



6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 'AN DER HOCHSTRASSE' Ortsgemeinde Engelstadt

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
Fassung gemäß Satzungsbeschluss am 25.09.2017

BEGRÜNDUNG

Stand 26.09.2017

INHALT:	Seite
1. Veranlassung und Ziele der Änderung / Aufstellungsbeschluss	1
2. Beschreibung des Geltungsbereiches.....	3
3. Planungsrelevante Vorgaben	4
4. Erschließung	4
5. Begründung der Änderungen der Festsetzungen.....	5
6. Beurteilung der Änderung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes.....	6
6.1 Rechtliche Grundlage für die Beurteilung.....	6
6.2 Bewertung des Eingriffes infolge der Änderung.....	6



INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

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

1. Veranlassung und Ziele der Änderung / Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Engelstadt (Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Kreis Mainz-Bingen) beabsichtigt die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans „An der Hochstraße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der Ortsgemeinderat hat daher am 03.04.2017 die Aufstellung der 6. Änderung des ursprünglich am 14.02.1969 in Kraft getretenen Bebauungsplanes 'An der Hochstraße' beschlossen. Geändert wird das Teilgebiet MD1 der Fassung der 5. Änderung. Die Lage des Plangebietes ist Gegenstand der nachstehenden Abbildung.

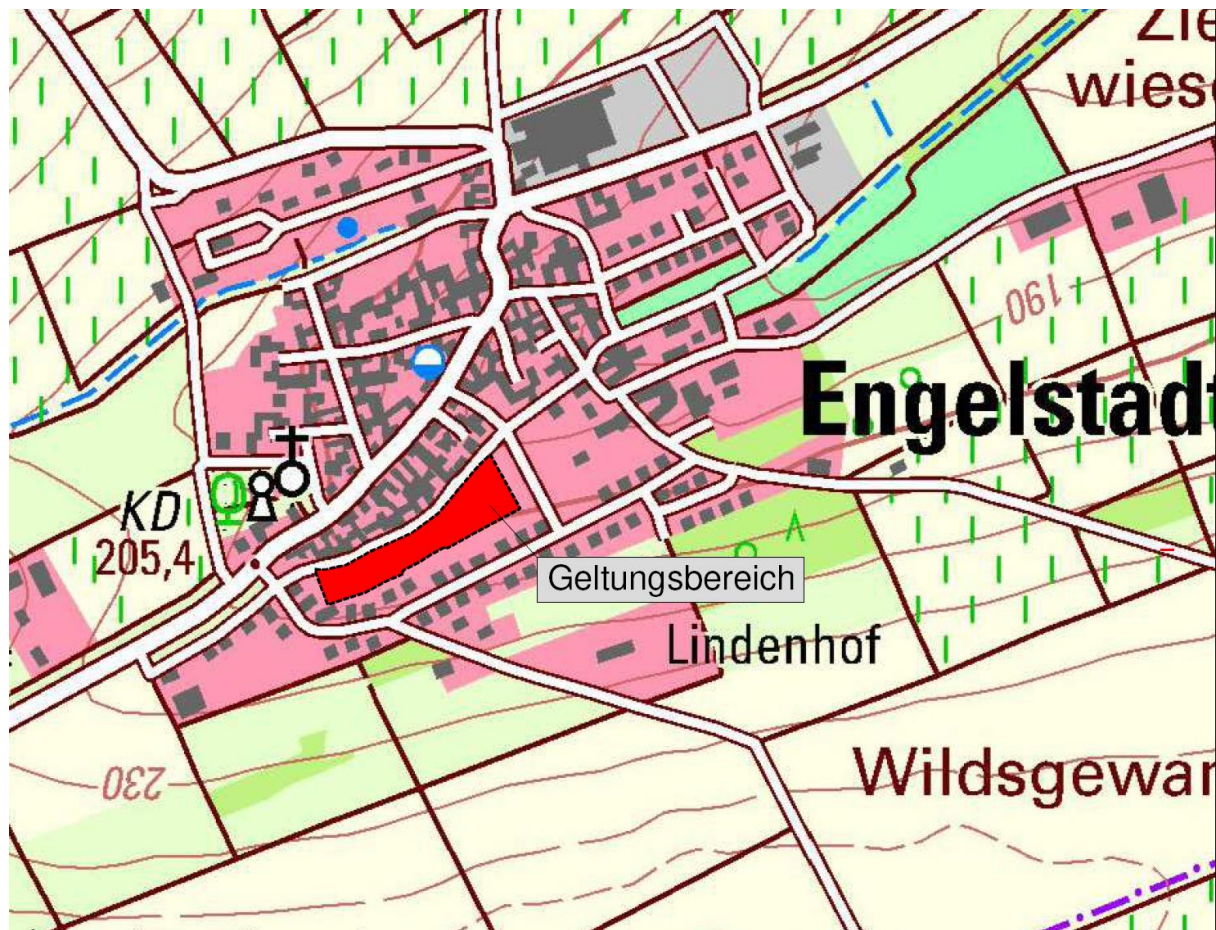


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Ortszusammenhang (Abbildung unmaßstäblich, die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz.)

Folgende Änderungen innerhalb des Teilgebietes MD1 werden vorgenommen:

- Anpassung der Festsetzung zur Bauweise
- Streichung der Festsetzungen zur Drenpelhöhe und Sockelhöhe
- Streichung der Festsetzung zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzung einer maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhe

Demzufolge muss der Bebauungsplan entsprechend geändert und an die städtebaulichen Erfordernisse angepasst werden. Dieser zunächst von privater Seite angeregte Änderungswunsch entspricht in vollem Umfang dem kommunalen Willen, da

- durch diese relativ geringfügige Änderung mehr Spielräume bei der baulichen Nutzung nach zeitgemäßen Bedürfnissen gewährt werden können, ohne dass dadurch nennenswerte städtebauliche bzw. ortsbildästhetische Beeinträchtigungen oder gar bodenrechtliche Spannungen zu erwarten sind,
- durch diese Änderung den nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung „*insbesondere zu berücksichtigenden Belangen*“
 2. „*Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung*“ und
 3. „*die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, (...)*“ und
 4. „*die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile*“,
- sowie den in der Gesamtabwägung auch zu berücksichtigenden privaten Belangen von Grundstückseigentümern und Bauwilligen besser Rechnung getragen werden kann,
- der potenzielle Eingriff in Folge der Änderung aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung ist,
- und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die gegen die Änderung sprechen.

Der § 13 Abs. 2 BauGB definiert die Möglichkeiten zur Vereinfachung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Im vorliegenden Verfahren wird für die 6. Änderung 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.

Im Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 wurden im Zeitraum vom 28.07.2017 bis einschließlich 30.08.2017 die Öffentlichkeit und Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die Abwägung am 25.09.2017 eingestellt. Der Bebauungsplantext wurde dabei lediglich redaktionell im Sinne einer Klarstellung fortgeschrieben. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Engelstadt hat in gleicher Sitzung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung umfasst das Teilgebiet MD1 des Ursprungs-Bebauungsplanes und somit die Flurstücke 88/8, 88/9, 89/4, 90/2, 91/4, 92/4, 93/3, 93/4, 94, 95/1, 95/2 (teilweise), 96/3, 97/1, 98/1, 99/4, 99/3, 101, 102 und 103 (alle Flur 5). Der Geltungsbereich ist bereits durch die Straße „Am Dorfgraben“ erschlossen und wird auf drei Grundstücken wohnbaulich sowie auf drei Grundstücken vermutlich gewerblich genutzt. Auf dem Flurstück 94 befindet sich eine Verteilerstation. Die nicht bebauten Grundstücke sind überwiegend von Gehölzen bestanden.

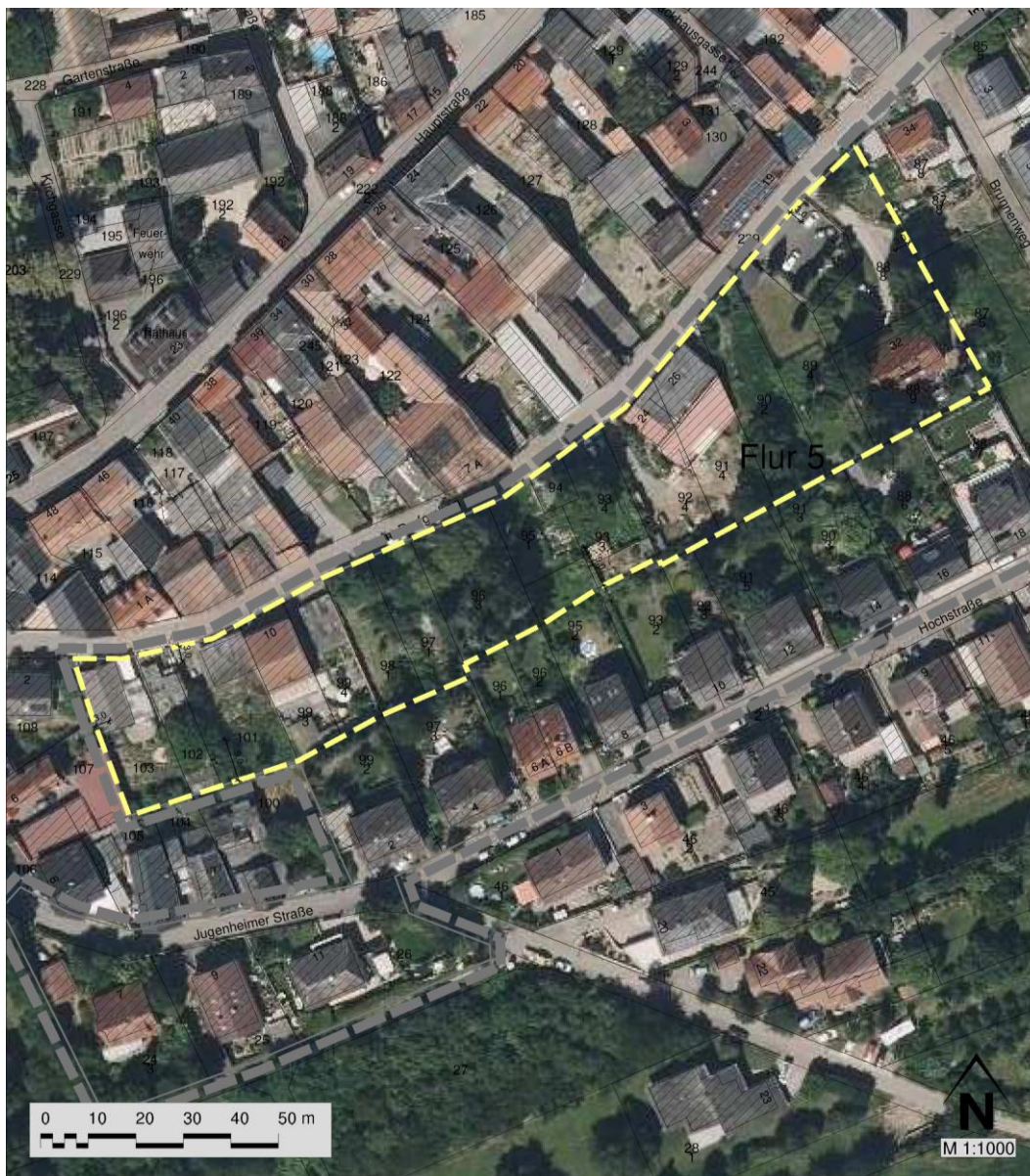


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches der 6. Änderung (gelbe Strichlinie, Abbildung unmaßstäblich, die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz.)

3. Planungsrelevante Vorgaben

- **Bebauungsplanung:**

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich als Dorfgebiet MD1 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Folgende Festsetzungen haben innerhalb des MD1 derzeit Rechtskraft:

Art der baulichen Nutzung	MD Dorfgebiet
Zahl der Vollgeschosse	1
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,8 als Höchstmaß
Bauweise	Geschlossene Bauweise
Dachform/-neigung	25° - 38°
Drempelhöhe	1,0 m
Zulässige Anzahl von Wohnungen/Gebäude	2
Mindestanzahl der Stellplätze/Wohnung	2

- **NATURA 2000-Gebiete (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):**
Keine NATURA 2000-Gebiete von der Plan-Änderung betroffen.
- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**
Keine Schutzgebiete von der Plan-Änderung betroffen.
- **Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz:**
Keine von der Plan-Änderung betroffen.
- **Schutzgebiete / Vorgaben nach Wasserrecht:**
Keine von der Planung betroffen.
- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**
Keine von der Planung betroffen.
- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**
Keine von der Planung betroffen.
- **Fachplanungen:**
Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

4. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich und medienseitig erschlossen. Für die Anbindung an die kommunalen Netze der Ver- und Entsorgungsanlagen stehen die im „Dorfgraben“ vollständig vorhandenen und hinreichend dimensionierten Leitungen zur Verfügung.

5. Begründung der Änderungen der Festsetzungen

Eine Übersicht der geänderten Festsetzung im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist Gegenstand der nachstehenden Tabelle. Sämtliche sonstigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen sowie die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der rechtskräftigen Fassung der 5. Änderung gelten für den gesamten Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung unverändert weiter.

