BEBAUUNGSPLAN
´AUF DER HÖH - 2. ÄNDERUNG`
OG Niederheimbach

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

SATZUNGSTEXT + BEGRÜNDUNG

Stand: 06.09.2016

INHALT:

Seite

1. Fertigung

1. Rechtsgrundlagen 1

2. Satzungstext 2

3. Begründung 5

3.1 Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung / Aufstellungsbeschluss 5
3.2 Beschreibung des Geltungsbereiches 6
3.3 Planungsrelevante Vorgaben 6
3.4 Erschließung 7
3.5 Inhalte und Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung 7
3.6 Rechtliche Grundlage für die Beurteilung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes 9
3.7 Bewertung des Eingriffes infolge der Änderungen 10

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

internet: www.doerhoefer-planung.de

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 296)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 129 des Gesetzes vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

Zudem im vorliegenden Fall zu beachten:

- **DIN-Normen**, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Nahe, Sachgebiet 3.2 Bauen, Koblenzer Straße 18 in Bingen, eingesehen werden.
  Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bzw. http://www.beuth.de) möglich.

2. Satzungstext

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ´Auf der Höh` der OG Niederheimbach gemäß § 1 Abs. 8 BauGB

Der Ortsgemeinderat von Niederheimbach hat in seiner Sitzung vom 22.08.2016 aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in seiner aktuellen Fassung folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich / Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ´Auf der Höh` (in der bisher rechtskräftigen Fassung) werden wie folgt geändert.

1. Plangebiet / Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes.

2. Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

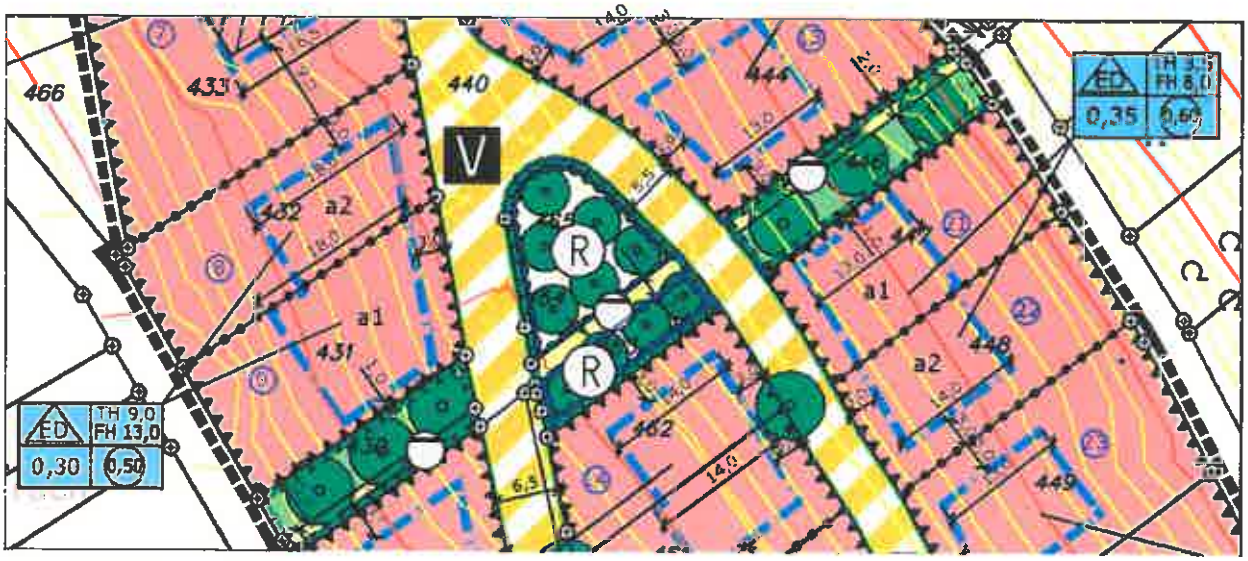
2.1 Änderung der textlichen Festsetzungen – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die bisherige textliche Festsetzung zur Bauweise in Ziffer 1.3

