
Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim
Rhein-Pfalz-Kreis

Bebauungsplan

„Südlich des Schauernheimer Weges - Westteil“

Teilaufhebung

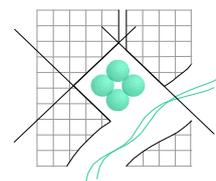
Satzung

Stand 10/02/2018

Aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim:

Ingenieurbüro Engel
Dipl.-Ing. Christian Engel
Raum- und Umweltplanung

Schwerdstr. 8 Tel. 06232 629590
67346 Speyer Fax. 06232 629592



Stand: 10/02/2018

email: engel-speyer@t-online.de

Verfahrensvermerke

1. Aufhebungsbeschluss
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB 23.07.2015
2. Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB 05.08.2016
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von: 15.08.2016
bis: 26.08.2016
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 16.08.2016
und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 23.09.2016
5. Beschluss über die öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 08.12.2016
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 02.03.2018
7. Öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von: 12.03.2018
bis: 12.04.2018
8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.08.2018
9. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung
vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 25.09.2018
10. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 05.02.2019
11. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim 25.09.2018

Hochdorf-Assenheim, den

Die Bürgermeisterin

12. Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hochdorf-Assenheim, den

Die Bürgermeisterin

13. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB

Hochdorf-Assenheim, den

Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

A

Zeichnerischer Teil

siehe Planzeichnung (Stand 10.02.2018)

B

Begründung

Begründung

Teilaufhebung des Bebauungsplans "Südlich des Schauernheimer Weges – Westteil"

1. Anlass und Ziel der Teilaufhebung

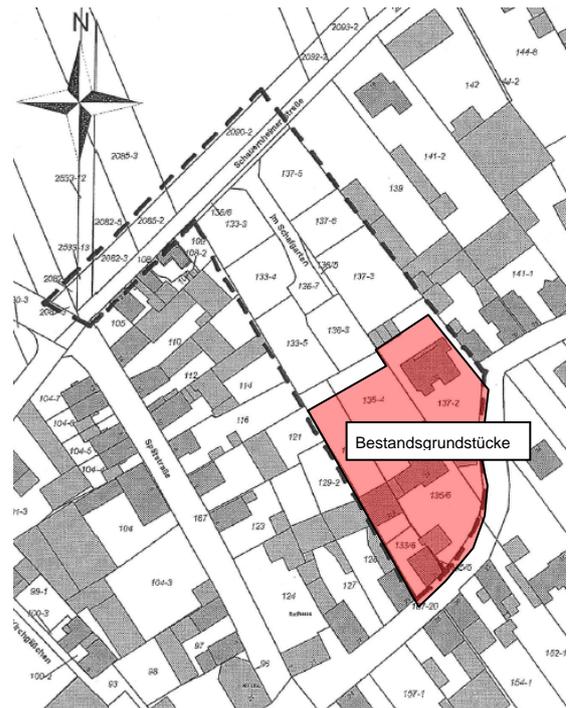
Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Südlich des Schauernheimer Weges – Westteil“, der seit dem 14. Januar 2005 rechtskräftig ist, wurde das städtebauliche Ziel verfolgt, die lückenhaften Bereiche zwischen Langstraße und Schauernheimer Weg am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Hochdorf-Assenheim im Sinne einer Ortsarrondierung für eine bauliche Nutzung vorzubereiten und neu zu ordnen. Hierzu wurde damals für das Plangebiet eine Baulandumlegung durchgeführt.

Die Gemeinde Hochdorf-Assenheim beabsichtigte mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, das Grundstück mit der Flst.Nr. 137/3 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich des Schauernheimer Weges - Westteil“ einzubeziehen und für das Grundstück eine bauliche Nutzung zu ermöglichen. Aus diesem Grund wurde am 25.06.2013 vom Rat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim die Aufstellung des Bebauungsplans "Südlich des Schauernheimer Weges – Westteil, Änderung I und Erweiterung I" beschlossen.

