



Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Alsterweiler Hauptstraße, 3. Teiländerung" nach § 13a BauGB

**Endfassung
07.12.2021**

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de • info@bit-stadt-umwelt.de



Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Alsterweiler Hauptstraße, 3. Teiländerung" nach § 13a BauGB

Endfassung
07.12.2021

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07MAI19044

Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan „Alsterweiler Hauptstraße“, 3. Teiländerung

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alsterweiler Hauptstraße" werden unverändert in die 3. Teiländerung übernommen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alsterweiler Hauptstraße" werden unverändert in die 3. Teiländerung übernommen.

3 Hinweise

Die Hinweise der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alsterweiler Hauptstraße" werden unverändert in die 3. Teiländerung übernommen.



Gemeinde Maikammer

Bebauungsplan "Alsterweiler Hauptstraße, 3. Teiländerung" nach § 13a BauGB

Endfassung
07.12.2021

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07MAI19044
 Gemeinde Maikammer
 Bebauungsplan „Alsterweiler Hauptstraße“, 3. Teiländerung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Abbildungsverzeichnis..... 2

Vorbemerkungen 3

1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung..... 4

2 Derzeitiges Planungsrecht..... 4

3 Bebauungsplanverfahren..... 5

4 Lage und Größe des Änderungsbereichs 5

5 Übergeordnete Planungen..... 5

 5.1 Landesplanung und Regionalplanung 5

 5.2 Flächennutzungsplan (FNP)..... 6

6 Bestandssituation..... 6

7 Ver- und Entsorgung 7

8 Schutzvorschriften und Restriktionen..... 7

 8.1 Schutzgebiete 7

 8.2 Biotope 7

 8.3 Gewässer- und Hochwasserschutz..... 7

 8.4 Denkmalschutz 7

 8.5 Wald 7

 8.6 Altlasten 7

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen..... 8

10 Änderungen..... 8

 10.1 Planzeichnung 8

 10.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 9

 10.3 Örtliche Bauvorschriften 9

 10.4 Hinweise 9

11 Quellenangaben 9

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Bebauungsplan „Alsterweiler Hauptstraße“, 2. Änderung, freier Maßstab 4

Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich der dritten Änderung, freier Maßstab 5

Bild 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplan der VG Maikammer, freier Maßstab..... 6

Bild 4: Luftbild, freier Maßstab..... 6

Bild 5: Auszug aus der 2. Änderung des B-Planes mit Eintrag des Änderungsbereichs, freier Maßstab 8

Bild 6: Auszug aus der 3. Teiländerung des B-Planes, freier Maßstab 9

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Rechtsplan
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- 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 Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Die Teiländerung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da für das Flurstück 7851 eine ordnungsgemäße Erschließung geschaffen werden soll. Das Flurstück 7851 wurde vor Jahren mit dem vorderen Grundstück Flurstück 5609, durch eine Vereinigungsbaulast vereinigt. Diese Einheit wird zwar über die Turmstraße erschlossen, ein spezielles Zufahrtsrecht zugunsten des hinter liegenden Grundstücks ergibt sich hieraus aber nicht. Dadurch hat das Grundstück Nr. 7851 keine eigene Zufahrtmöglichkeit. Eine Erschließung kann deshalb nur im Rahmen einer Bebauungsplanänderung gesichert werden. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des seit 2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Alsterweiler Hauptstraße, 2. Änderung“ und weist den Änderungsbereich derzeit noch als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (landwirtschaftlicher Weg) aus.

Um das Ziel einer ordnungsgemäßen Erschließung zu erreichen, soll ein Teil des nördlich verlaufenden Wirtschaftswegs, sowie das Endstück der Turmstraße als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und ausgebaut werden. Im Zuge dieser 3. Teiländerung bleiben die schriftlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschriften und Hinweise unverändert.

2 Derzeitiges Planungsrecht

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des Bebauungsplanes „Alsterweiler Hauptstraße, 2. Änderung“. Im Rahmen der nun geplanten 3. Teiländerung wird lediglich ein Teilbereich des landwirtschaftlichen Weges im Norden und in Verlängerung der Turmstraße zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.



Bild 1: Bebauungsplan „Alsterweiler Hauptstraße“, 2. Änderung, freier Maßstab

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Alsterweiler Hauptstraße“, 3. Teiländerung wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- die Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt,
- die zukünftigen Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lassen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Durch die vorgesehene Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung ist damit nicht gegeben.

4 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Landwirtschaftswege (Flurstücke 7847 und 7853) in der Größenordnung von ca. 428 m².