„1.3.1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Es wird für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt."

entfällt und wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

„1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Gebäude sind grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Davon abgewichen werden kann innerhalb der Baugrenzen, soweit an die von der Abweichung betroffenen Grenze kein Baugrundstück angrenzt (Fl.12, Nr. 431 und 447) – siehe Planzeichen a_1.
Auf den Grundstücken Fl. 12, Nr. 432 und 448 können innerhalb der Baugrenzen Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden (Grenzbebauung zu den Grundstücken Fl. 12, Nr. 431 und 447) – siehe Planzeichen a_2*."*



Planausschnitt mit Änderung Baufenster
Flurstück Nr. 431, 432, 447 und 448, Flur 12, Gemarkung Niederheimbach

2.2 Änderung der textlichen Festsetzungen - Garagen

Die bisherigen textlichen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen in Ziffer 1.4

„1.4.3 Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen sind generell innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m
- der Abstand zwischen Garage und Erschließungsstraße (Zufahrt) beträgt mindestens 5,50 m und höchstens 10,0 m
- die rückwärtige Flucht der Garage muss mindestens 1,0m näher zur Erschließungsstraße liegen als die rückwärtige Gebäudekante des Baukörpers des Hauptgebäudes."

entfallen und werden durch folgende Festsetzungen ersetzt:

„1.4.3 Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen sind generell innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m."

2.3 Zusätzliche textliche Festsetzung – Höhenlage der Grundstücke

Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden durch Ziffer 1.15 wie folgt erweitert:

„1.15 Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Grundstücke, die von einer bergseitig des Grundstücks gelegenen Straße erschlossen werden, sind bis zu einem Abstand von 6,0m zur Erschließungsstraße so aufzufüllen, dass die mittlere Geländehöhe in diesem Bereich höchstens 0,75m unter dem angrenzenden Niveau der Randbegrenzung der Straße liegt.
Diese Grundstücke sind darüber hinaus so aufzufüllen, dass in einem Abstand von 6,0m zur Erschließungsstraße das Geländeniveau höchstens 1,5m unter dem angrenzenden Niveau der Randbegrenzung der Straße liegt."

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bisherigen textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen

2.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD).
2.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 40° (Altgrad) betragen.

entfallen und werden durch folgende Festsetzungen ersetzt:

2.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD) und Flachdächer.
2.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 40° (Altgrad) betragen. Flachdächer sind bis zu einer Neigung von 3° (Altgrad) zulässig

Alle übrigen textlichen sowie die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Verfahrensdaten

Der Beschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Auf der Höh – 2. Änderung" gemäß § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom Ortsgemeinderat der OG Niederheimbach in seiner Sitzung am 21.03.2016 gefasst.

Der Bebauungsplanänderungsentwurf hat daraufhin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2016 bis 13.06.2016 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan „Auf der Höh – 2. Änderung" incl. Begründung wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates der OG Niederheimbach am 22.08.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan „Auf der Höh – 2. Änderung" wurde am 08.09.2016 ausgefertigt.

55413 Niederheimbach, 08.09.2016
Ortsgemeinde Niederheimbach
In Vertretung:

Roswitha Hautmann
1. Beigeordnete

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe vom 14.09.2016. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Auf der Höh – 2. Änderung" in Kraft getreten.

55413 Niederheimbach, 14.09.2016
Ortsgemeinde Niederheimbach
In Vertretung:

Roswitha Hautmann
1. Beigeordnete

3. Begründung

3.1 Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung / Aufstellungsbeschluss

Für einen großen Anteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke wurde als Bauweise „Einzel- oder Doppelhaus" festgesetzt. Allerdings besitzen die Grundstücke durchaus unterschiedliche Breiten. Im Falle des Grundstücks Nr. 431, Flur 12, Gemarkung Niederheimbach hat sich trotz einer Grundstücksgröße von 437 m^2 die Breite von ca. 15m als zu gering für die gewünschte, sich zum Tal öffnende, traufständige Bebauung gezeigt. Eine ähnliche Situation ist beim Grundstück Nr. 447 gegeben.

