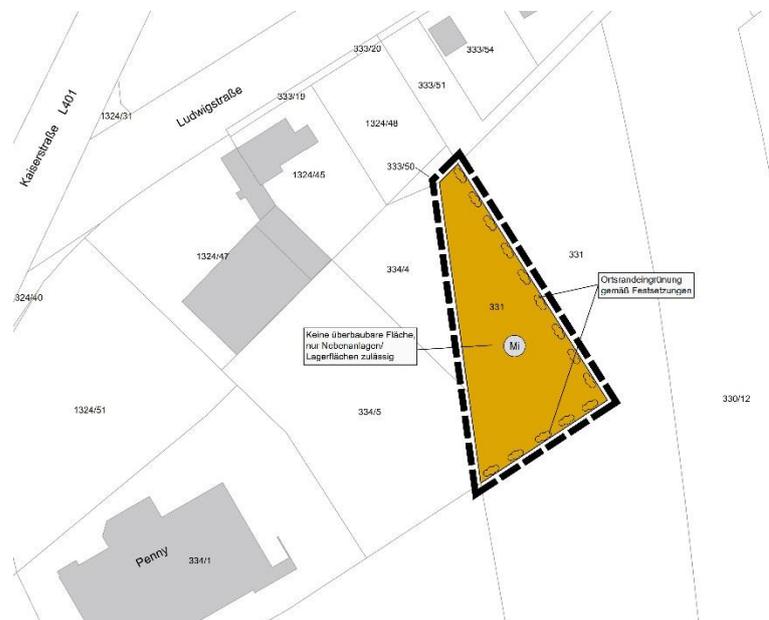




Ergänzungs- und Abrundungssatzung "Ludwigstraße"

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
in der Gemeinde Mehlingen
Kreis Kaiserslautern

Begründung



September 2019





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Mehlingen war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Mehlingen
Friedrichstraße 4
67678 Mehlingen

Mehlingen,

den

Frau Monika Rettig
- Ortsbürgermeisterin -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im September 2019

(Stempel, Unterschrift)

Beschlüsse/Verfahren

Satzungsbeschluss: 10.09.2019



Gliederung

1.	Ausgangslage	4
2.	Grundlagen	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
3.	Festsetzungen, Herleitung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung "Ludwigstraße"	7
4.	Erschließung	9
5.	Auswirkungen der Planung	10
6.	Zusammenfassung	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lageplan Geltungsbereich	4
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	5
Abbildung 3	Flächennutzungsplan	6

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])

1. Ausgangslage

In der Gemeinde Mehlingen befindet sich in der Ludwigstraße ein Gewerbebetrieb, der dort auch über einige Lagerflächen für Fahrzeuge und Materialien verfügt. Der Betrieb benötigt inzwischen allerdings weitere Lagerflächen, da die derzeitige Fläche nicht mehr ausreicht. Um den Betrieb in Mehlingen halten zu können, möchte die Gemeinde eine weitere Fläche für Lagerflächen zur Verfügung stellen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, soll eine Ergänzungs- und Abrundungssatzung aufgestellt werden.

Die Fläche befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde. Die Fläche der Abrundungssatzungen umfasst einen Teil des Flurstückes 331 in der Gemarkung Mehlingen. Der Geltungsbereich der Ergänzungs- und Abrundungssatzung hat eine Größe von ca. 1 300 m².



Abbildung 1 Lageplan Geltungsbereich

2. Grundlagen

2.1 Regionalplanung

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm IV als auch im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ist der Bereich als Außenbereich dargestellt. Ziele des Landesentwicklungsprogramms bzw. des Regionalplanes oder sonstiger Restriktionen sind durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

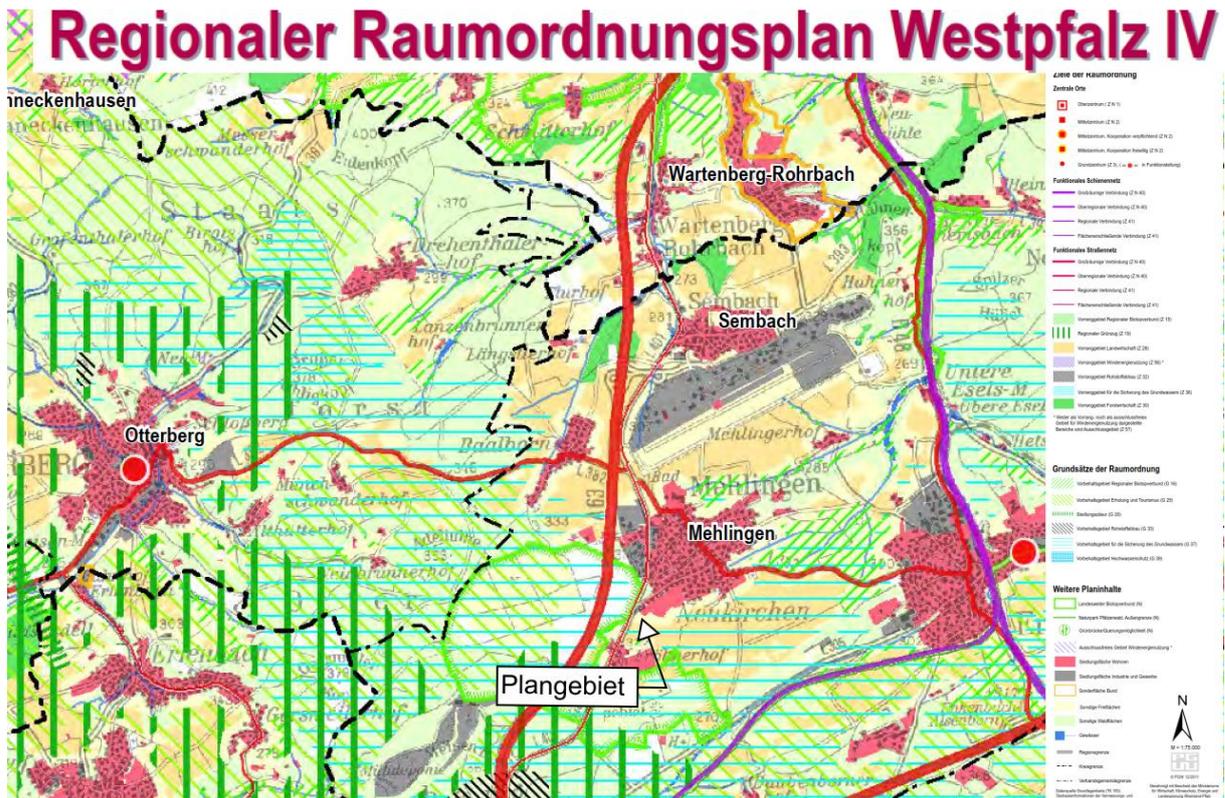


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn (Entwurf) ist der Bereich bereits als Mischgebietsfläche dargestellt.

Restriktionen sind aus dem Flächennutzungsplan nicht zu erkennen.

