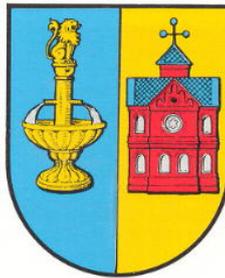


ORTSGEMEINDE ENKENBACH - ALSENBORN



BEBAUUNGSPLAN „WOHNPARK AM MÜHLBERG, 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

Projekt 940/Stand: Mai 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	2
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes.....	3
3	Planungsrechtliche Situation und Planverfahren	4
4	Beschreibung und Begründung der Planänderungen	5
4.1	Reduzierung von Wohneinheiten / Verringerung von öffentlichen Parkplätzen.....	5
4.2	Reduzierung von Verkehrsflächen	6
4.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	6
4.4	Verzicht auf Stauraumkanal / Anpassung des Entwässerungskonzeptes	6
4.5	Klarstellung zur Festsetzung von Gebäudehöhen bei Flachdachgebäuden.....	7
5	Belange des Landschafts- und Umweltschutzes.....	7

1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Am Mühlberg“ wurde am 2. Mai 2018 rechtskräftig.

Der hohen Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken für junge Familien sowie hochwertigem Wohnraum im Miet- und Eigentumswohnungsbereich auch für ältere Menschen, soll durch die Ausweisung geeigneter Bauflächen nachgekommen werden.

Das vorgesehene Plangebiet „Wohnpark am Mühlberg“ bietet sich aufgrund seiner topografischen Lage und der in Teilen bereits vorhandenen Erschließungsinfrastruktur dazu an. Die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich wird damit vermieden.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen insbesondere hinsichtlich der geplanten Oberflächenentwässerung ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Das bisherige Konzept ging davon aus, dass der Kanal in der Hauptsammelstraße „Mühlberg“ neu und statt im Mischsystem zukünftig im Trennsystem hergestellt würde. Das Entwässerungskonzept für das Bebauungsplangebiet „Am Mühlberg“ hatte dies berücksichtigt und dementsprechend Festsetzungen zur Herstellung eines Stauraumkanals getroffen, damit das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gebiet nur gedrosselt und zeitverzögert abgeleitet werden kann.

Aufgrund der anstehenden Untergrundverhältnisse wurde von einer Versickerung gutachterlich ausdrücklich abgeraten, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es in unterhalb des Plangebiets gelegenen Siedlungsbereichen aufgrund ungünstiger Felsschichtungen zu Wasseraustritten kommen kann.

Die Änderungen im Bebauungsplan zielen auf die Reduzierung von Teilen der Verkehrsflächen, die Reduzierung der Zahl von Wohneinheiten in einem Teilbereich und damit verbunden, eine Verringerung von öffentlichen Parkplatzflächen ab. Damit können der Anteil befestigter / versiegelter Flächen reduziert und die anfallenden Regenabflussmengen verringert werden. Die ursprünglich festgesetzte Fläche zur Herstellung eines Stauraumkanals kann entfallen.

Zugunsten eines westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundeigentümers setzt der Bebauungsplan ein Geh- Fahr und Leitungsrecht fest, von dem jedoch nur im Falle einer späteren Siedlungsflächenerweiterung nach Westen Gebrauch gemacht werden soll. Da dies schon aus planungsrechtlichen Gründen bis auf weiteres nicht abzusehen ist, hat auch der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte 3,0 m breite Pflanzstreifen zur Gebietseingrünung weiterhin Bestand.

Eine weitere Änderung zielt auf eine klarstellende Formulierung zur Festsetzung der zulässigen First- bzw. Gebäudehöhen ab. Dabei wird eindeutig definiert, dass bei Herstellung von Gebäuden mit Flachdach der zugrunde zu legende Messpunkt die Oberkante der Attika bildet.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

