



# **BEBAUUNGSPLAN** **'AM SPORTPLATZ'** **(5. ÄNDERUNG)**

**Ortsgemeinde Appenheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 12.07.2022

**BEGRÜNDUNG**

Stand: 12.07.2021

**4 .AUSFERTIGUNG**



**DÖRHÖFER & PARTNER**

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

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

---

<b><u>Inhalt:</u></b>	<i>Seite</i>
<b>I. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....	3
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss .....	5
3. Erläuterungen zum Plangebiet der 5. Änderung .....	6
3.1. Geltungsbereich der 5. Änderung .....	6
3.2. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen .....	6
3.3. Schutzgebiete .....	6
3.4. Sonstige Vorgaben .....	7
3.5. Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	7
3.6. Erschließung .....	8
4. Begründung der Änderung der Festsetzungen .....	8
5. Beurteilung der Änderung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes .....	9
6. Umsetzung der Planung .....	10

---

## **I. BEGRÜNDUNG**

### **1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan 'Am Sportplatz' der Ortsgemeinde Appenheim ist am 29.03.1984 in Kraft getreten.

Diese Planung hatte dazu gedient, auf einer zuvor landwirtschaftlich genutzten Fläche am westlichen Siedlungsrand – südlich der Obergasse ein Wohnbaugebiet auszuweisen (s. nachfolgende Abb. 1).

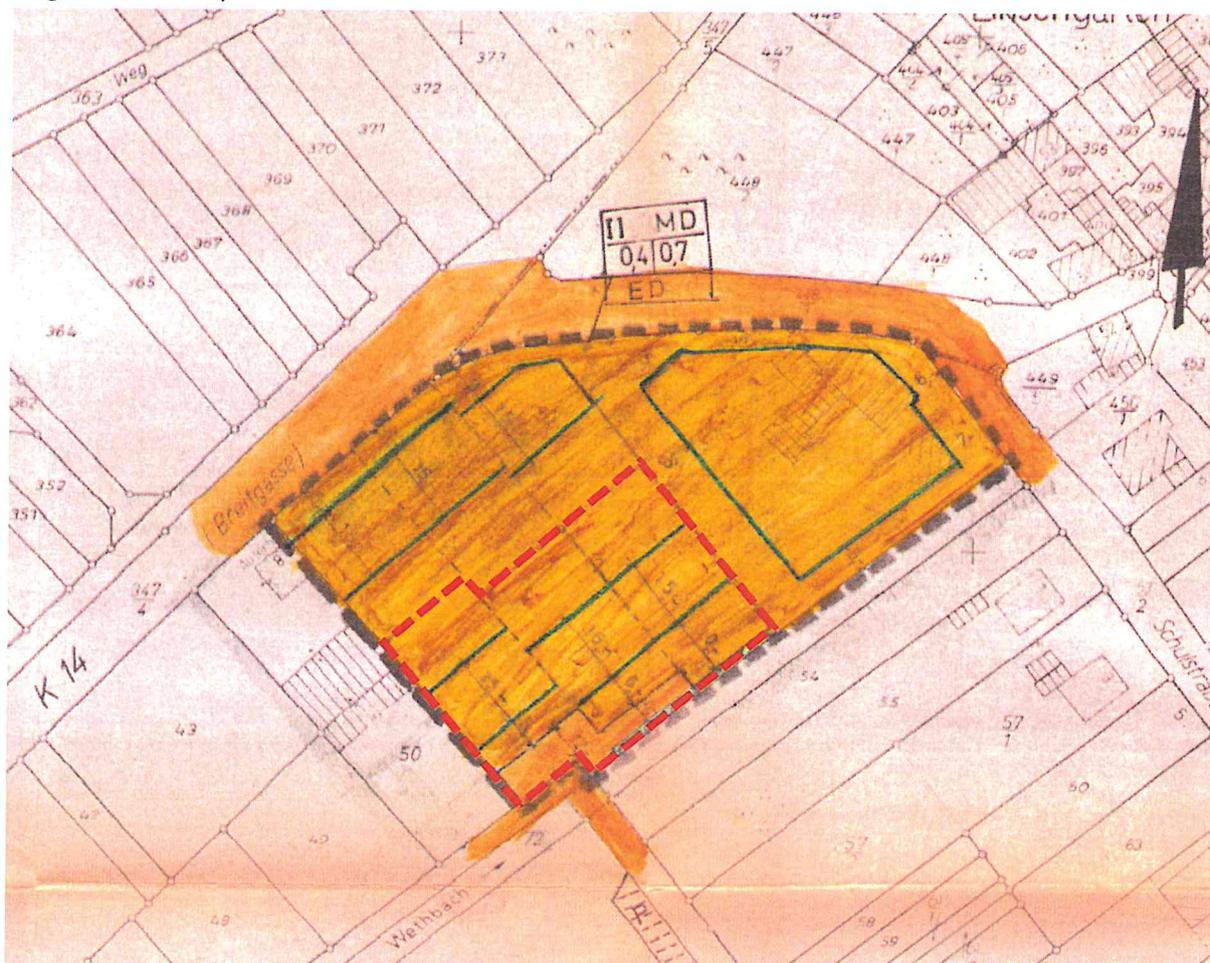


Abbildung 1: Planauszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans von 1984 (unmaßstäblich, rote Stichlinie markiert die von der Änderung betroffenen Grundstücke).

