Bebauungsplan "Änderungsplan III zum Bebauungsplan Wochenendhausgebiet Leistadt"

für die Teilgebiete I bis IV

„Im Langen Röhr“ und „Im Appental“

„Auf der Rotsteig“

„An der Sandbach“ und „Im großen Deimbel“

„Am Münchberg“

Stadt Bad Dürkheim Stadtteil Leistadt

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Stadtverwaltung Bad Dürkheim

Fachbereich Bauen

Mannheimer Straße 24

67098 Bad Dürkheim

Stand: Ende der öffentlichen Auslegung, Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Allgemeines / Planungshistorie 3
2. Geltungsbereich 3
2.1 Teilgebiet I „Im Langen Röhr“ und „Im Appental“ 3
2.2 Teilgebiet II „Auf der Rotsteig“ 4
2.3 Teilgebiet III „An der Sandbach“ und „Im großen Deimbel“ 6
2.4 Teilgebiet IV „Am Münchberg“ 7
3. Anlass und Umfang der Änderung 8
3.1 Anlass der Planänderung 8
3.2 Umfang der Planänderung 8
3.3 Inhalt der übergeordneten Planung, der vorbereitenden Bauleitplanung – Flächennutzungsplan / Beziehung zum Bebauungsplan 9
4. Art des Änderungsverfahrens 13
5. Ergebnis der Beteiligungsverfahren 13
5.1 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB 13
5.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 13

1. Allgemeines / Planungshistorie

Der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Leistadt“ wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 26.01.1978 rechtskräftig.
Bis dato wurden dazu zwei Änderungsverfahren durchgeführt.
Die zweite Änderung wurde mit Datum vom 11.01.1996 rechtskräftig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Änderungsplan II zum Bebauungsplan Wochenendhausgebiet Leistadt“ umfasst insgesamt vier Teilgebiete mit weitestgehend identischen textlichen Festsetzungen:

I „Im Langen Röhr“ und „Im Appental“
II „Auf der Rotsteig“
III „An der Sandbach“ und „Im großen Deimbel“
IV „Am Münchberg“

Die Geltungsbereiche liegen räumlich getrennt und grenzen auch nicht aneinander.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes III umfasst die bisherigen Geltungsbereiche der Teilgebiete I-IV, jeweils in ihrem gesamten Umgriff.

Die Geltungsbereichsgrenze der Teilpläne wird nicht geändert, die Beschreibung der betroffenen Grundstücke wird den aktualisierten Katastergrundlagen angepasst.

2.1 Teilgebiet I „Im Langen Röhr“ und „Im Appental“

Der Geltungsbereich des III. Änderungsplans umfasst für das Teilgebiet I „Im Langen Röhr“ und „Im Appental“ folgende Grundstücke der Gemarkung Leistadt:

1706/22 (teilw.), 1706/25 (teilw.), 1794/2, 1794/4 (teilw.), 1813/2 (teilw.), 2071/4 (teilw.), 2098/1, 2098/2, 2099/1, 2103/12 (teilw.), 2106, 2107/2, 2107/3, 2107/4, 2108/3, 2108/5 (teilw.), 2108/7, 2110/3, 2110/5, 2118/4 (teilw.), 2123/2 (teilw.), 2128/2 (teilw.), 2128/3 (teilw.), 2130/1, 2131/3, 2131/4, 2132, 2132/2, 2132/3, 2132/4, 2132/5, 2133, 2133/4, 2133/6, 2133/7 (teilw.), 2133/9, 2133/10, 2133/11, 2134, 2134/2, 2135/1, 2135/2, 2137/3, 2137/4, 2137/5, 2139, 2139/2, 2139/3, 2139/4, 2139/7, 2139/8, 2139/9, 2139/10, 2139/11, 2139/12, 2139/13, 2140/2, 2140/4, 2141/2, 2141/3, 2142/2, 2142/3, 2142/4, 2143/2, 2143/3, 2144, 2144/2, 2145, 2145/2 und 2145/6.

Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Die Fläche des Änderungsbereiches zum Teilgebiet I beträgt insgesamt rd. 4,4 ha.