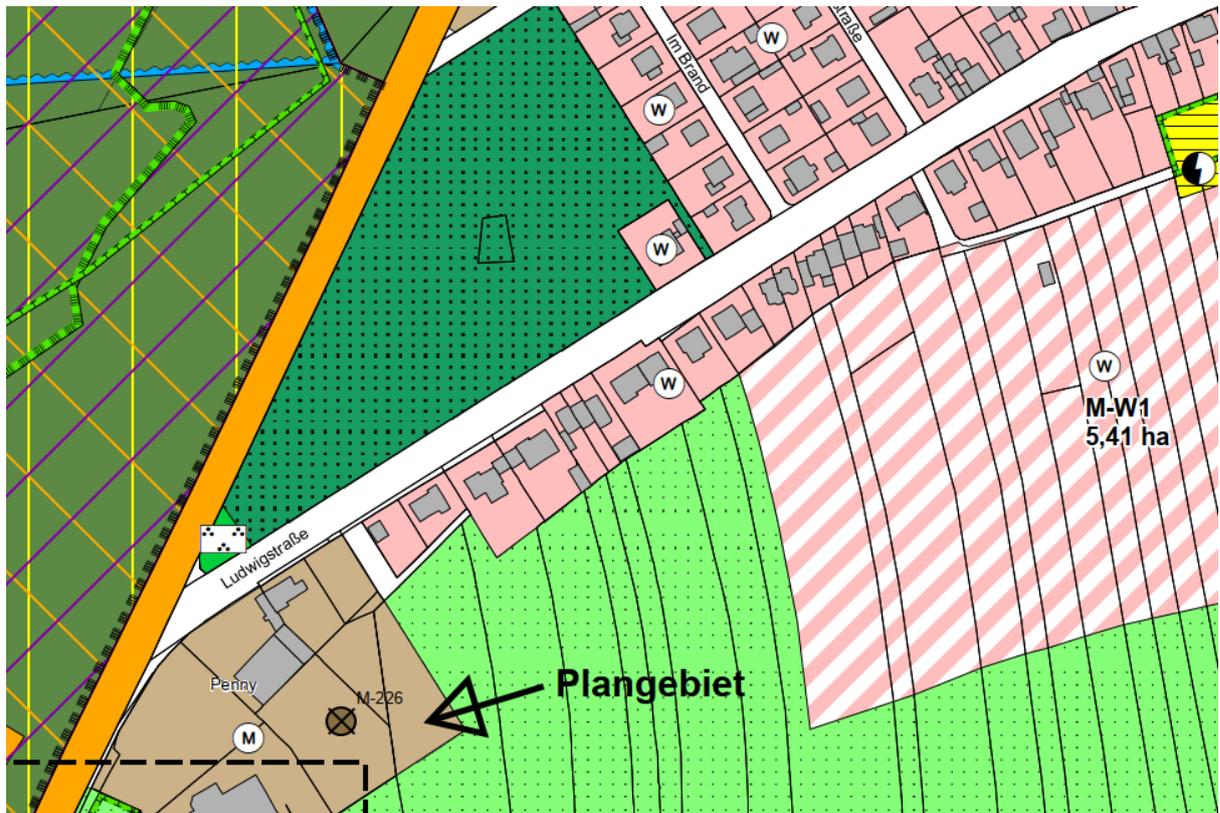


Abbildung 3 Flächennutzungsplan



3. Festsetzungen, Herleitung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung "Ludwigstraße"

In der Ergänzungs- und Abrundungssatzung wird auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche zukünftig eine Nutzung als Lagerfläche ermöglicht. Für den angrenzenden Gewerbebetrieb sind zusätzliche Lagerflächen erforderlich, da der derzeitige Platz nicht mehr ausreicht. Nur so kann der Betrieb in der Gemeinde gehalten werden. Es wird entsprechend der umgebenden Bebauung ein Mischgebiet festgesetzt, allerdings können keine Gebäude errichtet werden. Es ist lediglich die Nutzung als Lagerfläche für Material möglich. Deshalb wird in der Ergänzungs- und Abrundungssatzung auch kein Bauwesen festgesetzt, sodass nur die Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Im Mischgebiet sind entsprechend der angrenzenden Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zugelassen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Damit wird der Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung übernommen, auch wenn keine Gebäude zulässig sind.

Die allgemein zulässigen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen, da sie aufgrund der Größe des Plangebietes nicht möglich und städtebaulich nicht gewünscht sind.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, die aber für Stellplätze und Lagerflächen überschritten werden darf, aber nur bis maximal 0,8. Damit soll eine komplette Versiegelung vermieden werden. Damit bleibt Raum für Begrünungsmaßnahmen und die Rückhaltung von Oberflächenwasser. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich, da keine Gebäude zugelassen werden.

Die bauordnungstechnischen Festsetzungen beschränken sich auf die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Damit möchte die Gemeinde erreichen, dass das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend zurückgehalten wird und weiter vor Ort versickern kann. Allerdings darf das Grundwasser nicht durch lagernde Stoffe kontaminiert werden und sollte deshalb im Plangebiet nicht gelagert werden. Das bestehende Muldensystem (Regenwasserbewirtschaftung des angrenzenden Einzelhandelsgeschäftes) wird in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken umgebaut. Die Anträge hierzu sind zeitnah zu stellen.



Die landespflegerischen Maßnahmen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Es wird deshalb empfohlen, im Randbereich durch Anpflanzung von Sträuchern eine Eingrünung der Lagerfläche zu bewirken.



4. Erschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzende bestehende Gewerbefläche erschlossen. Eine separate Erschließung ist nicht erforderlich. Auch die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehenden Zuwegungen zur Ludwigstraße.



5. Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen durch die Planung sind kaum zu erwarten. Durch die Umwandlung der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Fläche als Lagerfläche ist eine Neunutzung möglich. Es wird jedoch lediglich die Nutzung als Lagerfläche zugelassen, auf der das Oberflächenwasser weiter versickern kann. Dabei können durch die Planung maximal 1 042 m² (1 303 m² Gesamtfläche x 0,8 max. GRZ) neu versiegelt werden. Dies wirkt sich wie folgt auf die einzelnen Schutzgüter aus:

Schutzgut Fläche

Eine bislang im Flächennutzungsplan dargestellte Außenbereichsfläche wird nun einer baulichen Entwicklung zugeführt. Damit wird der Siedlungsbereich geringfügig erweitert, um die bestehende gewerbliche Nutzung zu erweitern und damit zu erhalten. Durch das Vorhaben werden maximal 1 042 m² Fläche neu versiegelt.