Der Geltungsbereich war mit Ausnahme des einbezogenen Flurstücks 137/3 deckungsgleich mit dem Ursprungsbebauungsplan. Es wurden auch die Bestandsgrundstücke der Langstraße 31, 31a, 33 und 35 vom Bebauungsplan erfasst. Die Einbeziehung der Bestandsgrundstücke in den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans erfolgte damals mit der Zielsetzung, die charakteristische ortsbildprägende Haus-Hof-Bauweise zu erhalten bzw. langfristig wieder herzustellen.

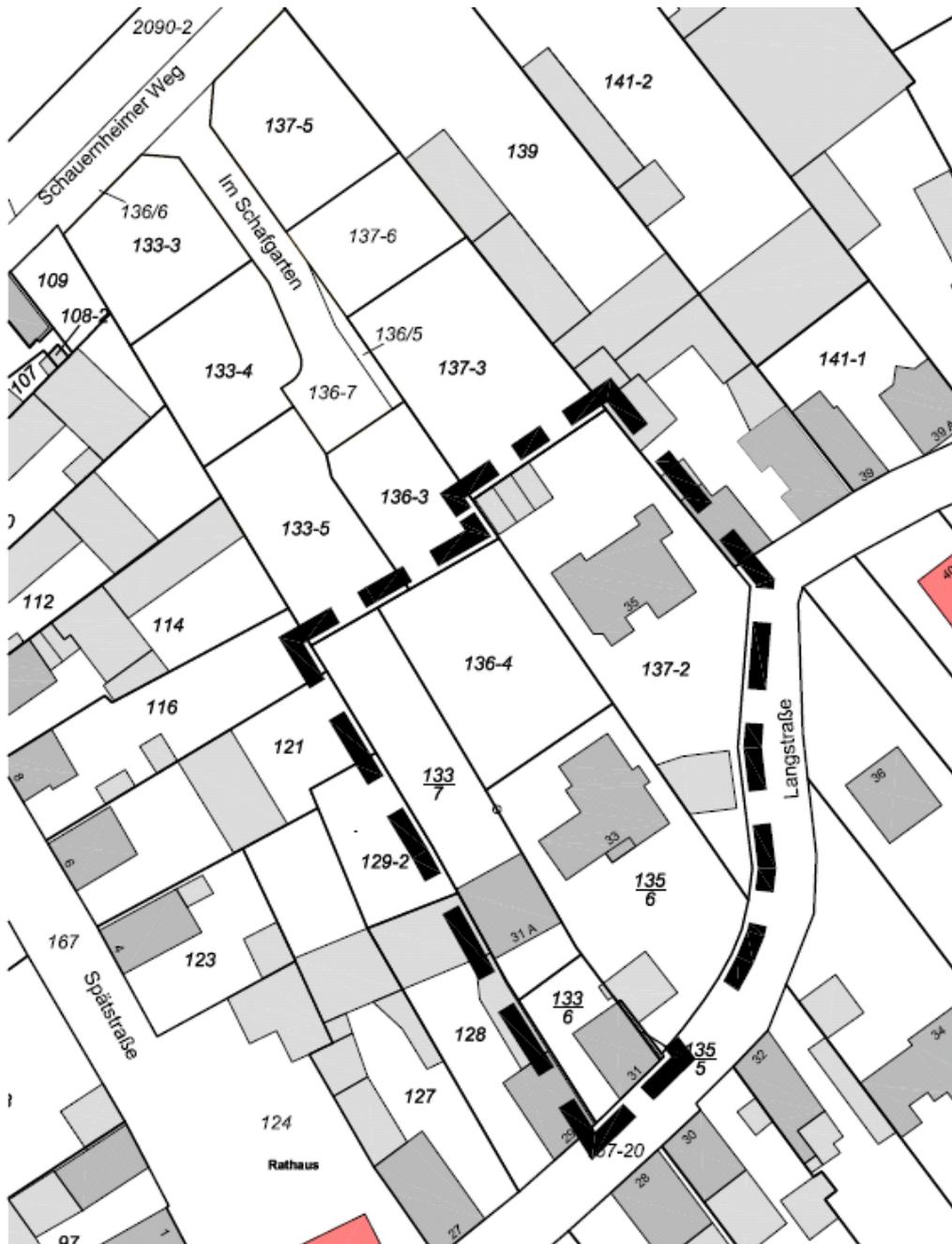
Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) beschloss der Ortsgemeinderat in der Sitzung vom 23.07.2015 die Herausnahme der entsprechenden Flurstücke (Flst.Nrn. 133/6, 133/7, 135/5, 135/6, 136/4 und 137/2) und die Durchführung einer Teilaufhebung des Bebauungsplans „Südlich des Schauernheimer Weges, Westteil“ für den betreffenden Bereich. Begründet wurde dies damit, dass in Teilen der Langstraße ohnehin keine Haus-Hof-Bauweise mehr besteht und sich die offene Bauweise immer mehr durchsetzt.

