



BEBAUUNGSPLAN **'IM BANGERT, HINTER DEM DORF,** **AM WELTERSBERG, IN DER BEUN`** **(10. ÄNDERUNG)**

Ortsgemeinde Laubenheim

Fassung zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 16.02.2023



Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130/91969-0, Fax: 06130/91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

<u>Inhalt:</u>	<i>Seite</i>
I. BEGRÜNDUNG	3
1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung.....	3
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss	4
3. Erläuterungen zum Plangebiet.....	5
3.1. Geltungsbereich der 10. Änderung	5
3.2. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	5
3.3. Schutzgebiete	6
3.4. Sonstige Vorgaben	6
3.5. Rechtskräftiger Bebauungsplan	6
3.6. Erschließung.....	7
4. Begründung der Änderung der Festsetzungen	7
5. Beurteilung der Änderung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes	7
6. Umsetzung der Planung	8

I. BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Der Bebauungsplan 'Im Bangert, Hinter dem Dorf, Am Weltersberg, In der Beun` der Ortsgemeinde Laubenheim ist am 15.06.1975 in Kraft getreten. Nachfolgend ein Planauszug des Ursprungs-Bebauungsplans von 1975.

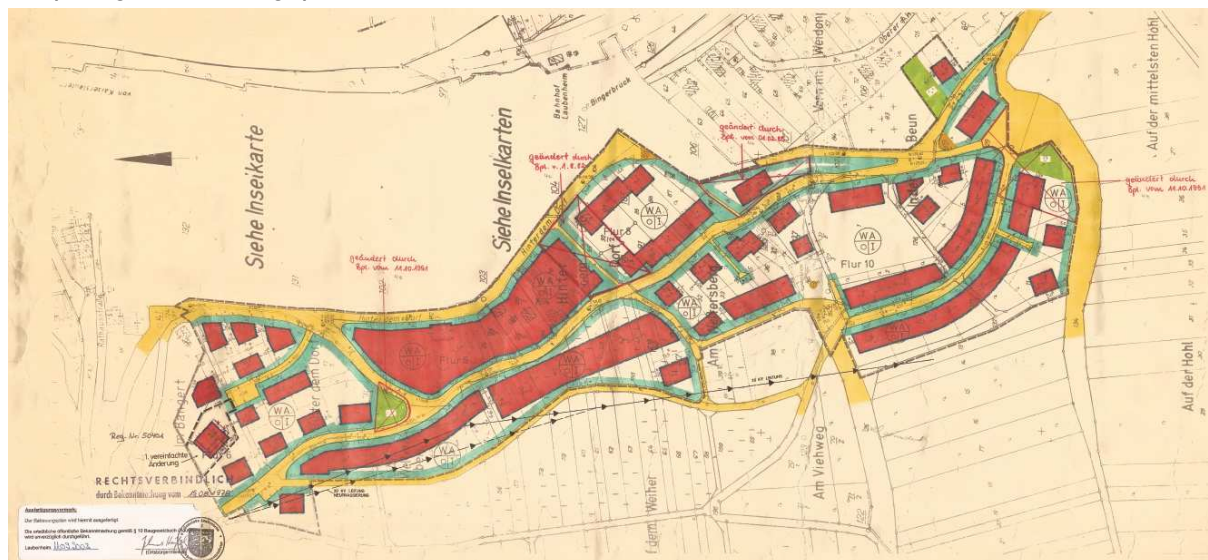


Abbildung 1: Planauszug aus der Fassung des Ursprungs-Bebauungsplans von 1975 (unmaßstäblich).

Festgesetzt wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, in dem die offene Bauweise gilt und maximal 1 Vollgeschoss zulässig ist.

Inzwischen sind im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes (Stand: Februar 2023) fast alle Bauplätze bebaut.

In diesem Bebauungsplan wurde u. a. festgesetzt, dass ...

- Garagen nur in einem Abstand von 5 m zu einer Straßenverkehrsfläche zulässig sind,
- Nebenanlagen einen Grenzabstand von mindestens 3,0 m einhalten müssen und nur auch den grün dargestellten Flächen (s. Abb. 1) zulässig sind,
- nur ein Vollgeschoss zulässig ist, und dass der Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen nur unter bestimmten Voraussetzungen und nur im Einvernehmen der Gemeinde zulässig ist,

und

- die farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen sind, eine Nutzung als Nutzgarten ist unzulässig.

In den letzten Jahren gab es immer wieder Anfragen für eine Befreiung von der o. g. Festsetzung für Nebenanlagen. Es wurde mehrfach darum gebeten, den Bau von Nebenanlagen auch außerhalb der in den dafür gekennzeichneten Flächen zu genehmigen, um damit eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Dies ist vor allem darin begründet, dass die nach aktuellen Standards relativ restriktiven Festsetzungen für Nebenanlagen längst nicht mehr zeitgemäß sind und einer optimalen Nutzbarkeit der teilweise ungünstig zugeschnittenen und nicht allzu großen Grundstücke entgegenstehen.

