



Gemeinde Seibersbach

Bebauungsplan

„Am Sauwasem, Zwischen den Wellen, Auf der Rotwiese, Auf der Schildwiese und Ober der kurzen Gass,

5. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Auftraggeber



Ortsgemeinde Seibersbach

Schulstraße 2

55444 Seibersbach

Telefon 06724/7430

Mail: info@seibersbach.de

Erstellt durch



BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH

Bruchstraße 5

67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0

E-Mail: buero@bbp-kl.de

Web: www.bbp-kl.de

STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs

Roland Kettering

Dipl. Ing. Peter Riedel

Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Kaiserslautern, im Juni 2022

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB	1
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	1
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	1
C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB	2
D. GRUNDLAGEN	3
1. Planungsgrundlagen	3
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	3
3. Bestandssituation	4
3.1. Nutzung und natürliche Situation	4
3.2. Erschließung	4
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
1. Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“	5
2. Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Stromberg	5
F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	6
1. Bestehende Leitungen	6
2. Sonstige Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	6
G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN	6
H. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	8
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
1.1. Art der baulichen Nutzung	8
1.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	8
1.3. Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
3. Informative Plankennzeichnungen und Hinweise	9
J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
K. PLANVERWIRKLICHUNG	10
1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen	10
2. Kosten der Bebauungsplanung	11

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Der Ursprungsbebauungsplan „Am Sauwasem, Zwischen den Wellen, Auf der Rotwiese, Auf der Schildwiese und Ober der kurzen Gass“ wurde am 06.04.1965 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde 1995, 1998, 2008 sowie 2019 geändert. Der Geltungsbereich ist nahezu vollständig bebaut.

Im Bereich der Goethestraße sieht der Bebauungsplan einen Wendehammer vor, dessen Flächenbedarf bei der damaligen Umlegung nicht berücksichtigt und der bislang nicht hergestellt wurde.

Konkreter Planungsanlass für die hier vorliegende 5. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ergab sich aus einer Anfrage eines Grundstückseigentümers der Parzellen des Wendehammers, die Grundstücke einer Bebauung zuzuführen.

Die Ortsgemeinde sieht keinen Bedarf, an der bestehenden Planung festzuhalten. Die Gemeinde hat sich in diesem Zusammenhang mit der Angelegenheit bzw. dem Ersuchen des Grundstückseigentümers beschäftigt, sich die Änderungsanfrage zu eigen gemacht und sich dafür ausgesprochen, den Bebauungsplan nunmehr dahingehend zu ändern, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche des Wendehammers als Baugrundstück nutzbar zu machen. In diesem Zusammenhang soll weiterhin die Baulinie innerhalb des Geltungsbereichs in eine Baugrenze geändert sowie der Abstand zur Straße verringert werden. Durch diese Änderungen soll eine zukünftige Bebauung des Grundstücks erleichtert werden, ohne dass hierdurch negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu befürchten sind.

Die Ziele der Bebauungsplanänderung sind somit die Umwandlung der festgesetzten nicht erstmalig hergestellten Verkehrsfläche zu einer Wohnbaufläche sowie die Verschiebung der festgesetzten Baulinie und Umwandlung in eine Baugrenze in diesem Bereich.

Die Gemeinde Seibersbach hat sich dafür ausgesprochen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Diese Änderungen bzw. Anpassungen erfordern, auch im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, die Aufstellung eines Änderungsplans in einem förmlichen Verfahren.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzungen hat der Gemeinderat von Seibersbach in seiner Sitzung am 26.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Sauwasem, Zwischen den Wellen, Auf der Rotwiese, Auf der Schildwiese und Ober der kurzen Gass“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Änderungsaspekte, die ebenfalls von der BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH erstellt wurde.

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Die Bebauungsplanänderung „Am Sauwasem, Zwischen den Wellen, Auf der Rotwiese, Auf der Schildwiese und Ober der kurzen Gass, 5. Änderung“ soll nach den Vorgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die hier zu beachtenden Kriterien sind nachfolgend dargelegt.

