Bebauungsplan
„Im Hanfgarten, 2. Änderung“

Ortsgemeinde Mehlingen

Hauptstraße 37
67678 Mehlingen

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 23.02.2026

Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Inhaltsverzeichnis

I RECHTSGRUNDLAGEN 2

II VERFAHRENSVERMERKE 2

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 3

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 3

3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 3

4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 3

5 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) 3

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 4

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen 4

1.1 Planungsanlass, -ziele und Erfordernis 4

1.2 Planungs- und Standortalternativen 5

2 Plangebiet 5

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich 5

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet 6

3 Planerische Vorgaben 6

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) 6

3.2 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung 8

3.3 Verbindliche Bauleitplanung 8

4 Planinhalte und deren Begründung 9

4.1 Art der baulichen Nutzung 9

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen 10

4.3 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen 10

4.4 Dachlandschaft 10

4.5 Bestand früherer Festsetzungen 10

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung 11

I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBI. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBI. I S. 306) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBI. I S. 2598, 2716)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz** - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)

Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBI. S. 473, 475)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBI. S. 473)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GBVI. S. 207)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

II VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mehlingen hat in seiner Sitzung am 08.07.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hanfgarten“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 23.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mehlingen hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 27.10.2025 bis einschließlich 28.11.2025 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.03.2026 gewürdigt.

3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mehlingen hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 27.10.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.11.2025 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.03.2026 gewürdigt.

4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mehlingen hat in seiner Sitzung am 10.03.2026 den Bebauungsplan „Im Hanfgarten, 2. Änderung“ als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

5 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gem. § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Planungsanlass, -ziele und Erfordernis

Mit der Änderung des o.g. Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum sowie zur besseren Bebaubarkeit der betreffenden Baugrundstücke geschaffen werden. Da die bisher brachliegenden Grundstücke seit dem Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplans keiner baulichen Nutzung zugeführt wurden, sollen im Rahmen der 2. Änderung die baulichen Ausgestaltungsmöglichkeiten erweitert bzw. Vorhabenträgern größere Gestaltungsspielräume eingeräumt werden. Gemäß der festgesetzten Art der baulichen Nutzung soll damit die Zulässigkeit von Wohnbebauung in größerem Umfang als im bisherigen Bebauungsplan ermöglicht werden. Folgende Planungsziele werden hierzu konkret verfolgt:

- Ermöglichung von mehr Wohnraum, insbesondere der Schaffung eines Angebots für Seniorenwohnungen bzw. Altenheimen
- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen zwecks Förderung der baulichen Ausgestaltungsmöglichkeiten der Baugrundstücke
- Anpassung der Dachneigung sowie die Streichung der Vorgaben zur farblichen Dacheindeckung zur Förderung einer größeren Gestaltungsfreiheit bei der Dachgestaltung

Durch die Planaufstellung werden damit Änderungen der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Dachgestaltung notwendig. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sieht der Plangeber im vorliegenden Fall als erfüllt an. Demnach

- dient der Bebauungsplan „Im Hanfgarten, 2. Änderung“ der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung von bisher unbebauten Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung),
- wird aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 eine Grundfläche von ca. 640 m² zugelassen, welche die Anforderungen an die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20 000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unterschreitet,
- wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet,
- bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Schutzgebietes i.S.d. § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b
- bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB war ebenfalls nicht erforderlich, da sich die Grundfläche nicht zwischen 20.000 und weniger als 70.000 m² bewegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Hanfgarten, 2. Änderung“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigten Planänderungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bezweckt. Mit den erfüllten Anforderungen können für das Bebauungsplanverfahren die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB angewendet werden. Ergänzend kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtung auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplans so weit als erforderlich angepasst werden. Im Rahmen der Abwägung soll zudem dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Ferner gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