Von der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Haus-Hof-Bauweise wird daher abgerückt, wodurch sich die Festsetzungen des Bebauungsplans erübrigen. Die Anwendung des § 34 BauGB wird in dem Bestandsgebiet zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung als ausreichend erachtet.



2 Geltungsbereich

Gemäß der Beschlussfassung des Ortsgemeinderats vom 23.07.2015 zur Herausnahme der Bestandsgrundstücke „Langstraße 31, 31a, 33 und 35“ aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich folgende Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Südlich des Schauerner Weges, Westteil“:



Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans "Südlich des Schauerner Weges – Westteil"

Der Geltungsbereich für das Aufhebungsverfahren erfasst die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 133/6, 133/7, 135/5, 135/6, 136/4 und 137/2.

3. Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Bei einer Planaufhebung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden; diese Verfahrensregelungen gelten explizit nur bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen (vgl. § 13 Abs. 1 BauGB sowie § 13a Abs. 4 BauGB).

Allerdings kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dies ist bei der vorliegenden Teilaufhebung zwar der Fall, von dieser Verfahrenserleichterung wurde dennoch nicht Gebrauch gemacht.

Auch bei der Aufhebung von Bebauungsplänen ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zu erstellen.

Auf der Grundlage des § 245c BauGB wird dieses Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

4 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Bereich der Teilaufhebung ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich des Schauernerheimer Weges, Westteil“ setzt als Art der baulichen Nutzung unter besonderer Berücksichtigung der Umgebungscharakteristik ein Dorfgebiet fest und erlaubt entsprechend vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Festsetzung als Dorfgebiet wird von der Rechtsprechung zwischenzeitlich als unzulässig erachtet (s. Begründung zum Bebauungsplan „Südlich des Schauernerheimer Weges, Westteil, 1. Änderung“).

Die Festsetzungen ermöglichen die Zulassung einer Haus-Hof-Bauweise mit einseitigem Grenzsanbau. Die rückwärtigen Gartenflächen sind zum Teil als private Grünflächen festgesetzt und somit nicht bebaubar.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzungen zur Grundfläche (GRZ=0,6) und zur Geschossfläche (GFZ=1,2) sowie die Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse in Verbindung mit zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie der Begrenzung auf max. drei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

5 Künftige planungsrechtliche Situation

Nach der Teilaufhebung richtet sich die Bebaubarkeit auf der Fläche nach den Vorschriften des § 34 BauGB:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die Umgebungsbebauung gibt damit den Rahmen einer künftigen neuen Bebauung vor.

6 Bodenordnung und Finanzierung

Die Umsetzung der Planaufhebung erfordert weder Maßnahmen der Bodenordnung noch der öffentlichen Erschließung; Eingriffe in ausgeübte Nutzungen, Eigentums- oder Pachtverhältnisse sind weder vorgesehen noch erforderlich. Es sind neben den Planerstellungs- und Verfahrenskosten keine weiteren Kosten für die Durchführung der Teilaufhebung zu erwarten.



Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2a S.2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet werden. Dies gilt im Grundsatz auch für die Aufhebung eines Bebauungsplans.

