



# Gemeinde Berg (Pfalz)

## Bebauungsplan "Mühläcker", 6. Änderung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endfassung

17.07.2018

## Begründung



**Pröll - Miltner GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07HAG17026  
Ortsgemeinde Berg (Pfalz)  
Bebauungsplan „Mühläcker“, 6. Änderung

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	2
1    Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	3
2    Lage und Größe des Plangebietes .....	4
3    Bestand .....	4
4    Städtebauliches Konzept .....	4
5    Übergeordnete Planungen .....	4
6    Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	5
7    Planungsrechtliche Festsetzungen .....	5
8    Örtliche Bauvorschriften .....	6
9    Städtebauliche Kenngrößen .....	6

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

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

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- 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 § 13 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13 BauGB nicht durchgeführt werden.

# 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Mühläcker“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für einen gewerblichen Schwerpunkt in der Ortsgemeinde Berg an der Grenze zu Frankreich geschaffen. Die Planung sah eine verkehrliche Anbindung an die L 540 über einen Kreisverkehr und die Anlage einer Verbindungsstraße von der Landesstraße zur Kandler Straße nach Norden vor. Das Plangebiet ist inzwischen voll erschlossen, angesiedelt haben sich zum überwiegenden Teil Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-Discounter, Bekleidung o. ä.). Die Urfassung des Bebauungsplanes erlangte 2003 Rechtsgültigkeit. Im Zuge mehrerer Änderungen wurden einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans modifiziert oder ergänzt. Die letzte 5. Änderung erfolgte 2014. Dabei wurden die Möglichkeiten zur Ansiedlung von Einzelhandel deutlich eingeschränkt.



Bild 1: Bebauungsplan „Mühläcker, 5. Änderung“, 2014

Aktuell liegt der Ortsgemeinde eine Anfrage zur Ansiedlung eines Fitnessstudios vor. Da im rechts-gültigen Bebauungsplan Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke jedoch ausgeschlossen sind, ist diese Nutzung derzeit unzulässig. Seitens der Ortsgemeinde wird die Ansiedlung jedoch als unkritisch und sinnvolle Ergänzung des heterogenen Angebotes im Plangebiet gesehen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan erneut geändert werden. In diesem Zuge erfolgt eine Modifikation bzw. Umformulierung von einzelnen Festsetzungen.

Mit der vorliegenden 6. Änderung werden lediglich einzelne Festsetzungen verändert. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung sowie einer Umweltprüfung können damit entfallen.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Gegenüber der rechtsgültigen Fassung bleibt der Geltungsbereich unverändert. Die Größe des Plangebietes beträgt weiterhin ca. 5,68 ha.

## 3 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Ortsgemeinde in Angrenzung zum Ortsteil Neulauterburg. Der Grenzübergang nach Frankreich ist ca. 300 m entfernt.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und zu großen Teilen bereits bebaut. Die Bebauung besteht östlich der Straße Mühläcker aus mehreren Einkaufsmärkten mit vorgelagerten Parkplatzflächen. Westlich der Straße haben sich unterschiedliche Gewerbeformen angesiedelt.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich

## 4 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt keine Veränderung des städtebaulichen Konzeptes. Das Plangebiet ist technisch wie auch verkehrlich voll erschlossen.

## 5 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hagenbach ist das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

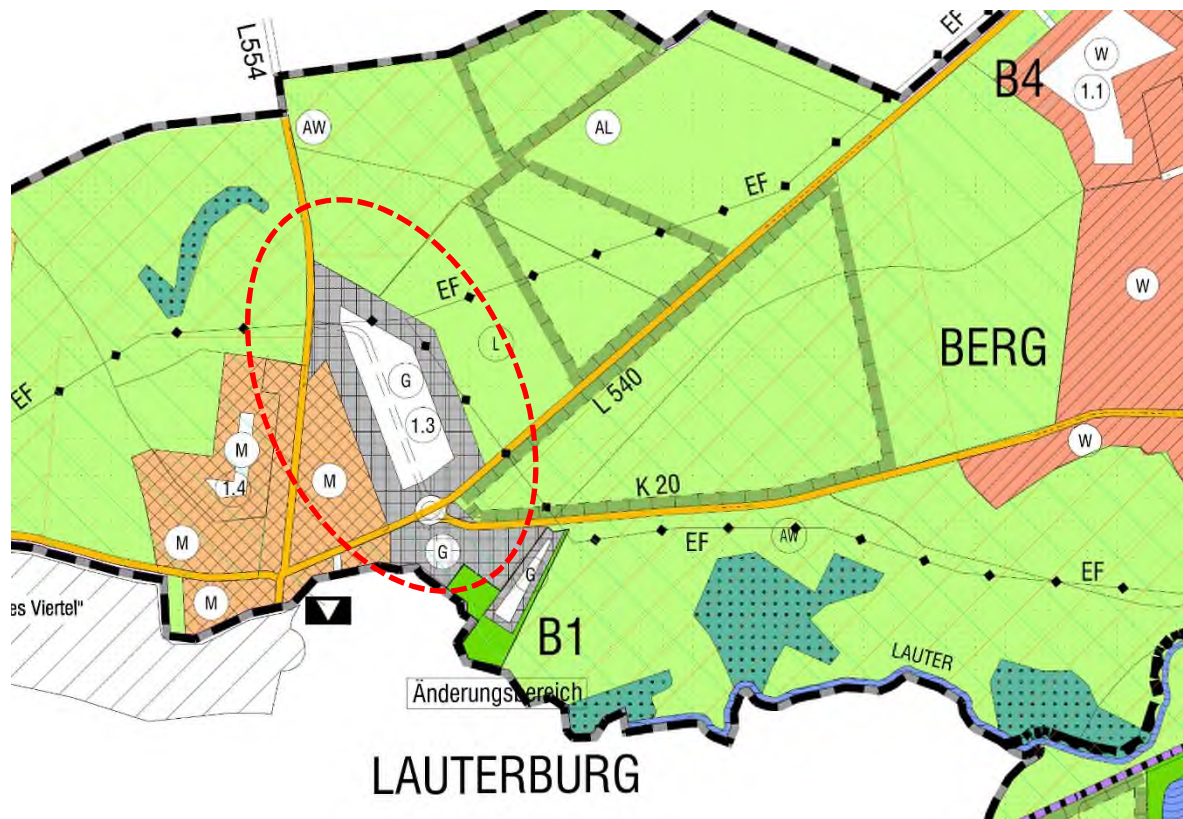


Bild 3: Flächennutzungsplan der VG Hagenbach, Ausschnitt Berg-Neulauterburg

## 6 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Änderung wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung verändert und einzelne Festsetzungen modifiziert. Eine Ausweitung des Geltungsbereiches oder eine Ausweitung von Bauflächen erfolgt nicht. Durch die Änderung ergeben sich keine weitergehenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan wurden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche wie auch sportliche Zwecke von der Zulässigkeit ausgenommen. Hintergrund war dabei die Vermeidung von unerwünschten Entwicklungen im Plangebiet sowie die Konkurrenzsituation mit Einrichtungen im Ortskern. Der Gemeinde liegt aktuell die Anfrage zur Ansiedlung eines Fitnessstudios vor. Dieses passt sich gut in das im Plangebiet vorhandene Nutzungsspektrum ein, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Zudem bestehen im Ortskern von Berg keinerlei geeignete Räumlichkeiten zur Unterbringung eines Fitnessstudios. Aus diesen Gründen werden Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke in die Zulässigkeit aufgenommen.

Bezüglich der zulässigen Höhe von Gebäuden erfolgt eine Modifikation der bisherigen Festsetzungen, bei der auf die Unterscheidung zwischen Wohn- und Geschäftshäusern und sonstigen Gebäuden verzichtet wird. Zudem wird für Gebäude mit Flachdach eine Klarstellung der Festsetzungen vorgenommen. Weiterhin wird für Gebäude mit Pultdach eine ausnahmsweise einseitige Überschreitung zugelassen.

Über diese Änderungen hinaus werden die bisher gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen inhaltlich in die vorliegende Planung übernommen.

## 8 Örtliche Bauvorschriften

Die bisherige Regelung zu Einfriedungen hat sich in der Praxis als wenig praktikabel erwiesen. Mit der vorliegenden Änderung wird diese Festsetzung aus den örtlichen Bauvorschriften grundlegend vereinfacht. Einfriedungen werden damit nur noch bezüglich ihrer maximalen Höhe geregelt.

Darüber hinaus werden die bisher gültigen örtlichen Bauvorschriften inhaltlich in die vorliegende Änderung übernommen.

## 9 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	5,68 ha	100,0 %
Bauflächen	3,14 ha	55,3 %
Öffentliche Grünflächen	1,67 ha	29,4 %
Verkehrsflächen	0,87 ha	15,3 %