

BEBAUUNGSPLAN „Untere Wegscheid“,

2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

nach § 1 Abs. 8 BauGB
mit textlichen Festsetzungen und Gestaltungs-
satzung nach § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6
LBauO

**Verbandsgemeinde Landau-Land
OG Siebeldingen**

Juli 2016

**RECHTSPLAN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)
HINWEISE
RECHTSGRUNDLAGEN
VERFAHRENSVERMERKE
BEGRÜNDUNG**

**Planungsbüro WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Bearbeiterin: Dipl.-Ing. Desirée Wonka
Proj.-Nr.: 473 – I I**

TEXTTEIL

zur 2. Teil-Bebauungsplan-Änderung „Untere Wegscheid“ -
Ortsgemeinde Siebeldingen

Inhalt

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 – 7 BauGB)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 u. 6 LBauO)

B HINWEISE

C RECHTSGRUNDLAGEN

D PFLANZLISTE/GEHÖLZLISTE

E VERFAHRENSVERMERKE

F BEGRÜNDUNG

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Planinhalte des Bebauungsplanes 1. Änderung und Erweiterung „Untere Wegscheid“ werden in den Grundzügen der Planung nicht berührt, daher bleiben die textlichen Festsetzungen mit Ausnahme der folgenden Festsetzungen bestehen.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Änderungsbereich des Baugebietes gilt in Teilbereich 1 offene Bauweise. Dabei sind entsprechend des Eintrages in die Nutzungsschablone nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird in Teilbereich 2 die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet einseitige Grenzbebauung, wobei auf die östliche Grundstücksgrenze zu bauen ist.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Nach § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden und durch § 23 Abs. 3 BauGB dürfen die Baugrenzen nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden.

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

Zusätzlich dürfen an der südlichen Grundstücksgrenze Nebengebäude von maximal 10 m² Grundfläche errichtet werden.

2. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Im Teiländerungsbereich werden Grünflächen als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Bauliche Anlagen sind in den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet nicht zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Planinhalte des Bebauungsplanes 1. Änderung und Erweiterung „Untere Wegscheid“ werden in den Grundzügen der Planung nicht berührt, daher bleiben die textlichen Festsetzungen mit Ausnahme der folgenden Festsetzungen bestehen.

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1. LBauO)

1.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind generell zulässig. Ausgeschlossen sind Jägerzäune, Zäune mit Kunststoffelementen, Betonmauern, Florhangwallsteine und Korbsteine.

B HINWEISE

ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung der Bauvorhaben sollen im Trennsystem (separate Ableitung Schmutz-/Niederschlagswasser) in die jeweiligen Kanäle in der Ortsstraße "In den Ackerwiesen" vorgenommen werden..

OBERFLÄCHENWASSER

Die Einleitung des Niederschlagswassers hat über nach dem Stand der Technik bemessene Zisternen, die der Rückhaltung und der Brauchwassernutzung dienen, zu erfolgen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass diese sog. Brauchwasseranlagen gem. § 13 Abs. 3 TrinkwV anzeigepflichtig sind.

WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

Die Bauvorhaben sind an die Hauptleitung der Trinkwasserversorgung in der Straße "In den Ackerwiesen" anzuschließen.

Bei Anschluss des geplanten Baugebietes ist der gemäß DIN 1988 vorgesehene Wasserdruck zu prüfen.

WASSERWIRTSCHAFT/ABFALLWIRTSCHAFT

Wasserwirtschaft:

- Das anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.
- Fremdwasser, z.B. Drainagewasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.
- Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass der Grad der Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in Zisternen zwischen zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.
- Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen

Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz:

Das anfallende Oberflächenwasser kann in das bestehende System eingeleitet werden. Bei der Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers sind die Grundsätze des § 55 (2) WHG zu beachten. Die Entwässerungsplanung ist mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasser, Abwasser und Bodenschutz, Neustadt abzustimmen. Auf die Ausgleichsverpflichtung gem. § 28 LWG wird hingewiesen.

Weiterhin liegt das Baugebiet am Rande des Überschwemmungsgebietes der Queich. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes entspricht einem Abflussereignis im Gewässer mit der Jährlichkeit von $n = 0,01$ (d.h., das Hochwasser kann statistisch betrachtet einmal in 100 Jahren diese Ausdehnung erreichen).

Bei noch größeren Abflussereignissen ist es jedoch jederzeit möglich, dass auch diese Grenzen überschritten werden.

Durch geeignete Maßnahmen (hochwasserangepasstes Bauen) ist ein entsprechender Schutz gegen eindringendes Hochwasser herzustellen, um das vorhandene Schadenspotential zu minimieren.

Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen finden sich in:

- Hochwasserhandbuch "Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche die es nicht werden wollen" (Download über <http://www.wasser.rlp.de/> Rubrik Hochwasserschutz, Unterpunkt Hochwasservorsorge).

- Hochwasserschutzfibel des Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Stand 2008, (Download über <http://www.bmvbs.de/> Rubrik Service, Unterpunkt Mediathek/Publicationen/Hochwasserschutzfibel).

Abfallwirtschaft Altlasten und Oberflächenwasserbehandlung:

Folgende Grundstücke liegen im Bebauungsplangebiet (und in der Nachbarschaft), die sich zumindest teilweise auf der registrierten altlastverdächtigen ALG 337 05 037 - 0203, Ablageungsstelle Siebeldingen, Ackerwiesen befinden:

351/1, 352/1, 353/1, 354/7, 354/8, 355/1 und 360.

Ursprünglich erfasst wurde die ALG als Erdaushub-/Bauschuttdeponie mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 1 m und einer größten Tiefe von 3 m. Es besteht der Verdacht auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen, da während Untersuchungen für Baugrundgutachten Auffüllungen angetroffen wurden. Die Flächen wurden nur teilerkundet und in einem Schurf wurden PAK-Belastungen im Boden durch Reste von teerhaltigem Asphalt sowie eine GW-Belastung (DOC, Ca > oPW) im Bereich der Auffüllung angetroffen.

Die Kontaminationen können baubegleitend unter fachgutachterlicher Begleitung entfernt und unter fachgerechter Deklaration ordnungsgemäß beseitigt werden. Zur Wiederverfüllung ist das ALEX Informationsblatt 25 "Anforderungen an das Verfüllmaterial unterhalb einer durchwurzelbarer Bodenschicht bei bodenähnlicher Anwendungen" und zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht das ALEX Informationsblatt 24 anzuwenden.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf der ALG ist nicht zulässig. Soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, sind die Kontaminationen an dieser Stelle komplett zu beseitigen. Alternativ kann der Bereich der Parkplätze, die in der ALG liegen, flüssigkeitsdicht ausgebildet werden, und das Niederschlagswasser über einen Überlauf in das anschließende Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

- Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Es gilt § 12 der BBodSchV. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung, sowie für Schadstoffe für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte Z_0 bis Z_{0^*} der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffl. Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II TR Boden im Eluat und Feststoffen einzuhalten. Die Verwendung von Z_{0^*} - Material ist nur unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zulässig.

ALTLASTEN/LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN/AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens sind nicht möglich. Mit Blick auf die vorhandenen Altablagerungen wurde das Becken abgedichtet. Die Abdichtung darf nicht gefährdet werden.

DÜNGE- UND SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNGSMITTEL

Um einen Eintrag von Schad- und Nährstoffen in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden, wird empfohlen bei der Freiflächenpflege auf den Einsatz von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmitteln zu verzichten.

ENERGIESPARENDE UND EMISSIONSARME HEIZUNGSANLAGEN

Es sollen möglichst energiesparende und emissionsarme Heizungsanlagen (z.B. Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung, Einsatz von Brennwertechnik) verwendet werden.

IMMISSIONEN

Auf die Berücksichtigung und Einhaltung der Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens von Prof. Dr. Peter Gordan, Mainz vom Oktober 2015 wird verwiesen. Darüber hinaus findet das

Gutachten von Prof. Dr. Gordan, Mainz von 2010 zum Bauvorhaben Sanierung des Dorfgemeinschaftshauses Berücksichtigung.

STRAUCH- UND BAUMPFLANZUNGEN

Die Bestimmungen des rheinland-pfälzischen Nachbarrechtsgesetzes, bezüglich der Abstandsfläche zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Strauch- und Baumpflanzungen, sind zu berücksichtigen

DENKMALPFLEGE / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen verzeichnet, um jedoch eventuell vorhandene prähistorische Denkmale zu sichern wird die Übernahme folgender Punkte gefordert:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zu tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.

STRASSEN-AUFBRUCH ABFALLENTSORGUNG

Bei privaten und öffentlichen Bauvorhaben sollen Aushubmassen, Straßenaufbruch, etc. einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Nicht wieder verwertbare Materialien sind über eine zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Auf die Möglichkeiten einer „Erdmaterialbörse“ wird hingewiesen.

SCHUTZ DES OBER- UND MUTTERBODENS

Der Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen, zwischenzulagern, vor Verdichtung und Kontamination zu schützen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Projektbezogene Baugrundgutachten werden nach DIN 4020 empfohlen.

