124/20, 1124/21, 1152/9, 1152/10, 1152/11, 1152/12, 1259/6, 1259/10, 1259/11, 1259/12, 1259/13, 1259/14, 1260/4, 1266, 1265/3, 1265/4, 1265/7, 1267/12, 1267/13, 1267/14, 1268/5, 1268/6, 1268/9, 1268/10, 1268/11, 1268/12, 1269/3, 1269/4, 1269/6, 1269/9, 1269/10, 1269/11, 1269/12, 1270/4, 1270/5, 1270/6, 1270/7, 1270/8, 1271/3, 1272/5, 1272/7, 1272/8, 1272/9, 1272/10, 1272/11, 1272/12, 1272/14, 1272/15, 1272/16, 1272/17, 1272/18, 1272/19, 1272/20, 1272/23, 1272/25, 1272/26, 1272/27, 1272/28, 1272/29, 1582, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658/1, 1658/2, 1658/3, 1671, 1672, 1673/2, 1684, 1685, 1689.

Folgende Flurstücke liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

1123, 1152/4, 1272/30, 1646/2, 1646/3, 1668, 1669, 1670, 1673/1, 1674/1, 1675/1, 1676/1, 1677, 1678, 1679, 1683, 1688, 1690.

Die folgende Abbildung zeigt die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs:



### 1.2 Planungserfordernis und Planungsziele

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans „Niedermehlinger Pfad / Im Sand Änderung III“ ist es, für den Planungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Zudem sollen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Mit der vorliegenden dritten Änderung des Bebauungsplans soll im Rahmen einer geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereichs Baurecht für eine Mischnutzung geschaffen werden. Zudem werden die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung angepasst.

Als Teilziele des Bebauungsplans sind zu nennen:

- eine höhenmäßig und gestalterisch an die Umgebung angepasste Bebauung,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung angrenzender Bereiche,
- Berücksichtigung landespflegerischer Belange

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Anpassungen an die Ziele der Regionalplanung

In der dritten Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Westpfalz von 2018 sind der westliche Teil des Plangebiets sowie der Teil des nordöstlich gelegenen Dorfgebiets als Siedlungsfläche nachrichtlich dargestellt. Zudem umfasst der Geltungsbereich am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs Vorrangflächen des regionalen Biotopverbundes gem. Ziel Z 15 ROP Westpfalz IV. Hier wird im Bebauungsplan eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die verbleibenden Flächen des Bebauungsplanentwurfs werden im ROP Westpfalz IV nachrichtlich als sonstige Waldflächen bzw. sonstige Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

