Gemeinde Enkenbach-Alsenborn

**Bebauungsplan
" Haarspott – Teilweise Aufhebung
des Bebauungsplanes Sandhof vom
04.02.1960 - 2. Änderung "**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON: (0631) 36 158-0
TELEFAX: (0631) 36 158-22
E-MAIL: buero@bbp-kl.de
INTERNET: www.bbp-kl.de

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung zur Ursprungsbegründung zum Bebauungsplan "Haarspott - Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Sandhof vom 04.02.1960 " und zur Begründung zur 1. Änderung zu verstehen.

Teil I: Städtebaulicher Teil der Planbegründung

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan "Haarspott – Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Sandhof vom 04.02.1960" der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn ist rechtskräftig und wurde bereits einmal in einem förmlichen verfahren geändert. Die Erschließung des Baugebietes wurde im März 2005 eingeleitet. Das Plangebiet wird derzeit bebaut.

Da im Zuge des Umlegungsverfahrens einige Grundstücke anders, als im Bebauungsplan vorgesehen, gebildet wurden bzw. für einzelne Grundstücke keine Bauplatznachfrage vorhanden ist, sind geringfügige Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan in kleineren Teilbereichen hinsichtlich der landespflegerischen Festsetzungen an zwischenzeitlich veränderte Gegebenheiten angepasst werden. Im Zuge der vorgesehenen Planänderung sollen weiterhin einige textliche Festsetzungen modifiziert bzw. vereinfacht werden, Hinweise aktualisiert werden und redaktionelle Klarstellungen erfolgen.

Der Rat der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn hat daher in seiner Sitzung am 16.05.2007 beschlossen, den Bebauungsplan "Haarspott - Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Sandhof vom 04.02.1960" in einem förmlichen Verfahren erneut zu ändern. Der Änderungsplan trägt den Titel "Haarspott – Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Sandhof vom 04.02.1960 - 2. Änderung".

Die Änderungsinhalte sind aus der nachfolgenden Beschreibung der Einzeländerungen ersichtlich.

2. Erläuterung der vorgesehenen Einzeländerungen

2.1 Änderung der textlichen Festsetzungen über die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätze und Carports im Allgemeinen Wohngebiet

Nach den bisher rechtskräftigen textlichen Festsetzungen sind Garagen, Stellplätze und Carports in den allgemeinen Wohngebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind sie nur auf den Flächen zwischen Baugrenze und seitlicher Nachbargrenze zulässig, max. jedoch bis zur Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche.

Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans soll die Vorschrift dahingehend gelockert werden, dass die Beschränkung auf die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen nicht für Eckgrundstücke an Straßenkreuzungen und –einmündungen gilt. Dadurch soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass bei diesen Grundstücken von beiden Seiten her zugefahren werden kann.

2.2 Erweiterung der zulässigen Spanne der Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet / Zulassung von Pultdächern im Allgemeinen Wohngebiet / Zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdächern

Bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die Mindestdachneigung gegenüber dem Ursprungsplan von 35° auf 15° reduziert, um den Bauherrn mehr gestalterische Freiheit einzuräumen. Die Zulässigkeit von Pultdächern wurde unter Zugrundelegung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Dachneigungen auf gegeneinander versetzte Pultdächer beschränkt.

Die gegenwärtige Nachfragesituation zeigt, dass verstärkt Gebäude mit flach geneigten Dächern gewünscht werden. Im Zuge der vorliegenden Planänderung soll die Spanne der zulässigen Dachneigung daher auf 7° bis 45° erweitert werden (Änderung der Nutzungsschablonen).

Weiterhin soll auch die Errichtung von reinen Pultdächern zugelassen werden. Um jedoch eine unmaßstäbliche Höhe von Gebäuden mit Pultdächern zu begrenzen, wird ergänzend festgesetzt, dass die Dachneigung von reinen Pultdächern abweichend von den Festelegungen in der Nutzungsschablone max. 25 ° betragen darf. Weiterhin wird bestimmt, dass Gebäude mit reinen Pultdächern abweichend vom Eintrag in die Nutzungsschablonen eine 2,5 m niedrigere max. zulässige Gebäudehöhe einhalten müssen.