Mehrere Bauwillige mussten daher bereits von dem Bau von Nebenanlagen außerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche absehen und / oder mussten bereits einen Antrag auf Befreiung dieser Festsetzung stellen.

Die Ortsgemeinde möchte nun allen Bürgern innerhalb des Geltungsbereichs ermöglichen, auch außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen Nebenanlagen zu errichten, um eine einheitliche Regelung für alle Bauplätze zu schaffen und vor allem auch im Sinne der Gleichbehandlung zu handeln.

Dieser zunächst von privater Seite angeregte Änderungswunsch ist für den Planungsträger – nicht zuletzt auch im Hinblick auf jüngere Baugebiete in der Verbandsgemeinde, welche derart restriktive Vorgaben nicht (mehr) aufweisen - daher nicht nur nachvollziehbar, sondern entspricht auch aus anderen Gründen dem kommunalen Willen, da ...

- die getroffenen Änderungen den Bau/Umbau gemäß zeitgemäßen Bauweisen ermöglichen, wodurch auch eine bessere Ausnutzung zu Wohnzwecken erzielt werden kann;
- und zudem auch keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die bauleitplanerisch nicht bewältigt werden können und gegen die Änderung sprechen.

Die nun vorgesehenen Änderungen sollen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Bangert, Hinter dem Dorf, Am Weltersberg, In der Beun“ gelten.

Dies dient somit auch einer höheren Gestaltungsfreiheit im Falle von Umbau- oder auch künftige Neubau-Maßnahmen, da durch die Änderung auch bessere Ausnutzungen der Grundstücke ermöglicht werden.

Wie aus den Aussagen in Kap. 5 der vorliegenden Begründung hervorgeht, entstehen durch diese Änderung auch weder nennenswerte ortsbildästhetische noch irgendwelche umwelt- und naturschutzfachliche Beeinträchtigungen oder Nachteile.

Es sind mit diesen maßvollen Änderungen aber auch keine nachbarrechtlichen oder gar bodenrechtliche Spannungen zu erwarten, und es sind auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die gegen diese (städtebaulich insgesamt marginale) Änderung sprechen.

Schließlich sind in der städtebaulichen Gesamtabwägung stets auch die privaten Belange von Grundstückseigentümern und Bauwilligen zu berücksichtigen, denen in diesem begründeten Fall durch diese Änderung (wie oben bereits erläutert) besser Rechnung getragen werden kann.

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Die in Kap. 1 erläuterten Planungs-Änderungen müssen über die Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

Da die Grundzüge der Planung durch die in dieser Satzung festgesetzten Änderungen nicht berührt werden, wird die Änderung im **vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB** durchgeführt.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) bestehen.

Der § 13 Abs. 2 BauGB definiert die Möglichkeiten zur Vereinfachung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 2).
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 3).

Im vorliegenden Verfahren für die 3. Änderung wird von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit wird die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird das Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Inwieweit gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren auch von umweltrelevanten Untersuchungen bzw. Teilleistungen gegenüber dem Regel-Verfahren abgesehen werden kann, wird in Kap. 5 erläutert.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

Im Folgenden werden die für die vorliegende Änderung **planungsrelevanten Aspekte und Kriterien** erläutert, wobei dazu im Wesentlichen auf die Aussagen aus der Begründung zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes zu verweisen ist, deren Aussagen – soweit sie für die vorliegende Änderung überhaupt von Belang sind - weitgehend unverändert gültig sind.

3.1. Geltungsbereich der 10. Änderung

Da sich die in der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes entfallende textliche Festsetzung nur auf die Nebenanlagen bezieht, ist der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Bangert, Hinter dem Dorf, Am Weltersberg, In der Beun“ betroffen.

3.2. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

Die planungsrelevanten Vorgaben und sonstigen Rahmenbedingungen wurden in der rechtskräftigen Fassung von 1975 des Bebauungsplanes genannt; darauf sei an dieser Stelle verwiesen.

Bereits die ursprüngliche Gesamt-Bebauungsplanung war mit den seinerzeit geltenden übergeordneten landes- und regionalplanerischen Vorgaben vereinbar. Die vorliegende Änderung tangiert diese Vorgaben nicht in nennenswerter Weise.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, sodass die vorliegende Änderung dieses Teilbereiches (der von Wohngebäuden dominiert wird) auch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden konnte und kann.

Dies gilt naturgemäß auch für die vorliegende Änderung der textlichen Festsetzungen.

3.3. Schutzgebiete

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder –objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Es sind keine NATURA2000-Gebiete in der näheren Umgebung von der Planung betroffen. Erst in einem Abstand von ca. 120 m östlich liegt ein Teil des dem Geltungsbereich am nächsten gelegene Natura2000-Gebiet (VSG 'Nahetal').

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Es sind keine sonstigen Schutzgebiete in der näheren Umgebung von der Planung betroffen. Erst in einem Abstand von ca. 120 m östlich liegt ein Teil des dem Geltungsbereich am nächsten gelegene Naturschutzgebiets „Untere Nahe“ (NSG-7100-111).

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.