Festsetzung	Rechtskräftige Fassung	Gegenständliche 6. Änderung
Art der baulichen Nutzung	MD Dorfgebiet	MD Dorfgebiet
Zahl der Vollgeschosse	1	–
Grundflächenzahl	0,4	0,4
Geschossflächenzahl	0,8 als Höchstmaß	0,8 als Höchstmaß
Bauweise	Geschlossene Bauweise	Abweichende Bauweise
Dachform/-neigung	25° - 38°	25° - 38°
Sockelhöhe	≤ 20 cm über dem natürlichen Gelände und der fertigen Höhe der Decke über dem untersten Geschoß gemessen an der Rückseite der Gebäudemittelachse	–
Drempelhöhe	1,0 m	–
Gebäudehöhe	–	11,50 m
Wandhöhe	–	8,50 m
Zulässige Anzahl von Wohnungen/Gebäude	2	2
Mindestanzahl der Stellplätze/Wohnung	2	2

Im Ursprungsplan wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies ist jedoch auf Grund einzelner vergleichsweise breiten Grundstücken mit Einschränkungen für Bauwillige verbunden, da durch diese Festsetzung stellenweise bis zu 16 m breite Gebäude errichtet werden müssten. Das Plangebiet ist einheitlich bebaut und enthält sowohl offene wie geschlossene Bauweisen. Dementsprechend sieht der Plangeber im Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer vor, zukünftig offene und grenzständige Bauweise zuzulassen. Auf Grund der Hanglage und der zu erwartenden hangabwärts gerichteten Kaltluftabflüsse des Plateaus kann eine ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen durch die rückwärtigen Fenster sichergestellt werden.

Die Festsetzungen zur Geschossfläche und Drempelhöhe – als Maß zwischen fertiger Höhe der obersten Decke und Oberkante Dachhaut auf der Außenseite des Mauerwerks – wird gestrichen, da diese Festsetzung aus Sicht des Plangebers eine unverhältnismäßige Einschränkung für Bauwillige darstellt und eine möglichst gute Ausnutzung zu Wohnzwecken auch über ausgebaute Obergeschosse im Innenbereich ermöglichen kann, zumal der Drempel ohnehin nur eine vergleichsweise geringe Außenwirkung bewirkt. Außerdem ist den Belangen des Nachbarnschutzes durch die Festlegung der Wand- und Gebäudehöhen ausreichend Rechnung getragen.

Ebenso wurde die Festsetzung zur Sockelhöhe gestrichen, da das natürliche Gelände als Bezugspunkt zu unbestimmt ist und die Außenwirkung baulicher Anlagen durch die nun festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen über den klar definierten Bezugspunkt der hergestellten Straße „Am Dorfgraben“ eindeutiger und wirksamer beschränkt werden kann.

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

6.1 Rechtliche Grundlage für die Beurteilung

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. Erforderlich ist somit im vereinfachten Verfahren 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).

6.2 Bewertung des Eingriffes infolge der Änderung

Beim Vergleich des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der vorliegenden Änderung wird deutlich, dass durch die Änderungen kein nennenswerter oder gar erheblicher zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft planungsrechtlich ermöglicht wird. Diese Wertung betrifft nahezu sämtliche in einer Umweltprüfung abzuarbeitenden Schutzgüter

- Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Boden,
- Wasser,
- Klima/Luft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter,

die im vorliegenden Fall nicht und vor allem nicht nachteilig von der Plan-Änderung tangiert werden. Auch sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge bzw. Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Parametern feststellbar.

Als einziges Schutzgut ist das Schutzgut Landschaft von dieser Veränderung betroffen, da die Änderungen zu einem gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans veränderten Ortsbild führen können. Diese Änderungen führen jedoch unter Zugrundelegung der zusätzlich aufgenommenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen keinesfalls zu einer erheblichen oder gar beeinträchtigenden Außenwirkung.

Somit sind bzw. waren in dem Sinne des oben zitierten § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB sämtliche nach der vorliegenden 6. Bebauungsplan-Änderung *zulässigen* Eingriffe im Geltungsbereich auch *bereits vor der planerischen Entscheidung* (d.h. vor Durchführung dieser Änderung) *erfolgt oder zulässig*.

Demzufolge resultiert aus dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes auch kein Kompensationsanfordernis.