BEBAUUNGSPLAN
´AM SCHIFFELBORN` (2. ÄNDERUNG)
Stadt Bacharach

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

SATZUNGSTEXT + BEGRÜNDUNG

Stand: 17.02.2016

INHALT: Seite

1. Rechtsgrundlagen **1**

2. Satzungstext **2**

3. Begründung **5**

3.1 Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung / Aufstellungsbeschluss 5
3.2 Beschreibung des Geltungsbereiches 7
3.3 Planungsrelevante Vorgaben 7
3.4 Erschließung 8
3.5 Inhalte und Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung 8
3.6 Rechtliche Grundlage für die Beurteilung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes 9
3.7 Bewertung des Eingriffes infolge der Änderungen 9

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. Fertigung

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **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 mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387f.), zuletzt geändert am 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106) *[soweit nicht durch das vorstehende Bundesnaturschutzgesetz ungültig]*
- **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).

2. Satzungstext

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ´Am Schiffelborn` der Stadt Bacharach gemäß § 1 Abs. 8 BauGB

Der Stadtrat von Bacharach hat in seiner Sitzung vom 11.02.2016 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 ´Am Schiffelborn` (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 - Traufhöhe

Die bisherige textliche Festsetzung zur Höhenlage der Baukörper in Ziffer 8

„8. Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2 BauGB)
(Satz 5:)
Eine Traufhöhe (TH = Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der äußeren Dachhaut) von maximal 4,10 Metern darf nicht überschritten werden."

entfällt und wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

„8. Eine Traufhöhe (TH = Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der äußeren Dachhaut) von maximal 6,80 Metern darf nicht überschritten werden."

2.2 Änderung der textlichen Festsetzungen - Geschossigkeit

Die bisherige textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse

(Satz 1:)
„2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze – bestehend aus dem Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG) – festgesetzt."

entfällt und wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

„2.1. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt."

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

ohne Änderung

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

Verfahrensdaten

Der Beschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Am Schiffelborn – 2. Änderung“ gemäß § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Bacharach in seiner Sitzung am 10.09.2015 gefasst.

Der Bebauungsplanänderungsentwurf hat daraufhin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2015 bis 02.11.2015 (einschließlich) öffentlich ausgelegen. Im Rahmen vorgenannter Auslegung/Beteiligung wurde dann festgestellt, dass der Bebauungsplan weitergehend geändert und das Änderungsverfahren wiederholt werden muss.

Im Rahmen der Wiederholung des Änderungsverfahrens erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes „Am Schiffelborn – 2. Änderung“ (Satzungstext und Begründung) in der Zeit vom 03.12.2015 bis 04.01.2016 (einschließlich).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.11.2015. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 04.01.2016.

Der Bebauungsplan „Am Schiffelborn – 2. Änderung“ incl. Begründung wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Bacharach am 11.02.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan „Am Schiffelborn – 2. Änderung“ wurde am 17.02.2016 ausgefertigt.

55422 Bacharach, 17.02.16
Stadt Bacharach

(S)

Karl-Heinz Schleis
Stadtbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe vom 24.02.2016. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Am Schiffelborn – 2. Änderung“ in Kraft getreten.

55422 Bacharach, 24.02.2016
Stadt Bacharach

(S) Stadt Bacharach Verbandsgemeinde Rhein-Nahe

Karl-Heinz Schleis
Stadtbürgermeister

3. Begründung

3.1 Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung / Aufstellungsbeschluss

Aufgrund der bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan Bebauungsplan ´Am Schiffelborn` der Stadt Bacharach festgesetzten maximalen Traufhöhen ist die Realisierung von in jüngerer Zeit zunehmend beliebten Haustypen (bekannt unter den Bezeichnungen „Stadthaus" oder „Toscana-Haus" o. ä.), die im Wesentlichen durch zwei Vollgeschosse ohne Kniestock und ein relativ flach geneigtes Dach – somit aber einer relativ hohen Traufe – charakterisiert sind, nicht möglich.

Inzwischen gibt es eine starke Nachfrage nach Grundstücken im Plangebiet bzw. nach deren möglichst kurzfristiger Bebaubarkeit, die aber (bei mehreren Bauplätzen) an der Unmöglichkeit scheitert, ein derartiges Haus mit den festgesetzten Traufhöhen zu errichten.

Zusätzlich wird die Festsetzung zur Geschossigkeit dahingehend geändert, dass die bisherige Zulässigkeit der 2-geschossigen Bebauung nicht nur für Erd- bzw. Dachgeschosse gelten soll, sondern allgemein 2 Geschosse zulässig sind, wie dies auch für den oben beschriebenen Haustyp erforderlich ist.

Aus diesen Gründen möchte die Stadt den ortsverbundenen Bauwilligen entgegen kommen und die Realisierung einer solchen (städtebaulich und ortsbildästhetisch vertretbaren) Bebauung zulassen.
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 die verbesserte Bebaubarkeit dieses planungsrechtlich über den Bebauungsplan gesicherten Innenbereiches nach zeitgemäßen Baustandards eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Bebauung in einem von der gegenüber liegenden Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann,
- …. 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 dagegen sprechen.

Der Stadtrat Bacharach hat daher am 11.02.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Schiffelborn" beschlossen.

- **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.

Die Änderung gemäß Ziffer 8. Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2 BauGB) Satz 5 war bereits Bestandteil der Offenlage vom 01.10.2015 bis 02.11.2015.