Ein Bebauungsplan darf im Verfahren nach § 13a BauGB nur aufgestellt werden,

- a) wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.
- b) wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- c) wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
- d) wenn keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

- zu a) Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet beträgt deutlich unter 20.000 m². Weitere Bebauungsplanungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung aufgestellt werden, liegen nicht vor.
- zu b) Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- zu c) Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- zu d) Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange. Ergänzend wird darauf

verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Sauwasem, Zwischen den Wellen, Auf der Rotwiese, Auf der Schildwiese und Ober der kurzen Gass“ sowie die vier rechtskräftigen Änderungen; einschließlich der in diesem Rahmen erstellten Unterlagen und sonstigen Planungen
- Abfragen des LANIS, www.lanis.rlp.de
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinhessen-Nahe (Alzey)

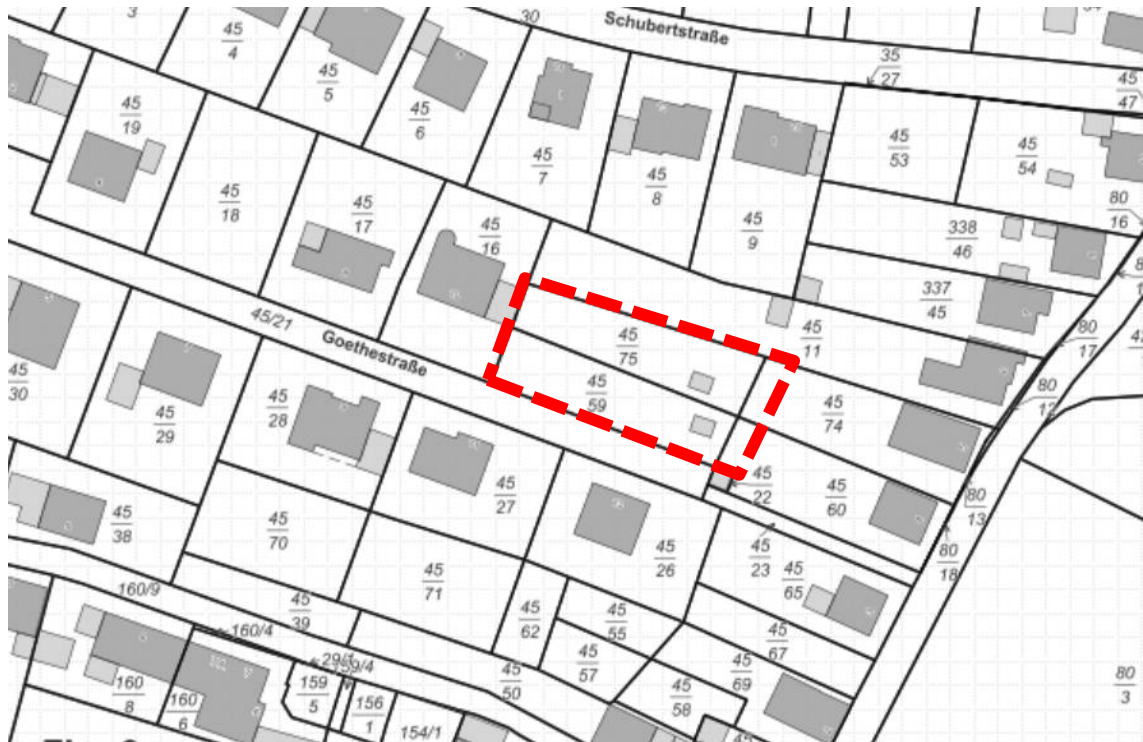
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Seibersbach ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebiets, Quelle Lanis Rheinland-Pfalz, Zugriff 11/2021

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1.030 m². Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.



Geltungsbereich, Quelle Lanis Rheinland-Pfalz, Zugriff 11/2021

3. Bestandssituation

3.1. Nutzung und natürliche Situation

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans ist als nahezu vollerschlossenes und bebautes Wohngebiet zu beschreiben. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung stellt sich als überwiegend ungenutztes Grundstück dar. Lediglich im östlichen Bereich befinden sich zwei ehemalige Hühnerställe.



Blick von der Goethestraße auf das Plangebiet Richtung Osten



Blick von der Goethestraße auf das Plangebiet Richtung Westen

3.2. Erschließung

Der Geltungsbereich ist unverändert durch die angrenzende Goethestraße erschlossen, eine Wohnstraße, die am östlichen Ende des Geltungsbereichs endet. Der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Wendehammer wurde nicht umgesetzt. In Verlängerung der Wohnstraße schließt ein Fußweg an, der die Goethestraße mit der Schulstraße verbindet.