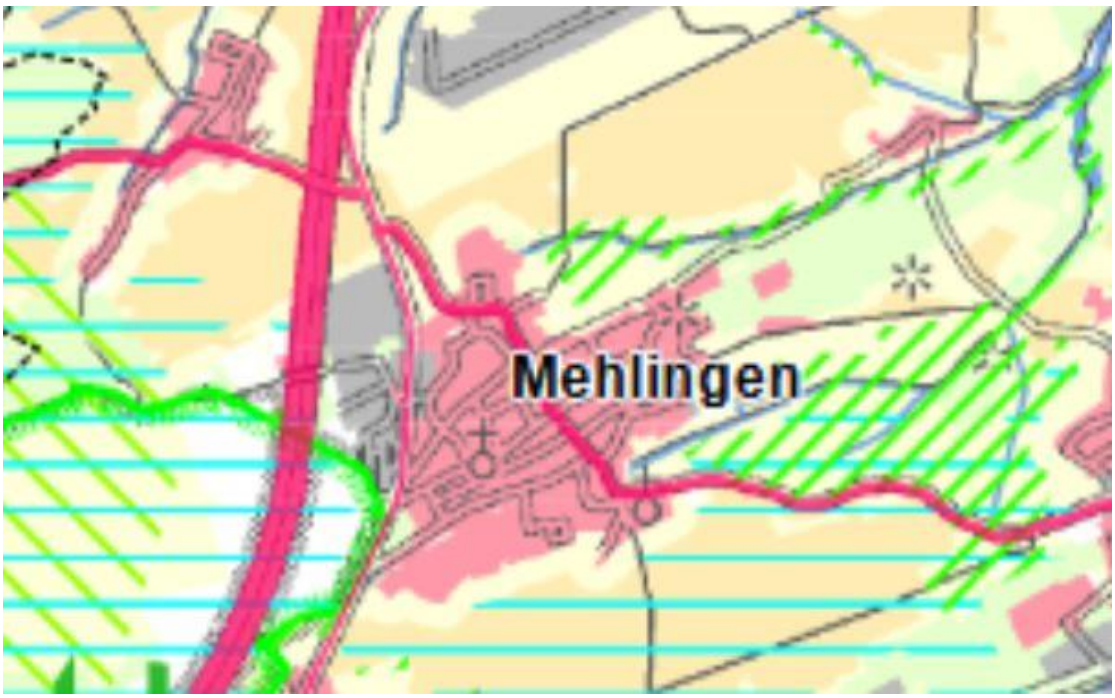



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem aktuellen Einheitlichen Regionalplan Westpfalz

Die Änderung des Bebauungsplans entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans Westpfalz.

### 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, welcher im Januar 2022 in Kraft getreten ist, ist für die im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzte Erweiterungsfläche bereits eine geplante Mischgebietsfläche vorgesehen.

Bei der Erweiterungsfläche des Dorfgebiets weicht der Bebauungsplan jedoch von den Darstellungen des FNP ab, trägt hier jedoch der in der Zwischenzeit tatsächlich vorhandenen baulichen Entwicklung Rechnung.

Nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden, was im vorliegenden Fall aufgrund der bereits erfolgten Bebauung auch nicht geschieht.

Eine Anpassung an den FNP wird im Zuge der dritten Änderung des Bebauungsplans noch vorgenommen: Der bisher als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte Bereich der Regenrückhalteteiche wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, so dass der Bebauungsplan mit den Festsetzungen des FNP an dieser Stelle übereinstimmt.

## 3 Plangebiet

### 3.1 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Mehlingen. Der westliche Teilbereich des Plangebiets umfasst bebaute Flächen und wird durch die Niedermehlinger Straße begrenzt. Zudem begrenzen die Bebauung der Lerchenstraße, der Niedermehlinger Straße sowie der Mittel- und Wiesenstraße das Plangebiet.

Im Süden grenzt das Plangebiet teilweise unmittelbar an die Wiesenstraße sowie an Wiesen- und Ackerflächen. Gleiches gilt aus Richtung Osten.

Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans bildet im Süden die Mittelstraße und im Norden, in Verlängerung zur Lerchenstraße, der unmittelbar nördlich des Wirtschaftswegs befindliche Wald die Grenze zum Bebauungsplan.

### 3.2 Bestandssituation im Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets liegen sowohl bebaute als auch unbebaute Flächen. Die Bauflächen entlang der Straße „Am alten Wasserhaus“ sind dabei als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zudem sind zwei Mischgebiete sowie an der Wiesenstraße ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Aussiedlerhof ist als Dorfgebiet festgesetzt. Die restlichen Flächen sind entweder als Wald-, Grün- oder Landwirtschaftsflächen überplant.

Im südlichen Teil des Plangebiets sind zudem Anlagen für die Ver- und Entsorgung zu finden.

## 4 Umweltrelevante Belange

### 4.1 Artenschutz und Naturschutz

Innerhalb des Plangebiets ist kein Vorkommen von besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten bekannt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurde in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans das Vorkommen des Wiesenknopfes festgestellt.

Um dem hohen ökologischen Wert der nach § 15 LNatSchG geschützten Wiese innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 1671 gerecht zu werden, wird diese in Absprache mit der Kreisverwaltung Kaiserslautern als Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Konkret bedeutet dies die Fortführung der bisherigen extensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung in Form von Mahd. Um einen gewissen Schutz zur Biotopwiese zu bewirken, ist im Mischgebiet eine zweireihige Gehölzpflanzung mit geeigneten, ortstypischen Pflanzen vorzusehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Niedermehlinger Pfad / Im Sand Änderung I“ wurden Kompensationsmaßnahmen festgelegt, welche jedoch bisher nicht umgesetzt worden sind. In Absprache mit der Kreisverwaltung Kaiserslautern wird daher auf dem Flurstück 1685 eine Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Am westlichen Rand dieses Flurstücks wird ein Feldgehölzbiotop angelegt. Auf der restlichen Fläche wird die derzeitige Ackerfläche in extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewandelt. Die erste Mahd eines Jahres findet nicht vor dem 15. Juni statt, was sich positiv auf die Artenvielfalt auswirkt.