2.2 Teilgebiet II „Auf der Rotsteig“

Der Geltungsbereich des III. Änderungsplans umfasst für das Teilgebiet II „Auf der Rotsteig“ folgende Grundstücke der Gemarkung Leistadt:

1407/52, 1407/53 (teilw.), 1529/10 (teilw.), 1530/12, 1530/15, 1530/18 (teilw.), 1530/19 (teilw.), 1530/20 (teilw.), 1530/21, 1531/2 (teilw.), 1566/5, 1566/8, 1566/10, 1566/25, 1566/29, 1566/30, 1566/32, 1567/11, 1567/14 (teilw.), 1627/2, 1627/8, 1627/9, 1627/11, 1627/13, 1627/16, 1627/17, 1627/18, 1627/19, 1627/20, 1627/21, 1627/22, 1627/23, 1628/3, 1628/5, 1628/6, 1628/7, 1628/8, 1629/2, 1629/3, 1629/6, 1629/8, 1629/9, 1630/3, 1630/4, 1630/5, 1631, 1631/2, 1631/4, 1631/5, 1631/6, 1632/3, 1632/4, 1633/4, 1633/5, 1633/11, 1633/12, 1633/13, 1633/14, 1633/15, 1634/2, 1637/7, 1637/9, 1637/10, 1637/11, 1637/15, 1637/19, 1637/20, 1637/21,

1637/22, 1637/23, 1637/24, 1637/25, 1637/26, 1637/27, 1637/28, 1637/29, 1637/30, 1637/31, 1637/32, 1637/33, 1637/34, 1638/2, 1638/5, 1638/6, 1638/7, 1638/8, 1638/9, 1640/9, 1640/34, 1640/35, 1640/36, 1640/37, 1640/38, 1640/39, 1641, 1641/2, 1641/3, 1642, 1642/4, 1642/8, 1642/9, 1642/10, 1642/11, 1642/14, 1642/16, 1642/19, 1642/20, 1701/2, 1701/3, 1701/6, 1701/7, 1701/12, 1701/13, 1701/14, 1701/16, 1701/17, 1701/18, 1701/19, 1701/20, 1701/22, 1701/23, 1701/24, 1701/25, 1701/26, 1701/28, 1701/31, 1701/32, 1701/33, 1701/34, 1701/35, 1701/36, 1701/37, 1701/42, 1701/43, 1701/44, 1701/45, 1701/46, 1701/49, 1701/50, 1701/51, 1701/52, 1701/53, 1701/58, 1701/61, 1701/65, 1701/66, 1701/67, 1701/68, 1701/71, 1701/72, 1701/73, 1701/74, 1701/75, 1701/76, 1701/77, 1701/78, 1701/79, 1701/80, 1701/81, 1701/82, 1701/83, 1701/84, 1701/85, 1701/86, 1701/87, 1701/90, 1701/91, 1701/92, 1701/93, 1701/94, 1701/96, 1701/97, 1701/98, 1701/99, 1701/100, 1701/101, 1701/102, 1701/103, 1701/105, 1701/106, 1701/107, 1701/108, 1701/109, 1701/110, 1701/111, 1701/112, 1701/113, 1701/114, 1701/115, 1701/117, 1701/118 (teilw.), 1701/119, 1701/122 (teilw.), 1701/123, 1701/128, 1701/129, 1702/6, 1702/7, 1702/8, 1702/9, 1702/11, 1702/13, 1702/14, 1702/15, 1702/16, 1702/17, 1702/23, 1702/24, 1702/27, 1702/28, 1702/32, 1702/33, 1702/35, 1702/36, 1702/37, 1702/38, 1702/39, 1702/40, 1702/41, 1702/42, 1702/43, 1702/44, 1702/45, 1702/46, 1702/47, 1702/48 und 1702/49.

Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Die Fläche des Änderungsbereiches zum Teilgebiet II beträgt insgesamt rd. 18,8 ha.