1.2 Planungs- und Standortalternativen

Planungs- und Standortalternativen zur angestrebten Änderung ergeben sich aufgrund der angestrebten Planungsziele nicht. Das dem Innenbereich zuzuordnende Gebiet ist mit Blick auf die allgemeinen Nachhaltigkeitsgrundsätze sowie den Grundsätzen des Flächensparens besonders für eine Bebauung geeignet. Die bisherigen Festsetzungen haben sich jedoch als wenig förderlich für eine Bebauung zur Realisierung von Seniorenwohnen bzw. Altenwohnheimen erwiesen. Die Umsetzung einer größeren Gebäudekubatur zur Unterbringung von mehreren Wohnungen ist auf den benachbarten, noch verbleibenden Grundstücken aufgrund des Flächenzuschnitts sowie des fehlenden Zugriffs und der mangelnden Aktivierbarkeit in der Vergangenheit kaum möglich gewesen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der nordöstlichen Ortslage der rheinland-pfälzischen Ortsgemeinde Mehlingen und wird von allen Seiten von Bestandsbebauung umschlossen. Das Plangebiet umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 0,16 ha. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 156/7, 156/8 und 156/13 der Flur 0 und damit nur einen Teil des bestehenden Bebauungsplanumgriffs.

Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes mit Katastergrundlage

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet liegt derzeit brach und vermittelt aufgrund der umschließenden Bebauung den Eindruck einer Baulücke. Die Umgebung ist von Wohnbebauung geprägt. Nordöstlich des Bereiches grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Konkrete Ziele der Landesplanung und Raumordnung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV (ROP IV).
Die Änderung des Bebauungsplans ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz

Das Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz trifft verschiedene Aussagen zur Fläche des Geltungsbereiches und dessen Umfelds in Form von Zielen und Grundsätzen. Im Folgenden werden die für das Areal relevanten Aussagen des LEP IV dargestellt. Hinsichtlich der Raumstrukturgliederung lässt sich das Plangebiet dem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur zuordnen. Unter dem Leitbild „Entwicklung“ trifft das LEP IV die Aussage, dass sich das Plangebiet im Entwicklungsbereich Kaiserslautern/Westpfalz mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen befindet.

Gemäß G 26 hat sich die Eigenentwicklung der Gemeinden an begründeten Entwicklungschancen im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Die Entwicklung von Siedlungsflächen für das Wohnen oder Gewerbe ist folglich in Art und Maß der Eigenentwicklung von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur abhängig.

Dabei ist insbesondere das Gebot der Innenentwicklung im Sinne des Ziel 31 zu beachten.

„Die quantitative Flächenneuinanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.“ (LEP IV, S. 79)

Aufgrund der Bestandssituation und Kleinteiligkeit der Änderungen können diese Bedingungen als erfüllt betrachtet werden. Die Planung dient der Verwirklichung von Wohnnutzung. Ferner trägt die Planung auch dem Grundsatz G 50 bzgl. einer ausreichenden und angemessenen Versorgung mit Wohnraum Rechnung.

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV), 3. Teilfortschreibung 2018

Im Regionalplan Westpfalz erfolgt eine räumliche Konkretisierung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung mittels zeichnerischer und textlicher Festlegungen. Gemäß dem vorliegenden Ausschnitt des Regionalplans der Ortsgemeinde Mehlingen wird der Bereich als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen, wobei aufgrund der Maßstäblichkeit und Unschärfe der Gebietsfestlegung auch gewerbliche Einheiten innerhalb der Siedlungsfläche möglich sind. Es bestehen ferner keine regionalplanerischen oder fachplanerischen Restriktionsflächen für den Bereich. In der 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz (ROP IV)