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere nachfolgende Aspekte:

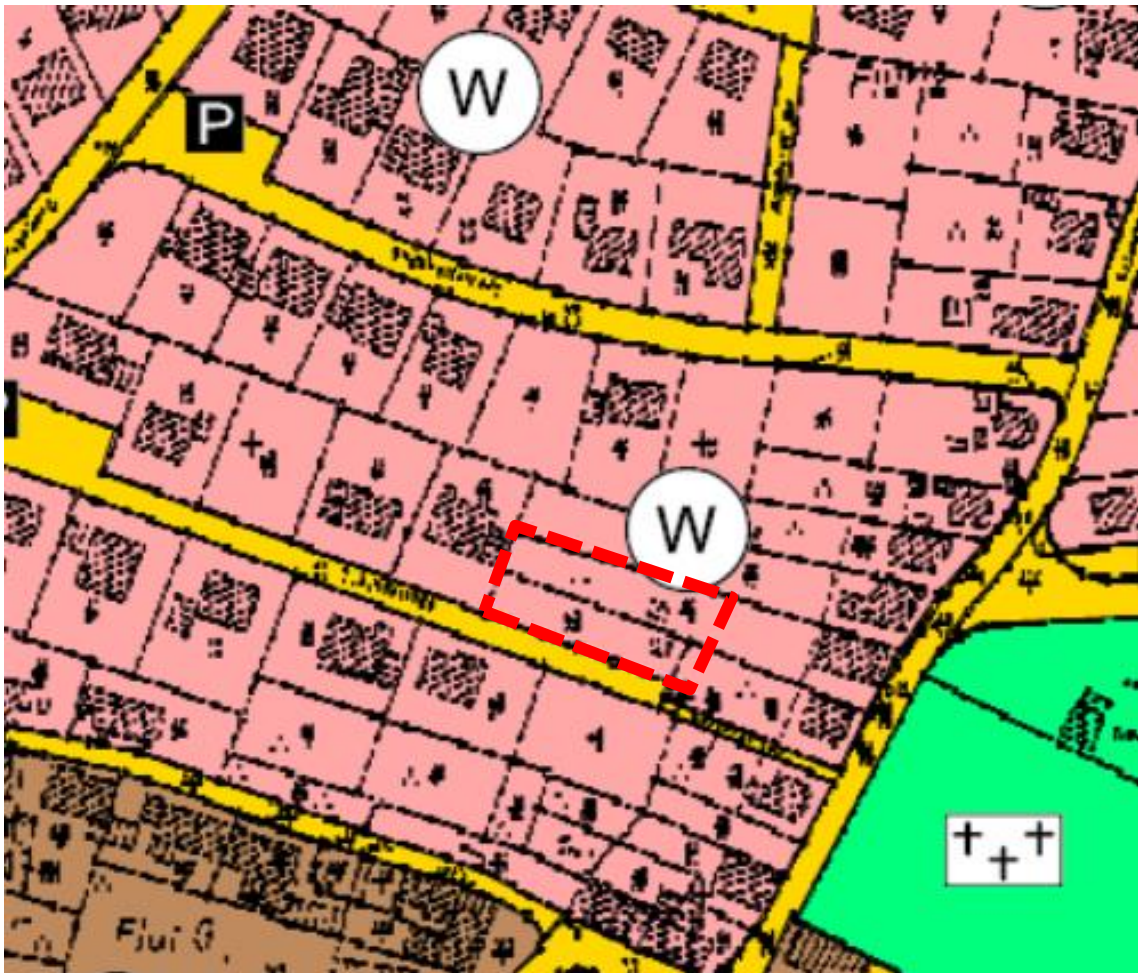
1. Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung berührt weder Vorrangausweisungen noch sonstige flächenbezogene Belange oder textlich formulierte Ziele der Regionalplanung.

Es ist daher davon auszugehen, dass die vorliegende gemeindliche Änderungsplanung gleichfalls den Zielen und Anforderungen der Raumordnung entspricht.

2. Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Stromberg



Lage des Geltungsbereichs im Einheitlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Stromberg

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Stromberg stellt die betroffenen Flächen als Wohnbauflächen dar.