2.3 Teilgebiet III „An der Sandbach“ und „Im großen Deimbel“

Der Geltungsbereich des III. Änderungsplans umfasst für das Teilgebiet III „An der Sandbach“ und „Im großen Deimbel“ folgende Grundstücke der Gemarkung Leistadt:

1275/2 (teilw.), 1276, 1276/5, 1276/6, 1276/11, 1276/12, 1277/3, 1278/4, 1278/6, 1278/7, 1367/10, 1649/2, 1649/3, 1650/3, 1650/5, 1650/6, 1651/3, 1651/4, 1653, 1654/1, 1654/2, 1655, 1655/2, 1656/3, 1657, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1663/2, 1664, 1664/2, 1665, 1666, 1667/1, 1667/2, 1668, 1668/4, 1668/5, 1669, 1669/2, 1670, 1671/2, 1672, 1672/2, 1673, 1673/2, 1674, 1674/2, 1675/2 (teilw.), 1675/4, 1675/5, 1675/6, 1676 (teilw.), 1695/2, 1695/3, 1695/5, 1695/6, 1695/8, 1695/9 (teilw.), 1695/10, 1695/11.
Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Die Fläche des Änderungsbereiches zum Teilgebiet III beträgt insgesamt rd. 5 ha.

2.4 Teilgebiet IV „Am Münchberg“

Der Geltungsbereich des III. Änderungsplans umfasst für das Teilgebiet IV „Am Münchberg“ folgende Grundstücke der Gemarkung Leistadt:

1041/3 (teilw.), 1050/3, 1050/4, 1050/5, 1051, 1051/2, 1051/8, 1051/9, 1051/10, 1051/11, 1051/12, 1051/13, 1051/14, 1051/15, 1051/16, 1051/17, 1051/18, 1051/19, 1051/20, 1051/23, 1051/24, 1051/25, 1051/27, 1051/28 (teilw.), 1051/29, 1051/30, 1051/32, 1051/35, 1051/37, 1051/38, 1051/40, 1051/43, 1051/44, 1052, 1052/6, 1052/7, 1052/8, 1053, 1053/4, 1260, 1260/2, 1260/4, 1260/6, 1260/7, 1260/8, 1260/9, 1260/10, 1261/7, 1696/4, 1696/5, 1696/7 und 1696/8

Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Die Fläche des Änderungsbereiches zum Teilgebiet IV beträgt insgesamt rd. 5,5 ha.

Insgesamt erstreckt sich die Änderungsfläche der vier Teilgebiete (entspricht der Gesamtfläche des Änderungsplanes) auf rd. 33,7 ha.

3. Anlass und Umfang der Änderung

3.1 Anlass der Planänderung

Im Laufe des Bestehens des Bebauungsplanes inklusive der bisherigen Änderungspläne haben sich drei Schwerpunkte herauskristallisiert, die immer wieder zu Diskussionen zwischen den Wochenendhausnutzern und der Kreisverwaltung als untere Bauaufsichtsbehörde bzw. der Stadt als Trägerin der Planungshoheit geführt haben:

- die zulässige Höhe der Räumlichkeiten in Kellergeschossen
- der komplette Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb des Hauptgebäudes
- die Unzulässigkeit einer Überdachung des Treppenabgangs in den Keller.

Diese Problempunkte wurden auch von der Interessengemeinschaft Rotsteig e.V. mit der Bitte an die Stadt herangetragen, die bisherigen Festsetzungen entsprechend zu überdenken.

Die Zulässigkeit einer Kellerhöhe mit maximal 1,50 m (sog. „Kriechkeller“) verhindert zwar bei konsequenter Umsetzung die Einordnung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen, führt andererseits aber auch dazu, dass die Hausanschlüsse für die Stromversorgung nicht entsprechend zugänglich gemacht werden können.

Der generelle Ausschluss jeglicher Nebenanlagen außerhalb der Hauptbaukörper führt dazu, dass unter anderem die Brennholzbevorratung bei bebauungsplankonformer Umsetzung nur innerhalb des Gebäudes oder mit dem Verzicht auf einen festen Witterungsschutz möglich ist.

Der Ausschluss einer Überdachung des Treppenabgangs hat zur Folge, dass sich aufgrund der Feuchtigkeit einerseits Moos auf den Stufen bildet, andererseits bei Frost die Vereisung zu befürchten ist, so dass eine gefahrlose Nutzung der Treppe nicht immer gewährleistet werden kann. Weiterhin dringt bei länger anhaltenden Regenfällen, Wasser in die Keller ein.