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (TELEKOM, PFALZWERKE, ...)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden, und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass diese gefahrlos geöffnet und ggfls. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitungen der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nur teilweise ausgewiesen sind. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzmaßnahmen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Ebenso ist es notwendig, die Abstimmung mit den Versorgungsträgern (Telekom, Pfalzwerke, usw.) rechtzeitig vorzunehmen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 87 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C RECHTSGRUNDLAGEN / VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i. d. F. v. 12.11.1998, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und pflegegesetz – DSchPflG -) vom 23. März 1978, GCBl. 1978, S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) i. d. F. v. 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.9.2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F.v. 28.09.2005, GVBl. S. 387, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. v. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG), i. d. F. v. der Neubekanntmachung vom 14.6.2015, mehrfach geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 296)
- Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Umwelt "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (nicht veröffentlicht)
- Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 25.05.1994 "Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (nicht veröffentlicht)
- Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt und Forsten vom 27.08.95 "Buchungen auf dem Ökokonto" (nicht veröffentlicht)
- Rote Liste gefährdeter Biotoptypen Rheinland-Pfalz
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F. v. 31.01.1994, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90)
- LPlanG

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs- bzw. Änderungs- und Entwurfsbeschluss am 12.07.2016
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. am 21.07./28.07.2016
3. Bekanntmachung der Auslegung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit am 21.07./28.07.2016
gem. § 13a Abs. 3 Ziff. 2 BauGB
4. Auslegung vom 05.08.2016
bis 05.09.2016
5. Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 01.08.2016
Mit dem Hinweis, dass eine Stellungnahme gem. §13a i.V.m. § 4 Abs. 2
BauGB bis zum 05.09.2016 abgegeben werden kann.
6. Abgabe der Stellungnahmen öffentlicher Träger bis am 05.09.2016
7. Beschluss über Bedenken und Anregungen am 12.09.2016
8. Satzungsbeschluss am 12.09.2016
Aufgrund des § 24 GemO in Verbindung mit den §§ 1 bis 4 und 8 bis 10
BauGB wurde in der Sitzung am 12.09.2016 dieser Bebauungsplan als
Satzung beschlossen.
9. Ausfertigungsvermerk:
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen.
Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen der Orts-
gemeinde Siebeldingen überein.

Siebeldingen, den

(Klein)
Ortsbürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit sei-
ner öffentlichen Auslegung sind gemäß § 10 BauGB am
_____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Be-
kanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

F BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. ALLGEMEINES

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

- 2.1 Planungsanlass § 1 Abs. 3 Bau BG
- 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

- 3.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen
- 3.2 Erschließung Verkehr
- 3.3 Geplante Bebauung
- 3.4 Versorgung
- 3.5 Geplante landespflegerische Entwicklung
- 3.6 Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

5. ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

1. ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Siebeldingen hat in seiner Sitzung am 12.09.2016 gemäß §1 Abs. 3 und Abs. 8, und § 2 Baugesetzbuch die 2. Teil-Änderung des Bebauungsplanes "Untere Wegscheid" in einem Änderungs-Verfahren beschlossen. Mit der Änderung werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit gesunden Arbeits- und Lebensbedingungen
- Schaffung von geordneten, vermarktbareren Bauflächen und Bauweisen

Das Gebiet der Teiländerung liegt am östlichen Ortsrand von Siebeldingen, nördlich des Dorfgemeinschaftshauses und erfasst die Aktivierung des Flächenbereiches der alten Turnhalle nach dem Abriss.

Die Nachfrage von Einfamilienhäusern mit offener Bauweise ist deutlich höher als die von Doppelhäusern. Um die Vermarktung der Grundstücke zu sichern, wird die unterirdische KV (Starkstrom) -Leitung durch die Pfalzwerke verlegt. Dadurch wiederum entstehen für die geplanten Einfamilienhäuser bessere Grundstückszuschnitte.

Die Änderung des Bebauungsplanes "Untere Wegscheid" dient der Innenentwicklung und Mischnutzung. Gleichzeitig wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht erreicht. Deshalb wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt: Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Sicherung, sowie eine bessere Vermarktung der entstehenden Grundstücke. Das Gebiet wird im Bestand geprägt von Wohnhäusern im Norden an der Ortsstraße "In den Ackerwiesen" und dem Dorfplatz und Dorfgemeinschaftshaus im Süden.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als Mischbaufläche, erfasst. Die Änderung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan und ist aus diesem entwickelt.

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Planungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Ortsgemeinde Siebeldingen beabsichtigt eine umfassende Entwicklungsplanung im Bereich Ortsstraße „Ackerwiesen“. Zur besseren Ausnutzung der Grundstücke in diesem Bereich wurden verschiedene Varianten durchgeplant und die vorliegende Lösung hat sich als optimal herausgestellt und wurde von der Gemeinde ausgesucht.

Daher soll diese als Satzungsbeschluss von Gemeinderat beschlossen werden.

Die Gesamtentwicklung des Bereichs umfasst zwei rechtskräftige Bebauungspläne, von dieser beabsichtigten Änderung wird der Bebauungsplan "1. Änderung und Erweiterung von Untere Wegscheid" erfasst. Die Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung und eine Entwicklung der Landschaft gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und übernimmt die entsprechenden Regelungen aus dem vorherigen rechtskräftigen Bebauungsplan.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

- Mit der Teiländerung des Bebauungsplanes "Untere Wegscheid" sollen
- die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden,
 - die Flächen einer neuen geordneten Nutzung zugeführt werden,
 - diese städtebaulich und landschaftsplanerisch geordnet und entwickelt werden.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient das vorherig erstellte Struktur- und Grundstückskonzept mit verschiedenen Varianten. Städtebauliche, ökologische und soziale Auswirkungen wurden diskutiert. Dies führt letztendlich zur Änderung des Bebauungsplanes mit der Ausweisung von Baufläche.

3.2 Erschließung Verkehr

Haupterschließung für das Gebiet ist die von Nord nach Süd verlaufenden Ortsstraße "In den Ackerwiesen" im Norden des Änderungsbereichs.

3.3 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept ermöglicht eine offene Bebauung und sieht Mischbebauung in offener und abweichender Bauweise vor.

3.4 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz gesichert. Gleiches gilt für die Stromversorgung und die Entwässerung. Die Entsorgung erfolgt über die bestehenden Kanäle.

Das Oberflächenwasser für Bebauung ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Anzustreben ist für die Bauherren die Brauchwassernutzung.

3.5 Geplante landespflegerische Entwicklung

Für die Bepflanzung der Freiflächen im Änderungsbereich sollen sich standortgerechte und regional typische Freiflächen entwickeln.

3.6 Umweltverträglichkeit/Umweltbericht

Da sich die Rahmenbedingungen durch die 2. Teiländerung nicht ändern, sind die der 1. Teiländerung weiterhin gültig.

4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

Die Planinhalte werden in den Grundzügen nicht berührt, daher bleibt die Begründung der Erforderlichen Planinhalte mit Ausnahme der Folgenden Inhalte bestehen.

4.1 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes, der für Neubebauung vorgesehen ist, wird die offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien vorgegeben.

Begründung

Die Festsetzungen sollen eine, an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ im Plan dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren Spielraum in der Gebäudestellung auf dem Grundstück.

Die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte offene Bauweise orientiert sich an dem bereits bebauten Bereich entlang der Straße "In den Ackerwiesen". Ebenso sollen, analog der bestehenden Bebauung, Neubauten möglichst im nördlichen Teil der Baufläche errichtet werden

Im Osten des Geltungsbereiches ist, durch die Festsetzung einer Baulinie und einer abweichenden Bauweise, eine Grenzbebauung auf die östliche Grundstücksgrenze vorgegeben. Das angrenzende Grundstück ist eine Retentionsfläche, die sich im Gemeindebesitz befindet. Auf diese wird, im Einverständnis der Gemeinde, eine Baulast gelegt, sodass sinnvolle Grundstückszuschnitte entstehen können.

4.2 Grünflächen

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Begründung

Der öffentliche Grünstreifen, der parallel zur Jahnstraße verläuft, dient als Pufferzone zur Straße. Zudem ermöglicht er einen Straßenausbau.

Der private Grünstreifen im Süden des Plangebietes, entlang der Fläche für den Gemeinbedarf, hat eine Sichtschutzfunktion, insbesondere bezüglich des angrenzenden Dorfplatzgeländes.

5. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes im Änderungsbereich sind bodenordnenden Maßnahmen durch freiwillige Umlegung erforderlich.

6. ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Durch die Beteiligung von Behörden und Bürgern haben sich folgende einzelne Abwägungsthemen ergeben:

- der westliche öffentliche Grünstreifen mit 1 Meter Breite reicht zur Verlegung des Starkstromkabels unter Hinzunahme der außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Teil-Bebauungsplanänderung „Untere Wegscheid“ liegenden Straßenfläche aus
- an einer Festsetzung der Geschossigkeit mit einem Geschoss wird festgehalten, um die Einheitlichkeit des Gesamtgebietes (Untere Wegscheid und Ackerwiesen) zu gewährleisten.
- Die Lärmproblematik aus Dorfgemeinschaftshaus, Dorfplatz und Sporthalle wird durch die Gutachten von Herrn Prof. Dr. Gordan, Mainz, auch für eine allgemeine Wohnbebauung berücksichtigt

Die bestehenden Gutachten aus der 1. Änderung und Erweiterung Untere Wegscheid werden übernommen und sind zu berücksichtigen.