2.3 Planänderungen im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 478/8 und 478/9

Das Flurstück 478/9 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Eigentümer beabsichtigt, dieses Grundstück im nächsten Jahr mit einem Einfamilienhaus zu bebauen.

Die Garage soll dabei zur Reduzierung der zu versiegelnden Flächen in der nordwestlichen Grundstücksecke direkt an der Straße erreicht werden. Dabei würde ein ca. 2,5 m breiter Streifen der Garage auf dem Flurstück 478/8 zu stehen kommen. Es ist daher vorgesehen, dieses bisher nicht im Bebauungsplangebiet gelegene Grundstück Flst. Nr. 478/8 neu in den Geltungsbereich einzubeziehen. Die Neuausweisungen der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken 478/8 und 478/9 ergeben sich aus der beigefügten Planzeichnung des Änderungsplans.

2.4 Anpassung der Festsetzungen für die landespflegerischen Maßnahmen M 2.1, M 9.1 und M 5.4

Die bisherige Festsetzung zur landespflegerischen Maßnahme M 2.1 schreibt vor, dass auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche der Restwaldbestand aus Kiefern und den begleitenden Baumarten mit seinem Unterwuchs zu erhalten ist. Der Waldbestand wurde jedoch zwischenzeitlich durch Windwurf so stark geschädigt, dass lediglich einige Einzelbäume als Bewuchs verblieben sind. Im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung erfolgt daher eine Anpassung der Festsetzung dahingehend, dass der vorhandene Baumbestand zu erhalten ist.

Die bisherige Festsetzung zur landespflegerischen Maßnahme M 9.1 schreibt den Erhalt des in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestands in den rückwärtigen Grundstücksflächen vor. Diese Flächen sind nach bisheriger Festsetzung von intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Für eine ökonomische Grundstücksausnutzung stellt sich diese Festsetzung in der Örtlichkeit als nicht umsetzbar dar. Die Erhaltungsfestsetzung wird daher im Zuge der vorliegenden Änderung auf den hinteren (nördlichen) Gehölzstreifen (Bäume und Unterwuchs) reduziert. Die Änderung ergibt sich aus der Planzeichnung des Änderungsplans. Zum Ausgleich der damit entfallenden Gehölze wird festgesetzt, dass auf der externen Ausgleichsfläche mit der Kennzeichnung M 5.4 fünf zusätzliche Apfelbäume zu pflanzen sind.

2.5 Anpassung der Katastergrundlage

Das große Baugrundstück mit der früheren Flurstücksnummer 480/79 wurde zwischenzeitlich geteilt. Für die Durchführung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens wird der aktuelle Katasterauszug als Plangrundlage zugrunde gelegt.

2.6 Anpassung der Hausnummern in der Planzeichnung

Im Zuge der 2. Änderung sollen die zwischenzeitlich erfolgten Änderungen von Hausnummern in der Planzeichnung berücksichtigt werden.

2.7 Zulassung von Einzel- oder Doppelhäusern im Bereich der Nutzungsschablone E

Im Allgemeinen Wohngebiet Nutzungsschablone E sind nach bisheriger Festsetzung ausschließlich Doppelhäuser zulässig.

Die aktuelle Nachfragesituation zeigt jedoch, dass für den Bau von Doppelhäusern nur ein sehr geringer Bedarf gegeben ist. Im Zuge der vorliegenden Planänderung soll die Zulässigkeit der einzelnen Bauformen für die Nutzungsschablone E daher dahingehend erweitert, werden, das sowohl Einzel-, als auch Doppelhäuser zulässig sind.