3.2 Umfang der Planänderung

Alle Problempunkte betreffen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folglich ist die Planzeichnung lediglich auf den aktuellen Stand der Katasterbasis zu bringen; eine grundsätzliche, inhaltliche Änderung der Zeichnung wird nicht erforderlich. Die überbaubaren Flächen der Hauptgebäude werden weder von ihrem Umfang noch von ihrer Lage verändert, ihre zulässige Grundfläche nicht vergrößert, sowie die äußere Gestaltung der Gebäude und Einfriedigungen nicht neu geregelt.

Die Lagerung von Brennholz in Form von Stapeln außerhalb des Gebäudes ist bisher mit einer Abdeckung durch Planen genehmigungsfrei zulässig. Die dafür beanspruchte Fläche steht somit schon jetzt zur Spontanversickerung von Regenwasser nicht zur Verfügung. Die beabsichtigte Änderung mit der Zulässigkeit einer festen Überdachung führt somit zu keiner zusätzlichen Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate bei gleichzeitiger Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes und der Funktion.

Gleiches gilt für die geplante Zulässigkeit von Überdachungen der Kellerabgänge. Diese nehmen maximal die Größe der vorhandenen Treppen ein und führen deshalb ebenfalls zu keiner erhöhten Versiegelung.

Folglich ergeben sich aus ökologischer Sicht über die bisher bereits zulässigen Flächen keine zusätzlich versiegelten Bereiche, und somit auch kein weiterreichender Ausgleichsanspruch.

Die bisherige Planbegründung gilt in den Punkten weiter, die nicht von den Änderungsabsichten betroffen sind.

Das Erscheinungsbild des Gesamtgebietes und somit aller Teilbereiche soll nach der Änderung des Bebauungsplanes dem bisher zulässigen grundsätzlich entsprechen. Speziell Regelungen zu Nebenanlagen sind geeignet, die Freiflächen zu ordnen und „Wildwuchs“ durch die ungeordnete Anlage von z.B. Brennholzlagern zu vermeiden.

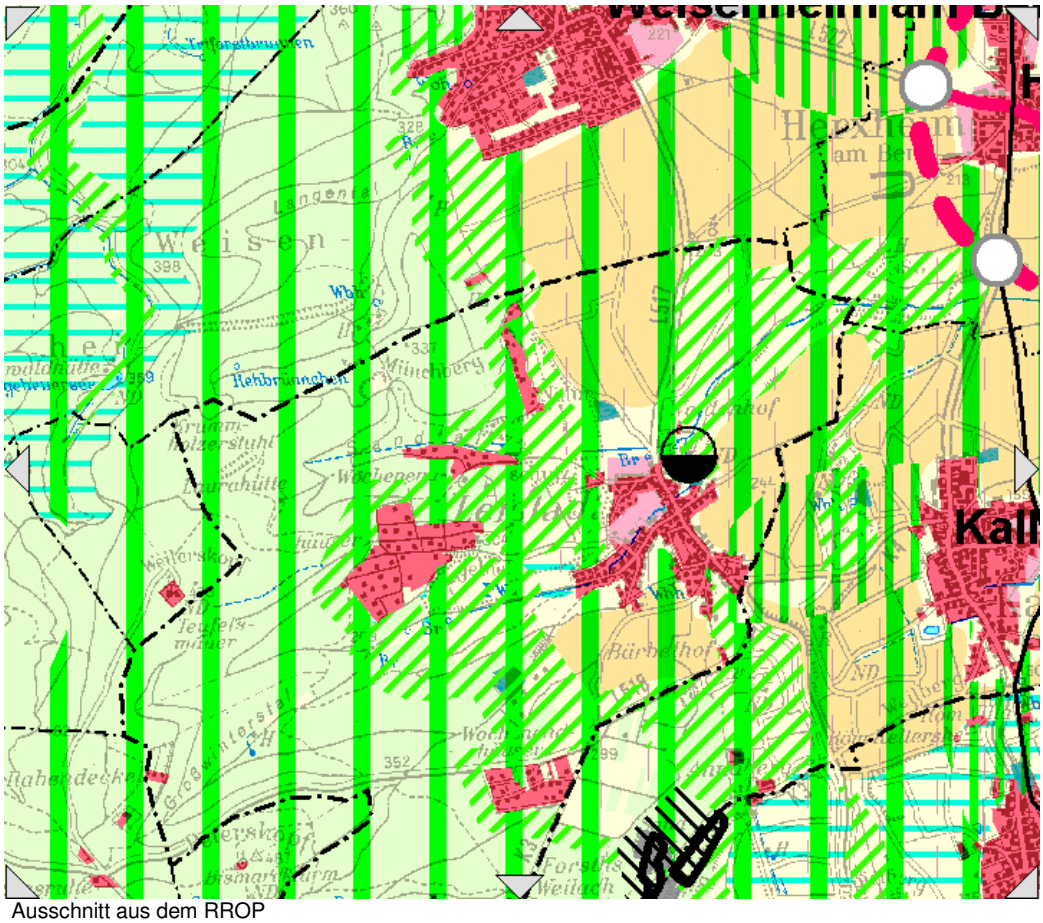
Die Erhöhung der zulässigen Kellergeschosshöhe ermöglicht die problemlose Begehbarkeit zur Kontrolle von Hausanschlüssen und im Zusammenhang damit stehenden technischen Installationen.

Um neben den Eigentümern der Wochenendhausgrundstücke auch Handwerkern einen möglichst gesicherten Zugang zu den Kellergeschossen zu ermöglichen und Wasserschäden zu vermeiden, wird eine Überdachung des Kellerabgangs zugelassen, der sich in die Gesamtgestaltung einfügt und wegen der Höhenbeschränkung nicht negativ in Erscheinung tritt.

Da die Teilgebiete mit Ausnahme der Mindestgrundstücksgröße identische Festsetzungen haben, ist es folgerichtig, die angestrebte Änderung für alle vier Teilgebiete durchzuführen.

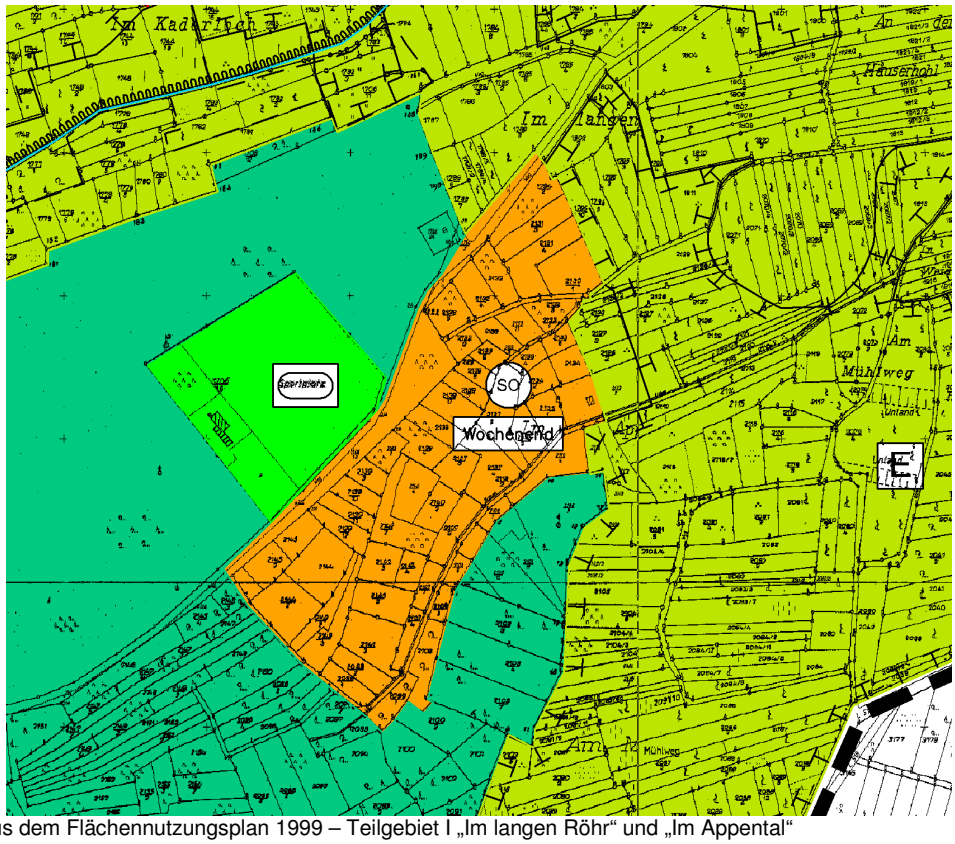
3.3 Inhalt der übergeordneten Planung, der vorbereitenden Bauleitplanung – Flächennutzungsplan / Beziehung zum Bebauungsplan

Der regionale Raumordnungsplan übernimmt weitestgehend die Darstellung des ursprünglichen Flächennutzungsplans und überträgt diese in das Planwerk als Siedlungsfläche.

