Ortsgemeinde Freimersheim (Pfalz)

Bebauungsplan
„Rieshübel II, 3. Änderung“

Satzungsfassung Oktober 2022

-Änderung der textlichen Festsetzungen-

-Begründung-

Hinweis

Die Bestimmungen der vorliegenden 3. Änderung beziehen sich ausschließlich auf die textlichen Festsetzungen zu 10.0 Aufschüttungen und Abgrabungen des Bebauungsplans „Rieshübel II“ der Ortsgemeinde Freimersheim (Pfalz).

Im Folgenden ist nur diejenige Festsetzung wieder gegeben, die gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan ergänzt wird. Die sonstigen Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sind nicht betroffen und gelten uneingeschränkt fort.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Am Rieshübel II“ sind von der vorliegenden Planänderung nicht betroffen. Insofern gelten diese uneingeschränkt fort.

A Textliche Festsetzungen

10.0 Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

10.3 Die Baugrundstücke mit Flurnummern 5250/1, 5252, 5253, 5244, 5245, 5247 und 5248 nördlich der Straße „Im Rieshübel“ sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Freimersheim (Pfalz),
Verbandsgemeinde Edenkoben
Edenkoben, im Oktober 2022

Begründung

1 Anlass und Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Rieshübel II“ wurde am 07.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nördlichen Baufelder des Bebauungsplans, entlang der Straße „Im Rieshübel“ weisen – vergleichsweise zum restlichen Baugebiet – ein Gefälle des natürlichen Geländes Richtung Norden zum „alten“ Ort hinauf. Im Ursprungsplan ist dazu nichts vermerkt, die dort erwähnten Höhenlagen beziehen sich rein auf die Hauptgebäude, nicht aber auf die Nebenanlagen und Garagen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um im Baugebiet eine Einheitlichkeit zu gewährleisten.

Der Ortsgemeinderat hat sich am 19.07.2022 dafür ausgesprochen das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Rieshübel II durchzuführen und den erforderlichen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

2 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Rieshübel II“. Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sind von der vorliegenden 3. Änderung nicht betroffen.

Der sachliche Geltungsbereich der Textfestsetzungen betrifft Bestimmungen zu den Aufschüttungen und Ausgrabungen.

Das Änderungsverfahren beschränkt sich auf die im Folgenden beschriebenen geänderten Teile. Die räumlich und sachlich nicht betroffenen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten uneingeschränkt fort.

3 Inhalt der 3. Änderung

Unter 10.3 wird nunmehr zusätzlich geregelt, dass die Baugrundstücke mit Flurnummern 5250/1, 5252, 5253, 5244, 5245, 5247 und 5248 nördlich der Straße „Im Rieshübel“ bis auf Straßenniveau aufzuschütten und die Grundstückszufahrten der Straßenebene anzugleichen sind.

4 Natur und Umwelt

Nachdem die Änderung lediglich die Aufschüttungen und Abgrabungen tangiert, gilt insofern § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, der bestimmt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die mit der Ursprungsplanung einhergehende Zulässigkeit von Eingriffen sowie die zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen waren im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes abgehandelt worden.

Geänderte Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft Klima, Landschaftsbild/Erholung sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar. Durch keine der Änderungen werden negative planungsbedingte Auswirkungen auf Umweltbelange oder das Orts- und Landschaftsbild erwartet. Dies gilt auch deshalb, da die jetzt möglichen Veränderungen im Kontext des Baugebietes zum einen kein erkennbares Gewicht haben und zum anderen die zentralen Vorschriften der Ursprungsplanung weiterhin gelten.

5 Verfahren

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Rieshübel II“ wurde im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB waren gegeben, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet wurden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestanden. Weiterhin war keine Gefahr für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des BImSchG ersichtlich.

Es wurde darauf hingewiesen, dass im „vereinfachten Verfahren“ von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Bestandteilen nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen wird.

Mit der vorliegenden Satzungsfassung der Bebauungsplanung wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Eine Abwägung nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durch den Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Freimersheim (Pfalz) erfolgte am 04.10.2022.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Freimersheim (Pfalz),
Verbandsgemeinde Edenkoben
Edenkoben, im Oktober 2022

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Freimersheim (Pfalz) hat in seiner Sitzung vom 19.07.2022 die Durchführung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Rieshübel II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 28.07.2022 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Edenkoben.

3. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 2. Halbsatz BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.07.2022 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 05.09.2022.

4. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Halbsatz BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 28.07.2022 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Edenkoben.

5. Auslegung des Planentwurfs:

Der Planentwurf zur 3. Änderung mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2022 bis 05.09.2022 aus.

6. Prüfung der Anregungen:

Der Ortsgemeinderat Freimersheim (Pfalz) hat die fristgemäß eingegangene Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.10.2022 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

7. Beschluss der 3. Änderung:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Ortsgemeinderat Freimersheim (Pfalz) die Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Rieshübel“ in seiner Sitzung vom 04.10.2022 beschlossen.

8. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „Rieshübel II, 3. Änderung“ wird hiermit ausgefertigt.

Freimersheim (Pfalz), den 13. Okt. 2022

Daniel Salm
Ortsbürgermeister

Gemeinde Freimersheim 3 Verbandsgemeinde Edenkoben
Dienstsiegel

9. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Rieshübel, 3. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 20. Okt. 2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Edenkoben.

Freimersheim (Pfalz), den 20. Okt. 2022

Daniel Salm
Ortsbürgermeister

Gemeinde Freimersheim 3 Verbandsgemeinde Edenkoben
Dienstsiegel