



Gemeinde Schweigen-Rechtenbach

1. (vorhabenbezogene) Änderung des Bebauungsplanes "West"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

19.09.2017

Begründung



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07ZSO17001

Gemeinde Schweigen-Rechtenbach

1. (vorhabenbezogene) Änderung des Bebauungsplanes „West“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2 Lage und Größe des Plangebietes	5
3 Bestand	5
4 Städtebauliches Konzept	6
5 Übergeordnete Planungen	7
6 Schutzvorschriften und Restriktionen	7
6.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete	7
6.2 Geschützte Biotop	7
6.3 Gewässerschutz	8
6.4 Hochwasserschutz	8
6.5 Denkmalschutz	8
6.6 Wald	8
6.7 Altlasten	8
7 Beschreibung der Umweltauswirkungen	8
8 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
8.1 Art der baulichen Nutzung	9
8.2 Maß der baulichen Nutzung	9
8.3 Nebenanlagen	10
8.4 Bauweise	10
8.5 Baugrenzen	10
8.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	10
8.7 Zahl der Wohnungen	10
8.8 Pflanzgebote	10
8.9 Pflanzbindung	11
8.10 Bezug zum Durchführungsvertrag	11

9	Örtliche Bauvorschriften	11
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
9.2	Gestaltung der unbebauten Flächen	11
10	Städtebauliche Kenngrößen	11

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „West“ der Ortsgemeinde Schweigen-Rechtenbach wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Entwicklung am westlichen Ortstrand des Ortsteils Rechtenbach geschaffen. Der Plan setzte zwei Baufensterzeilen entlang der Talstraße sowie der höher gelegenen Straße Am Weiher als Dorfgebiet fest. Der Bereich zwischen den Zeilen wurde aufgrund des erheblichen Höhenunterschiedes von Bebauung freigehalten. Der Plan wurde 1981 als Satzung beschlossen. Aufgrund eines Ausfertigungsmangels ist die Rechtsgültigkeit des Planes unklar, er diente dennoch als Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben.

Der Ortsgemeinde liegt eine Anfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Dieses soll jedoch nicht innerhalb der beiden festgesetzten Baufenster, sondern in der dazwischenliegenden Fläche zwischen den Gebäuden Am Weiher 1b und Talstraße 83 errichtet werden. Da das Gelände nach Nordwesten etwas flacher abfällt, ist nach entsprechenden Geländemodellierungen eine Bebauung grundsätzlich umsetzbar.

Der o. g. Bebauungsplan lässt diesen Bauwunsch jedoch nicht zu. Die Gemeinde hat sich daher für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Herstellung der planungsrechtlichen Basis für das Vorhaben ausgesprochen.