Der Bebauungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, ist somit entsprechend der Vorschrift des § 8 Abs. 2 BauGB, aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Bestehende Leitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Niederspannungsfreileitung der Westnetz GmbH, auf die bei der Nutzung der Flächen Rücksicht zu nehmen ist. Die Freileitung ist im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

2. Sonstige Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

Zur Berücksichtigung von fachplanerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen wird hier auf die Inhalte der Fassung des Ursprungsbebauungsplanes „Am Sauwasem, Zwischen den Wellen, Auf der Rotwiese, Auf der Schildwiese und Ober der kurzen Gass“ verwiesen.

Durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung werden diese Vorgaben weder berührt, noch sind diesbezüglich Auswirkungen zu erwarten.

Aktuelle Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Änderungsplanung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen oder sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs ausschließen oder einschränken können, sind nicht bekannt.

G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

Der Bebauungsplan „Am Sauwasem, Zwischen den Wellen, Auf der Rotwiese, Auf der Schildwiese und Ober der kurzen Gass, 5. Änderung“ befindet sich vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs folgender Bebauungspläne:

- Ursprungsbebauungsplanung „Am Sauwasem, Zwischen den Wellen, Auf der Rotwiese, Auf der Schildwiese und Ober der kurzen Gass“, 06.04.1965
- „Am Sauwasem, Zwischen den Wellen, Auf der Rotwiese, Auf der Schildwiese und Ober der kurzen Gass, 3. Änderung“, 13.09.2008
- „Am Sauwasem, Zwischen den Wellen, Auf der Rotwiese, Auf der Schildwiese und Ober der kurzen Gass, 4. Änderung“, 11.01.2019

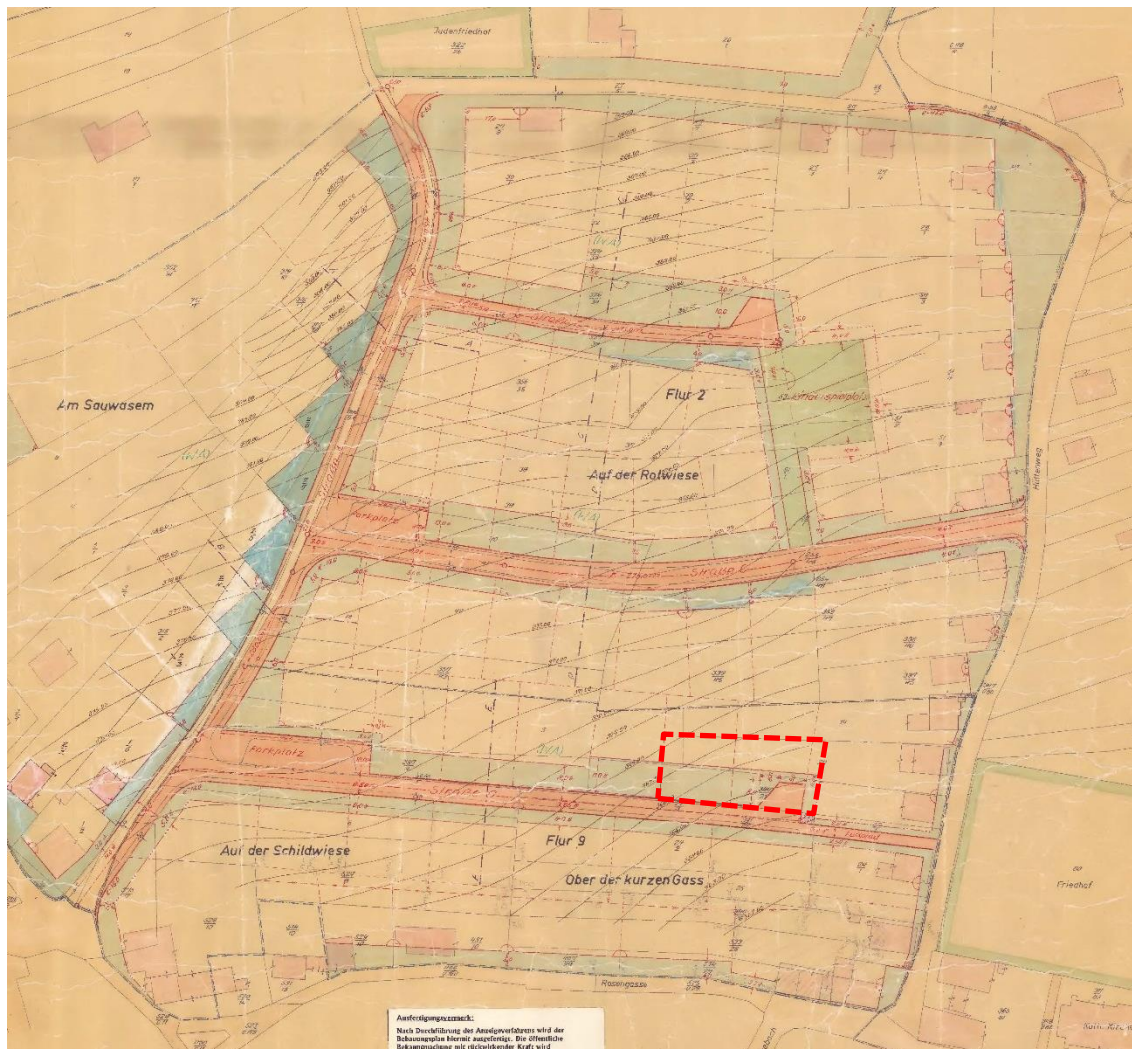
Diesbezüglich gilt Folgendes: Der Bebauungsplan „Am Sauwasem, Zwischen den Wellen, Auf der Rotwiese, Auf der Schildwiese und Ober der kurzen Gass, 5. Änderung“ ersetzt bzw. löst die rechtsverbindlich Vorgängerplanung in seinem räumlichen Geltungsbereich in den Bereichen ab, in denen er abweichende Festsetzungen trifft.