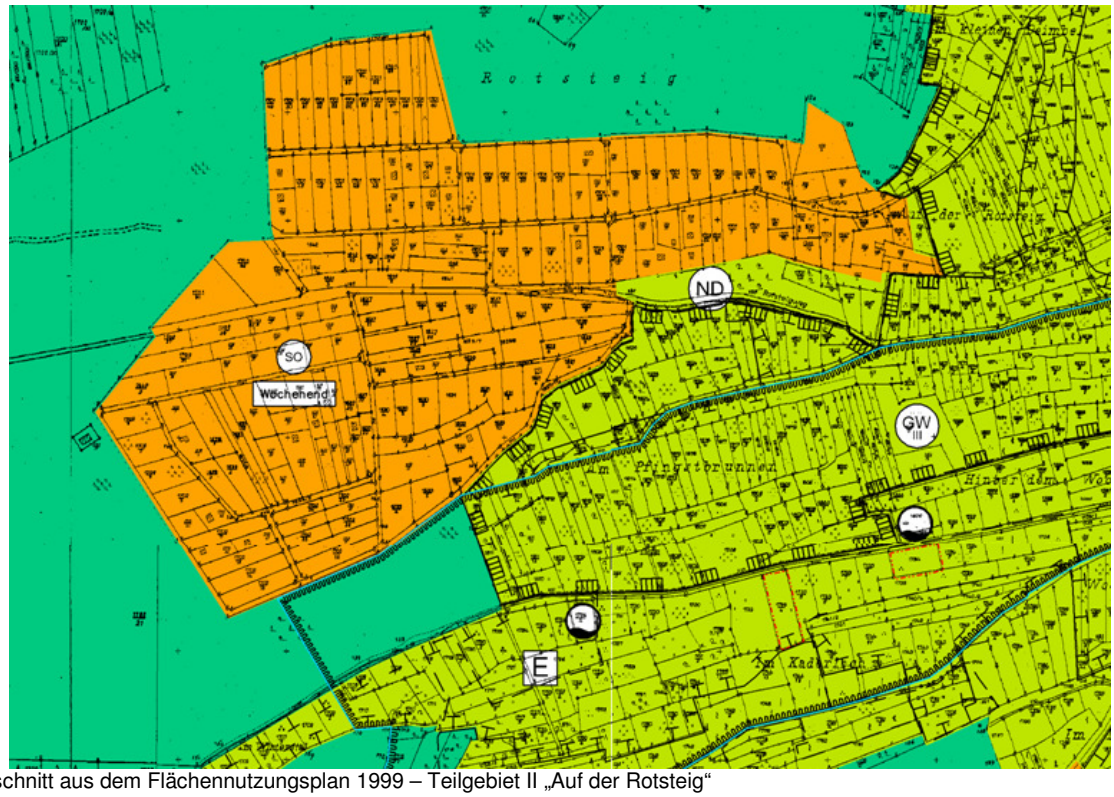


Ausschnitt aus dem RROP

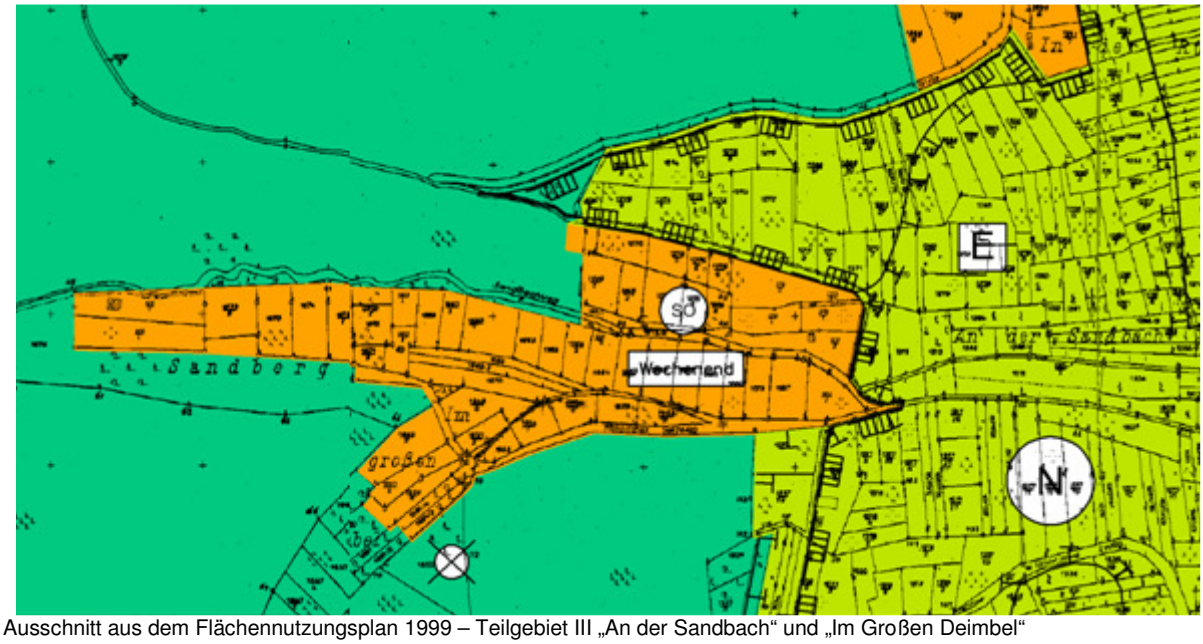
Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1999 hat die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenend“ aus dem Vorgängerplan übernommen und somit die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Leistadt“ planerisch weiterhin gesichert.
Diesem städtebaulichen Bekenntnis zur besonderen Art der baulichen