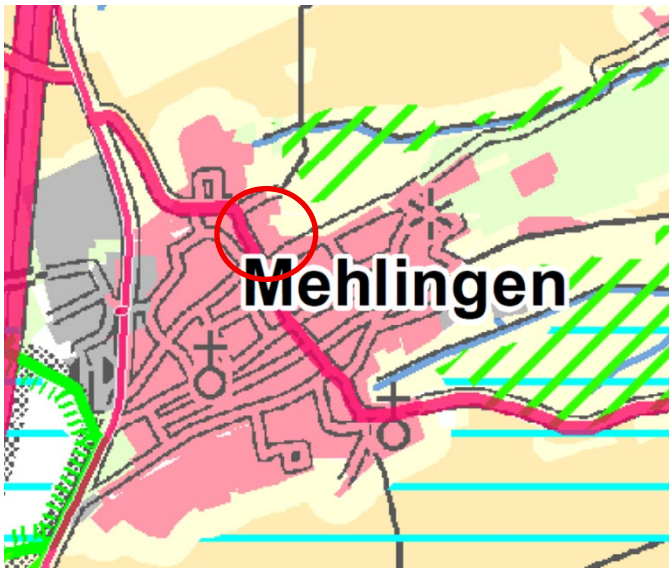

Abbildung 2: **Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV), 3. Teilfortschreibung 2018 (verändert durch FIRU 2025)**

werden des Weiteren Vorgaben zur Funktion des Wohnens und des Gewerbes definiert. Für das Plangebiet sind aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet jedoch hier ausschließlich die Ziele und Grundsätze bzgl. der Wohnnutzung relevant. Die Siedlungsentwicklung ist hierbei im Kontext der gemeindlichen Eigenentwicklung sowie der Innenentwicklung zu betrachten. Gemäß dem landesplanerischen Ziel der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme (vgl. Z 31) werden auf regionalplanerische Ebene Festlegungen zur Steuerung der Wohnbaulandausweisung getroffen. Die Schwellenwerte für die Wohnbaulandausweisung gemäß Z 7 i.V.m. Anlage 1 zum Regionalplan als quantitative Restriktion werden im vorliegenden Fall nicht berührt, da es sich hierbei um eine Innenentwicklung handelt. Innenentwicklungsbereiche (sogenannte Potenzialwerte) sind bei der Bedarfsberechnung für Wohnbauland zu berücksichtigen bzw. an die Bedarfswerte anzurechnen. Weitere Vorgaben wie etwa nach den Mindestdichtewerten (vgl. Grundsatz 9) sind aufgrund des Innenpotenzial nicht zu berücksichtigen.

3.2 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

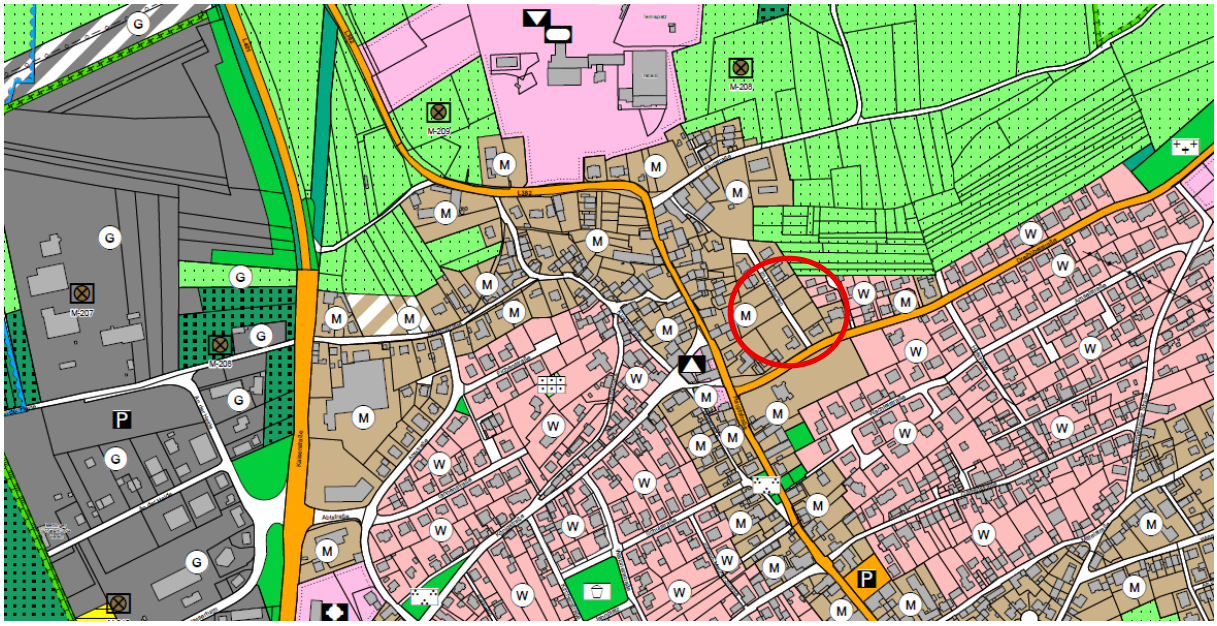

Abbildung 3: Auszug FNP VG Enkenbach-Alsenborn, Ausschnitt Mehlingen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der VG Enkenbach-Alsenborn stammt aus dem Jahr 2021. Das Plangebiet ist nicht von den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen sachlichen Teilflächennutzungsplans „Freiflächenphotovoltaik“ betroffen. Gemäß der planerischen Darstellung ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) definiert. Der Bebauungsplan, in welchem ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt wird, widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtung anzupassen.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB vor und ist damit baurechtlich dem beplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Regelungen im Bebauungsplan „Im Hanfgarten“ aus dem Jahr 1995 sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2018 besitzen abseits der vorge-

nommenen Änderung nach wie vor Gültigkeit. Die 1. Änderung betrifft lediglich zeichnerische Festsetzungen im Bereich westlich der als verkehrsberuhigt festgesetzten Erschließungsstraße und berühren folglich nicht den Geltungsbereich der 2. Änderung.

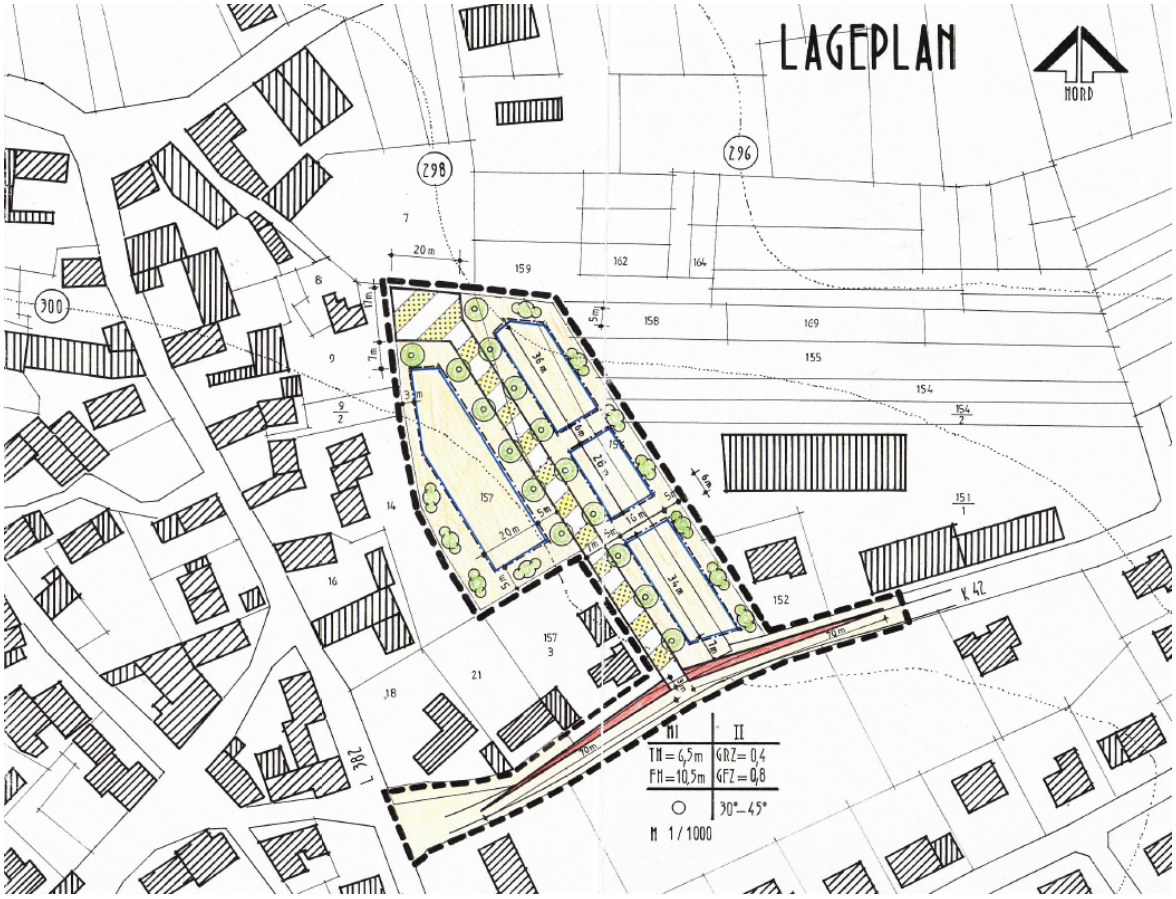

Abbildung 4: Bebauungsplan „Im Hanfgarten“

4 Planinhalte und deren Begründung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ermöglichung von mehr Wohnraum insbesondere zur Schaffung eines Angebots von Seniorenwohnen und anderen Formen des betreuten Wohnens wird die Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BaNVO in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geändert. Die allgemein zulässigen Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind dazu geeignet eine verträgliche Wohnraumentwicklung in dem bisher von überwiegend Wohnen geprägten Gebiet zu ermöglichen. Die gewerblichen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, nämlich die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie die sonstigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ergänzen die angestrebte Wohnnutzung und fördern eine kleinteilige Durchmischung. Zur Vermeidung von störenden Auswirkungen auf das Wohnen, insbesondere durch Verkehr und Lärmeinwirkungen, bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung nur ausnahmsweise zulässig. Zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die mit einem größeren Störpotenzial einhergehen, komplett ausgeschlossen.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß Planzeichnung wird das Baufenster geändert. Die neuen überbaubaren Grundstücksflächen in dem betreffenden Teilbereich des Bebauungsplans dienen zur Verbesserung der Bebaubarkeit der Baugrundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich dabei an den umgebenden Straßenfluchten, sodass städtebauliche sowie gestalterische Belange gewahrt bleiben. Die Anpassung ermöglicht eine flexiblere Bebauung, jedoch mit Blick auf die gleichbleibende GRZ von 0,4 keine größere bauliche Ausnutzung des Grundstücks. Mit der Beibehaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird keine erhöhte Versiegelung im Plangebiet gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen ermöglicht.

4.3 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Aufgrund der Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen wird klargestellt, dass Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb des Baufensters zulässig bleiben. Hinsichtlich der notwendigen Anzahl von zu errichtenden Stellplätzen wird auf die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen RLP vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) verwiesen. Aufgrund der Streichung der bisherigen Festsetzung zu den Stellplätzen unter B 6.0 Nebenanlagen richten sich die erforderlichen Stellplätze je nach Nutzung nach den landesrechtlichen Bestimmungen für das Land Rheinland-Pfalz.

4.4 Dachlandschaft

Die geänderte Festsetzung zur Dachgestaltung als Teil der örtlichen Gestaltungsvorschriften dient gleichermaßen wie die geänderten überbaubaren Grundstücksflächen der flexibleren Ausgestaltung baulicher Anlagen auf den Baugrundstücken. Mit der Anpassung von 20° - 45 ° statt der bisherigen 30° - 45 ° Neigung werden auch flachere Dachwinkel zugelassen. Darüber hinaus wird die bisherige gestalterische Anforderung hinsichtlich der Dacheindeckung zugunsten der baulichen Gestaltungsfreiheit für Vorhabenträger zurückgenommen. Die verbleibende Festsetzung überlässt dem Vorhabenträger damit die freie Wahl der Dacheindeckung hinsichtlich der farblichen sowie materiellen Gestaltung, wobei auch Dachbegrünungen grundsätzlich zulässig bleiben. Die festgesetzten Dachformen, hier Sattel-, Pult- oder Walmdach, entsprechen der ortstypischen Dachlandschaft der Umgebung bzw. der Ortslage. Schädliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind hiervon nicht zu erwarten.

4.5 Bestand früherer Festsetzungen

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Hanfgarten“ sowie seiner 1. Änderung bleiben von den geänderten Festsetzungen unberührt und gelten nach wie vor uneingeschränkt. Bei der Zulässigkeit von Gebäuden sowie sonstiger Anlagen im Bereich des vergrößerten Baufensters sind andere Festsetzungen wie insbesondere Baumplanzungen oder sonstige grünordnerische Festsetzungen nach wie vor zu beachten. Die Festsetzungen sind nach wie vor geeignet die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Mehlingen für diesen Bereich der Ortslage zu steuern. Ein Planungserfordernis zur Änderung weiterer Festsetzungen oder der Aufnahme ergänzender Festsetzungen besteht nicht.

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

Das im restlichen Geltungsbereich festgesetzte Mischgebiet nach § 6 BauNVO ist aufgrund der verbleibenden Baulücken auf den Flurstücken 157/4, 157/8 und 157/9 der Flur 0 auch bei Herausnahme des hier überplanten Bereichs nach wie vor dazu geeignet um eine gemischte Bebauung mit anteilig Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu entwickeln. Ein weiteres Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich in diesem Zusammenhang nicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird i.S.d. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB die bauliche Entwicklung im Innenbereich verfolgt, sodass Flächen im Außenbereich im Sinne des Flächensparens unberührt bleiben. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden vermieden.

Mit der Planänderung zur Ermöglichung eines größeren Wohnraumangebots wird insbesondere den allgemeinen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie mit der Ermöglichung von Seniorenwohnen auch den sozialen Bedürfnissen von älteren Menschen Rechnung getragen.

Durch die Planung sind nach derzeitigem Stand keine negativen Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB oder sonstiger Belange zu erwarten. Das Ortsbild bleibt auch bei der Vergrößerung des Baufensters sowie dem Gestaltungsspielraum bei der Dachneigung aufgrund der sonstigen bestehen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der örtlichen Gestaltungsvorschriften gewahrt. Die überbaubaren Grundstücksflächen weichen nur geringfügig von sonstigen Gebäudefluchten der näheren Umgebung ab, wobei die Straßenflucht eingehalten wird. Eine massive Riegelbebauung wird durch die offene Bauweise verhindert. Die Dachform ist nicht ortsuntypisch und fügt sich bei Einhaltung der sonstigen Gestaltungsvorgaben in die nähere Umgebung ein.

Den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der von der Teiländerung betroffenen Baugrundstücke wird über den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal Rechnung getragen. Gemäß den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen sowie der Eingabe der Verbandsgemeindewerke ist das nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Im Sinne einer nachhaltigen Bewirtschaftung des Regenwassers wird zudem auf die Brauchwassernutzung hingewiesen.

Aufgrund von überschlägigen hydraulischen Berechnungen (vgl. Starkregenkarten) kann es bei Extremniederschlagsereignissen im Bestand zu erhöhten Fließgeschwindigkeiten und erhöhten Wasserständen kommen, die sich jedoch vor allem auf die Erschließungsstraße begrenzen. Mit einem moderaten Bebauungsgrad von 40 Prozent (vgl. GRZ von 0,4), den erfolgten grünordnerischen Festsetzungen sowie der Vorgabe der Verbandsgemeindewerke (Hinweise) wird in diesem Zusammenhang das Risiko einer Überlastung der Entwässerungssysteme in Folge von Starkregenereignissen gemindert.