2.8 Ergänzung der Hinweise ohne Festsetzungscharakter

2.8.1 Untersuchung der Grundstücke auf Munitionsreste

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, wonach damit zu rechnen, dass im Plangebiet Munitionsreste angetroffen werden können und wonach nach Verständigung des Kampfmittelräumdienstes dieser die Baugrundstücke kostenfrei untersuchen wird.

Der Kampfmittelräumdienst führt zwischenzeitlich keine Untersuchungen mehr durch. Falls die Grundstückseigentümer eine Untersuchung wünschen, müssen diese kostenpflichtig eine Privatfirma beauftragen. Der Hinweis im Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert.

2.8.2 Hinweis auf den Betreiber der Wärmeversorgung

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die Satzung über die zentrale Fernwärmeversorgung des Baugebietes Enkenbach-Alsenborn und den hierin festgelegten Anschluss- und Benutzungszwang. Der Hinweis wird um Adresse und Telefonnummer des Betreibers der Wärmeversorgung (Gemeindewerke Enkenbach-Alsenborn) ergänzt.

3. Landespflegerische Auswirkungen der Planänderungen:

Die unter Punkt 2.1 bis 2.8 aufgeführten Planänderungen haben keine bzw. im Einzelfall nur so geringe Auswirkungen auf die landespflegerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, dass abwägungserhebliche Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt werden.

Da der landespflegerische Planungsbeitrag bereits im Aufstellungsverfahren für den Ursprungsplan in den Bebauungsplan integriert wurde, wird im vorliegenden Fall auf eine Anpassung des landespflegerischen Planungsbeitrages verzichtet.

Teil II der Planbegründung: Umweltbericht

Der Bebauungsplan "Haarspott – Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Sandhof vom 04.02.1960 - 2. Änderung" dient nicht der Umsetzung von Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

1. Einleitende Angaben

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes

Zur Beschreibung der maßgeblichen Festsetzungen für das Vorhaben wird auf die Ausführungen in Teil I dieser Begründung verwiesen.

1.2 Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Zentrale Vorschrift der Bauleitplanung ist die Baunutzungsverordnung von 1990, die im wesentlichen unterschiedliche Baugebiete als "Art der baulichen Nutzung" typisiert und das Maß der baulichen Nutzung vorgibt. Die Typisierung erfolgt, um den Schutzanspruch und den zulässigen Störgrad der baulichen Anlagen und Nutzungen zu definieren.

Ausführungen zur Art, wie die Ziele der BauNVO im vorliegenden Falle berücksichtigt wurden, sind entbehrlich, da die im Bereich der Planänderungen geltende Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" die zulässigen baulichen Nutzungen und Anlagen unter den Gesichtspunkten des Schutz-

anspruches und des Störungsgrades im Sinne einer Vorgabe selbst definiert. Für den Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich keine Planänderungen. Die Berücksichtigung der Belange Immissionsschutzes gegenüber den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten wurde bereits im Abwägungsverfahren zum Ursprungsbebauungsplan gewährleistet.

Aufzuführen ist ferner der landespflegerische Planungsbeitrag zum Ursprungsbebauungsplan "Haarspott – Teilweise Aufhebung des Bebauungsplans Sandhof". Die Vorgaben dieses Planwerkes wurden bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplanes als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert und werden durch die vorliegende Planänderung in nur so geringem Maße berührt, dass abwägungserhebliche Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt werden.

2. Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die von der vorliegenden Planänderung betroffenen Grundstücke sind bereits zum derzeitigen Zeitpunkt auf Grundlage der bislang rechtskräftigen Planfassung des Bebauungsplanes bebaubar. Bis auf die in Nr. 2.4 dieser Begründung beschriebene Änderung bezüglich der landespflegerischen Maßnahme M 9.1. ergeben sich in Bezug auf die zu betrachtenden Schutzgüter keine negativen Veränderungen.