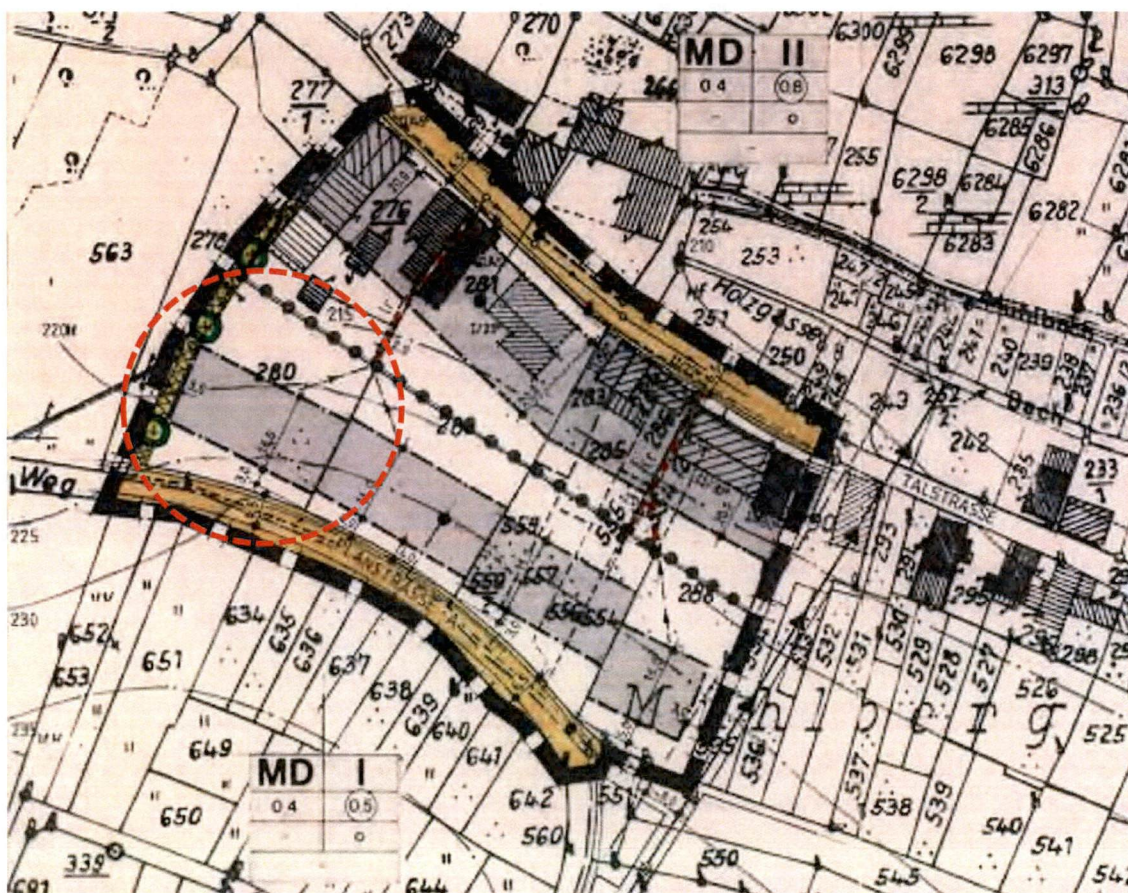


Bild 1: Bebauungsplan „West“

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um ein Einfamilienhaus, welches über eine Zufahrt von der Straße Am Weiher erschlossen werden soll. Auf Grundlage des Gebäudeentwurfs wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, welcher als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB kann der Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen. Im vorliegenden Fall wird der Geltungsbereich auf das bestehende Wohnhaus Am Weiher ausgeweitet, da eine Grenzziehung zwischen den beiden Gebäuden nicht geplant ist.

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich zum überwiegenden Teil im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befinden. In geringem Umfang werden außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Flächen mit einbezogen. Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung besteht somit nicht.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 280/2 sowie Teile der Flurstücke 276/1, 278/1, 278/2, 280/1 sowie 607/5. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.



Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich (schwarz) und Umfang des Vorhaben- und Erschließungsplanes (grau)

3 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Rechtenbach. Es ist derzeit mit einem Wohngebäude mit Satteldach sowie verschiedenen Nebengebäuden überbaut. Die Freiflächen um dieses Gebäude dienen vornehmlich als Terrasse, Zuwegung oder Zufahrt. Die nicht versiegelten Flächen sind überwiegend als Grünfläche mit einigen Gehölzen angelegt.

Das Plangebiet besitzt eine ausgeprägte Topografie, die Höhendifferenz zwischen der Talstraße im Norden und der Straße Am Weiher im Süden beträgt ca. 13 m. Die eigentliche Baufläche für das Wohngebäude befindet sich auf einer Höhe von ca. 220 m+NN, ca. fünf Meter unterhalb des bestehenden Wohnhauses.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die verdichtete Bebauung entlang der Talstraße, welche nach Osten eine Verbindung zum Ortskern herstellt. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Baugrundstück, welches derzeit jedoch unbebaut ist und als Grünfläche, teilweise für die Tierhaltung fungiert. Westlich schließt sich ebenfalls eine Grünfläche, teilweise mit Obstbaumbestand an. Weitergehend im Westen wie auch im Süden beginnen die ausgedehnten Waldflächen des Pfälzerwaldes.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 4: Blick von Nordwesten auf das Bestandsgebäude



Bild 5: Blick von Südosten, Bestandsgebäude links

4 Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept sieht im rückwärtigen Bereich des bestehenden Wohnhauses Am Weiher 1 b die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes vor. Dieses soll über ein Sockelgeschoss, ein Erdgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss verfügen. Die Zufahrt erfolgt über die Straße Am Weiher, von dort zweigt eine private Stichstraße nach Norden ab.

