

# **Anlage 1 – Begründung zur II. Änderung des Bebauungsplanes „Schulstraße“, Ortsgemeinde Heiligenroth**

## **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan „Schulstraße“ wurde 1999 aufgestellt und 2003 erstmalig geändert. Das Plangebiet wurde durch eine entsprechende Planzeichnung abgegrenzt, die den am nördlichen Rand gelegenen gemeindlichen Wirtschaftsweg Flur 48, Parzelle 124/1 nicht mitumfasst.

Außerdem wurde damals u.a. für den Bereich des Pfarrhauses/Pfarrzentrums eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Das Flurstück 146, Flur 2, war in Teilen als nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die jetzigen Grundstücke Nr. 4079/4 und 4079/5, Flur 2, als gemeinsame Straßenparzelle festgesetzt.

Die Grundstücke Nr. 104, 106/6 und 109/12 in der Flur 48 waren bisher als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

## **2. Planinhalt**

1. Dieser gemeindliche Wirtschaftsweg dient bereits heute der ausschließlichen verkehrlichen Erschließung von 2 bereits bebauten Grundstücken und könnte darüber hinaus auch zur Anbindung des angrenzenden unverplanten Innenbereichs verwendet werden.

Vor diesem Hintergrund und zur Schaffung der baurechtlichen Grundlage für die erstmalige Herstellung einer öffentlichen und dem Gemeinbedarf zu widmenden Straße soll der Weg teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und in der aktuellen Katasterbreite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

2. Da das Grundstück Pfarrhaus/Pfarrzentrum mittlerweile nur noch privaten Wohnzwecken dient, wurde die Gemeinbedarfsfläche entsprechend reduziert und das allgemeine Wohngebiet um diese Parzelle erweitert.

3. Das Grundstück in der Flur 2, Nr. 146, wird gänzlich als private Grünfläche festgesetzt, da eine selbstständige Bebauung nicht möglich ist. Das Grundstück Nr. 4079/4, Flur 2, wird zwecks Anpassung an das jetzige Kataster als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die angrenzende Straßenparzelle 4079/5 in der Flur 2 wurde nicht in der ursprünglich geplanten Straßenbreite umgesetzt, wodurch diese Parzellen aufgeteilt wurden.

4. Die Grundstücke 104, 106/6 und 109/12 in der Flur 48 waren bisher als nicht überbaubare Grundstücksflächen deklariert und sollen durch mögliche Überflutungsgefahren anl. des direkt angrenzenden großen Regenrückhaltebeckens und dem vorbeilaufenden Graben als private Grünflächen festgesetzt werden, um eine Bebauung auszuschließen.

## **3. Vereinfachtes Verfahren**

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 VI Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Durch die II. Änderung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ wird weder ein Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet oder begründet noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 VI Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Es stellt sich daher die Frage, ob durch die Planänderung die Grundzüge der Planung tangiert werden:

„Die Grundzüge der Planung werden durch die dem Bebauungsplan zugrundeliegende und in ihm zum Ausdruck kommende planerische Konzeption bestimmt. Die Grundzüge werden nicht berührt, wenn das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild erhalten bleibt und der planerische Grundgedanke nicht verändert wird. Bezogen auf das planerische Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 4. August 2009 – 4 CN 4.08 –, BVerwGE 134, 264 und juris, Rn. 12; OVG RP, Beschluss vom 24. März 2010 – 8 C 11202/09.OVG –, AS 39, 141 und juris, Rn. 31; Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., § 13 Rn. 18a).“

(Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 28. September 2016 – 8 A 10338/16 –, Rn. 39, juris) „Nach § 13 BauGB ist es zulässig, ein vereinfachtes Planänderungsverfahren durchzuführen, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplanes unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Ob eine Abweichung in diesem Sinne von mindermem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde (BVerwG, Beschluss vom 15. März 2000 – 4 B 18/00–, BauR 2001, 207f. m.w.N.).“

(Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 28. Juni 2016 – 1 C 10678/15 –, Rn. 44 - 45, juris)

Die Anwendung dieser von Literatur und Rechtsprechung entwickelten Grundsätze auf das anhängige Verfahren führt zu folgendem Ergebnis:

Unter Zugrundelegung dieser Kriterien beinhalten die hier vorgenommenen Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen – teilweise Einbeziehung eines gemeindlichen Wirtschaftsweges und dessen Festsetzung als öffentliche Straße, der Nachvollzug einer bereits tatsächlich vollzogenen Nutzungsänderung und die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen als private Grünfläche - sowohl für sich betrachtet als auch in einer Gesamtschau keine Änderung der planerischen Gesamtkonzeption.

Insbesondere die Regelung zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der bei weitem überwiegender Teil des Erschließungssystems bleiben unverändert.

Insgesamt dienen alle Regelungen dazu, die vorgesehenen Änderungen so auszugestalten, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Planinhalt die Grundzüge der Planung nicht tangiert, so dass Verschiebungen im bodenrechtlichen Interessengeflecht vermieden werden.

Da die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vorliegen, wird auf die Erstellung eines Umweltberichts und die Durchführung der Umweltprüfung abgesehen.

#### **4. Verfahrensstand**

Da die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vorliegen, wird auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Um die

Informationsmöglichkeiten der Fachbehörden und der Öffentlichkeit nicht zu schmälern, wurde von einem Verzicht auf die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (vom 23.05.22 bis 01.07.22 einschließlich) abgesehen. Ebenfalls wurde die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.11.22 bis 23.12.22 (einschließlich) durchgeführt. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde als weiterer Verfahrensschritt die erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 17.04.23 bis 19.05.23 (einschließlich) beschlossen. Da keine Anregungen mit Bedenken vorgetragen wurden, die eine Änderung der Planung und damit eine weitere erneute Offenlage erforderlich machen, kann das Bebauungsplanverfahren mit dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 24 GemO Rheinland-Pfalz abgeschlossen werden.

## **5. Hinweise**

### **1. Bebauung unter Mittelspannungsleitungen**

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise auch unter Mittelspannungsleitungen zulässig, wenn dies vorab vom jeweiligen Versorger genehmigt wird.

### **2. Bekanntgabe des Erdbaubeginns**

Der Planungsbereich wird durch die Direktion Landesarchäologie aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Es besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht des Vorhabenträgers (§16-21 DSchG RLP) bzgl. des Erdbaubeginns. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig. Auch die eingesetzten Firmen sind durch den Vorhabenträger hierüber zu informieren.

### **3. Telekom**

Da sich in Teilbereichen des Plangebietes Bleimantelkabel befinden können, sind bei Baumaßnahmen die folgenden Vorgaben der Telekom zu beachten:

Sollten im Zuge von Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt oder Kabel verändert werden müssen, ist sofort der zuständige Ansprechpartner der Telekom (Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herr Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg, Rufnummer: 06431/297607, Email: [Dominik.Speier@telekom.de](mailto:Dominik.Speier@telekom.de)) zu verständigen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### **4. Landesamt für Geologie und Bergbau**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.