Schutzgut Boden

Durch das Vorhaben kann die bisherige Freifläche auf maximal 1 042 m² neu versiegelt werden. Das führt zu einer Trennung von der Atmosphäre und dadurch zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Zur Minimierung des Eingriffes dürfen die Lagerflächen nur mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden, damit das Oberflächenwasser weiterhin versickern kann. Der Eingriff in den Boden wird durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Randbereich der Fläche, was zu einer Verbesserung der Bodenfunktion führt, kompensiert.

Schutzgut Wasser

Da die Lagerflächen nur mit versickerungsfähigem Material bis maximal 0,8 befestigt werden dürfen, kann das Oberflächenwasser weiterhin - wenn auch eingeschränkt - vor Ort versickern. Durch die Neuversiegelung kommt es aber zu einer geringfügigen Minimierung der Grundwasserneubildungsrate und einem Anstieg des oberirdischen Wasserabflusses.

Zum Schutz des Grundwassers dürfen keine Materialien mit wassergefährdenden Stoffen im Plangebiet gelagert werden. Überschüssiges Wasser kann nach Süden über die angrenzenden Flächen abgeleitet und dort über die belebte Bodenzone naturnah versickert werden. Aufgrund der geringen Mengen sind hierzu keine besonderen Anlagen erforderlich.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist die Fläche für Tiere und Pflanzen eher von geringer Bedeutung. In den Randbereichen sind teilweise Sträucher entstanden, die als Teilhabensraum, insbesondere für Vögel (z. B. als Nistplatz oder Ansitzwarte), genutzt werden können. Insgesamt wird Fläche in Anspruch genommen, die Entwicklungspotenzial als Lebensraum hat. Durch die randlichen Begrünungsmaßnahmen werden aber neue (Teil-)Lebensräume, vor allem für Vögel und Kleinsäuger, geschaffen. Damit wird der Eingriff in das Schutzgut kompensiert.



Schutzgut Luft und Klima

Durch die Nachnutzung wird Boden teilversiegelt, die Pflanzendecke entfernt. Die Verdunstungsrate sinkt. Es kommt zum Verlust von kleinklimatischer Ausgleichsfläche. Das Anpflanzen zusätzlicher sauerstoffproduzierender Gehölze und Sträucher wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Die negativen Auswirkungen auf Klima und Luft werden somit ausgeglichen.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche hat das Plangebiet kaum Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Durch das Vorhaben sind daher kaum Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Durch die Erweiterung der Firmenfläche bleibt der bestehende Betrieb in Mehlingen ansässig, sodass Arbeitsplätze erhalten werden.

Schutzgut Landschaft

Durch die Planung wird eine Freifläche als Lagerfläche umgenutzt. Damit vergrößert sich das Gewerbegebiet. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Anpflanzung von Gehölzen und Sträuchern im Randbereich, die der Eingrünung der Lagerfläche dienen, vollständig kompensiert.

Schutzgut kulturelles Erbe

Im Planbereich sind keine Denkmäler oder archäologischen Fundstellen bekannt. Somit entstehen durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe.

Sonstige Auswirkungen auf die Landwirtschaft, Infrastruktur oder der Anwohner durch das Bauvorhaben

Auswirkungen auf die Infrastruktur, Landwirtschaft und die verkehrliche Belastung ist aufgrund des geplanten Bauvorhabens nicht zu erwarten. Allerdings kann sich ein bestehender Gewerbebetrieb erweitern und somit den Standort mit Arbeitsplätzen in Mehlingen längerfristig sichern.



6. Zusammenfassung

Einem in Mehlingen ansässigen Gewerbebetrieb soll eine Erweiterungsfläche zur Verfügung gestellt werden, um dringend benötigte Lagerflächen zu erhalten. Damit wird der Standort in Mehlingen gesichert. Es handelt sich lediglich um dringend benötigte Lagerflächen. Es sollen keine Gebäude entstehen.

Durch diese Umnutzung sind keine Beeinträchtigungen sowohl für den Naturhaushalt, den Artenschutz als auch auf die Infrastruktur zu befürchten. Auch sind keine sonstigen Auswirkungen aufgrund der Größe des Plangebietes zu erwarten.

Für die Ergänzungs- und Abrundungssatzung ist im § 34 Abs. 6 BauGB wurde ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Damit wurde auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist ebenfalls nicht erforderlich. Die Umweltbelange wurden schutzgutbezogen entsprechend dem UVPG in der Begründung dargestellt. Zur Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild werden Gehölzpflanzungen vorgeschlagen.

Der Gemeinderat Mehlingen hat am 10.09.2019 die Ergänzungs- und Abrundungssatzung als Satzung beschlossen.



Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im September 2019

Dipl.-Ing. H. Jopp

Dipl.-Geogr. T. Lürer