Die Entwässerung erfolgt über die bestehende Abwasserleitung des Wohnhauses, welche über das nordöstlich angrenze Grundstück führt und über eine Grunddienstbarkeit gesichert ist. Von dort erfolgt die Entwässerung in die Mischwasserkanalisation in der Talstraße. Oberflächenwasser wird, soweit auf dem Grundstück nicht versickert, ebenfalls in diesen Kanal geleitet. Eine Überlastung des Kanals ist durch die Baumaßnahme nicht zu erwarten, da die zusätzlichen Wassermengen gering sind. Gegebenenfalls sind auf dem Grundstück Rückhaltevolumen z. B. in Form einer Zisterne zu schaffen.

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt über die Straße Am Weiher.

5 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

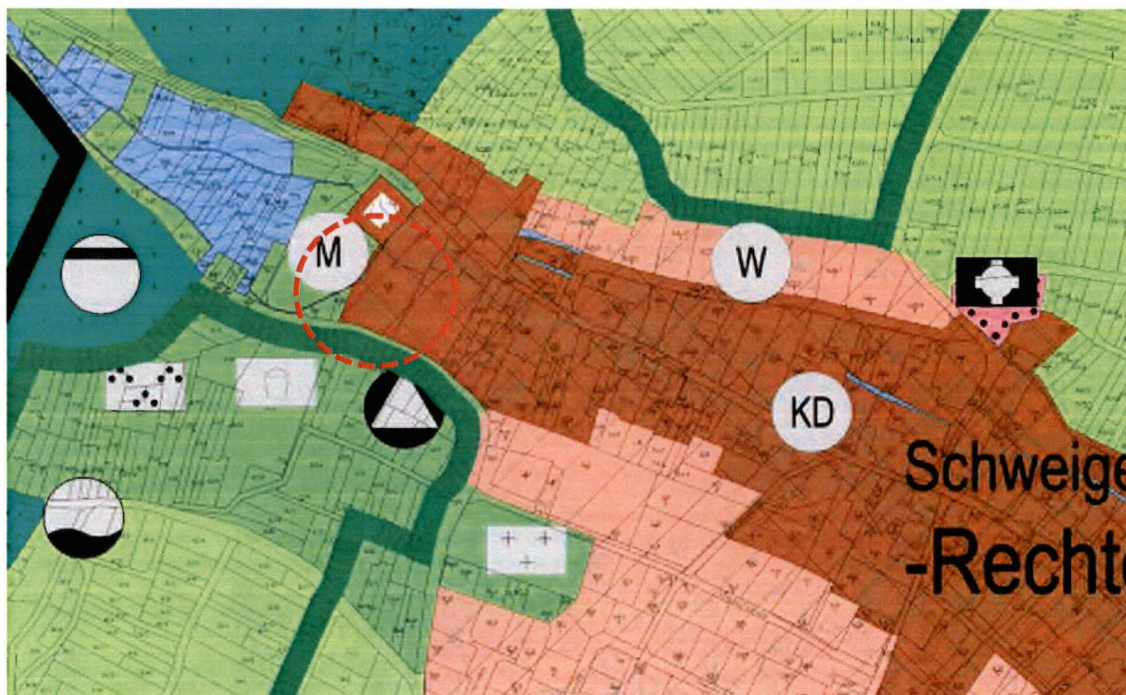


Bild 6: Flächennutzungsplan der VG Bad Bergzabern, Ausschnitt Rechtenbach

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete. Es besteht durch die Planung auch keine Betroffenheit außerhalb des Plangebietes.

6.2 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope. Es besteht durch die Planung auch keine Betroffenheit außerhalb des Plangebietes.

6.3 Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine offenen Gewässer. Nördlich des Plangebietes verläuft der Rußbach, welcher am Waldrand zu einem Teich aufgestaut ist.

6.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀).

6.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

6.6 Wald

Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich die Waldflächen des Pfälzerwaldes. Diese sind von der Planung jedoch nicht betroffen.

