

ORTSGEMEINDE SEMBACH

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

"EICHENSTRASSE; 1. ÄNDERUNG"

SATZUNGSEXEMPLAR

AUFGESTELLT:

DEZEMBER 2010

SSK

STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

BEARBEITER:
DIPL.-ING. H.-W. SCHLUNZ

AM HARZHÜBEL 61
67663 KAISERSLAUTERN
TELEFON: 0631 31106-21
FAX: 0631 31106-20
MOBILE: 0171 47 65 44 4
E-MAIL: sskhwsger@t-online.de

B e g r ü n d u n g (Entwurf)
zum
Bebauungsplan
(§ 9 Abs. 8 BauGB)
„Eichenstraße; 1. Änderung“
der
Ortsgemeinde Sembach

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Änderungsbeschluss	3
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	3
3.	Planungserfordernis	3
3.1	Allgemeines	3
3.2	Gründe für die Änderung	3
4.	Festsetzungen	4
4.1	Zeichnerische Festsetzungen	4
4.2	Textliche Festsetzungen	4
5.	Beteiligung der Bürger und Behörden	4
5.1	Bürgerbeteiligung	4
5.2	Behördenbeteiligung	5
6.	Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen	5
7.	Abwägung	8
8.	Auswirkungen des Bebauungsplans	9
9.	Flächenbilanz	9
10.	Realisierung	9
11.	Kosten und Finanzierung	9

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan „Eichenstraße der Ortsgemeinde Sembach wurde am 04.04.2006 als Satzung beschlossen. Die Bebauung von Bauplätzen hat zwischenzeitlich stattgefunden. Um die Situation den tatsächlichen Verhältnissen im nördlichen Bereich anzupassen und eine wirtschaftliche Ausnutzung südlich angrenzender Bauplatzflächen zu ermöglichen, sollen geringfügige Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, vorgenommen werden. Mit der Änderung verbunden ist auch die Rückverlegung des bisher geplanten Fußweges um 2 Bauplatzbreiten von Norden nach Süden in den Bereich des in der Örtlichkeit vorhanden Verlaufes. Gleichzeitig ermöglicht die Rückverlegung des Fußweges nach Süden die Optimierung der Grundstückszuschnitte im Norden.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes wird beibehalten und umfasst eine Fläche von ca. 0,87 ha.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eichenstraße; 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Sembach ist im Änderungsbeschluss näher konkretisiert.

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches lassen sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 11.08.2009 vom Rat der Ortsgemeinde Sembach beschlossen und gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 28.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Die Ausweisung des Bebauungsplans „Eichenstraße; 1. Änderung“ steht den Grundsätzen der übergeordneten Planung nicht entgegen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Zuge der Änderung nicht verändert wurde und die entsprechende Fläche im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn gem. den Beschlußfassungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ als Wohnbaufläche dargestellt werden, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Eichenstraße, 1. Änderung“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2 Gründe für die Änderung

Der 2006 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird, wie in Kapitel 1 bereits angedeutet, in folgenden Punkten geändert:

Zum einen müssen die Gemeinschaftsstellplätze im Norden aus den zeichnerischen Festsetzungen herausgenommen werden, da das Grundstück zwischenzeitlich mit einem Wohnhaus bebaut wurde und die Gemeinschaftsstellplätze nun nicht mehr benötigt werden.

Die textliche Festsetzung „A. 4 P“ zur Eingrünung der Gemeinschaftsstellplätze (vgl. 8.2.3, alte Fassung) kann daher ebenfalls entfallen, da keine Stellplätze mehr errichtet werden, sondern die Fläche als nicht überbaubare Fläche des Baugrundstückes gärtnerisch/landschaftsgärtnerisch angelegt wird. Durch diese Änderung ist auch eine Eingriffsminderung gegeben.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird die Verlegung des nördlichen, geplanten Fußweges vorgenommen. Da innerhalb der bestehenden Wegefläche im Süden des Geltungsbereichs eine Leitungstrasse verläuft, soll der Fußweg hier bauplanungsrechtlich gesichert werden.