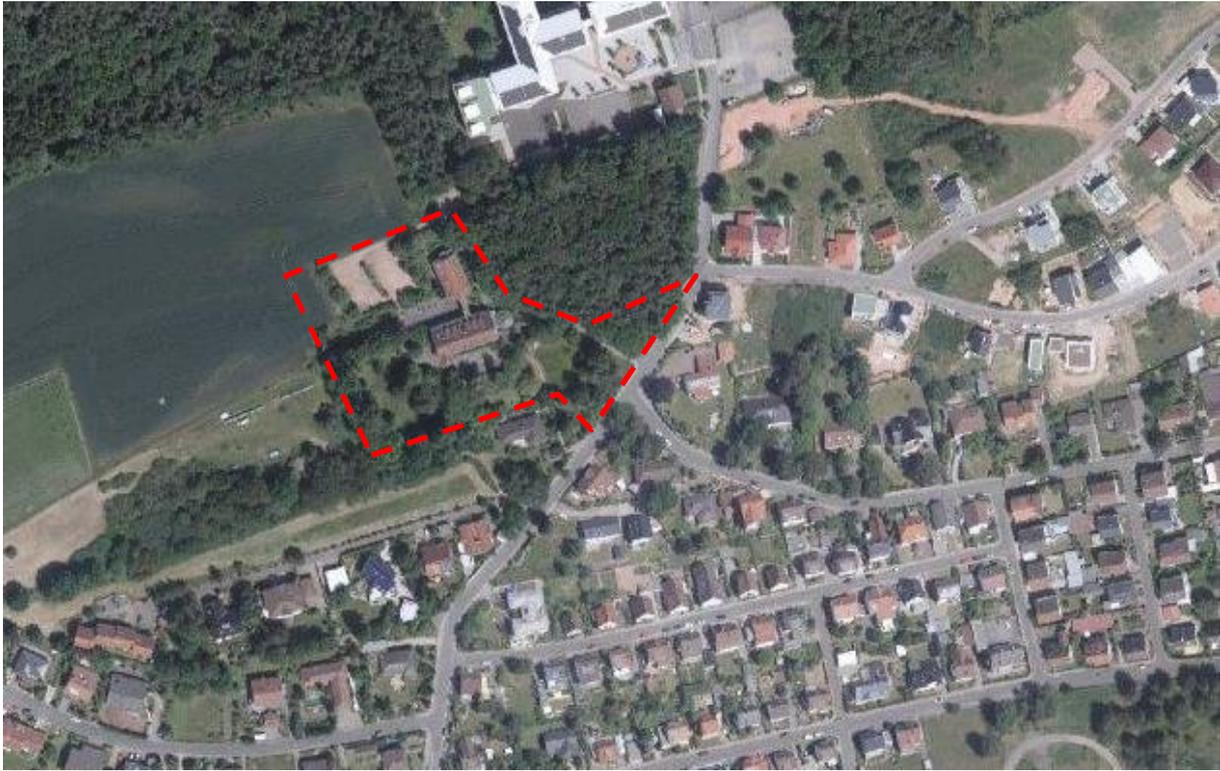


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohnpark am Mühlberg“¹

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnpark am Mühlberg“. Über dessen Geltungsbereich hinausgehende Änderungen / Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung. Das Plangebiet umfasst ca. 1,28 ha.