Festgesetzt wurde ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO, in dem Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig sind. Im Süden wird der Geltungsbereich der Änderung verkehrlich erschlossen über die Straße „Am Sportplatz“.

Inzwischen sind in diesem Änderungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes (Stand: Februar 2022) 3 von ca. 4 Bauplätzen bebaut.

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

- Gauben nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig sind,
- eine Drepelausbildung nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 0,75 m zulässig ist und
- der maximale Dachüberstand 0,80 m betragen darf.

- Außerdem wurde eine „**straßenseitige mittlere Traufhöhe**“ von 4,25 m bei eingeschossigen Gebäuden und 6,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden festgesetzt, „gemessen von Oberkante Straße“. Zudem wurde die Sockelhöhe auf „max. 0,80 m über Oberkante Straße“ beschränkt.

In den letzten Jahren gab es immer wieder Bauanfragen für den Umbau vorhandener Gebäude, die zu eine bessere Ausnutzbarkeit der Wohngebäude zum Ziel hatten. Vor allem die nach aktuellen Standards relativ restriktiven Höhenfestsetzungen sind längst nicht mehr zeitgemäß und verhindern die optimale Nutzbarkeit der Bestandsgebäude.

Mehrere Bauwillige hatten daher bereits von einem zunächst geplanten Umbau bzw. Neubau in diesem Gebiet abgesehen und mussten ihre Ausbauwünsche und die Option einer besseren Ausnutzung der bereits überbauten Flächen aufgeben.

Dies hatte die Bemühungen der Ortsgemeinde konterkariert, ihren Bürgern oder anderweitig Ortsverbundenen mit dem nicht nur planungsrechtlich gesicherten, sondern auch (vollständig) erschlossenen Baugebiet die Möglichkeit zu bieten, ihr Bestandsgebäude angemessen zu erweitern.

Um nun diesen unverändert stark nachgefragten Bauanfragen mit höheren Gebäudehöhen auch im vorliegenden Plangebiet zu ermöglichen, hat der Planungsträger beschlossen, insbesondere die restriktive Beschränkung der Traufhöhe neu zu regeln, wobei dann noch einige wenige weitere Änderungen, so z. B. zu Gauben und zu Drepelausbildungen im Hinblick auf die Zielsetzung geändert werden sollten (dazu s. Erläuterungen der Festsetzungen in Kap. 4).

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 - dazu 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 Wohn- und Arbeitszwecken erzielt werden kann;
- .... diese bessere Ausnutzung dann auch dazu dient, dass auf den künftig bebauten / versiegelten Grundflächen eine höhere Wohnfläche und somit mehr Wohnraum geschaffen werden kann, wie es den übergeordneten Vorgaben (so z.B. BauGB, LEP IV, RROP etc.) der letzten Zeit entspricht (so z. B. dem Gebot der (Nach-) Verdichtung, dem Gebot der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ oder dem der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme etc.);
- .... und zudem auch keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die bauleitplanerisch nicht bewältigt werden können und gegen die Änderung sprechen.

Die nun vorgesehenen Änderungen sollen nicht nur für das unbebaute, sondern auch für die bereits bebauten Grundstücke des Änderungsgebietes gelten.

Dies dient somit auch einer höheren Gestaltungsfreiheit im Falle von Umbau- oder auch künftige Neubau-Maßnahmen auf den bereits bebauten Grundstücken, für die somit insgesamt auch Vorteile durch die Änderung entstehen, da auch hier bessere Ausnutzungen der Baukörper und somit mehr Wohnraum auf bebauten Grund ermöglicht werden. Außerdem kann dadurch dem Gleichbehandlungsgebot in angemessener Weise Rechnung getragen 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 marginalen) Änderungen sprechen.

Schließlich sind in der städtebaulichen Gesamtabwägung stets auch die privaten Belange von Grundstückseigentümern und Bauwilligen zu berücksichtigen, denen in diesem begründeten Fall durch die Änderungen (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 der Bebauungsplan eine Nachverdichtung (durch die verbesserte Ausnutzung der verfügbaren Höhe) und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich sichern soll, kann er als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 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) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Rat der Ortsgemeinde Appenheim hat daher **am 15.03.2022** die **Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“** als Bebauungsplanung im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Vorschriften bzw. Leistungen abgesehen werden:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nicht erforderlich.

Zudem kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen).

Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Da es sich, wie oben bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unter 20.000 qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebau-

ungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich (sofern die Bilanzierung überhaupt ein Ausgleichs-Erfordernis ergäbe) nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten diese Vorgaben ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans und somit für den vorliegenden Fall.

### **3. Erläuterungen zum Plangebiet der 5. Änderung**

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 5. Änderung**

Da sich die in der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Änderungen ausschließlich auf textliche Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen, deren Bezugspunkte sowie auf Dremmel und Gauben beziehen, umfasst der räumliche Geltungsbereich ausschließlich nur die im Bereich der Hanglage der an die Straße „Am Sportplatz“ anschließenden Baugebietsflächen (Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO) des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Betroffen von der Änderung sind somit folgende Grundstücke in Flur 6 der Gemarkung Appenheim: Flurstücke 51/5, 51/6, 51/8, 51/14 und 51/15.

#### **3.2. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen**

Die planungsrelevanten Vorgaben und sonstigen Rahmenbedingungen wurden in der rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung 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 Gau-Algesheim 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. 630 m süd-südöstlich liegt ein Teil des dem Geltungsbereich am nächsten gelegene Natura2000-Gebiet (FFH-Gebiet 'Ober-Hilbersheimer Plateau').

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

Es sind keine sonstigen Schutzgebiete in der näheren Umgebung von der Planung betroffen. Erst in einem Abstand von ca. 870 m östlich liegt ein Teil des dem Geltungsbereich am

nächsten gelegene Landschaftsschutzgebiets „Welzbachtal von Hasenborn bis Atzelberg“ (07-LSG-7339-003).

• **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

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

Ein wasserrechtlich begründeter Abstand zum Wethbach hin ist zu beachten. Die planungsrechtlich gesicherten überbaubaren Flächen werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht verändert.

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 wegen sonstiger wasserrechtlicher 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 5. 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 150 m südwestlich des Plangebietes – diese wird von den Änderungs-Festsetzungen 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 konkreten Textfestsetzungen, die nun geändert werden sollen, werden 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 4. 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 vorliegenden geringfügigen Textfestsetzungs-Änderungen berühren 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 zur Traufhöhe (bzw. Gebäude- und Wandhöhe) wurde bereits in Kapitel 1 eingegangen.

Im Bebauungsplan sind in der rechtskräftigen Fassung zur Traufhöhe in der unten (in Abb. 2) aus der Planzeichnung übernommenen Tabelle 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes unter „2. Gestalterische Nutzung gem. BBauG, BauNVO, LBauO“ unter Ziffer 2.1 getroffene Festsetzung

„Die straßenseitige mittlere Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden beträgt max. 4,25 m, bei zweigeschossigen 6,50 m, gemessen von Oberkante Straße“

entfällt.

Dafür gilt künftig folgende Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen:

Es gilt für die Hauptgebäude, unabhängig von der Geschossigkeit, eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10,50 m.

Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche „Am Sportplatz“, gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche hin).

➤ *Die Gründe für diese Erhöhung der Gebäude wurden bereits in Kap. 1 erläutert.*

2. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan an gleicher Stelle getroffenen Festsetzungen

„Gauben nur sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig“

und

„Drempelausbildung ist nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 0,75 m zulässig“

entfallen.

➤ *Zu diesem Änderungspunkt sei auf die Erläuterungen und die städtebauliche Begründung in Kap. 1 verwiesen. Die genannten Dachaufbauten-Festsetzungen für Hauptgebäude entfallen, da diese unangemessen restriktiv erscheinen, ein Verzicht keine das Ortsbild beeinträchtigenden Eigenschaften zur Folge hat und die Beibehaltung angesichts der diesbezüglich sehr disparaten Bauweisen der näheren Umgebung somit nicht mehr sinnvoll begründbar ist.*

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

Da die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 Punkten deutlich, dass die Änderungen der textlichen Festsetzungen

- zum Verzicht auf eine Festsetzung der Traufhöhe,

- bei gleichzeitiger Neu-Festsetzung einer (beschränkenden) maximalen Gebäudehöhe und weiteren (klarstellenden und beschränkenden) Vorgaben,
- sowie die entfallenden Festsetzungen zu den Dachaufbauten

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

Die 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.

Eine Veränderung findet allenfalls für das Schutzgut Landschaft (Orts- bzw. Landschaftsbild) statt, zumal eben die beschränkende Traufhöhe entfällt und durch eine (bisher nicht festgesetzte, nun ebenfalls beschränkende) Gebäudehöhe ersetzt wird (für die zuvor nur indirekt Beschränkungen vorgegeben waren). Allerdings sind unverhältnismäßige Beschränkungen von Ausblicken, nennenswerte Minderungen von Lichteinfall oder gar Verschattungen oder vergleichbare Beeinträchtigungen für mglw. betroffene Nachbargrundstücke angesichts der zulässigen Maße und der (bisher nicht festgesetzten) maximalen Gebäudehöhe von 10,50 Metern ebenso auszuschließen wie nachteilige Außenwirkungen der künftig zulässigen Baukörper.

Ein Kompensationsbedarf ist somit aus dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht abzuleiten.

## **6. Umsetzung der Planung**

Die von den Änderungen betroffenen Bau-Grundstücke im Geltungsbereich des Änderungsbereichs 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 Baugenehmigungsplanungen der jeweiligen Grundstückseigentümer.

---