Nutzung mit dem Ziel des freizeitbezogenen, temporär begrenzten Aufenthalts wird der Änderungsplan zum Bebauungsplan mit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auch weiterhin Rechnung tragen. Somit wird der Änderungsplan III aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).



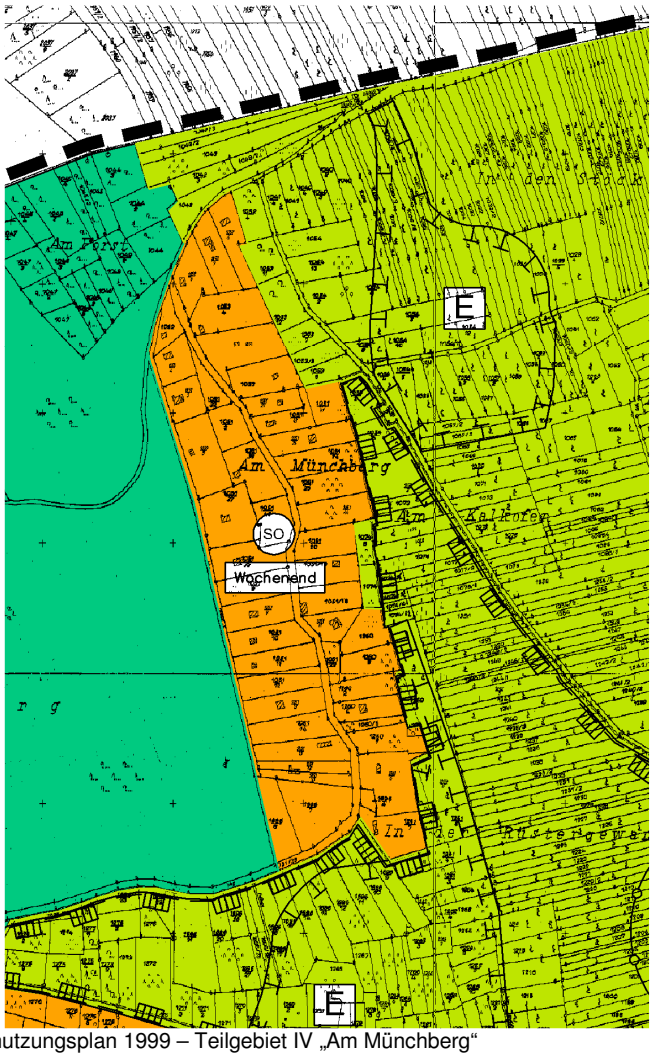
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1999 – Teilgebiet I „Im langen Röhr“ und „Im Appental“