Wie die Einsaat zur Umwandlung in Grünland vonstattengeht, ist noch im Detail abzustimmen.

## 4.2 Altlasten / Bodenverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Innerhalb des Gesamtgeltungsbereichs befindet sich der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste Altstandort Reg.-Nr. 325 02 026 – 5004, ehem. Kläranlage Mehlingen.

Bei der Fläche handelt es sich um einen Altstandort i. S. von § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Er wurde durch die zuständige Behörde als nicht altlastverdächtig eingestuft.

Zudem wurde für die beiden Flurstücke 1671 und 1672 eine Baugrundvoruntersuchung vorgenommen, da diese beiden Flächen im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung als überbaubare Flächen festgesetzt werden. Die konkreten Ergebnisse können dem Geotechnischen Bericht, welcher diesem Bebauungsplan beiliegt, entnommen werden.

## 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets u.a. mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas kann über die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Zur Erschließung des Baufensters auf den Flurstücken 1266 und 1671 sind in der Mittelstraße die entsprechenden Versorgungsleitungen zu verlegen.

Für die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes ist vorgesehen, Niederschlagswasser nach Möglichkeit zur Verdunstung und Versickerung kommen zu lassen. Das restliche anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen mit Überläufen zu sammeln und zu nutzen. Das überlaufende Wasser der Zisternen ist unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten auf die Grünflächen auf den Flurstücken 1266 oder 1671 zu leiten, um dort breitflächig über die belebte Bodenzone zu verdunsten bzw. zu versickern.

## 4.4 Lärm und Lärmschutz

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden insgesamt drei neue Baufenster ausgewiesen. Zwei dieser Baufenster liegen in einem Mischgebiet am östlichen Ortsrand, eines im etwas außerhalb gelegenen Dorfgebiet mit größerem Abstand zur nächstgelegenen Ortsrandbebauung.

Aufgrund der Entfernung des Dorfgebiets zur restlichen Bebauung des Ortes und der in beiden Gebieten zulässigen Nutzungen sind lärmbedingte Konflikte nicht zu erwarten.

Gleiches gilt für die Erweiterung des Mischgebiets am Ortsrand. Dieses besteht bereits und wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung lediglich erweitert.

# 5 Planerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend ist hierbei der abschließende Festsetzungskatalog in § 9 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich sowohl in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Das Plangebiet am Ortsrand von Mehlingen ist durch unterschiedliche bauliche Nutzungen geprägt. Aus diesem Grund werden gemäß BauNVO verschiedene Gebietskategorien – Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und ein Dorfgebiet – festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 Nrn 3 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Gründe hierfür sind die Flächeninanspruchnahme sowie störende Emissionen, die durch diese Nutzungen verursacht werden bzw. mit diesen einhergehen und die hauptsächlich vorherrschende Wohnnutzung erheblich beeinträchtigen.

Im festgesetzten Dorfgebiet werden Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO ebenso ausgeschlossen wie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Beide ausgeschlossenen Nutzungen wären im festgesetzten Dorfgebiet, welches etwas außerhalb des Ortes liegt, aus städtebaulichen Gründen deplatziert und würden zu einem nicht wünschenswerten Verkehrsaufkommen in diesem Bereich führen.

Auch in den festgesetzten Mischgebieten werden Tankstellen und jede Art von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dies wird mit der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Allgemeinen Wohngebiet begründet, da diese Nutzungen die vorherrschende Wohnnutzung erheblich beeinträchtigen würden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im Rahmen der hier vorliegenden dritten Änderung des Bebauungsplans „Niedermehlinger Pfad / Im Sand“ werden die GRZ sowie die GFZ aus den bisherigen Varianten übernommen. Somit bleibt die Überbaubarkeit der Grundstücke wie bisher erhalten. Auch die neu in den Geltungsbereich hinzugekommenen Flächen erhalten die gleichen Werte, so dass sich die neue Bebauung auf diesen Flächen in die vorhandene Bestandsbebauung einfügt. Zudem wird eine ausreichende Bebaubarkeit, auch mit den aufgeführten Nebenanlagen wie Garagen, Einfahrten und Terrassen, ermöglicht. Die Tatsache, dass die Grenzwerte für die GRZ und die GFZ in einigen Gebieten nicht ausgereizt werden, trägt zudem dazu bei, die Bodenversiegelung zu beschränken.

Durch die weiteren Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Anzahl der Vollgeschosse wird gewährleistet, dass die Bebauung im Plangebiet die Höhen betreffend ähnlich errichtet wird und sich an die Höhenlandschaft des restlichen Ortes einfügt.

## 5.3 Bauweise

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erreicht, dass die Grundstücke individuell unterschiedlich bebaut werden können. Auch die

Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie zum Teil Hausgruppen lässt ausreichend Spielraum für individuelle Bebauung.

## 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist so gewählt, dass für die Bebauung der Grundstücke ein gewisser Rahmen gesetzt wird, trotzdem jedoch auch genügend Spielraum für individuelle Gestaltungen ermöglicht wird.

## 5.5 Stellplätze und Garagen

Durch den Nachweis von 2 bzw. mehr PKW-Stellplätzen auf dem jeweiligen Baugrundstück wird dafür gesorgt, dass möglichst wenig ruhender Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen stattfindet und stattdessen auf den privaten Grundstücken geparkt wird.

## 5.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche zwischen Ortsrand und dem ausgewiesenen Dorfgebiet ist von Bebauung freizuhalten. Dies verhindert die Entstehung einer bandartigen Siedlungsentwicklung.

## 5.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbeziehung

Die unterschiedlichen Festsetzungen der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Geltungsbereichs tragen dem unterschiedlichen Charakter der Verkehrsflächen Rechnung.

## 5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das angegebene Leitungsrecht gilt für die Gemeinde auf der angegebenen Fläche zum Bau einer Hauptwasserleitung. Der Bereich des Leitungsverlauf ist entsprechend den Festsetzungen von baulichen Anlagen freizuhalten, so dass dieser für eventuell notwendige Arbeiten zugänglich ist.

Das Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 1671 dient der Erschließung des nördlichen Bereichs des Flurstücks.

## 5.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dem zum einen dem Erhalt der vorhandenen Bäume sowie Sträucher und somit der Durchgrünung des Gebiets. Zum anderen werden jedoch auch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen vorgesehen, um das Gebiet zusätzlich zu begrünen. Durch die Durchgrünung wird auch eine städtebaulich ansprechende Gestaltung des Plangebiets erreicht. Zudem wird hierdurch dem Arten- und Klimaschutz Rechnung getragen.

Die begrünten Versickerungsmulden bzw. Mulden-Rigolen dienen der Niederschlagswasserversickerung des Gebiets.

Nicht auf natürliche Art und Weise zur Verdunstung bzw. Versickerung gelangendes Niederschlagswasser aus dem erweiterten Mischgebiet soll über die belebte Bodenzone der östlich des Mischgebiets liegenden Grünflächen versickert werden (Flurstück 1671).

## 5.10 Flächen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Vorsehen der Flächen dient einerseits dem Erhalt (Flurstück 1671) und andererseits der Entwicklung (Flurstück 1685) von extensivem Grünland.

Die Festsetzungen dienen dem Natur- sowie dem Artenschutz und tragen zu einer hohen Biodiversität bei.

# 6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Gestaltung des äußeren Erscheinungsbilds der Gebäude und Grundstücke werden unter Bezug auf die ortstypischen Merkmale in der näheren Umgebung Festlegungen zu der Dach- und Fassadengestaltung sowie ergänzend auch Reglementierungen zu Einfriedungen und Hof- und Abstellflächen getroffen. Diese Festsetzungen sind notwendig, um vor dem Hintergrund der gegebenen Gestaltungsspielräume der Bauherren auf ein harmonisches Siedlungsbild in Mehlingen hinzuwirken.

## 6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Dachformen und die Dachneigungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Ortsgestaltung. Die Dächer auf den Hauptkörpern sind als Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5°.

Die Wahl der zulässigen Dachformen orientiert sich bei den beidseitig geneigten Dächern am Bestand innerhalb des Geltungsbereiches. Durch die zusätzliche Zulassung von Flachdächern wird eine weitere Option der Dachgestaltung ermöglicht, so dass individuelle Gestaltungswünsche realisiert werden können und eine moderne Architektursprache ermöglichst wird.

Hierzu passen auch die Festsetzung hinsichtlich der Dächer von Garagen sowie Gauben, Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten für Terrassen, die in allen Gebieten gleich sind. Die Festsetzung, dass Flachdächer auf Hauptgebäuden und Garagen begrünt auszuführen sind, trägt dem Umwelt-, Klima- sowie Artenschutz Rechnung.

Damit nicht nur die Dachformen einheitlich sind, sondern auch die Materialwahl, werden auch hierzu Vorgaben getroffen.

Auch hinsichtlich der Fassadengestaltung setzen die zulässigen Materialien und Gestaltungselemente einen gewissen Rahmen, bieten jedoch trotzdem ausreichend Spielraum in der Gestaltungsfreiheit.

## 6.2 Hof- und Abstellflächen sowie Einfriedungen

Aus ökologischen Gründen sind Hof- und Abstellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, so dass das anfallende Niederschlagswasser auf natürliche Art und Weise zur Versickerung gebracht werden kann.

Hinsichtlich der Ausführung von Einfriedungen spielen gestalterische sowie ökologische Aspekte eine Rolle.

# 7 Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan

Unter den Hinweisen, die nicht Gegenstand rechtsverbindlicher Festsetzungen des Bebauungsplans sind, werden Anregungen zur Gestaltung befestigter Flächen ausgesprochen und auf der Grundlage einschlägiger DIN-Normen auf den Umgang mit dem Baugrund aufmerksam gemacht. Sollten im Zuge der Bauarbeiten archäologische oder solche Bodenfunde auftreten, die in den Zuständigkeitsbereich des Amtes für Abfallwirtschaft fallen, wird auf die entsprechenden Stellen verwiesen. Ebenfalls werden Radonmessungen empfohlen und aus Artenschutzgründen auf den zulässigen Zeitraum für Baumfällungen und Rodungsarbeiten hingewiesen. Zur Erschließung der Flurstücke 1266 und 1671 wird zudem ein Hinweis gegeben, die entsprechenden Versorgungsleitungen zu verlegen. Abschließend werden Vorschläge für Pflanzungen und Einsaaten im Gebiet mitgeteilt.

# 8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Anregungen und eingegangene Stellungnahmen werden diskutiert und in den Abwägungsprozess eingestellt. Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens sind folgende voraussichtliche Auswirkungen der Planung zu erkennen:

## 8.1 Auswirkungen auf den Menschen

Die Aufstellung von Bauleitplänen hat zum Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen im Bereich des östlichen Ortsrandes von Mehlingen Rechnung getragen.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die vorhandenen Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Höhe baulicher Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung einfügen. Es sind somit keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse der Wohnbevölkerung in der Umgebung des Plangebiets bzw. innerhalb der Ortsgemeinde Mehlingen durch die Planung zu erwarten.

Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion für den Menschen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da das Plangebiet teilweise bereits bebaut ist. Durch die geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereichs im Zuge der dritten Änderung und der damit einhergehenden Bauflächenausweisung werden nur wenige Flächen gegenüber dem Ist-Zustand versiegelt.

Beeinträchtigungen, vor allem durch Lärm und Staub, durch die zu erwartende Bauaktivität sind nur vorübergehend. Ebenso ist eine Belastung mit verkehrsbedingtem Lärm oder Luftschadstoffen wegen der nur unwesentlichen Zunahme für die Menschen außerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

## 8.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die Ver- und Entsorgung

Durch die Realisierung der Planung wird es zukünftig im Plangebiet zu einem, wenn überhaupt, geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, welcher sich lediglich auf den Anliegerverkehr beschränken wird. Es ist nicht davon auszugehen, dass es aufgrund des Verkehrs auf den Straßen des Plangebiets zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm oder durch aus dem Straßenverkehr resultierenden Schadstoffen kommt. Auch die umliegenden Straßen werden durch das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen, sollte dieses tatsächlich eintreten, nur geringfügig stärker belastet.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird zu einem großen Teil auf den privaten Grundstücken untergebracht.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung ist anzumerken, dass die zusätzlichen überbaubaren Flächen an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden können.

## 8.3 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Vegetation und Tierwelt, Klima

<u>Boden</u>

Boden dient als Standort und Lebensraum von Tieren und Pflanzen. Im Boden laufen verschiedene biochemische und physikalische Prozesse ab, das Grundwasser wird aufgenommen und angereichert und sichert damit die Trinkwasserversorgung. Durch die geplante Vollversiegelung entsteht ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Bodenverlust, der Boden steht als Speicherkapazität für

Niederschlagswasser und als potenzieller Standort für Vegetation nicht mehr zur Verfügung und das Boden-leben wird unterbunden.

Um diese negativen Begleiterscheinungen jedoch so gering wie möglich zu halten, werden im Bebauungsplan folgende Aspekte festgesetzt und berücksichtigt:

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das tatsächlich notwendige Mindestmaß
- Erhalt und Verbesserung der natürlichen Eigenschaften des Bodens durch Pflanzgebote und Erhaltung bestehender Wald- und Grünflächen

Somit wird dem gesetzlichen Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen und ein Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch Versiegelung erreicht.

Wasserhaushalt

Die Vollversiegelungen auf den bisher unversiegelten Flächen wirken sich beeinträchtigend auf den Bodenwasserhaushalt aus, da anfallendes Niederschlagswasser nicht mehr an Ort und Stelle zur Versickerung kommt. Das Wasser muss abgeleitet werden und kann somit im Bereich der Eingriffsflächen nicht mehr zur Stabilisierung des Grund- und Bodenwasserhaushaltes beitragen.

Der Ausgleich wird zum Teil im Rahmen der Neubebauung durch Maßnahmen zur Rückhaltung auf den privaten Grundstücken oder durch die Festsetzung von Dachbegrünung erreicht. Der Grad der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Empfehlungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien reduziert.

Vegetation und Tierwelt

Vorkommen von geschützten Tier- oder Pflanzenarten innerhalb des Plangebiets sowie auf den im Zuge der dritten Änderung hinzukommenden Flächen sind nicht bekannt.

Durch die Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen, die dem Tier- und Pflanzenschutz Rechnung tragen, werden negative Auswirkungen auf die vorhandene Vegetation und Tierwelt minimiert.

Klima

Aufgrund der geringen zusätzlichen Flächen innerhalb des Plangebiets sowie der geringfügigen Erweiterung, können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas ausgeschlossen werden.

Aus energetischer Sicht sind bei einem Neubau die heutigen gesetzlichen Vorgaben einzuhalten (aktuelle Fassung EnEV).

## 8.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite auf das Orts- und Landschaftsbild wurden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert. Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

Auch mit der Festsetzung von Pflanzgeboten sowie der Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche wird dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds Rechnung getragen.

## 8.5 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter innerhalb des sowie an den Geltungsbereich angrenzend sind nicht bekannt. Somit hat der Bebauungsplan auch keine negativen Auswirkungen hierauf.

# 9 Planverwirklichung

## 9.1 Flächenbilanz

Durch die Überplanung des Gebiets ergeben sich folgende Flächennutzungen:

| **Planung** | **Fläche in m²** | **Anteil** | **Summe** | **Anteil** |
|---|---|---|---|---|
| Öffentliche Grünflächen | 10.834 m² | 8,27 % | 79.413,8 m² | 60,63 % |
| Landwirtschaftliche Flächen | 44.453 m² | 33,94 % | | |
| Waldflächen | 5.580 m² | 4,26 % | | |
| Nicht überbaubare Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke | 18.546,8 m² | 14,16 % | | |
| Überbaubare Grundstücksflächen | 27.820,2 m² | 21,24 % | 51.568,2 m² | 39,37 % |
| Verkehrsflächen (Straßen, Wirtschaftswege) | 10.037 m² | 7,66 % | | |
| Versorgungsflächen | 13.711m² | 10,47 % | | |
| **Summe** | **130.982 m²** | **100 %** | **130.982 m²** | **100 %** |