Das Gebiet liegt auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten von Überflutungen betroffen sein könnten.

- *Aussagen aus wasserrechtlich begründeten Verordnungen oder sonstige wasserrechtliche Erfordernisse sind nicht zu berücksichtigen.*

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder –objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

- *Aussagen aus denkmalrechtlich begründeten Verordnungen sind nicht zu berücksichtigen.*

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

- *Keine zu berücksichtigenden Aspekte infolge von sonstigen Schutzgebieten.*

3.4. Sonstige Vorgaben

Es sind auch keine sonstigen Vorgaben, die für die vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplanes von Bedeutung sein könnten, bekannt - so bspw. zu den Parametern

- Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen (→ *keine im Plangebiet bekannt*),
- Flächen des Biotopkataster Rheinland-Pfalz (→ *keine Flächen im Plangebiet erfasst; die nächst gelegenen Biotopstrukturen dieses Katasters; die nächste in diesem Kataster erfasste Fläche liegt über 120 m östlich des Plangebietes – diese wird von der Änderungs-Festsetzung nicht tangiert*).

3.5. Rechtskräftiger Bebauungsplan

In Kapitel 1 wurden bereits die wesentlichen Planungsziele und Inhalte der rechtskräftigen Bebauungsplanung erläutert, soweit sie für die vorliegende Änderung von Belang sein könnten. Es sei daher an dieser Stelle darauf verwiesen.

Die konkrete Textfestsetzung, die nun entfallen soll, wird darüber hinaus im nachfolgenden Kapitel 4 aufgeführt.

Mit Ausnahme der dort erläuterten Änderungen der Textfestsetzungen gelten sämtliche planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die rechtskräftigen Fassungen der 1. bis 9. Änderung des Bebauungsplanes unverändert weiter.

Zu diesen weiterhin gültigen Vorgaben sei daher an dieser Stelle auf die ausführlichen Erläuterungen in den Begründungen zu diesen Plan-Änderungen sowie auf die Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan verwiesen.

3.6. Erschließung

Der Planungsbereich ist bereits komplett erschlossen. Die vorliegende geringfügige Textfestsetzungsänderung berührt die Erschließungs-Aspekte zur Ver- und Entsorgung bzw. zum Verkehr nicht.

4. Begründung der Änderung der Festsetzungen

Auf den Planänderungs-Anlass sowie die vorgesehene Änderung der Festsetzungen zu den Nebenanlagen wurde bereits in Kapitel 1 eingegangen.

Im Bebauungsplan sind in der rechtskräftigen Fassung zu den Nebenanlagen einige Festsetzungen getroffen.

Um die in Kap. 1 erläuterten Planungsziele zu erreichen, werden diese textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt geändert:

1. Die in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes unter Ziffer 1.4 „Nebenanlagen (§14 Abs. 1 BauNVO)“ getroffene Festsetzung

„Nebenanlagen sind bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m zulässig; auf den im Bebauungsplan grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen nicht errichtet werden“

entfällt.

- *Zu diesem Änderungspunkt sei auf die Erläuterungen und die städtebauliche Begründung in Kap. 1 verwiesen. Die genannten Festsetzungen für Nebenanlagen entfallen, da diese unangemessen restriktiv erscheinen, ein Verzicht keine nennenswerten oder gar das Ortsbild beeinträchtigenden Eigenschaften zur Folge hat und um eine Gleichbehandlung im gesamten Geltungsbereich zu gewährleisten.*

5. Beurteilung der Änderung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes

Da die Planung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erstellt wird, sind gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 folgende Vorschriften nicht anzuwenden:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Allerdings müssen auch die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Dies betrifft insbesondere die in der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis j) zu berücksichtigenden Auswirkungen auf

"(...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, (...)
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,“.

Erforderlich ist im vereinfachten Verfahren auch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, soweit die Planung zu zusätzlichen Eingriffen führen kann.

Allerdings definiert das Baurecht dazu auch: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“ (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Im vorliegenden Fall ist es auch ohne nähere Erläuterungen zu den einzelnen Schutzgütern deutlich, dass die Änderung der textlichen Festsetzungen ausschließlich

- zum Bau von Nebenanlagen auch außerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche,

keinen nennenswert stärkeren Eingriff bewirkt, als er bisher zulässig war.

Dies betrifft sämtliche oben aus dem BauGB aufgelisteten Schutzgüter, die im vorliegenden Fall überhaupt nicht (und schon gar nicht erheblich) nachteilig von dieser Plan-Änderung tangiert werden.

Auch sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge bzw. Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Parametern feststellbar.

Ein Kompensationsbedarf ist somit aus dieser 10. Änderung des Bebauungsplanes nicht abzuleiten.

6. Umsetzung der Planung

Die von den Änderungen betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum. Die in der rechtskräftigen Fassung festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind Eigentum der Ortsgemeinde.

Bodenordnende Maßnahmen sind daher und angesichts der bereits gebildeten Baugrundstücke nicht erforderlich.

Die Umsetzung der Änderungen erfolgt im Rahmen von Planungen der jeweiligen Grundstückseigentümer.