

---

## Begründung

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Grundlagen der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Altes Sägewerk“ befindet sich in der Ortsgemeinde Mackenbach. Der Bereich umfaßt rd. 5.000 m<sup>2</sup> Fläche und wurde bisher von der Zimmerei Kleemann gewerblich genutzt.

Betroffen sind in die Flurstücke Pl.Nr. 483/7 und 485.

Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit für neue Wohngebäude besteht ein Bedarf an Bauflächen in der Ortsgemeinde Mackenbach. Die Erben-gemeinschaft Kleemann möchte die Fläche deshalb zur Wohnbaufläche entwickeln. Diese Innenentwicklung der aufgelassenen Gewerbefläche wird von der Ortsgemeinde begrüßt, da sie für die vorteilhafter ist gegenüber einer weiteren Außenentwicklung am Ortsrand. Da die Planung ortsbildverträglich gestaltet werden soll, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Erschließung des Baugebietes (Verkehr sowie Ver- und Entsorgung) erfolgt durch die Erben-gemeinschaft, welche die Kosten der Planung sowie der Erschließung trägt. Dazu wurde eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung getroffen. Die städtebaulichen und technischen Vorgaben der Planung werden von der Ortsgemeinde Weilerbach in Abstimmung mit der Ver-bandsgemeinde getroffen. Die Planunghoheit verbleibt damit bei der Ortsgemeinde Macken-bach.

Nach Herstellung der Erschließungsanlagen werden diese als öffentliche Einrichtungen auf die Ortsgemeinde übertragen.

#### 1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufge-stellt.

Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Aufgrund der geringen Gesamtfläche wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird auf Grund des geringen Eingriffs in Natur und Landschaft abgesehen.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls), wurde das Plangebiet im August 2016 früh-zeitig im Rahmen einer Begehung mit der Kreisverwaltung Kaiserslautern, untere Naturschutz-behörde, begutachtet. Dabei wurde festgestellt, dass keine Bedenken bezüglich arten- und naturschutzrechtlicher Sicht bestehen.

Im geltenden Flächennutzungsplan der VG Weilerbach ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

---

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde Mackenbach erfolgte am 21. März 2019.

### 1.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dem Gebietstyp entsprechende Gebäude und Erschließungsanlagen zu errichten. Die festzusetzende Gebietsart ist das allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauGB.

Durch das Aufstellen des Bebauungsplanes erfolgt eine Nachverdichtung der Bebauungsstruktur im innerörtlichen Bereich, was den Zielen des Baugesetzbuches entspricht. Vor einer weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und des daraus folgenden Flächenverbrauchs durch Versiegelung soll die Innenentwicklung durch Nachverdichtung vorrangig erfolgen.

Da eine Innenentwicklung jedoch in Verbindung mit der umgebenden Bebauung gesehen werden muss, ist eine Steuerung der geplanten Bebauung aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die neue Bebauung soll sich in die umgebende Ortslage einfügen, so dass sowohl aus Sicht der Baustruktur als auch aus Sicht der geplanten Nutzung eine gebietstypische Verzahnung erfolgt.

### 1.4 Zustand des Baugebietes

Das Plangebiet umfasst die beiden Grundstücke der ehemaligen Zimmerei Kleemann. Gewerblich genutzt wurde insbesondere der östlich Teilbereich, im westlichen Teil mit der Abbruchkante zum Kiefernweg war das Grundstück mit Baum- und Gehölzbeständen verwildert.

Nach der Begehung mit der unteren Landespflegebehörde wurde das Gelände freigeräumt. Die betrieblichen Gebäude wurden ebenfalls bereits abgebrochen, der Bauschutt wurde beseitigt.

Das Gebiet grenzt westlich an die Ortsstraße Am Dansenberg im Bereich der Einmündung der Ortsstraße Siedlung. Nördlich und südlich sind Wohnbauflächen mit offener Bebauung. Im Osten grenzt das Wohnbaugebiet des Bebauungsplanes „Sackpfeife 2“ an, welches über den Kiefernweg erschlossen ist.

### 1.5 Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Daran angrenzend befinden sich bereits locker bebaute Wohngebiete.

## **2 Städtebauliche Situation**

### **2.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein rd. 0,50 ha großes Gebiet. Die geplanten Bauflächen des Wohngebietes betragen rd. 0,42 ha, die Verkehrsflächen rd. 0,08 ha. Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage mit sehr lockerer Bebauung und größeren Garten – und Freiflächen.

### **2.2 Topografie**

Das Urgelände im vorliegenden Bereich fällt von der Ortsstraße Am Dansenberg um rd. 10 m zum Kiefernweg ab. Das Grundstück der Zimmerei Kleemann wurde jedoch in vermutlich den 50er Jahren im östlichen Bereich aufgeschüttet, so dass sich am östlichen Ende des Flurstücks 483/7 eine Hangkante von bis zu 6,0 m Höhe befindet.

### **2.3 Städtebau und Verkehr**

Zu dem sich südlich und östlich des Plangebietes anschließenden Wohngebiet „Sackpfeife 2“ fällt das Urgelände leicht ab. Dieses umfasst eine eingeschossige Wohnbebauung. Nördlich des Plangebietes besteht eine 2-3 geschossige Wohnbebauung.

Ein verkehrlicher Anschluss des Plangebietes ist nur an der Ortsstraße Am Dansenberg möglich. Da in unmittelbarer Nähe bereits die Einmündungen der Ramsteiner Straße sowie der Ortsstraße Siedlung gegeben sind, muss der Anschluss der Planstraße an das bestehende Verkehrsnetz im Einmündungsbereich der Ortsstraße Siedlung realisiert werden.

### **2.4 Anbindung des Plangebietes**

Die Anbindung des Gebietes an das öffentliche Verkehrswegenetz kann aus topografischen Gründen nur an die Ortsstraße Am Dansenberg erfolgen.

Für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist eine Anbindung an den Kanal im Kiefernweg geplant mit einer Leitungsführung über die Flurstücke 482/9 sowie 482/3, was mit einer entsprechenden eingetragenen Grunddienstbarkeit gesichert werden soll.

### **2.5 Bestehende Bebauungspläne**

Südlich und östlich des Plangebietes grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Sackpfeife 2“ an das Plangebiet an. Eine Überschneidung der Flächen besteht nicht.

### **3 Städtebauliche Planung**

#### **3.1 Städtebauliche Lösung**

Auf Grundlage der genannten Planungsziele wurden Bebauungsvorschläge erarbeitet, auf denen aufbauend der vorliegende Bebauungsplanentwurf erstellt wurde. Die Neubebauung orientiert sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den sonstigen festgesetzten baulichen Parametern an der vorhandenen Baustruktur. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die neue Bebauung in die vorhandene Bebauung verträglich einfügt.

Die Erschließungsstraße wird so an die Ortsstraße Am Dansenberg angeschlossen, dass ein Kreuzungsbereich mit der Ortsstraße Siedlung entsteht. Ein versetzter Einmündungsbereich, wie er bei einer mittigen Lage der Erschließungsstraße im Plangebiet entstehen würde, verursacht eine unübersichtliche verkehrliche Situation im Verlauf der Ortsstraße Am Dansenberg, zumal die Einmündung der Ramsteiner Straße sich räumlich unmittelbar anschließt.

Die Erschließung erfolgt deshalb im westlichen Bereich in Randlage zu den geplanten Wohnflächen, in westlicher Richtung wird die Straße wieder mittig im Plangebiet geführt, da die Wendeanlage aus fahrtechnischen Gründen grundsätzlich nach links ausgeführt werden muss.

#### **3.2 Belange des Naturschutzes und der Landespflege**

Zur Darstellung des Bestands und der geplanten Veränderungen bzw. Eingriffe durch die geplante bauliche Nutzung wurde im September 2019 ein Landespflegerischer Planungsbeitrag mit artenschutzrechtlicher Einschätzung erstellt.

Dabei wurden insbesondere auch eventuelle Auswirkungen auf Arten berücksichtigt, die dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz unterliegen. Dazu gehören alle wildlebenden Vogelarten, eventuelle Nistplätze sowie Fledermäuse und einige weitere Arten wie z.B. Zaun- und Mauereidechse. Aufbauend darauf wurde ein Vorschlag für eine Festsetzung zur Begründung nach § 9 Abs. 1 Nr.20 im östlichen Plangebiet erarbeitet, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Aufgrund der vorliegenden Situation konnte auf einen Umweltbericht verzichtet werden und auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kam gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 nicht zur Anwendung. Unberührt bleiben allerdings die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 BNatSchG im Falle des Vorkommens geschützter Arten und das Gebot des § 1 BauGB, Umweltbelange in angemessener Weise bei der Planung und Abwägung zu berücksichtigen. Dem wurde im Landespflegerischen Planungsbeitrag Rechnung getragen.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der bestehenden, westlich angrenzenden Ortsstraße Am Dansenberg.

Die neue Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter mit einer Breite von 6,0 m ausgeführt, da aufgrund der Länge der Stichstraße ein 3-achsiges Müllfahrzeug in das Gebiet einfahren muss. Aus dem gleichen Grund ist eine Wendeanlage mit einem Radius von 10,0 m ausgewiesen.

Die Anlage eines seitlichen Fußweges wird für nicht erforderlich gehalten, da die Straße ausschließlich von Anliegern genutzt wird.

### **4.2 Erschließungsanlagen**

Die Anbindung an die öffentlichen Versorgungsträger erfolgt zur Ortsstraße Am Dansenberg. Durch dort bereits verlegte Medienanschlüsse (Abwasser/Regenwasser, Strom, Telekom, Trinkwasser) in dieser Straße ist sichergestellt, dass das Plangebiet vollständig neu erschlossen und versorgt werden kann.

Eine Anbindung nach Westen zum Kiefernweg ist nicht möglich, da keine Verfügbarkeit zu der erforderlichen Grundstücksnutzung besteht.

## **5 Begründung der Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bauliche Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Damit wird der bereits angrenzenden Wohnnutzung in diesem Bereich Mackenbachs Rechnung getragen.

Die ausgewiesene Baufläche dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Aufgrund der eingeschränkten verkehrlichen Erschließung über eine Mischfläche sollen keine Nutzungen entstehen, die Verkehr erzeugenden oder Parkierungsflächen nachsuchen. Nicht zulässig sind deshalb Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung geht über die Grenzen, die § 17 BauNVO vorsieht, um den gestiegenen Anforderungen bezüglich des Freiraum- und Umweltschutzes gerecht zu werden.

Die Grundflächenzahl GRZ bestimmt den maximal zulässigen Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 soll die Versiegelung der Bauflächen auf das erforderliche Maß reduziert werden. Darüber hinaus wurde auch im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Sackpfeife 2“ eine entsprechend reduzierte Grundflächenzahl festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl GFZ wurde ebenfalls geringer festgesetzt, als es das Baugesetzbuch grundsätzlich zulassen würde. Dadurch soll vermieden werden, dass der eingeschossigen Bebauung südlich und östlich des Plangebietes eine zu großvolumige Bebauung gegenübergestellt wird. Auch hier ist im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Sackpfeife 2“ eine entsprechend reduzierte Geschossflächenzahl festgesetzt.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlage, Nebenanlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zu den äußeren Grundstücksgrenzen von 3 m bezieht sich auf die notwendige Mindestabstandsfläche nach der Rheinland-Pfälzischen Bauordnung.

Festgesetzt wird eine Bauweise, die den ortstypischen Charakter widerspiegelt, jedoch mit dem Anspruch auch neue Bauformen zu ermöglichen. Zur Wahrung des Charakters sind mindestens 55% der Grundstücksfläche unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

Die Stellung der baulichen Anlagen fügen sich der vorhandenen Stellung der umliegenden Wohnbebauung ein. Zur Optimierung der Nutzung von solaren Energien und zur Schaffung einer Südausrichtung der Gebäude dürfen die Gebäude um die erforderlichen 30° nach Süden verdreht werden.

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.

### **5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Im Hinblick auf die flexible Baulandnutzung werden Stellplätze und Garagen nicht separat zeichnerisch ausgewiesen. Sie sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Um die Erschließungsstraße möglichst frei von parkenden Fahrzeugen zu halten ist zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von min. 5,00 m frei zu halten.

### **5.5 Verkehrsflächen**

Die das Plangebiet erschließende Stichstraße wird als öffentliche Straße gewidmet. Der Ausbau ist als gemischte Verkehrsfläche vorgesehen, es sollen keine baulich abgetrennten Gehwege ausgewiesen werden. Dadurch reicht eine Ausbaubreite von 6,0 m zu Erschließung der Grundstücke unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeugs.

---

Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist für das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs dimensioniert.

#### 5.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um zu verhindern, dass der Höhenunterschied zu den westlichen und östlichen, tiefer gelegenen Grundstücken mit optisch erdrückend wirkenden Stützmauern ausgeführt werden, sind Stützmauern lediglich bis zu einer max. Höhe von 1,50 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände zulässig.

Bei Geländeterrassierungen mit einem größeren Höhenunterschied sind versetzt mit einer min. 1,0 m breiten Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländeterrassierung) auszuführen. Dadurch ist ausreichend Platz für eine Begrünung der Terrassierung gegeben.

#### 5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung für Bäume und Sträucher dient den gestalterischen Anforderungen im östlichen Plangebiet sowie den landesspflegerischen Ansprüchen aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag.

Die Pflanzgebote sind mit standortgerechten, einheimischen Strauchhecken und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Gehölz- bzw. Artenliste ist unter Punkt E der textlichen Festsetzungen mit empfehlendem Charakter beigefügt.