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1999 – Teilgebiet II „Auf der Rotsteig“



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1999 – Teilgebiet III „An der Sandbach“ und „Im Großen Deimbel“



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1999 – Teilgebiet IV „Am Münchberg“

4. Art des Änderungsverfahrens

Gemäß § 13 BauGB ist unter anderem neben der Aufstellung auch die Änderung eines Bebauungsplanes im sogenannten „Vereinfachten Verfahren“ möglich.
Die dazu im Absatz 1 Nr. 1 und 2 formulierten Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt.

So werden weder die Grundzüge der Planung berührt, noch Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen; es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Diese Verfahrenserleichterungen finden im vorliegenden **"Änderungsplan III zum Bebauungsplan Wochenendhausgebiet Leistadt – Teilgebiete I bis IV"** Anwendung.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird demnach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
Dies wurde den Verfahrensbeteiligten im Aufstellungsverfahren entsprechend mitgeteilt.

5. Ergebnis der Beteiligungsverfahren

5.1 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Insgesamt wurden 41 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Von diesem Recht machten innerhalb der Frist 16 Träger öffentlicher Belange Gebrauch. 4 Stellungnahmen gingen verspätet ein. Aufgrund der geringen Zeitüberschreitung haben sowohl der Bau- und Entwicklungsausschuss als auch der Stadtrat beschlossen, die Anregungen zu berücksichtigen. Somit gehen insgesamt 20 Stellungnahmen in das Abwägungsmaterial ein.

Grundsätzliche Bedenken wurden keine geäußert. Anregungen bezogen sich auf redaktionelle Anpassungen bzw. Gesprächswünsche im Anschluss an das eigentliche Bebauungsplanverfahren.

Somit mussten keine Anregungen zurückgewiesen werden.

5.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 02.06.2009 bis einschließlich 03.07.2009 öffentlich aus.

Mit Schreiben vom 27.05.2009 wurden die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung informiert. Während der Zeit der Auslegung wurden die Unterlagen auch auf der Homepage der Stadt Bad Dürkheim zum download bereitgestellt. Es bestand damit die Möglichkeit, eine Stellungnahme neben der klassischen Schriftform oder zur Niederschrift auch per E-Mail abzugeben.

Fristgerecht gingen seitens der Träger öffentlicher Belange 5 Stellungnahmen ein, eine wurde verspätet eingereicht. Die geringe Fristüberschreitung sollte nicht dazu führen, die Stellungnahme auszuschließen, so dass möglichst umfangreiches Abwägungsmaterial in die Entscheidung einfließt.

Die „Öffentlichkeit“ machte in Form von 2 Stellungnahmen vom Recht zur Äußerung Gebrauch.

Die Stellungnahmen der **Träger öffentlicher Belange** enthielten überwiegend Zustimmung. Anregungen bezogen sich auf mögliche Ausgestaltungen von Ausgleichsflächen oder auf den Wunsch einer strengeren Gesetzgebung bzgl. Bauen im Außenbereich. Beide Aspekte sind im Bebauungsplan nicht konkret zu behandeln, ein Beschluss darüber ist also nicht erforderlich.

Die Stellungnahmen der **Öffentlichkeit** richten sich einerseits gegen den Entfall der Ausnahmeregelung zur Grundfläche für typisierte Gebäude, andererseits wird der Wunsch geäußert, die Kellerabgangsüberdachung wesentlich größer zuzulassen.

Beiden Punkten sollte nicht entsprochen werden.

Die Regelung zu typisierten Anlagen im Vorgängerbebauungsplan war weder von der Fläche noch von der Art näher definiert. Der Entfall dient der allgemein anzustrebenden Klarstellung von Regelungen in Bauleitplänen und trägt zur Schaffung eindeutiger Bewertungsmaßstäbe bei.
Die zulässige Überdachung von Kellerabgängen reicht für die „sparsame“ Anlage von Treppenanlagen aus. Die Vergrößerung bringt die Gefahr mit sich, dass wieder zusätzliche unzulässige Abstellflächen angelegt werden.