Die Ortsgemeinde möchte nach eingehender Beratung eine verbesserte Grundstücksnutzung mit Unterschreitung des erforderlichen Grenzabstandes von 3,0m ermöglichen, da in diesen Fällen keine direkte Benachteiligung angrenzender Baugrundstücke gegeben ist (angrenzende Schutzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Zur Erleichterung der der Bebaubarkeit der direkt angrenzenden Grundstücke (Fl. 12, Nr. 432 und 448) soll die Grenzbebauung für diese Grundstücke an der Grenze zu den Grundstücken Fl. 12, Nr. 431 und 447 möglich sein.

Insbesondere bei den talseits der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken ist aufgrund der starken Neigung der Grundstücke die Realisierung von Stellplätzen und Garagen äußerst problematisch. Auch besteht die Gefahr einer unvorteilhaften Außenwirkung von Bauwerken zur Abstützung von Stellplätzen bzw. Garagen zur stark exponierten Talseite. Die entsprechenden Festsetzungen sollten daher überarbeitet werden.

Der Rat der Ortsgemeinde Niederheimbach hat daher am 21.03.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höh" beschlossen.

Einige Baugesuche wurden mit Flachdächern vorgelegt, die derzeit nicht genehmigungsfähig sind. Die Ortsgemeinde hat sich vor dem Hintergrund der geänderten Baukultur auch mit den Dachformen, insbesondere mit Flachdächern auseinandergesetzt und ist zu dem Schluss gekommen, den Ausschluss im Rahmen der Änderung zurück zu nehmen.

- **Verfahren:**

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 2. 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. 3.6 erläutert.

Der Bebauungsplan „Auf der Höh – 2. Änderung" incl. Begründung wurde in der Sitzung des Stadtrates der OG Niederheimbach am 22.08.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

3.2 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes.

3.3 Planungsrelevante Vorgaben

Das teilweise bereits wohnbaulich genutzte Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Siedlungslage von Niederheimbach.

In Richtung Ortslage schließt sich weitere Bebauung (überwiegend weitere Wohnbaugrundstücke) an.

Nachfolgend werden einige mglw. planungsrelevante Grundlagen bzw. Vorgaben stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-Zuordnung: Landkreis Mainz-Bingen, Verbandsgemeinde Rhein-Nahe, Gemarkung Niederheimbach.

Größe: ca. 1,6 ha.

Aktuelle Raumnutzung: Wohngebiet mit Straßen, überwiegend noch unbebaut.

* **Flächennutzungsplanung mit integrierter Landschaftsplanung**:
  Darstellung als Wohnbaufläche.

* **Bebauungsplanung:**
  Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Als wesentliche Festsetzungen sind u.a. die offene Bauweise und eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) vorgegeben.

* **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):
  Keine von der Plan-Änderung betroffen.

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

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits durchgeführt.

3.5 Inhalte und Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung

Nachfolgend werden die in der Änderungssatzung aufgeführten Änderungen nochmals aufgelistet *(kursiv)* und einzeln begründet.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 <u>Änderung der textlichen Festsetzungen – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</u>

Die bisherige textliche Festsetzung zur Bauweise in Ziffer 1.3

„1.3.1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Es wird für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt."

entfällt und wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

„1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Gebäude sind grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Davon abgewichen werden kann innerhalb der Baugrenzen, soweit an die von der Abweichung betroffenen Grenze kein Baugrundstück angrenzt (Fl.12, Nr. 431 und 447) – siehe Planzeichen a_1.
Auf den Grundstücken Fl. 12, Nr. 432 und 448 können innerhalb der Baugrenzen Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden (Grenzbebauung zu den Grundstücken Fl. 12, Nr. 431 und 447) – siehe Planzeichen a_2*."*

Für einen großen Anteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke wurde als Bauweise „Einzel- oder Doppelhaus" festgesetzt. Allerdings besitzen die Grundstücke durchaus unterschiedliche Breiten. Im Falle des Grundstücks Nr. 431, Flur 12, Gemarkung Niederheimbach hat sich trotz einer Grundstücksgröße von 437 m^2 die Breite von ca. 15m als zu gering für die gewünschte, sich zum Tal öffnende, traufständige Bebauung gezeigt.

