



# **BEBAUUNGSPLAN** *'AUF DEN KELLERN II' (1. ÄNDERUNG)*

**Ortsgemeinde Appenheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

## **BEGRÜNDUNG** **MIT INTERGRIERTEM UMWELTBERICHT**

Stand: 18.12.2023



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>	<b>Seite</b>
<b>I. BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>3</b>
1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....	3
2. Planungsrechtliches Verfahren .....	5
3. Erläuterungen zum Plangebiet der 1. Änderung .....	5
3.1. Geltungsbereich der 1. Änderung .....	5
3.2. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen .....	6
3.3. Flächennutzungsplanung .....	6
3.4. Schutzgebiete .....	6
3.5. Sonstige Vorgaben.....	7
3.6. Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	7
3.7. Erschließung.....	7
4. Begründung der Änderung der Festsetzungen .....	7
<b>II. UMWELTBERICHT.....</b>	<b>9</b>
1. Vorbemerkungen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes .....	9
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	10
2.1. Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit .....	10
2.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen.....	10
2.3. Schutzgut Boden.....	10
2.4. Schutzgut Wasser.....	10
2.5. Schutzgut Klima / Luft .....	10
2.6. Schutzgut Landschaft / Erholungseignung .....	10
2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	11
2.8. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern / biologische Vielfalt .....	11
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	11
3.1. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	11
3.2. Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen .....	11
4. Gegenüberstellung von Umweltauswirkungen und Kompensation (Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung).....	11
5. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	11
6. Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung .....	12
6.1. Inhaltliche und räumliche Abgrenzung.....	12
6.2. Angewandte Untersuchungsmethoden.....	12
6.3. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	12
7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) .....	12
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung .....	12
<b>III. UMSETZUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>13</b>

---

**Anlagen:**

Schalltechnische Stellungnahme:  
Richard Möbus:  
GUTACHTEN 2468dG/18  
Bebauungsplan „Auf den Kellern II“ in Appenheim: Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräusche in der Planungsfläche.  
Wiesbaden, den 30.05.2023 (überarbeitet)

## I. BEGRÜNDUNG

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

Der Bebauungsplan 'Auf den Kellern II' der Ortsgemeinde Appenheim ist am 23.12.2021 in Kraft getreten.