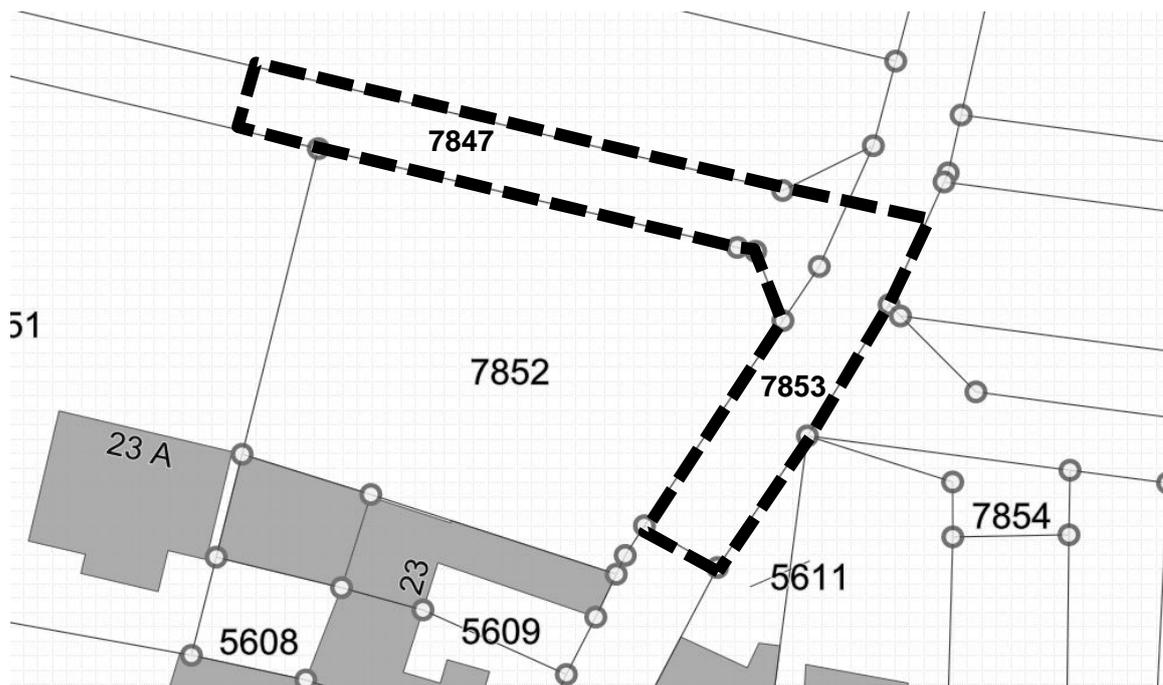


Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich der dritten Änderung, freier Maßstab

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung und Regionalplanung

Das Vorhaben steht keinen übergeordneten Planungen entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

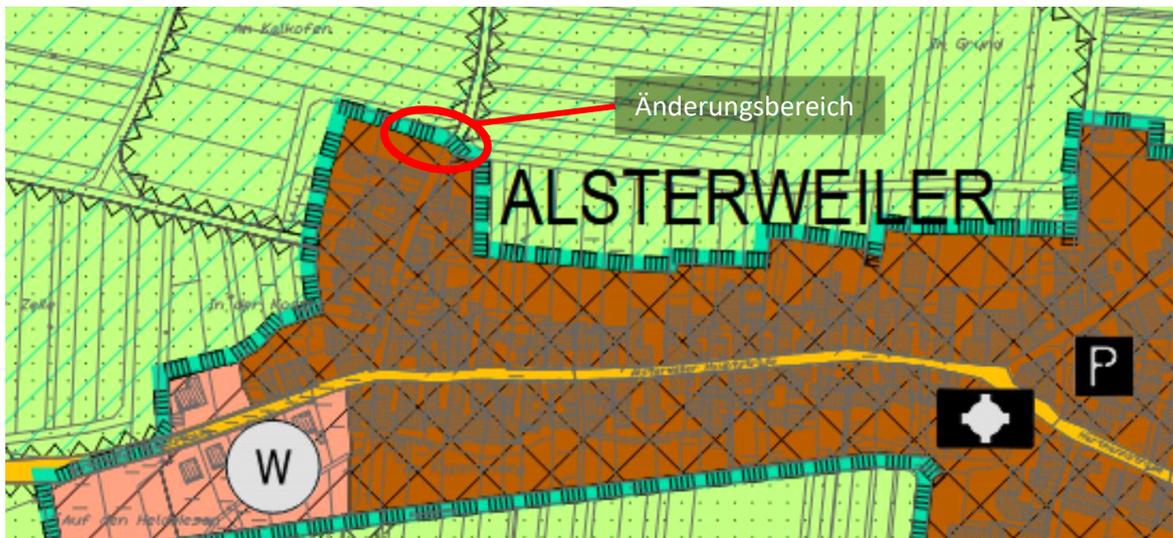


Bild 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplan der VG Maikammer, freier Maßstab

6 Bestandssituation

Der Änderungsbereich betrifft den nördlich verlaufenden Landwirtschaftsweg, sowie die Verlängerung der Turmstraße im Norden der Gemeinde Maikammer, im Ortsteil Alsterweiler. Die Wege sind bereits versiegelt und dienen der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.



Bild 4: Luftbild, freier Maßstab

7 Ver- und Entsorgung

Im bisherigen Wirtschaftsweg sind keine Wasser- und Abwasserleitungen vorhanden. Aktuell ist das Anwesen Turmstraße 23a durch über das Grundstück Turmstraße 23 verlaufende Leitungen erschlossen, die allerdings rechtlich nicht gesichert sind. Dadurch ergibt sich, dass das Anwesen Turmstraße 23a als nicht erschlossen gilt. Um eine ordnungsgemäße Erschließung sicherzustellen, sind die Wasser- und Abwasserleitungen in der neu herzustellenden Straße auf Kosten des Vorhabenträgers zu verlegen. Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

8 Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des geänderten Teilbereiches sowie des kompletten Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert. Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

8.2 Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Geltungsbereich.

8.3 Gewässer- und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

8.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Alsterweiler Hauptstraße, 2. Änderung“ liegen innerhalb der Denkmalzone. Durch die 3. Teiländerung wird die Denkmalzone nicht berührt.

8.5 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

8.6 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die vorliegende Änderung umfasst ausschließlich den Ausbau von bisher dem Landwirtschaftsverkehr vorbehaltenen Wegen. Diese sind bereits voll versiegelt und werden zu einer öffentlichen Verkehrsfläche ausgebaut. Umweltauswirkungen sind durch den Ausbau nicht zu erwarten. Eine zusätzliche Versiegelung findet nicht statt.

10 Änderungen

10.1 Planzeichnung

Die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes erfolgt auf der aktuellen Katastergrundlage. Nachfolgende Änderungen sind erforderlich:

- Anpassung der Planzeichnung an die aktuelle Katastergrundlage.
- Änderung der ehemals als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftsweg) ausgewiesenen Flächen (ca. 428 m²) in öffentliche Verkehrsfläche.
- Eintrag eines Zu- u. Abfahrtsverbots im Bereich des Grundstücks Nr. 7852
- Eintrag einer 6 m breiten Zufahrt für das Grundstück Nr. 7851



Bild 5: Auszug aus der 2. Änderung des B-Planes mit Eintrag des Änderungsbereichs, freier Maßstab

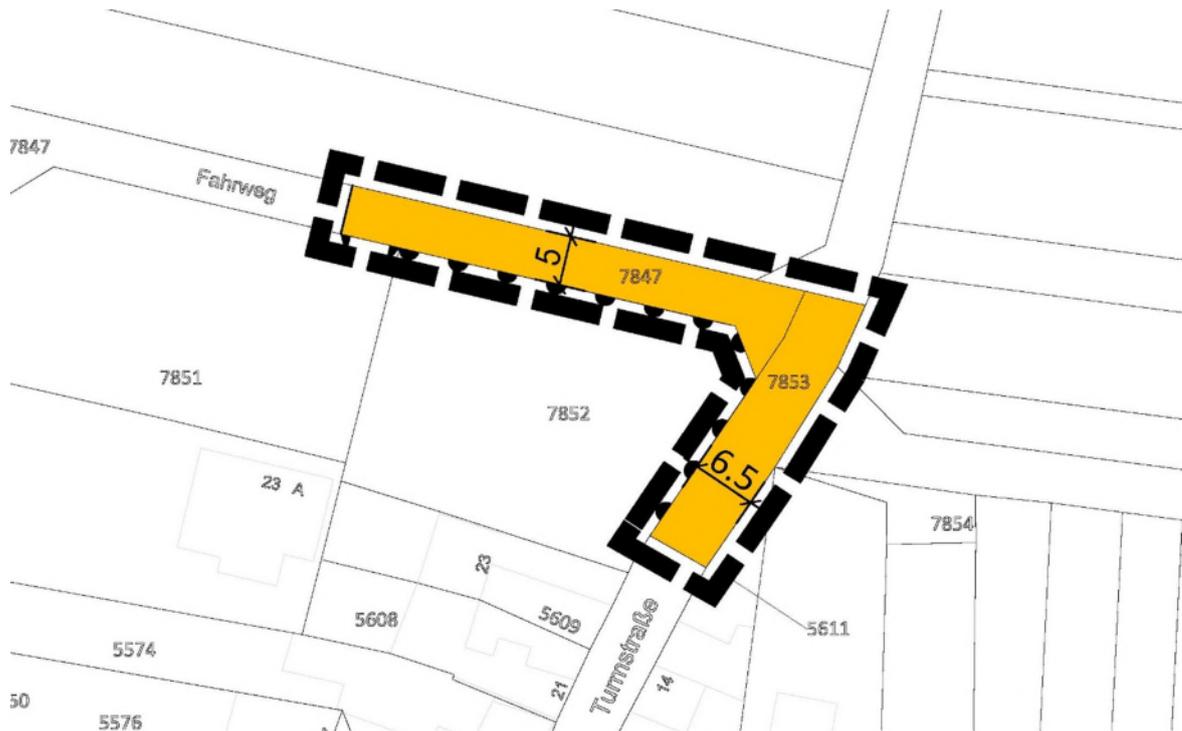


Bild 6: Auszug aus der 3. Teiländerung des B-Planes, freier Maßstab

10.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden unverändert in die 3. Teiländerung übernommen.

10.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden unverändert in die 3. Teiländerung übernommen.

10.4 Hinweise

Die Hinweise werden unverändert in die 3. Teiländerung übernommen.

11 Quellenangaben

- Online-Kartendienst LANIS (des Landes Rheinland-Pfalz)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer
- Bebauungsplan „Alsterweiler Hauptstraße“, 2. Änderung