6.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Rechtenbach und wird ca. hälftig bereits zu Wohnzwecken genutzt. Der mit der vorliegenden Planung zur Bebauung vorgesehene Bereich ist bisher als Grünfläche mit einigen Gehölzen angelegt. Eine Zugänglichkeit ist aufgrund der Topografie derzeit nur erschwert möglich so dass diese Fläche bisher auch nicht als Nutz- oder Ziergarten genutzt wurde.

Für Tiere und Pflanzen bietet das Plangebiet nur begrenzte Habitatstrukturen. Der südliche Teil ist mit einem Wohngebäude, umfangreichen Nebengebäuden sowie Terrassen zu großen Teilen baulich genutzt, die unbebauten Flächen sind überwiegend als Rasenfläche angelegt. Weiterhin bestehen einige Nadelgehölze. Der Bauplatz wurde vor einiger Zeit bereits eingeebnet und besteht ebenfalls überwiegend aus Wiesenfläche. Nördlich angrenzend befindet sich eine von der Talstraße erschlossene Bebauung in Hofanordnung.

Da die Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Tieren dennoch nicht ausgeschlossen werden kann, wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch Dipl.-Biol. Matthias Kitt, Minfeld erstellt und im Juni 2017 vorgelegt. Im Zuge der Untersuchung wurden Fledermäuse, Reptilien sowie Brutvögel einer näheren Betrachtung unterzogen. Im Zuge von mehreren Begehungen konnten Mauereidechsen sowie mehrere Brutvogelarten nachgewiesen werden, von denen jedoch lediglich der Girlitz innerhalb des Plangebietes brütet. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein potenzieller Lebensraum der Zauneidechse. Für andere Tierarten der FFH-Richtlinie bestehen innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Lebensräume so dass Vorkommen ausgeschlossen werden können.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich, es werden jedoch Vorschläge zur Verbesserung von Habitatstrukturen gemacht. Diese werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das Gutachten ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Durch die geplante Bebauung sowie die Zufahrtsstraße kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung, die jedoch aufgrund der geringen absoluten Größe nicht erheblich ist und keine Auswirkungen auf Klima und Wasser haben werden. Die Bodenstrukturen sind durch die bereits erfolgte Einebnung des Geländes bereits beeinträchtigt.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind nicht zu erwarten, werden derzeit aber noch überprüft.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, sind die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung und die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entbehrlich.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst das bestehende Wohngebäude an der Straße Am Weiher sowie den rückwärtigen, nördlich anschließenden Bereich, der für die Realisierung des Vorhabens vorgesehen ist. Es befindet sich im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes „West“ der Ortsgemeinde Schweigen-Rechtenbach. Dieser setzt ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO fest.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB kann innerhalb von Vorhaben- und Erschließungsplänen von den in der BauNVO vorgegebenen Art der baulichen Nutzungen abgewichen werden, um Vorhaben zu konkretisieren. Im vorliegenden Fall wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und eine Vorhabenfläche festgesetzt, in der nur Wohngebäude und ausnahmsweise dem Wohnen untergeordnetes, nicht störendes Gewerbe zugelassen ist. Damit werden moderne Gewerbeformen wie z. B. ein Onlinehandel o. ä. zugelassen, gleichzeitig das Hauptgewicht jedoch auf das Wohnen gelegt.

Das Bestandsgebäude befindet sich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes, somit ist für die Art der baulichen Nutzung die BauNVO maßgebend. Festgesetzt wird in Übernahme der bisherigen Planung ein Dorfgebiet. Zwar besteht innerhalb des Plangebietes keine Landwirtschaft, in der näheren Umgebung ist jedoch Landwirtschaft noch vorhanden. Zudem ist zumindest eine Kleintierhaltung im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen.

Die bisher unzulässigen, da als konfliktträchtig angesehenen Nutzungen werden auch in der vorliegenden Planung nicht zugelassen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Wert und ermöglicht inklusive der zulässigen Überschreitung mit Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen eine ausreichende Ausnutzung der Baugrundstücke.

Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl wird in die vorliegende Planung nicht übernommen. Auf die Zahl der Geschosse wird ebenfalls verzichtet, da sie aufgrund der starken Hanglage kaum Steuerungswirkung zur Begrenzung der Kubatur entfaltet.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur wird die Festsetzung einer Wand- und Firsthöhe als wirkungsvoll angesehen. Diese bemisst sich jeweils von der bestehenden Geländehöhe auf der Talseite des Gebäudes. Die festgesetzten Werte mit einer Wandhöhe von 8,0 m sowie einer Firsthöhe von 12,0 m gewährleisten auf dem hängigen Grundstück eine angemessene Bebauung. Für das Mischgebiet werden eine Wandhöhe von 8,0 m und eine Firsthöhe von 13,0 m entsprechend dem Bestand festgesetzt.

8.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen waren im bisherigen Bebauungsplan ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon wurde in der Vergangenheit bereits abgewichen. In der vorliegenden Planung werden sie daher auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

8.4 Bauweise

Im bisherigen Bebauungsplan war eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird in die vorliegende Planung übernommen, jedoch auf Einzelhäuser beschränkt. Das geplante Wohngebäude ist ebenfalls als Einzelhaus vorgesehen.

8.5 Baugrenzen

Eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen wird zugelassen. Damit sollen die Gestaltungsspielräume auf dem ausgeprägt hängigen Grundstück vergrößert werden.

8.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Entsprechend Nebenanlagen werden auch Garagen, Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit können die erforderlichen Stellplätze flexibel auf dem Grundstück angeordnet und damit der Parkdruck auf die Straße Am Weiher reduziert werden.

8.7 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei je Einzelhaus begrenzt. Damit wird gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung gewährleistet und die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, welche an diesem Standort als unpassend angesehen werden, verhindert.

8.8 Pflanzgebote

Im bisherigen Bebauungsplan wurde die Pflanzung von einem Laubbaum je Grundstück vorgegeben. Da in der vorliegenden Planung das geplante Wohngebäude ohne Grenzziehung zum bestehenden Wohnhaus errichtet werden soll, sind zwei Bäume im gesamten Plangebiet anzupflanzen.

8.9 Pflanzbindung

Gemäß Empfehlung im artenschutzrechtlichen Gutachten ist der im Nordosten des Plangebietes befindliche Birnbaum zu erhalten. Er dient derzeit als Brutstätte für den Girlitz.

8.10 Bezug zum Durchführungsvertrag

Elementarer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger. In ihm wird das Vorhaben vertraglich geregelt und die Durchführung gesichert.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Rechtenbach in einer ländlich geprägten Umgebung. Dieser Charakter soll auch bei Neubebauungen grundsätzlich erhalten bleiben. An die Gestaltung und Farbgebung von Gebäuden werden daher besondere Anforderungen gestellt.

Der bisherige Bebauungsplan sah für Hauptgebäude geneigte Dächer bis zu 38 Grad vor. Eine weitergehende Einschränkung der Dachform wurde nicht vorgenommen. In der vorliegenden Planung werden explizit nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 40 Grad zugelassen. Die ortstypische Gestaltung wird damit übernommen und für Neubauten vorgegeben.

Zur Farbe der Dachdeckung wie auch zu Dachaufbauten wurden im bisherigen Bebauungsplan keine expliziten Vorgaben gemacht. Das bestehende Wohngebäude verfügt über eine rote Dachdeckung sowie eine Schlepogaube, der geplante Neubau sieht keine Dachgauben vor. Im Bebauungsplan wird geregelt, dass die Dachdeckung in den regional typischen Farben Rot, Braun oder Grau zu erfolgen hat. Zusätzlich werden Dachbegrünungen und die Anlage von Solaranlagen zugelassen. Dachaufbauten und Zwerchbauten werden ebenfalls in ihrer Größe und Form eingeschränkt, um den ortstypischen Charakter der Gebäude zu gewährleisten.

9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus ökologischen Gründen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und mit möglichst gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Kiesgärten besitzen eine nur geringe ökologische Wertigkeit und führen zu einer verstärkten Aufheizung. Sie sind daher von der Zulässigkeit ausgenommen.

10 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,20 ha	100,0 %
Bauflächen	0,19 ha	95,0 %
Private Grünflächen	0,01 ha	5,0 %