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

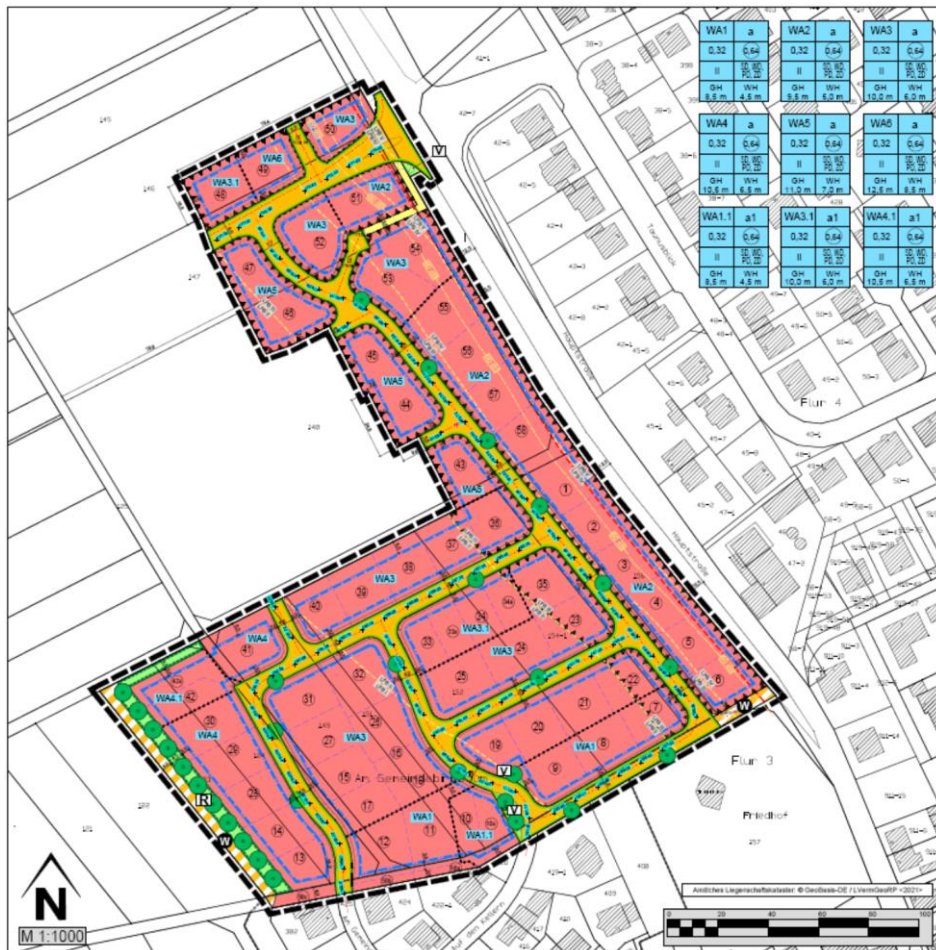


Abbildung 1: Planauszug aus der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans von 2023 (unmaßstäblich).

Festgesetzt wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, in dem Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig sind. Die Erschließung des Baugebiets ist bereits abgeschlossen und die ersten Wohngebäude befinden sich schon im Bau.

Der Bebauungsplan „Auf den Kellern II“ in Verbindung mit dem einem Teilbereich des Bebauungsplanes „Auf den Kellern“ soll nun, insbesondere infolge von Anregungen einiger Bauwilligen im Hinblick auf eine sinnvollere Ausnutzbarkeit einiger Grundstücke geändert werden. Die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen der betroffenen Grundstücksnummern 7, 8, 9, 11, 12, 19, 20, 21, 22, 50 und 53 sind aufgrund den topographischen Gegebenheiten bzw. den nun infolge der konkreten Erschließungsplanung festgelegten Bezugspunkt-Höhen nicht mit den Vorstellungen der Ortsgemeinde vereinbar und schränken eine sinnvolle Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu Wohnzwecken teilweise unverhältnismäßig stark ein. Um dieser Situation abzuhelpfen, möchte die Ortsgemeinde Appenheim die

Höhenfestsetzungen für die oben genannten Grundstücksnummern korrigieren und den Grundstücken neue Nutzungsschablonen zuweisen, ohne jedoch dabei unverhältnismäßig hohe bauliche Anlagen zu ermöglichen. Aus diesem Grund bleiben die derzeit bestehenden Nutzungsschablonen erhalten und werden nicht grundsätzlich geändert, sondern nur bei den betreffenden Grundstücken neu zugeordnet.

Zudem möchte der Planungsträger die restriktiven Festsetzungen zu Drempeln gänzlich aus dem Bebauungsplan entfernen, um den Bauwilligen des gesamten Bebauungsplangebiets eine optimale Ausnutzbarkeit ihres Wohnraums zu ermöglichen.

Diese teilweise auch von privater Seite angeregten Änderungen sind 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.

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 kann ausgeschlossen werden, dass durch die Erhöhung der Gebäudehöhe irgendwelche Grenzen zu einem „städtebaulichen Missstand“ erreicht oder gar überschritten werden: So sind weder nennenswerte (oder gar erhebliche) nachteilige Auswirkungen auf Belichtung, Besonnung und Belüftung oder auf die bauliche Beschaffenheit von Wohnungen oder aber die Zugänglichkeit bzw. die Nutzbarkeit von Grundstücken und / oder Nachteile auf die Erschließung zu erwarten.

Durch die Änderung werden *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse* weder für die betroffenen noch für die benachbarten Grundstücke beeinträchtigt.