Der Gemeinde Seibersbach ist sich in diesem Zusammenhang bewusst, dass durch diese Vorgehensweise die vorherigen Regelungen lediglich ersetzt und nicht aufgehoben werden und somit diese Regelungen im Falle einer Unwirksamkeits- oder Nichtigkeitsfeststellung in einem gerichtlichen Verfahren, wieder aufleben und unverändert fortgelten werden.

Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 14.07.1966 sind die in Bebauungsplänen gemäß der 4. Landesverordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 28.06.1961 getroffenen gestalterische Festsetzungen ungültig, da zu diesem Zeitpunkt § 9 Abs. 2 BBauG keine selbständige Ermächtigungsgrundlage und das Bauordnungsrecht des Landes ebenfalls keine entsprechende Regelung enthielt. Die rechtliche Grundlage hierzu wurde mit der 8. Landesverordnung zur Durchführung der

Landesbauordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 04.02.1969 (Rechtskraft 27.02.1969) geschaffen.

Somit sind die gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ungültig, da sie vor dem 27.02.1969 festgesetzt wurden. Die Gemeinde Seibersbach ist sich dieser Tatsache bewusst, hält jedoch an der bestehenden Ungültigkeit fest.



Ursprungsfassung der Bebauungsplanung und Geltungsbereich der vorliegenden Änderung (rot)

Die 1. sowie die 2. Änderung umfassen räumliche Teilbereiche, die sich außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung befinden.

Im Rahmen der 3. sowie der 4. Änderung wurden die Textfestsetzungen geändert (Regelung bezüglich der Stellplätze, Carports und Garagen sowie Anzahl der Vollgeschosse) für den gesamten Geltungsbereich geändert. Diese Änderungen haben auch für den Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung Bestand.

H. LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz (Grünordnungsplan) ist gleichfalls nicht notwendig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

Durch die nunmehr vorgesehenen Änderungen der Festsetzungen ergeben sich zwar Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, jedoch ist keine Mehrversiegelung zu erwarten, die nicht im aktuell gültigen Bebauungsplan bereits zulässig war, sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter zu erwarten.

Durch die Rücknahme der Verkehrsfläche (Wendehammer) reduziert sich die mögliche Versiegelung durch Verkehrsflächen um ca. 88 m². Gleichzeitig wird zwar durch die Verschiebung der Baulinie die Überbaubarkeit einer vorher nicht überbaubaren Fläche ermöglicht. Da die GRZ jedoch unverändert bleibt, ist nicht zu erwarten, dass aufgrund der Änderung eine Mehrversiegelung realisiert wird.

Durch die Verschiebung der Baulinie und eine Umwandlung in eine Baugrenze können sich Veränderungen im Hinblick auf das Straßenbild ergeben, dies stellt im vorliegenden Fall jedoch keine nachteilige Veränderung im Hinblick auf das Ortsbild dar.

Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter werden nicht veranlasst, so dass die vorliegenden Änderungen auch keine Anpassung der landespflegerischen Eingriffs-Ausgleichbilanz bedingt.

Darüber hinaus hat die Planänderung - nach gegenwärtiger Sachkenntnis - auch keine artenschutzfachlichen Auswirkungen. Im Übrigen sei hier darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung zur Ursprungsbegründung zum Bebauungsplan „Am Sauwasem, Zwischen den Wellen, Auf der Rotwiese, Auf der Schildwiese und Ober der kurzen Gass“ sowie zu den Begründungen der „3. Änderung“ und der „4. Änderung“ zu verstehen.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Ursprungsbebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Notwendigkeit einer Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird vorliegend nicht gesehen.

Die Rücknahme der im Urplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer) passt die Planung an die Bestandssituation an. Der Wendehammer wurde im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans nicht realisiert. Eine Umsetzung dieser Planung wird aktuell nicht als erforderlich angesehen. Vor diesem Hintergrund wird die im Urplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche des Wendehammers als Allgemeines Wohngebiet bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

1.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen des Ursprungsbebauungsplanes werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien definiert.

In der vorliegenden Änderung wird die festgesetzte Baulinie zur Straße hin verschoben sowie in eine Baugrenze umgewandelt. Somit wird die Tiefe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von der Straße aus von 11 m auf 5 m reduziert.

Für die Festsetzung eines Abstands von 11 m zur Straße wird vorliegend kein Erfordernis gesehen, zumal dies die Bebaubarkeit des Grundstücks erheblich einschränkt ohne dass hierfür ein städtebauliches Erfordernis gesehen wird.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine Baugrenze wird als ausreichend und zeitgemäß angesehen. Für die Festsetzung einer Baulinie wie im Ursprungsplan wird vorliegend kein Erfordernis gesehen.

1.3. Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die weiteren Textfestsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans erfahren keine Änderung.

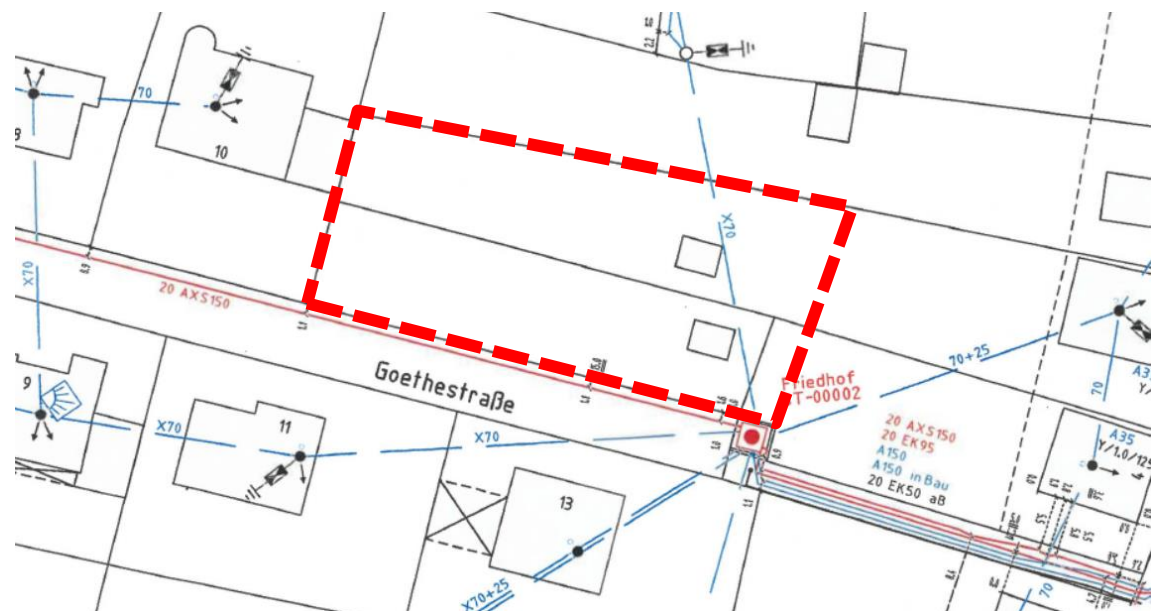
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es erfolgt keine Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Es wird auf die Ungültigkeit der gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans verwiesen, an der vorliegend festgehalten wird (siehe Kapitel G Überlagerung mit bestehenden städtebaulichen Satzungen).

3. Informative Plankennzeichnungen und Hinweise

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Niederspannungsfreileitung der Westnetz GmbH, auf die bei der Nutzung der Flächen Rücksicht zu nehmen ist.



Mitteilung der Westnetz GmbH im Rahmen der Offenlage, Schreiben vom 14.04.2022 mit Überlagerung Geltungsbereich (Darstellung BBP Kaiserslautern 06/2022)

Die Freileitung wurde informativ in der Planzeichnung dargestellt. Weiterhin wurde der Hinweis aufgenommen, dass die Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich der bestehenden Niederspannungsfreileitung mit dem Betreiber der Leitung (Westnetz GmbH) abzustimmen ist.

J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll aus Sicht der Gemeinde Seibersbach zum einen durch die Rücknahme der öffentlichen Verkehrsfläche zu Gunsten der Wohnbaufläche den Bebauungsplan an die aktuelle Bestandssituation anpassen. Zum anderen soll die Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich erleichtert werden. Die Reduzierung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Ersetzung der Baulinie durch eine Baugrenze heben eine aus städtebaulicher Sicht nicht erforderliche Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke auf.

Die in diesem Zusammenhang getroffenen Regelungen gewährleisten nach Auffassung der Gemeinde Seibersbach weiterhin einen adäquaten Freiraumschutz im Plangebiet. Die getroffenen Änderungen sind darüber hinaus auch im Sinne einer städtebaulichen Weiterentwicklung als gestalterisch vertretbar zu werten.

Änderungen bzw. Auswirkungen auf die - durch die übrigen Festsetzungen weiterhin gewährleistete - geordnete städtebauliche Entwicklung werden hierdurch nicht verursacht. Auch Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die getroffene Änderung nicht berührt.

Durch die Aufnahme der bestehenden Niederspannungsfreileitung sowie eines entsprechenden Hinweises in die Planzeichnung sind keine negativen Auswirkungen auf die Leitungstrasse zu erwarten.

Im Übrigen führt die vorliegende Änderung auch zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, noch sind durch die vorgesehene Änderung sonstige wesentliche Auswirkungen zu erwarten. So ist, da im Zuge der vorliegenden Änderung auch keine Anhebung der GRZ vorgenommen wird, auch mit keiner erheblichen Mehrversiegelung zu rechnen.

Darüber hinaus hat die Planänderung - nach gegenwärtiger Sachkenntnis - auch keine artenschutzfachlichen Auswirkungen. Im Übrigen sind artenschutzrechtliche Belange auch auf Ebene der Baugenehmigung zu beachten. So sind beispielsweise als Maßnahme zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Störungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie des Beschädigungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Rodungsarbeiten auf den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. Sind Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidbar, so sind zum Ausschluss der Verbotsstatbestände insbesondere Bäume vor der Fällung auf Baumhöhlen und Nester durch eine fachlich qualifizierte Person zu überprüfen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Fällungen sind grundsätzlich nur bei nachgewiesenem Nichtbesatz von Höhlen und Nestern zulässig.

K. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundbesitzstrukturen sind zur Planverwirklichung keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

2. Kosten der Bebauungsplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag einem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall hat sich der Grundstücksbesitzer der im Plangebiet liegenden Parzellen 45/75 und 45/59, dessen Bauabsichten u.a. auch Veranlasser der vorliegenden Planänderung war, im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Gemeinde Seibersbach verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der Grundstücksbesitzer ist sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit des Gemeinderats, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Der Gemeinde Seibersbach entstehen somit durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine direkten Kosten. Kosten fallen jedoch im Rahmen des verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.