Die bisherige Festsetzung zur landespflegerischen Maßnahme M 9.1 schreibt den Erhalt des in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestands in den rückwärtigen Grundstücksflächen vor. Diese Flächen sind nach bisheriger Festsetzung von intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Für eine ökonomische Grundstücksausnutzung stellt sich diese Festsetzung in der Örtlichkeit als nicht umsetzbar dar. Die Erhaltungsfestsetzung wird daher im Zuge der vorliegenden Änderung auf den hinteren (nördlichen) Gehölzstreifen (Bäume und Unterwuchs) reduziert. Die Änderung ergibt sich aus der Planzeichnung des Änderungsplans. Zum Ausgleich der damit entfallenden Gehölze wird festgesetzt, dass auf der externen Ausgleichsfläche mit der Kennzeichnung M 5.4 fünf zusätzliche Apfelbäume zu pflanzen sind. Die Umweltauswirkung der vorgenannten Planänderungen ist damit als nicht erheblich einzustufen.

Zusammenfassende Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Umwelt- schutzgut schutzgut	Umweltauswirkung	
	Unerheblich	Erheblich
Tiere/Pflanzen	X	-
Boden	X	-
Wasser	X	-
Luft/Klima	X	-
Landschaftsbild/Erholung	X	-
Mensch	X	-
Kultur- und Sachgüter	X	-

Schutzgebiete			
Merkmal	Auswirkung Ja / nein	Erhebliche Auswirkungen	Anmerkung
FFH-, Vogelschutzgebiete	Nein	-	
Naturschutzgebiete	Nein	-	
Naturdenkmale	Nein	-	
Landschaftsschutzgebiete	Nein	-	
Geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	-	
Geschützte Biotop	Nein	-	
Überschwemmungsgebiete	Nein	-	
Wasserschutzgebiete	Nein	-	
Sonstige Schutzausweisungen	Nein	-	
Denkmalschutz	Nein	-	
Gebiet mit Überschreitung gesetzlich festgelegter Umweltqualitätsnormen	Nein	-	

Erhebliche Wechselwirkungen sind keine zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplan-Änderung wären die von den Planänderungen betroffenen Flächen weiterhin auf Grundlage der bisher rechtskräftigen Planfassung des Bebauungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" baulich nutzbar. Aus der vorliegenden Planänderung ergeben sich in Bezug auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter gegenüber dem

bisher rechtskräftigen Bebauungsplanstand keine erheblichen Veränderungen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich bau-, nutzungs- und anlagenbedingter Auswirkungen wurden bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes "Haarspott – Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Sandhof vom 04.02.1960" in den Bebauungsplan integriert und haben nach wie vor Gültigkeit.

Zum Ausgleich der mit der Änderung der landespflegerischen Maßnahme M 9.1 entfallenden Gehölze wird festgesetzt, dass auf der externen Ausgleichsfläche mit der Kennzeichnung M 5.4 fünf zusätzliche Apfelbäume zu pflanzen sind. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Plans

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, einen bereits rechtskräftigen Bauleitplan in kleineren Teilbereichen an seit der Aufstellung veränderte Gegebenheiten und eine veränderte Nachfragesituation anzupassen. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des Plangebietes kommen nicht in Betracht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Festzustellen ist, dass weiter ins Detail gehende qualifizierende und quantifizierende Beschreibungen zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch und Kultur- und Sachgüter sowohl im Zustand des Status Quo als auch für den Prognosezeitpunkt die vorstehenden Ergebnisse nicht verändert hätten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Erhebliche Auswirkungen im Sinne des § 4c BauGB als Konsequenz aus der Verwirklichung der vorliegenden Bauleitplanung werden sich aller Voraussicht nach nicht ergeben. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht vorgesehen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Erstellt im Auftrag der
Enkenbach-Alsenborn
durch
Bachtler-Böhme+Partner
Stadtplanung - Landschaftsplanung
Kaiserslautern

Ausgefertigt:
Enkenbach-Alsenborn, den

.....
(Ortsbürgermeister)