Zur Konkretisierung dieser Abwägungsschranke kann auf die Legaldefinition der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1990 - BVerwG 4 C 40. 87 - ZfBR 1991, 126; Urteil vom 23. März 1994 - BVerwG 4 C 18. 92 - BVerwGE 95, 277). Die Anforderungen an die Wohnverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen (§ 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Somit sind mit diesen maßvollen Änderungen 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. Die nun veränderten Wand- und Gebäudehöhen für Grundstücke, die neu an den bestehenden Siedlungsrand anschließen, weisen auch für die dort bereits auf den bebauten Grundstücken Wohnenden nicht die o. g. Nachteile auf, zumal diese südlich der geplanten Baugrundstücke liegen, sodass bspw. die Belichtung und Besonnung dieser Bestands-Anwesen allenfalls marginal betroffen ist. Außerdem sind die neuen und die bestehenden Grundstücke nicht nur durch die Grenzen der überbaubaren Flächen, sondern zusätzlich jeweils noch entweder

durch Verkehrsflächen (südlich der Grundstücke mit den Nummern 7-9) oder durch Grundstückserweiterungsflächen für die Bestandsgrundstücke (südlich der Grundstücke mit den Nummern 10-12) voneinander getrennt, sodass mehr als hinreichend große Abstände zwischen den Baukörpern und den Freibereichen gesichert sind, die eine nennenswerte oder gar erhebliche Beeinträchtigung im o.g. Sinne durch die hier getroffenen Änderungen der Baukörper-Höhen zusätzlich ausschließen.

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.

Die Textfestsetzung Nr. 2.1.1.3 („Zulässig sind begrünte Dächer sowie nicht glänzende bzw. nicht reflektierende Metaldächer“) soll herausgenommen werden, weil hierdurch ein ungewollter Ausschluss anderer Eindeckungen bewirkt wird.

Aufgrund der Änderungen bei den zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf der Hauptstraße sind die im Lärmgutachten ermittelten Lärmpegelbereich als auch die 60 dB(A)-Linie hinfällig. Die Ergänzung der Lärmgutachtens trägt der neuen Situation Rechnung und definiert neue Abgrenzungen, die in den Bebauungsplan übernommen werden.

## **2. Planungsrechtliches Verfahren**

Das Vorhaben muss über die Änderung des o.g. Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

### **> Verfahren**

Es sind weder die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch die des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben.

Es wird das 2-stufige Regel-Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB mit Umweltprüfung angewendet.

Der Ur-Bebauungsplan wurde im nun irregulären § 13b BauGB Verfahren aufgestellt.

## **3. Erläuterungen zum Plangebiet der 1. 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 1. Änderung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst alle Flächen des Bebauungsplans. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass nicht alle Änderungen – bis auf den Entfall der Festsetzung zu Drepeln und die neu aufgenommene Festsetzung zu Dacheindeckungen sowie die Lärmpegelbereiche - für jedes Grundstück gelten. So betreffen jedoch geänderten Nutzungsschablonen nur einzelne Grundstücksnummern (s. Satzungstext Kap. 2) des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Betroffen von der 1. Änderung sind somit die Grundstücksnummern 7, 8, 9, 11, 12, 19, 20, 21, 22, 50 und 53 für die geänderten Nutzungsschablonen und die Grundstücksnummern 1 bis 7, 22, 23, 35, 36, 43 bis 58 sind vorwiegend von den für die geänderten Lärmpegelgrenzen betroffen.

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

Die planungsrelevanten Vorgaben und sonstigen Rahmenbedingungen wurden in der rechtskräftigen Fassung 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.

### **3.3. Flächennutzungsplanung**

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem FNP entwickelt. Dies soll im Rahmen der ohnehin anstehenden FNP-Neuaufstellung entsprechend angepasst werden, wobei das somit bereits „verbrauchte“ Wohnbauflächen-Kontingent bei der Gesamt-Bilanzierung der Verbandsgemeinde selbstverständlich zu berücksichtigen ist.