Aufgrund des zusätzlichen Regelungsbedarfs bei der Festsetzung der Vollgeschosse gemäß Ziffer 2.1 Satz 1 werden auch geänderte Regelungen zur Geschossigkeit in den Änderungsumfang dieser 2. Bebauungsplanänderung aufgenommen, so dass eine erneute Offenlage erforderlich wird.

Im Rahmen der Wiederholung des Änderungsverfahrens erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes „Am Schiffelborn – 2. Änderung“ (Satzungstext und Begründung) in der Zeit vom 03.12.2015 bis 04.01.2016 (einschließlich).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.11.2015. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 04.01.2016.

Der Bebauungsplan „Am Schiffelborn – 2. Änderung“ incl. Begründung wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Bacharach am 11.02.2016 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.

Dies betrifft folgende Grundstücke der Gemarkung Bacharach

Flur 3: Flurstücke 1/3, 1/4 (Weg-teilw.), 2/6 , 2/7 (Weg), 2/8 (Weg), 2/9, 3/5, 3/6 (Weg)

Flur 4: Flurstücke 18/1, 18/2, 20/1, 20/3, 21 (Straße-teilw.), 22/4, 22/6, 22/8, 22/10, 22/13 (Weg), 22/14 (Straße), 22/15, 22/16 (Weg), 22/17, 22/18 (Weg-teilw.), 23/1, 23/3, 23/4 (teilw.), 23/6, 65 (Straße-teilw.), 84 (Straße-teilw.), 89, 90/1, 90/2, 94, 95 (teilw.), 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158 (Straße), 159 (Weg), 160 (Straße), 161 (Weg), 162 (Weg), 163 (teilw.) und 164

3.3 Planungsrelevante Vorgaben

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

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 Bacharach-Henschhausen.

Größe: ca. 2,6 ha.

Aktuelle Raumnutzung: Wohngebiet mit den genannten Straßen, überwiegend noch unbebaut.

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

* **Bebauungsplanung:**
  Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Als wesentliche Festsetzungen sind die offene Bauweise und maximal 2Vollgeschosse vorgegeben, bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.
  Lediglich die in Kap. 3.1 bereits genannte Festsetzung zur Traufhöhe soll geändert werden.

* **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 wird die in der Änderungssatzung aufgeführte Änderung nochmals aufgelistet *(kursiv)* und einzeln begründet.

Änderung der Traufhöhe

Als einzige Änderung wird eine Erhöhung der Traufhöhe (TH) wie folgt vorgenommen:

Die bisherige textliche Festsetzung zur Höhenlage der Baukörper in Ziffer 8

„8. Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2 BauGB)
(Satz 5:)
Eine Traufhöhe (TH = Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der äußeren Dachhaut) von maximal 4,10 Metern darf nicht überschritten werden."

entfällt und wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

„8. Eine Traufhöhe (TH = Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der äußeren Dachhaut) von maximal 6,80 Metern darf nicht überschritten werden."

Änderung zur 2-geschossigen Bebauung

Die bisherige textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse

(Satz 1:)

„2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze – bestehend aus dem Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG) – festgesetzt."

entfällt und wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

„2.1. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt."

➢ Der Anlass und die städtebaulichen Gründe für diese Änderung wurden bereits erläutert.
Die Ziele der Errichtung der in jüngerer Zeit zunehmend stärker nachgefragten Gebäudetypen mit in der Regel zwei Vollgeschossen und mehr oder weniger flachem Dach (bekannt u.a. als ´Toscana-Haus` oder als ´Stadtvilla` o.ä.) sind nur durch diese Änderung erreichbar, da das Obergeschoss hier keine (oder allenfalls eine sehr kleine) Schräge (Drempel) aufweist und die Traufe eben auf der vollen Höhe des zweiten Vollgeschosses (etwa auf Höhe der Geschoss-Oberkante) liegt.
Dieser Gebäudetyp ist hinsichtlich der gestalterischen bzw. ästhetischen Außenwirkung mit der vorhandenen Gebäudestruktur der angrenzenden Bebauung ebenso wie mit den sonst durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten Baukörpern in der Gesamtbetrachtung ohne Weiteres vereinbar.
Die zunächst mglw. etwas massivere Außenwirkung infolge der hohen Traufe bzw. der entsprechend höheren Fassaden fällt nicht gravierend ins Gewicht, da ein zumeist flaches Dach (häufig ein Walm- oder ein Zeltdach) folgt, welcher die Gesamthöhe und somit auch die Gesamt-Kubatur beschränkt.
Daher erfolgt aber im vorliegenden Fall auch keine gleichzeitige Erhöhung der Firsthöhe (eben analog zu der Erhöhung der Traufhöhe), zumal das bisher festgesetzte Maß von 9,6 m über dem angrenzenden Straßenniveau hinreichende Spielräume für die Bauherrn belässt.

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 Festsetzung von höheren Traufhöhen-Maßen und einer geringeren Mindestdachneigung **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.

Als einziges Schutzgut ist das **Orts- und Landschaftsbild** von einer solchen Erhöhung eines Maßes der baulichen Nutzung betroffen.

Dazu wurde aber bereits in Kapitel 3.5 dargelegt, dass und warum die ausschließliche Erhöhung der maximalen Traufhöhen um die nun festgesetzten Maße keinesfalls eine erhebliche oder gar beeinträchtigende Außenwirkung zur Folge haben kann, zumal die für die Außenwahrnehmung und den Nachbarschaftsschutz (Veränderung von Ausblicken, Beschattung etc.) maßgeblicheren Firsthöhen unverändert bleiben; es sei daher an dieser Stelle nochmals auf diese Erläuterungen verwiesen.

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.