¹ Quelle Plangrundlage: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/

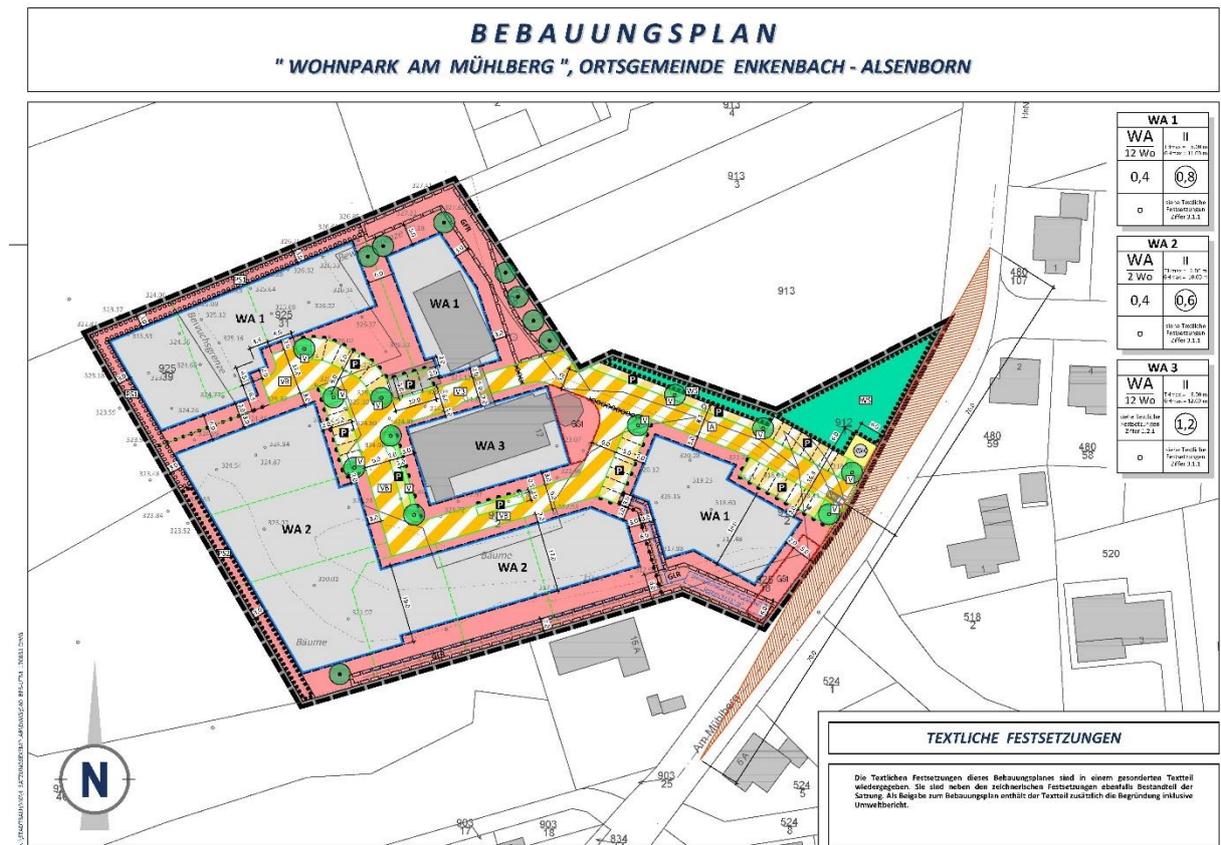


Abbildung 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Wohnpark am Mühlberg“ (Mai 2018)

3 Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Der Bebauungsplan „Wohnpark am Mühlberg“ wurde am 2. Mai 2018 rechtskräftig.

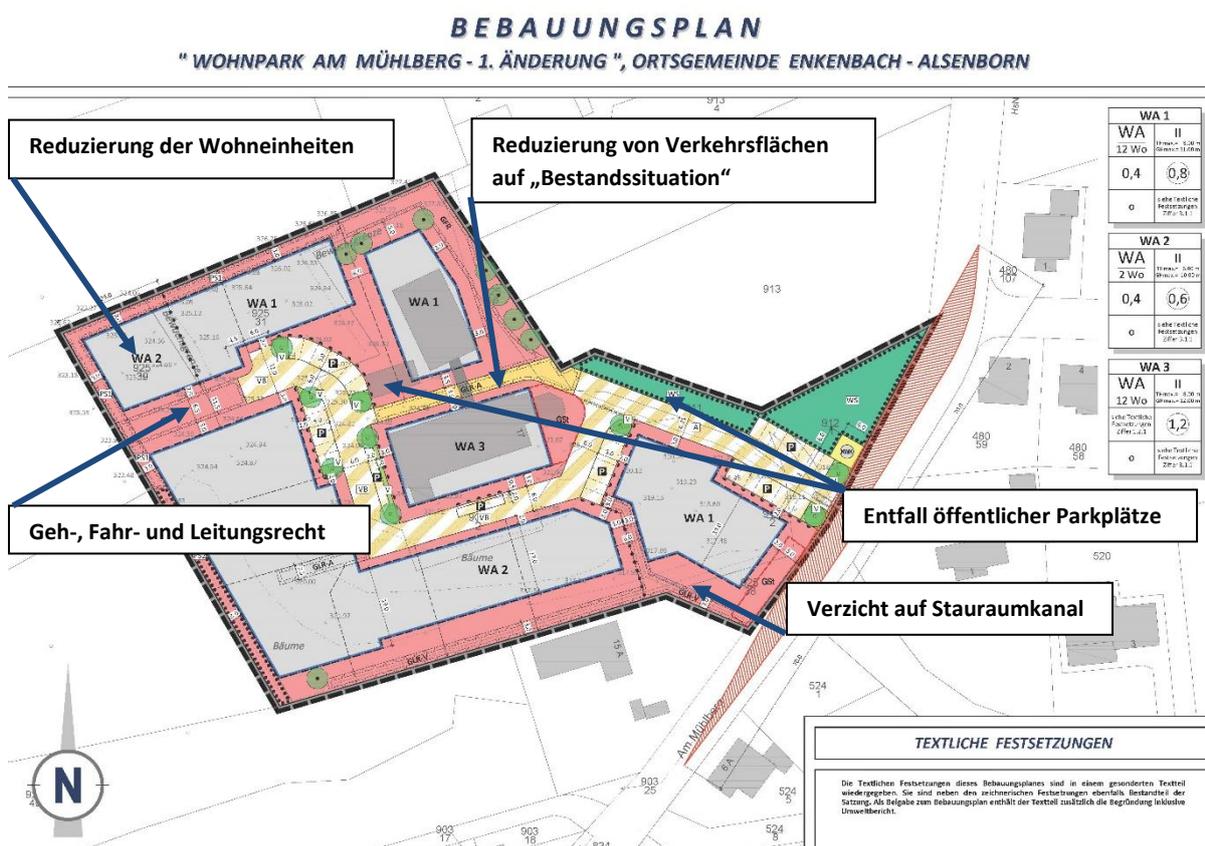
Die Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich wie in Kap. 1 beschrieben, auf die Reduzierung von Wohneinheiten und Verkehrsflächen, den Verzicht auf einen Stauraumkanal, die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sowie eine Klarstellung textlicher Festsetzungen zur zulässigen Höhe von Gebäuden mit Flachdach.

Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark am Mühlberg“, wurden die Umweltbelange umfassend erhoben und berücksichtigt. Durch die vorgesehenen Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der natürlichen Schutzgüter einschließlich des Menschen zu erwarten. Vielmehr ist mit der geplanten Änderung eine Reduzierung von versiegelbaren Flächen für Verkehrsflächen und Parkplätze verbunden.

Da damit die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden.

4 Beschreibung und Begründung der Planänderungen

Nachfolgend werden die Änderungen des Bebauungsplanes, soweit sie die Planzeichnung betreffen, in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Änderungen der „Textlichen Festsetzungen“ werden daran anschließend ebenfalls beschrieben und begründet.



4.1 Reduzierung von Wohneinheiten / Verringerung von öffentlichen Parkplätzen

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, in dem ursprünglich Gebäude für z. B. betreutes Wohnen mit bis zu max. 12 Wohneinheiten ermöglicht werden sollten, sollen auf dem westlichsten Grundstück zukünftig die Festsetzungen für den überwiegenden Teil des Bebauungsplanes „WA 2“ gelten. Damit verbunden ist eine Reduzierung um 10 Wohneinheiten sowie eine Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe.

Aufgrund dessen kann die ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl öffentlicher Parkplätze, die insbesondere für Besucher PKW vorgesehen sind, um ca. 10 verringert werden.

Durch die geringere Anzahl der Wohneinheiten wird eine geringere Versiegelung durch öffentliche Parkplatzflächen, aber auch private Stellplatzflächen, die gem. Festsetzung auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen sind, erreicht.

Darüber hinaus verringert sich durch die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe der visuelle Eingriff in das Landschaftsbild.

Der ursprüngliche Waldrand nördlich der Erschließungsstraße kann erhalten bleiben, da die hier ursprünglich festgesetzten öffentlichen Parkplätze entfallen.

4.2 Reduzierung von Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan baut hinsichtlich der Verkehrserschließung auf bereits vorhandene Strukturen auf. Diese werden, soweit erforderlich, den verkehrstechnischen Gegebenheiten angepasst und in den erforderlichen Breiten festgesetzt.

Zur Verringerung des Erschließungsaufwandes und der Versiegelung von Boden soll die vorhandene Verkehrsfläche zwischen den beiden Bestandsgebäuden in ihrer vorhandenen Breite beibehalten werden. Sie wird als ausreichend dimensioniert erachtet. Die Möglichkeit der Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen (Feuerwehr, Müllabfuhr) wurde geprüft.

Da diese Fläche im Gegensatz zu den übrigen Verkehrsflächen im Plangebiet zunächst nicht an die Gemeinde Enkenbach – Alsenborn übertragen wird, wird sie als „private Verkehrsfläche“ festgesetzt. Die uneingeschränkte Benutzung wird durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Allgemeinheit sichergestellt.

4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Gelände des Plangebietes wurde vom Vorhabenträger von der ev. Kirche erworben. Unmittelbar westlich angrenzend befinden sich weitere Flächen, die derzeit als Grünland und Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt werden, im Eigentum der ev. Kirche.

Für den Fall, dass zu einem späteren, derzeit noch nicht absehbaren Zeitpunkt, eine Siedlungserweiterung in westliche Richtung in Frage käme, soll eine mögliche Erschließungsoption gesichert werden. Durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf privaten Grundstücksflächen zugunsten der Allgemeinheit soll sichergestellt werden, dass die betreffende Fläche auf privaten Grundstücken nicht überbaut wird.

Da eine Gebietserweiterung nach Westen derzeit aus verschiedenen Gründen (fehlende Darstellung im FNP, Immissionseinwirkungsbereich eines Industriebetriebes, etc.) auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist, wird an der Festsetzung des 3,00 m breiten Pflanzstreifens zur landschaftlichen Eingrünung des Gebietes nach Westen festgehalten.

4.4 Verzicht auf Stauraumkanal / Anpassung des Entwässerungskonzeptes

Aufgrund der Tatsache, dass sich die ursprünglich vorgesehene Entwässerung des Gebietes im Trennsystem wegen fehlender Anschlussmöglichkeit an einen Kanal in der Straße „Am Mühlberg“ nicht realisieren lässt, musste das Entwässerungskonzept des Plangebietes angepasst werden.

Das Gebiet wird an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Am Mühlberg“ angeschlossen. Voraussetzung ist jedoch, dass der Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Gebiet bei Regenereignissen nicht größer als derzeit sein darf. Dazu wird es erforderlich, dass jeweils auf den privaten Grundstücken in Abhängigkeit von der versiegelten (abflusswirksamen) Fläche

Retentionsvolumen hergestellt wird. Hierbei ist ein Wert von 4 qbm / 100 qm versiegelter Fläche anzusetzen. Dies kann in Form von Zisternen mit Drosselabfluss oder entsprechend ausgebildeten Flachdächern geschehen. In den Hinweisen zu den Textfestsetzungen erfolgen dazu detaillierte Erläuterungen. Zusätzlich sind die vorgesehenen privaten Retentionseinrichtungen im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen.

Auf den ursprünglich im Südosten des Plangebietes festgesetzten Stauraumkanal kann daher verzichtet werden.

4.5 Klarstellung zur Festsetzung von Gebäudehöhen bei Flachdachgebäuden

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan war die Errichtung von Gebäuden mit Flachdach zulässig. Flachdachflächen > 30 qm sind zumindest extensiv zu begrünen.

Da bei einem Flachdach weder von einer „Traufhöhe“ noch von einer „Firsthöhe“ gesprochen werden kann, werden die Textfestsetzungen dahingehend klarstellend geändert.

Die Festsetzung regelt künftig nicht nur die „Firsthöhe“ sondern bezieht auch den Begriff „Gebäudehöhe“ ein. Für Gebäude mit Flachdach wird als höchster Punkt die Oberkante der Attika definiert.

Die bisher als zulässig festgesetzten Gebäudehöhen bleiben unverändert.

5 Belange des Landschafts- und Umweltschutzes

Die Belange des Landschafts- und Umweltschutzes² sowie die artenschutzrechtlichen Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark am Mühlberg“ umfassend berücksichtigt.

Durch die oben dargestellten Änderungen des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter einschließlich des Menschen zu erwarten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es vielmehr zu einer geringfügigen Reduzierung von zusätzlichen Flächenbefestigungen oder Überbauungsgraden. Im Bebauungsplan wird eine weitgehend naturnahe Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers mit zeitverzögertem und erheblich gedrosseltem Abfluss in den nachfolgenden Mischwasserkanal festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird durch die geplanten Änderungen weder vorbereitet noch begründet.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von einer erneuten Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach

² Vgl. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wohnpark am Mühlberg“ sowie die dazugehörigen Gutachten zum Artenschutz, erstellt durch WSW & Partner, Kaiserslautern, 2017

§ 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auf den Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Untersuchung zum ursprünglichen Bebauungsplan und dessen Ausgleichskonzept wird vollinhaltlich verwiesen.

Von der Möglichkeit der Nicht-Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird Gebrauch gemacht.