Eine separates FNP-Änderungs-Verfahren für das noch nicht als Wohnbaufläche dargestellte Teilgebiet erschiene allerdings – nicht zuletzt auch im Hinblick auf den Fortgang der Planungen, welche die Ortsgemeinde gemäß geltendem Recht und im Vertrauen auf dessen Gültigkeit (Stichwort § 13b BauGB) nach dem rechtmäßigen Satzungsbeschluss forciert hatte – unverhältnismäßig, zumal für diese Fläche alleine die vorliegende Bebauungsplanung im Sinne des § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB ausreichend erscheint, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

### **3.4. 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. Nächstgelegene Teilflächen des Vogelschutzgebietes „Ober-Hilbersheimer Plateau (DE-6014-403) befinden sich ca. 800 m nordöstlich und ca. 1,0 km südwestlich.

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

Es sind keine sonstigen Schutzgebiete in der näheren Umgebung von der Planung betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Rheinheinisches Rheingebiet“ befindet sich ca. 600 m nördlich und das Landschaftsschutzgebiet „Welzbachtal von Hasenborn bis Atzelberg“ ca. 500 m nord-östlich.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

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

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

Es sind keine Kulturdenkmale in der näheren Umgebung oder im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Mainz-Bingen gelistet.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

### **3.5. Sonstige Vorgaben**

Es sind auch keine sonstigen Vorgaben, die für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes von Bedeutung sein könnten, bekannt - so bspw. zu den Parametern

- Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen (→ *keine im Plangebiet bekannt*).

### **3.6. 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 und begründet.

Mit Ausnahme der dort erläuterten Änderungen der Textfestsetzungen gelten sämtliche planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die rechtskräftige Fassungen des Bebauungsplanes unverändert weiter.

Zu diesen weiterhin gültigen Vorgaben sei daher an dieser Stelle auf die ausführlichen Erläuterungen der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan verwiesen.

### **3.7. Erschließung**

Der Planungsbereich wird aktuell bereits erschlossen. Die vorliegenden geringfügigen Textfestsetzungs-Änderungen sowie die Änderung der Nutzungsschablonen (wegen geänderter Höhen für Gebäude auf den Privatgrundstücken) und der Lärmpegelbereiche berühren die Erschließungs-Aspekte zur Ver- und Entsorgung bzw. zum Verkehr überhaupt nicht.

## **4. Begründung der Änderung der Festsetzungen**

Auf den Planänderungs-Anlass sowie die vorgesehene Änderung der Festsetzungen zur Neuzuweisung von Nutzungsschablonen in gewissen Teilbereichen wurde bereits in Kapitel 1 eingegangen.

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

1. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan unter „2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ unter Ziffer 2.1.3.1 getroffene Festsetzung

*„Drempel sind innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 1,30 m und nur bei Wohngebäuden zulässig. Als Drempelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohbaufußboden und Oberkante Dachhaut, gemessen in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenkante.“*

entfällt.

- *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 wesentlichen das Ortsbild beeinträchtigenden Eigenschaften zur Folge hat und die Beibehaltung angesichts der diesbezüglich sehr disparaten Bauweisen der näheren Umgebung somit nicht sinnvoll begründbar ist.*

2. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan unter „2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ unter Ziffer 2.1.1.3 getroffene Festsetzung

*„Zulässig sind begrünte Dächer sowie nicht glänzende bzw. nicht reflektierende Metaldächer.“*

entfällt.

- *Die Festsetzung soll herausgenommen werden, weil hierdurch ein ungewollter Ausschluss anderer Eindeckungen bewirkt wird.*
3. Aufgenommen werden soll unter „2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ unter Ziffer 2.1.1 die Festsetzung
- „Als Dacheindeckung sind glänzende bzw. reflektierende Metalldächer unzulässig. Dachbegrünungen sind im Dachbereich uneingeschränkt zulässig“*
- *Der Inhalt dieser Festsetzung ist bereits im anderen Wortlaut Bestandteil des Satzungstextes der derzeit rechtskräftigen Fassung. Die Änderung des Wortlautes dieser Festsetzung soll zu einer Klarstellung führen um künftige Missverständnisse vorzubeugen.*
4. Den Grundstücksnummern 7, 8, 9, 11, 12, 19, 20, 21, 22, 50 und 53 des rechtskräftigen Bebauungsplans (s. Planzeichnung) zugeteilten Nutzungsschablonen werden im Rahmen der 1. Änderung anderen Nutzungsschablonen zugeordnet.
- *Dies hat Erhöhungen der Gebäude- und Wandhöhen der baulichen Anlagen zur Folge. Die Gründe für diese Erhöhungen wurden bereits in Kap. 1 erläutert. Die Erhöhungen sind überwiegend durch die topographische Situation bzw. die nun infolge der konkreten Erschließungsplanung festgelegten Bezugspunkt-Höhen bedingt. Es soll also der durch die Lage der Bezugspunkte bzw. der gegebenen Neigungsausprägungen gegebenen Situation Rechnung getragen und durch Anpassung der Höhenbegrenzungen die Voraussetzung für eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gesichert werden. Erhöhungen bei dem Maß der Bebauung sind natürlich mit Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke verbunden. Diese fallen aber durchweg maßvoll aus, entsprechend den zeitgemäßen und üblichen Höhen für eine derartige Wohnbebauung und weisen aus den bereits in Kap. 1 erläuterten Gründen keine stärkeren (oder gar unvermeidbaren) nachteiligen Auswirkungen auf die (geplanten und die bestehenden) Nachbar-Grundstücke auf.*
5. Die den Grundstücksnummern 1 bis 7, 22, 23, 35, 36, 43 bis 58 des rechtskräftigen Bebauungsplans (s. Planzeichnung) zugeteilten Lärmpegelgrenzen werden im Rahmen der 1. Änderung durch überarbeitete, neu abgegrenzte Bereiche ersetzt.
- *Durch die zwischenzeitlich festgelegte Änderung der zulässigen Geschwindigkeiten auf der Landesstraße wird die Lärmbelastung im Baugebiet reduziert. Die neuen Werte und Abgrenzungen des nun entsprechend modifizierten Schallgutachtens werden in die Plandarstellung übernommen. Bei einigen Grundstücken konnte die „Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)“ zurückgenommen werden, da für diese keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.*
6. Die dargestellte 60 dB(A) -Linie wurde durch eine neue, überarbeitete Linie ersetzt. Dies betrifft vorwiegend die Grundstücksnummern 1 bis 6, 50, 51, 54 bis 58 des rechtskräftigen Bebauungsplans (s. Planzeichnung).
- *Durch die Änderung der zulässigen Geschwindigkeiten auf der Landesstraße wird die Lärmbelastung im Baugebiet reduziert. Die gutachterlich neu ermittelte 60 dB(A) – Linie wird in die Plandarstellung übernommen. Der Verlauf die Linie ändert sich nur unwesentlich.*



## **II. UMWELTBERICHT**

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem **Umweltbericht** gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Er ist mit der Offenlage des Bauleitplan-Entwurfes vorzulegen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

### **1. Vorbemerkungen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes**

Im Rahmen des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens „Auf den Kellern II“ wurden bereits die Umweltbelange abgearbeitet, in denen der Bestand und die Auswirkungen auf die Schutzgüter ausführlich beschrieben und bewertet wurden. Aufgrund der Tatsache, dass es sich nunmehr um die 1. Änderung des erst vor kurzem in Kraft getretenen Bebauungsplanes handelt, wird die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt.

Zudem ist es im vorliegenden Fall auch ohne nähere Erläuterungen zu den einzelnen Punkten deutlich, dass durch....

- die Änderung von Gebäude- und Wandhöhen einzelner Grundstücke,
- die Änderung der Lärmpegelbereiche,
- die Zulässigkeit von Dachbegrünung und nicht reflektierenden Metaldächern und
- dem Entfall von Drempeln

kein stärkerer Eingriff bewirkt wird, als er bisher zulässig war. Dies ist vor allem darin begründet, dass die Festsetzungen der Grundflächenzahlen (GRZ) sowie deren zulässigen Überschreitungen im Sinne der Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO unverändert bleiben und somit weiterhin einzuhalten sind.

Die folgende Wertung zur Eingriffsintensität betrifft sämtliche unten aus dem BauGB zitierten Schutzgüter, die im vorliegenden Fall überhaupt nicht (und schon gar nicht erheblich) nachteilig von dieser Änderung tangiert werden.

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

Ein Kompensationsbedarf ist somit aus dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht abzuleiten.

Somit entfällt an dieser Stelle eine ausführliche Erörterung mehrerer einschlägiger Umweltprüfungs-Parameter gemäß der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) BauGB.

- Die *gesetzlichen und planerischen Vorgaben* für diese Bauleitplan-Änderung müssen im Hinblick auf ihre Berücksichtigung in der Planung nicht mehr eigens aufgeführt werden.
- Außerdem sind aus diesem Grund eine ausführliche *Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes* sowie die Formulierung naturschutzfachlicher Zielvorstellungen bei Nicht-Durchführung der Planung entbehrlich. Abwägungsrelevante Aussagen dazu erfolgen jedoch ggf. im Rahmen der nachfolgenden Erläuterungen.

- Der *Inhalt und die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes* (bzw. seiner vorliegenden Änderung) sind in den vorstehenden Kapiteln 1 und 4 bereits erläutert worden. Daraus gehen auch bereits die *umweltprüfungsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes* hervor, die nachfolgend nochmals im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*) – soweit diese gegeben sind – beleuchtet werden.

## **2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden erfolgt eine bewertende Beschreibung der Konflikte der Planung mit den verschiedenen Schutzgütern. Auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wie aus den folgenden genannten Gründen verzichtet.

### **2.1. Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes `Auf den Kellern II´ nicht zu konstatieren. Gesundheitsschädigende Folgen sind auszuschließen.

### **2.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Grundsätzlich werden durch die 1. Änderung keine zusätzlichen Flächen beansprucht, da es zu keiner weiteren Überschreitung oder Erhöhung der geltenden GRZ kommt sowie deren zulässige Überschreitungen im Sinne der Regelungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs wurden bereits naturschutzfachlich erfasst, so dass zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen somit nicht festzustellen sind.

### **2.3. Schutzgut Boden**

Es sind keine Altstandorte, Ablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Grundsätzlich werden – das Schutzgut Boden betreffend – durch die 1. Änderung keine weiteren Flächen beansprucht, die nicht auch jetzt schon überbaut werden dürfen. Da es zu keiner Erhöhung der zu beanspruchenden GRZ kommt, sondern das bereits festgesetzte Maß der baulichen Nutzung weiterhin einzuhalten ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Aus diesem Grund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

### **2.4. Schutzgut Wasser**

Da nach wie vor keine Still- oder Fließ-Gewässer direkt von dem Eingriff betroffen sind und keine zusätzliche Versiegelung und eine somit Abflussverschärfung durch die Änderung entsteht, hat die Plan-Änderung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

### **2.5. Schutzgut Klima / Luft**

Durch die Planungsänderung kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung die nicht ohnehin schon zulässig ist. Somit können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft ausgeschlossen werden.

### **2.6. Schutzgut Landschaft / Erholungseignung**

Auf das Landschaftsbild und den Erholungswert wirken sich die Änderungen nicht nennenswert aus.

## **2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der Plan-Änderung nicht betroffen.

## **2.8. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern / biologische Vielfalt**

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind angesichts der vergleichsweise geringen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter kaum zu konstatieren.

## **3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **3.1. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Die in den vorangegangenen Planungen genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffes behalten weiterhin Ihre Gültigkeit.

### **3.2. Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen**

Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, kommt es bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf den Kellern II“ zu keiner zusätzlichen Versiegelung von Böden, die nicht bereits über das Maß der baulichen Nutzung (GRZ sowie deren zulässige Überschreitungen im Sinne der Regelungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) geregelt ist. Auch sind andere Schutzgüter kaum bis gar nicht durch die geplante Änderung betroffen.

Somit kann auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, sowie daraus resultierende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet werden.

## **4. Gegenüberstellung von Umweltauswirkungen und Kompensation (Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung)**

Wie bereits deutlich wurde, entsteht bei den durch die Planung ermöglichten Eingriffe kein Ausgleichsbedarf.

## **5. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

In der Begründung wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen. Bereits im Vorfeld der Planung waren die Bedürfnisse und Planungen der betroffenen Grundstückseigentümer ermittelt worden, um eine möglichst optimierte Plan-Änderung, unter Wahrung der übrigen städtebaulichen Belange, festschreiben zu können.

Alternative Festsetzungen oder sonstige Änderungen mit einem geringeren ökologischen Risiko, die realistisch für diese Nutzung in Frage kommen und durch übergeordnete Vorgaben gedeckt sind, befinden sich im Änderungsbereich nicht.

## **6. Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung**

### **6.1. Inhaltliche und räumliche Abgrenzung**

Die Abgrenzung des nun festgesetzten Änderungs-Geltungsbereiches sowie die Aussagen der landespflegerischen Beurteilung der bisherigen Planung des Bebauungsplangebietes ´Auf den Kellern II` bildet die Grundlage für die räumliche Abgrenzung der Umweltprüfung. Beeinträchtigungen oder Belastungen der Umwelt, die weiter über diese Grenzen hinausgehen, sind angesichts der geplanten, relativ ortgebundenen Nutzung nicht zu erwarten.

Die Abgrenzung der Untersuchungsinhalte beruht auf den einschlägigen Standards der zu untersuchenden Inhalte, welche durch die baugesetzlichen Vorgaben der zu untersuchenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend § 1a BauGB und in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, durch die naturschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG und des LNatSchG vorgegeben sind.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann, um das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung angemessen und sachgerecht berücksichtigen zu können.

### **6.2. Angewandte Untersuchungsmethoden**

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf der Auswertung der bisherigen Aussagen zu umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Belangen im Plangebiet gewonnenen Erkenntnissen.

### **6.3. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht zur vorliegenden Änderung sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

Die verfügbaren Unterlagen reichten aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

## **7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht geboten.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung**

Die in vorliegendem Umweltbericht erläuterte Umweltprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ´Auf den Kellern II` am nordwestlichen Rand der Ortslage Appenheim ergab, dass die Änderung als umweltverträglich eingestuft werden kann.

Beim Vergleich des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit der vorliegenden Änderung wird deutlich, dass der durch die Umplanung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Wesentlichen unverändert bleibt bzw. als nicht entscheidungserheblich einzustufen ist. Zusätzlicher Kompensationsbedarf ist demzufolge nicht abzuleiten.

### **III. UMSETZUNG DER PLANUNG**

Die von den Änderungen betroffenen Bau-Grundstücke im Geltungsbereich des Änderungsbereichs befinden sich teilweise noch im Eigentum der Ortsgemeinde. Die in der rechtskräftigen Fassung festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind ebenfalls Eigentum der Ortsgemeinde.

Die Umsetzung der Planung erfolgt im Rahmen von Baugenehmigungsplanungen.

---