Die Ortsgemeinde wollte nach eingehender Beratung den Wunsch des Bauherrn zur Unterschreitung des erforderlichen Grenzabstandes von 3,0m stattgeben, da in diesem Fall keine Benachteiligung angrenzender Baugrundstücke gegeben ist (angrenzende Schutzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Kommune ist auch mit einer Übernehme der Abstandsflächen einverstanden.

Die Auswahl der Flurstücke, für die diese abweichende Bauweise gelten soll, ist aus städtebaulich begründbaren Erwägungen getroffen worden. Die beiden Grundstücke sind, wie einige andere Grundstücke mit Einzel- oder auch mit Doppelhäusern bebaubar. In diesen Fällen sollen Einzelhäuser auf den recht schmalen Parzellen errichtet werden. Da in beiden Fällen der öffentliche Graben angrenzt, will die Gemeinde die Bestrebungen zur intensiven Ausnutzung der Grundstücke fördern und die Bebauung mit Einzelhäusern ermöglichen. In dem ähnlich gelegenen Grundstück Nr. 460/1 (ehemals 462) wurde eine andere Bebauung (Einzelhaus) realisiert, eine abweichende Bauweise ist hier nicht sinnvoll. In der entsprechenden Abwägung wurde zwischen den Bemühungen zur Ermöglichung der Bebauung mit Einzelhäusern (Grundstücke mit abweichender Bebauung) auf der einen Seite und der Erweiterung der baulichen Möglichkeiten im Bereich großzügig bemessener Baufenster auf der anderen Seite unterschieden.

2.2 <u>Änderung der textlichen Festsetzungen - Garagen</u>

Die bisherigen textlichen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen in Ziffer 1.4

„1.4.3 Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen sind generell innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m.
- der Abstand zwischen Garage und Erschließungsstraße (Zufahrt) beträgt mindestens 5,50 m und höchstens 10,0 m

- die rückwärtige Flucht der Garage muss mindestens 1,0m näher zur Erschließungsstraße liegen als die rückwärtige Gebäudekante des Baukörpers des Hauptgebäudes."

entfallen und werden durch folgende Festsetzungen ersetzt:

„1.4.3 Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen sind generell innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m"

Bei den talseits der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken ist aufgrund der starken Neigung der Grundstücke die Realisierung von Stellplätzen und Garagen besonders problematisch. Dies gilt grundsätzlich auch für die Grundstücke, die bergseits der Erschließungsstraße liegen. Deshalb sollen insgesamt die Regelungen zum Abstand der Garagen von der Erschließungsstraße für diese Grundstücke aufgegeben werden.

2.3 Zusätzliche textliche Festsetzung – Höhenlage der Grundstücke

Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden durch Ziffer 1.15 wie folgt erweitert:

„1.15 Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Grundstücke, die von einer bergseitig des Grundstücks gelegenen Straße erschlossen werden, sind bis zu einem Abstand von 6,0m zur Erschließungsstraße so aufzufüllen, dass die mittlere Geländehöhe in diesem Bereich höchstens 0,75m unter dem angrenzenden Niveau der Randbegrenzung der Straße liegt.
Diese Grundstücke sind darüber hinaus so aufzufüllen, dass in einem Abstand von 6,0m zur Erschließungsstraße das Geländeniveau höchstens 1,5m unter dem angrenzenden Niveau der Randbegrenzung der Straße liegt."