1. Inhalte und Ziele der Teilaufhebung des Bebauungsplans

Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Südlich des Schauernheimer Weges, Westteil“ ist die Herausnahme der Bestandsgrundstücke (Flurstücke mit den Flst.Nrn. 133/6, 133/7, 135/5, 135/6, 136/4 und 137/2) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich des Schauernheimer Weges, Westteil“, weil die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Haus-Hof-Bauweise aufgegeben wird und damit das städtebauliche Erfordernis für eine Bebauungsplanung in dem betreffenden Bereich entfällt.

Ziel ist es, künftig die Zulässigkeit von Vorhaben im Bestandsgebiet auf der Grundlage des § 34 BauGB zu regeln, da dies zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung als ausreichend erachtet wird.

2. Beschreibung des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden (§ 2a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB)

Nach Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans und bei einer baurechtlichen Beurteilung gemäß § 34 BauGB wird eine spürbare Überschreitung der vorhandenen Bebauung nicht zu befürchten sein. Unter dem Gesichtspunkt des Einfügens sind die rückwärtigen Grundstücksfreibereiche auch weiterhin einer Bebauung nicht zugänglich. Neu- bzw. Umbauten haben sich in die Umgebungsbebauung einzufügen. Hierdurch bleibt der dörfliche Charakter weiterhin erhalten.

3 Ziele des Umweltschutzes

Für das Plangebiet bestehen keine förmlich festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, da es sich um einen bereits seit langem bebauten Bereich handelt, der seit 2005 verbindlich überplant ist.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes erfolgt in Gegenüberstellung zur Situation bei Verzicht auf die Umsetzung der Planung (Null-Fall).

4.1 Nullfall

Im Nullfall blieben die Festsetzungen des derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplans bestehen, also insbesondere die ursprüngliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (welche zwischenzeitlich von der Rechtsprechung als unzulässig erachtet wird) und die sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (s. Kapitel B.4).

Der Bebauungsplan ermöglicht überdies die Zulässigkeit einer Haus-Hof-Bauweise mit einseitigem Grenzsanbau. Die rückwärtigen Gartenflächen, zum Teil als private Grünflächen festgesetzt, sind nicht bebaubar.

4.2 Beschreibung der Umwelt, Umweltauswirkungen des Vorhabens, Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine synoptische Darstellung der derzeitigen bzw. der rechtlich zulässigen Umweltsituation (Spalte 1), der Wirkungen des Vorhabens (Spalte 2) sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Spalte 3) für sämtliche Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Beschreibung der Umwelt (§ 2a (1) Nr. 2 BauGB)	Wirkungen des Vorhabens (§ 2 (4) BauGB)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (§ 1a (3) BauGB)
Umweltbelang Menschen sowie Bevölkerung		
Bestandsgebiet mit Wohnbebauung und Ziergärten mit grundstücksbezogener Erholungseignung	keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nicht erforderlich
Umweltbelang Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt		
Wohnbebauung und Ziergärten mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz und entsprechend geringer biologischer Vielfalt; aus floristischer und faunistischer Sicht geringe Bedeutung; es bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen geschützter Arten	keine Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt; die Belange des Artenschutzes sind im Einzelfall (Bau- oder Abrissmaßnahmen) zum jeweiligen Zeitpunkt im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen	nicht erforderlich
Umweltbelang Natura 2000		
keine ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete	keine Wirkungen auf Natura 2000-Gebiete	nicht erforderlich
Umweltbelang Boden		
Wohnbebauung mit Ziergärten als Standort für natürliche Vegetation, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für den Naturhaushalt sowie als Standort für Kulturpflanzen von geringer Bedeutung	aufgrund der bereits bestehenden Grundstücksausnutzung ist eine wesentliche Nachverdichtung im Rahmen des § 34 BauGB nicht zu befürchten; es ist daher nicht mit einem spürbaren Verlust an Bodenfunktionen zu rechnen	nicht erforderlich
Umweltbelang Grundwasser		
kein Wasserschutzgebiet; das Grundwasser ist durch eine mächtige Lössabdeckung gut vor Schadstoffeinträgen abgeschirmt. Die Grundstücksfreiflächen (Ziergärten) sind von gewisser Bedeutung für die Grundwasserneubildung	die Möglichkeiten im Rahmen des § 34 BauGB lassen keine nennenswerte Beeinträchtigung des Wasserhaushalts erwarten	nicht erforderlich
Umweltbelang Oberflächenwasser		
kein Oberflächengewässer vorhanden	keine Beeinträchtigungen	nicht erforderlich
Umweltbelange Klima / Luft		
Bestandsgebiet mit Wohnbebauung ohne emittierende Betriebe und Anlagen; keine lokalklimatischen Besonderheiten; hinsichtlich der Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche nur von untergeordneter Bedeutung	keine nachteiligen Auswirkungen auf das Mikroklima	nicht erforderlich
Umweltbelang Landschaft		
Bestandsgebiet innerhalb der geschlossenen Ortslage von untergeordneter Bedeutung für das Landschaftsbild, insbesondere vor dem Hintergrund der rückwärtig angrenzenden künftigen Bebauung im Rahmen des B-Planes „Westlich des Schauernerheimer Weges, Westteil, 1. Änderung“	keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild	nicht erforderlich

Beschreibung der Umwelt (§ 2a (1) Nr. 2 BauGB)	Wirkungen des Vorhabens (§ 2 (4) BauGB)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (§ 1a (3) BauGB)
Umweltbelange Kultur- und Sachgüter		
keine denkmalgeschützten Gebäude und keine Bodendenkmäler vorhanden; landwirtschaftliche oder sonstige erwerbsorientierte Nutzflächen sowie sonstige Sachgüter von der Planaufhebung nicht betroffen.	keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern	nicht erforderlich
Umweltbelang Nutzung erneuerbarer Energie/ sparsamer Umgang mit Energie		
bestehender Wärmeschutzstandard; zum Teil solarenergetische Nutzung der Dachflächen	keine Auswirkungen	nicht erforderlich
Umweltbelange Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		
ordnungsgemäße Entsorgung durch vorhandenen Anschluss an die Kanalisation und Müllentsorgung durch den Landkreis	keine Auswirkungen	nicht erforderlich
Wechselwirkungen		
Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ändert sich an der bestehenden Situation im Grundsatz nichts, so dass nachteilige Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter nicht zu befürchten sind. Aus diesem Grund ist auch nicht von nennenswerten negativen Wechselwirkungen auszugehen.		

Als Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufhebung des Bebauungsplanes ist festzustellen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens werden zukünftige Vorhaben entsprechend den Regelungen des § 34 Baugesetzbuches beurteilt. Räumliche Ausweitungen oder gravierende Nutzungsänderungen, die zu qualitativen oder quantitativen Veränderungen umweltrelevanter Aspekte führen könnten, sind auch im Rahmen des künftigen Planungsrechts auszuschließen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Der Geltungsbereich erfasst ein bereits vollständig erschlossenes Gebiet im Geltungsbereich des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich des Schauernheimer Weges, Westteil“. Da keine nachteiligen Auswirkungen für Mensch und Umwelt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ersichtlich sind, wird auf die Erarbeitung anderweitiger Lösungen verzichtet.

6. Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken (§ 6 Abs. 4 Nr. 3 UVPG)

Die Bewertung der vorhandenen Umweltsituation wurde anhand verfügbarer Unterlagen, insbesondere der Grünordnungsplanung zum ursprünglichen Bebauungsplan „Südlich des Schauernheimer Weges, Westteil“ sowie eigener Ortsbegehungen vorgenommen. Die Unterlagen waren zur Bewältigung der Problemstellung ausreichend.

7. Maßnahmen zur Überwachung

Da sich keine erheblichen Umweltauswirkungen aus der Teilaufhebung des Bebauungsplans ergeben, sind auch keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltqualität erforderlich.