



# **Bebauungsplan "Sionsberg", 1. Änderung in der Ortsgemeinde Neuhemsbach Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn**

## **Begründung**

Stand: Februar 2013

**Hinweis:**

In der 1. Änderung wird lediglich der Bebauungsplan geändert. Die Textlichen Festsetzungen werden nicht geändert und werden übernommen.



---

Begründung

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Neuheimsbach war, übereinstimmt.

Neuheimsbach,

den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Herr Armin Obenauer  
- Ortsbürgermeister -

**Bearbeiter:**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen  
Telefon: 0 63 61.91 90  
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen, im Februar 2013



Begründung

**GLIEDERUNG**

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsziele, Planungsgrundsätze</b>	<b>5</b>
3.1	Planungsanlass	5
3.2	Städtebauliches Konzept	5
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>7</b>
5.1	Umweltbelange	7
<b>6.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>8</b>
6.1	Bodenordnung	8
6.2	Ver- und Entsorgung	8
6.3	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	8
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>9</b>



---

Begründung

## 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Neuhemsbach möchte eine bislang ungenutzte öffentliche Grünfläche, die im Bebauungsplan "Sionsberg" als Spielplatz festgesetzt war, nun für eine mögliche Bebauung nutzen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Bebauungsplan "Sionsberg" der Gemeinde Neuhemsbach von 1994 zu ändern (1. Änderung). Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.03.2012 beschlossen, den Bebauungsplan "Sionsberg" zu ändern. Der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz wurde aufgrund mangelnder Nachfrage nie realisiert, sodass sich zwischenzeitlich eine ungenutzte Brachfläche entwickelt hat. Die angrenzenden Parkplätze werden ebenfalls in den neuen Bauplatz einbezogen, da auch hierfür kein Erfordernis besteht. Die Gemeinde möchte diesen Bereich nun als Wohnbaufläche festsetzen.

Die Gemeinde Neuhemsbach hat etliche Nachfragen nach Neubauf lächen, welche die Gemeinde derzeit nicht befriedigen kann, sodass ein zusätzlicher Bauplatz im Innenbereich für Bauwillige zur Verfügung gestellt werden kann. Die Gemeinde geht somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung nach, eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung bei der Siedlungsflächen ausweisung vorzuziehen.

### Lage der Plangebietsfläche

Das Baugebiet "Sionsberg" befindet sich westlich der Ortslage von Neuhemsbach. Der zu ändernde Bereich befindet sich zentral in der Mitte des Baugebietes an der Gabelung der ringförmig angelegten inneren Erschließungsstraße.



## 2. Grundlagen

Der Bebauungsplan "Sionsberg" ist als bestehender Siedlungsbereich sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalen Raumordnungsplan als auch im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn dargestellt. Die Umnutzung dieser brach liegenden Freifläche zu einer Wohnbebauung entspricht dem Ziel der Landesplanung, die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen. Sonstige Ziele werden durch diese Bebauungsplanänderungen nicht tangiert.

### Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst als auch im näheren Umkreis um das Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete, die bei der Planung zu beachten wären.



Begründung

### **3. Planungsziele, Planungsgrundsätze**

#### **3.1 Planungsanlass**

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Wesentlichen wurde die Änderung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von benötigtem Wohnraum für Bauwillige aus der Gemeinde Neuhemsbach
- Neunutzung einer Baulücke im Innenbereich der Ortsgemeinde

#### **3.2 Städtebauliches Konzept**

Die Gemeinde Neuhemsbach beabsichtigt einen nicht realisierten und im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatz sowie die angrenzenden öffentlichen Stellplätze nun einer baulichen Nutzung zuzuführen. Dabei soll an den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sionsberg" auch für dieses neu entstandene Grundstück gelten. Somit ändern sich die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sionsberg" nicht. Dies gilt sowohl für die bauplanungsrechtlichen als auch für die bauordnungsrechtlichen und die landespflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Damit wird erreicht, dass die neue Bebauung sich gut an die angrenzende Bebauung einfügt. Die Gemeinde möchte keine anderen Bauformen und Höhen zulassen, als dies bereits in den angrenzenden Wohnbauflächen möglich ist.



---

Begründung

Die Gemeinde weicht lediglich von der Darstellung der Baulinie ab, die in den beiden angrenzenden Wohngebieten zum Straßenrand hin festgesetzt ist. Es wird lediglich eine Baugrenze festgesetzt, um eine möglichst flexible Nutzung des Grundstückes durch die Bebauung zuzulassen, da es sich bei dem Grundstück um ein Grundstück in einer Kurve handelt.



---

Begründung

#### **4. Erschließung**

Die Erschließung des zu ändernden Freibereiches ist gesichert. Die Straße zur Erschließung des Plangebietes ist vorhanden, genauso wie die erforderlichen Hausanschlüsse. Sie sind jedoch teilweise neu als Hausanschluss noch auf das Grundstück zu legen.

#### **5. Auswirkungen der Planung**

##### **5.1 Umweltbelange**

Die Fläche ist derzeit extensiv genutzt. Es sind zwei bis drei Laubgehölze wild aufgegangen, die im Zuge der Baumaßnahme wegfallen werden. Ein Nussbaum sollte, wenn es technisch möglich ist, erhalten werden. Die sonstigen Sträucher sind eher strukturarm und aus landespflegerischer Sicht nicht erhaltenswert. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung, die zwar gemäß § 13 a BauGB nicht auszugleichen sind, wird jedoch vorgeschlagen, drei zusätzliche Baumpflanzungen im Randbereich in Ergänzung zu den bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes zu pflanzen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölze sind aus der Artenliste der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Die Qualität sollte mindestens 3 x v. sein.

Sonstige Auswirkungen sind nicht zu befürchten.



---

Begründung

## **6. Planverwirklichung**

### **6.1 Bodenordnung**

Die Fläche ist bereits im Eigentum der Gemeinde Neuhemsbach, die diese Fläche auch so vermarkten wird.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist über die in der angrenzenden Straße liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Es ist auf unterirdische Leitungen im Nahbereich zur Trafostation der Pfalzwerke AG, vor allem beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zu achten.

### **6.3 Kosten und Finanzierung der Maßnahme**

Das Grundstück ist bereits erschlossen. Die Hausanschlüsse sind auf das Grundstück zu legen. Dies ist vom Bauherren zu übernehmen. Die Vermarktung erfolgt durch die Gemeinde Neuhemsbach. Eine Finanzierung ist nicht erforderlich.

## **7. Verfahren**

Der Bebauungsplan befindet sich im Innenbereich, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Sinne eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB geändert wird. Damit entfallen das frühzeitige Beteiligungsverfahren sowie die Erstellung eines Umweltberichtes.



---

Begründung

## **8. Zusammenfassung**

Die Gemeinde Neuhemsbach möchte eine nicht realisierte Spielplatzfläche und angrenzenden öffentlichen Parkplätze innerhalb des Neubaugebietes "Sionsberg" einer neuen Nutzung zuführen. Da diese Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan als Spielplatz- und Verkehrsfläche festgesetzt war, ist der Bebauungsplan als 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sionsberg" zu ändern.

Die Erschließung ist gesichert. Für die zusätzliche Versiegelung wird empfohlen, innerhalb der Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes drei hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Die Gemeinde ist Eigentümer der Fläche und wird die Flächen selbst vermarkten.



---

Begründung

**Aufgestellt:**

**igr AG**  
**Luitpoldstraße 60a**  
**67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Februar 2013

.....  
Dipl.-Ing. H. Jopp