4. FESTSETZUNGEN

4.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „Eichenstraße“ wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eichenstraße; 1. Änderung“ im Wesentlichen beibehalten.

Ausnahmen bilden dabei die ursprüngliche Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „Fußweg“, durch dessen Verschiebung nach Süden sind auch die Baufenster geringfügig anzupassen.

Die Fläche für Gemeinschaftsplätze entfällt ebenso wie bisher festgesetzte, zu erhaltende Gehölze, diese werden den tatsächlichen Gegebenheiten einerseits und der Führung des Fußweges andererseits angepasst.

An dieser Stelle soll auch angemerkt werden, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung auf Grundlage des aktuellen Katasters vorgenommen wurde.

4.2 Textliche Festsetzungen

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben grundsätzlich Bestandteil der 1. Änderung und werden lediglich redaktionell überarbeitet, an aktuelle rechtliche Anforderungen angepasst und um notwendige Hinweise ergänzt. Ausnahmen bilden dabei die neu getroffenen Festsetzungen, zur Eingrünung der Gemeinschaftsstellplätze.

5. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei einem vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt wird.

5.1 Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplanes wird durch Offenlage des Planentwurfes mit zugehöriger Begründung in der Zeit vom 05.08.2010 bis zum 03.09.2010 durchgeführt.

Die Plangrundlagen werden in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn; Konrad-Adenauerstr. 19; in 67731 Otterbach ausgelegt. In diesem Zeitraum der Auslegung können Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

5.2 Behördenbeteiligung

Die von der Planung betroffenen Behörden werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 28.07.2010 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Die beteiligten Behörden haben dabei Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 03.09.2010.

6. AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGENEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Hierzu wird nachfolgend die Tischvorlage der OG-Ratsitzung zur Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben.

Zunächst werden die Träger öffentlicher Belange die Anregungen und Bedenken mit ihren Stellungnahmen geäußert haben behandelt. Im Anschluss daran wird ein Abwägungsvorschlag für die Stellungnahmen unterbreitet, mit denen Hinweise abgegeben wurden. Abschließend werden die Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung behandelt.

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Schreiben vom 26.08.2010 (Anregungen)

Regenwasserbewirtschaftung

Die geplante Regenwasserbewirtschaftung, Rückhaltung und Nutzung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers (50 l/m² versiegelter Fläche) entspricht den früheren Vereinbarungen. Lediglich ein Notüberlauf darf die Grundstücke verlassen und an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser, das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, soll über vorhandene und geplante Gräben abgeleitet werden. Sollte durch diese Ableitung eine Abflussverschärfung erfolgen, muss ein Ausgleich der Wasserführung erbracht werden.

Kommentar

Eine Abflussverschärfung ist durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, ein Ausgleich der Wasserführung wird daher nicht erforderlich.

Beschlußvorschlag

Kenntnisnahme

2. Vido und Marija Balantic

Schreiben vom 03.09.2010 (Einspruch)

Mit dem Schreiben wird Einspruch gegen den Bebauungsplan „Eichenstraße, 1. Änderung“, der Ortsgemeinde Sembach erhoben.

Im ursprünglichen Bebauungsplan für das angrenzende Grundstück (Nr. 20c) wurde ein Baufenster der Größe von 15 x 11 m ausgewiesen. Der Bauabstand zum Haus (Eichenstraße 22) war mit 6 m bis zur Hauswand veranlagt und eine Baulast von 5 m Breite und 15 m Länge laut Baulastenverzeichnis zugerechnet. Schon hier wurde in der damaligen Planzeichnung fälschlicherweise eine Baulast von nur 3 m eingezeichnet.

Sehr kurzfristig wurde nach Bauabsicht des benachbarten Grundstückes eine neue Planzeichnung erarbeitet und binnen Stunden genehmigt, in welcher nun ein Baufenster von ca. 19,25 x 14,3 m verzeichnet ist und sich ein Abstand zum Haus Nr. 22 von nur 3 m ergibt. Ebenfalls wurde wiederum nur eine Baulast von 3 m in die

Planzeichnung eingetragen. Die Änderungen wurden ohne unser Wissen vorgenommen, obwohl wir maßgeblich an den Kosten der Erstellung des Bebauungsplanes eingebunden waren. Diese Planzeichnungen stehen im Widerspruch zu den gegebenen behördlichen Beurkundungen.

Hier maßgeblich zum Zwecke mit zweierlei Maß zu messen steht nicht im Sinne der Allgemeinheit.

Es wird die korrekte Einzeichnung sowie Klarstellung der Baulast und der baulichen Maßnahmen bezugnehmender Planzeichnung beantragt.

Kommentar

Zunächst ist festzustellen, dass die Baulast nicht im Bebauungsplan eingetragen wird, der Bebauungsplan jedoch mit der Festlegung der überbaubaren Flächen eine bestehende Baulast zu berücksichtigen hat. Die Baulast wird im Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Kaiserslautern geführt.

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Eichenstraße sieht, ebenso wie der ursprüngliche Bebauungsplan, die Freihaltung der angrenzenden Grundstücksflächen im Bereich der Grenzbebauung durch das Werkstattgebäude auf dem benachbarten Grundstück vor. Hierdurch ist sichergestellt, dass im Bereich der bestehenden Baulast keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Auch in der ursprünglichen Planung war dieser Bereich freigehalten, zulässig war die Anordnung von Gemeinschaftsstellplätzen und darüber hinaus ist ein Leitungsrecht zu Gunsten von Telekommunikationslinien eingetragen. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage wurde im Zuge der Änderungsplanung zurückgenommen, da die Zulässigkeit von Gemeinschaftsstellplätzen weiterhin nicht erforderlich war. Die Festlegung der überbaubaren Flächen der Mischbaufläche östlich des Anwesen Nr. 20 c wurde so vorgenommen, dass die Baugrenze einen bstand von 3,0 m zur Nachbargrenze (entspricht dem Bauwich) eingehalten ist und im weiteren Verlauf (im Bereich der nachbarlichen Grenzbebauung) mit Blick auf die eingetragene Baulast keine Bebauung ermöglicht wird und auch die Zulässigkeit von Gemeinschaftsstellplätzen aufgehoben wurde. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Prinzipien können somit als eingehalten angesehen werden.

Beschlußvorschlag

Eine Einzeichnung sowie Klarstellung der Baulast erübrigt sich, die vorgebrachten Bedenken werden zurückgewiesen.

3. Autovermietung Ahrens GmbH

Schreiben vom 01.09.2010 (Einspruch)

Mit dem Schreiben wird, in Rücksprache mit Herrn Kimmel und Frau Fuchs vom LBM, Einspruch gegen den Bebauungsplan „Eichenstraße, 1. Änderung“, der Ortsgemeinde Sembach erhoben. Der Einspruch bezieht sich auf die Flurstücks-Nummer 300/61 in der Gemarkung Sembach. Es wird darauf hingewiesen das auf dem genannten Grundstück ein Bürogebäude steht, welches nicht verschoben werden kann. Die geplante Grünfläche überschneidet sich mit dem bestehenden Gebäude. Es wird für sinnvoll erachtet die geplanten 12 m um 4 m zu verringern.

Kommentar

Das in Rede stehende Grundstück ist im Eigentum der Ortsgemeinde Sembach, die bisherige Planung sah bereits eine öffentliche Grünfläche innerhalb der Anbauverbotszone (20,0 m vom Fahrbahnrand) zur südlich verlaufenden Landstraße L 393 vor. Am Planungswillen der Ortsgemeinde zur Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche sollte grundsätzlich festgehalten werden, daher, sowie aus Gründen der Freihaltung der Anbauverbotszone, kann dem Wunsch auf Reduzierung der Grünfläche, um die vorhandene bauliche Anlage planungsrechtlich zu sichern,

nicht entsprochen werden. Die Ortsgemeinde als Eigentümerin der Fläche kann den Bestandsschutz im Rahmen der bestehenden Miet-, bzw. Pachtverhältnisse zu sichern. Mit Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist analog den textlichen Festsetzungen diese Fläche dann als öffentliche Grünfläche herzustellen.

Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten Anregungen werden zurückgewiesen, die geplante öffentliche Grünfläche wird beibehalten.

III STELLUNGNAHMEN OHNE BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Die Träger öffentlicher Belange, deren Stellungnahme ohne Bedenken, Anregungen oder Hinweise abgegeben wurde, sind der nachfolgenden Übersichtsliste über den Eingang der Stellungnahmen zu entnehmen.

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Bedenken & Anregungen	Mit Hinweisen Anregungen	Mit Bedenken und Anregungen
1.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Dienststelle Kaiserslautern Röchlingstraße 1 67663 Kaiserslautern	02.08.2010	X		
2.	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westpfalz Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	04.08.2010	X		
3.	Die Gasanstalt Kaiserslautern AG Bismarckstraße 14 67655 Kaiserslautern	04.08.2010	X		
4.	Vermessungs- und Katasteramt Kaiserslautern Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	11.08.2010	X		
5.	Landesamt für Geologie und Bergbau Postfach 100255 55133 Mainz	18.08.2010	X		
6.	Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern Morlauerer Straße 20 67677 Kaiserslautern	17.08.2010	X	Verweis auf Stellungnahme vom 25.07.2005	
7.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd; Regionalstelle Gewerbeaufsicht Karl-Helfrich-Straße 2 67433 Neustadt a. d. Weinstr.	18.08.2010	X		
8.	Kreisverwaltung Kaiserslautern Untere Landesplanungsbehörde Untere Naturschutzbehörde Lauterstraße 8 67657 Kaiserslautern	20.08.2010	X		

9.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd; Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	19.08.2010		X	
10.	Wehrbereichsverwaltung West -Außenstelle- Wiesbaden Moltkering 9 65189 Wiesbaden	23.08.2010	X		
11.	Handwerkskammer der Pfalz Am Altenhof 15 67655 Kaiserslautern	26.08.2010	X		
12.	Forstamt Otterberg -Untere Forstbehörde- Otterstraße 47 67697 Otterberg	26.08.2010	X		
13.	Pfalzwerke AG Postfach 21 67072 Ludwigshafen	27.08.2010	X	Verweis auf Stellungnahme vom 26.07.2005	
14.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Kaiserslautern Postfach 3260 67620 Kaiserslautern	30.08.2010	X		
15.	Planungsgemeinschaft Westpfalz	02.09.2010	X		

BESCHLUSSVORSCHLAG FÜR III :

Kenntnisnahme.

7. ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die wirtschaftliche und im Sinne der Nutzung sinnvolle Bebaubarkeit von innerörtlichen Wohnbauflächen,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung.

8. AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. die Umwelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im

Innenbereich und stellt eine Schließung der bestehenden Lücke in der Ortsrandbebauung östlich der Eichenstraße dar.

Mit der Bebauungsplanänderung wird auf die örtliche Situation der realisierten Bebauung sowie auf eine konkrete Nachfrage nach Bauland und die Optimierung der Bauflächenzuschnitte eingewirkt. Hierdurch kann die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert werden.

9. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenangaben zum bisherigen Bebauungsplan ändern sich nicht, der Gesamtgeltungsbereich kann mit 0,87 ha angegeben werden, das Nettobauland umfasst ca. 0,34 ha und bietet bei der Zulässigkeit von 2 Wohnungen pro Gebäude insgesamt Raum für ca. 10 Wohneinheiten

10. REALISIERUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Eichenstraße; 1. Änderung“ wird umgehend angestrebt.

11. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Sembach entstehen, abgesehen von den Planungskosten bei der Realisierung des Gebietes keine Kosten.

Die Ausarbeitung der Begründung erfolgte durch das Planungsbüro SSK; Stadtplanung Schlunz Kaiserslautern, Am Harzhübel 61; 67663 Kaiserslautern

Sembach, den

Der Ortsbürgermeister

_____(DS)

Fritz Hack