Durch die Garagen und Nebenanlagen sowie deren Gründungsbauwerke besteht die Gefahr einer unvorteilhaften Außenwirkung zur stark exponierten Talseite. Außerdem wird die Realisierung von Garagen an den Grundstücksgrenzen aufgrund der Höhenregelung zu Garagen durch die Landesbauordnung erschwert. Eine Mindestauffüllung des Bereiches bis zu einem Abstand von 6.0m zur Erschließungsstraße soll die Voraussetzung für eine an die Topografie angepasste Bebauung bilden. Diese Auffüllungen werden ohnehin von vielen Bauherren zur besseren Nutzung der Grundstücke durchgeführt. Sofern benachbarte Grundstücke noch nicht bebaut und damit auch nicht aufgefüllt wurden, ist der Bauherr zwar weiterhin in Teilbereichen zur Herstellung einer relativ hohen Unterkonstruktion für Garagen bzw. sonstige Nebenanlagen gezwungen, jedoch werden diese außenwirksamen Bauteile mit der späteren Bebauung des benachbarten Grundstücks weitgehend verschwinden. Aufgrund des Gebots zur Auffüllung können auch Garagen in Grenzlage genehmigungsfähig werden.

Diese zunächst auch von privater Seite angeregten Änderungswünsche entsprechen in vollem Umfang dem kommunalen Willen, da …

- …. durch diese relativ geringfügigen Änderungen 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 Plan-Änderung den nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung *„insbesondere zu berücksichtigenden Belangen"*
  - *Nr. 2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung" und*
  - *Nr. 3 die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, (...)" und*
  - *Nr. 4 die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile",*

sowie auch den in der Gesamtabwägung auch zu berücksichtigenden privaten Belangen von Grundstückseigentümern und Bauwilligen besser Rechnung getragen werden kann,

- .... der potenzielle Eingriff infolge der Plan-Änderung aus Sicht des Naturhaushaltes völlig unproblematisch ist,
- .... und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die dagegensprechen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bisherigen textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen

2.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD).
2.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 40° (Altgrad) betragen.

entfallen und werden durch folgende Festsetzungen ersetzt:

2.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD) und Flachdächer.
2.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 40° (Altgrad) betragen. Flachdächer sind bis zu einer Neigung von 3° (Altgrad) zulässig

Bei der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen auf ein Leitbild, das die Fortführung der regionaltypischen Bebauung beinhaltete, abgestellt. Durch die weitgehende Abkehr der inzwischen umgesetzten Gebäude sowohl in diesem Baugebiet, als auch in anderen Bereichen der angrenzenden Region von den regionaltypischen Elementen, die in der erforderlichen Komplexität auch kaum rechtssicher festzusetzen sind, soll an dem Ausschluss von Flachdächern nicht weiter festgehalten werden. Allerdings sollen die noch verbleibenden Dachformen wie Tonnendächer, Runddächer u.ä. weiterhin ausgeschlossen bleiben.

Sämtliche sonstigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen sowie die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung gelten für den gesamten Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung unverändert weiter.

3.6 Rechtliche Grundlage für die Beurteilung 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 selbstverständlich 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 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).

3.7 Bewertung des Eingriffes infolge der Änderungen

Beim Vergleich des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit der vorliegenden Änderung wird deutlich, dass durch die Festsetzungen **kein nennenswerter (oder gar erheblicher) zusätzlicher Eingriff** in Natur und Landschaft **stattfinden wird.**

Diese Wertung betrifft fast **sämtliche** in einer Umweltprüfung abzuarbeitenden **Schutzgüter,**

- **Arten- und Biotopschutz** (Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sowie auf den speziellen Artenschutz und die biologische Vielfalt),
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den **Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,**
- **Boden- und Wasserhaushalt,**
- **Lokalklima / Lufthygiene,**
- **Erholungs-/ Erlebniswert,**
- **Kultur- und 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. evtl. Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Parametern feststellbar.

Das Schutzgut **Orts- und Landschaftsbild** wird durch die vorgesehenen Grundstücksauffüllungen in höherem Maße als bislang vor massiv wirkenden Bauwerken, insbesondere an den Hangkanten, geschützt.

Somit sind bzw. waren in dem Sinne des oben zitierten § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB sämtliche nach der vorliegenden 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes auch kein Kompensationserfordernis.

Weitere Ausführungen sind aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich.