



Bebauungsplan "Auf der Brögte, 1. Änderung" in der Gemeinde Becherbach, OT Gangloff Kreis Bad Kreuznach

Entwurf

Begründung



Juli 2023





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Becherbach war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Gemeinde Becherbach
Buhlen 83
67827 Becherbach

Becherbach,

den

Herr Manfred Denzer
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Juli 2023

(Stempel, Unterschrift)

Beschlüsse/Verfahren

Annahme Entwurf:2023



Gliederung

1.	Ausgangslage	4
2.	Planerische Grundlagen	5
2.1	Regionalplanung und Flächennutzungsplan	5
3.	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes	7
3.1	Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge	7
3.2	Nebenanlagen	7
3.3	Grafische Anpassung an aktuelle Kataster	8
4.	Auswirkungen durch die Planung	9
5.	Hinweise zum Verfahren	9
6.	Zusammenfassung	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Bebauungsplan "Auf der Brögte" aus dem Jahr 1975	4
Abbildung 2	Regionalplan Rheinhessen-Nahe 2014	5
Abbildung 3	Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Meisenheim	6
Abbildung 4	Angepasste Planzeichnung der 1. Änderung.	8

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]).



1. Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Becherbach hat im Ortsteil Gangloff 1975 einen Bebauungsplan zur Entwicklung eines Wohngebietes aufgestellt. Die Fläche liegt im südöstlichen Rand der Gemeinde und fügt sich an die Bebauung entlang der Rossbergstraße (L 385) an.

Es wurde im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Sondergebiet "Gartenbaubetrieb" für einen ortsansässigen Gartenbaubetrieb festgesetzt.

Bei der Bebauung der Grundstücke und teilweisen Änderungen bis heute wurden teilweise die Festsetzungen nicht beachtet. Insbesondere wurden außerhalb der überbaubaren Fläche Garagen und Nebenanlagen unzulässigerweise errichtet.

Um nun Rechtsfrieden herzustellen, möchte die Gemeinde den Bebauungsplan ändern und die Fehlbauten damit legalisieren.

Zudem sollte der Bebauungsplan von 1975 an das aktuelle Kataster angepasst werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,85 ha. Betroffen sind die Grundstücke in der Gemarkung Gangloff mit folgenden Flurstücksnummern: 59/2, 59/3, 59/4, 60/1, 61, 62, 63, 64, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 66/4, 66/6, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 158/3, 158/4 (Straße) und 160/21.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Bebauungsplan im Maßstab M 1 : 500 entnommen werden.

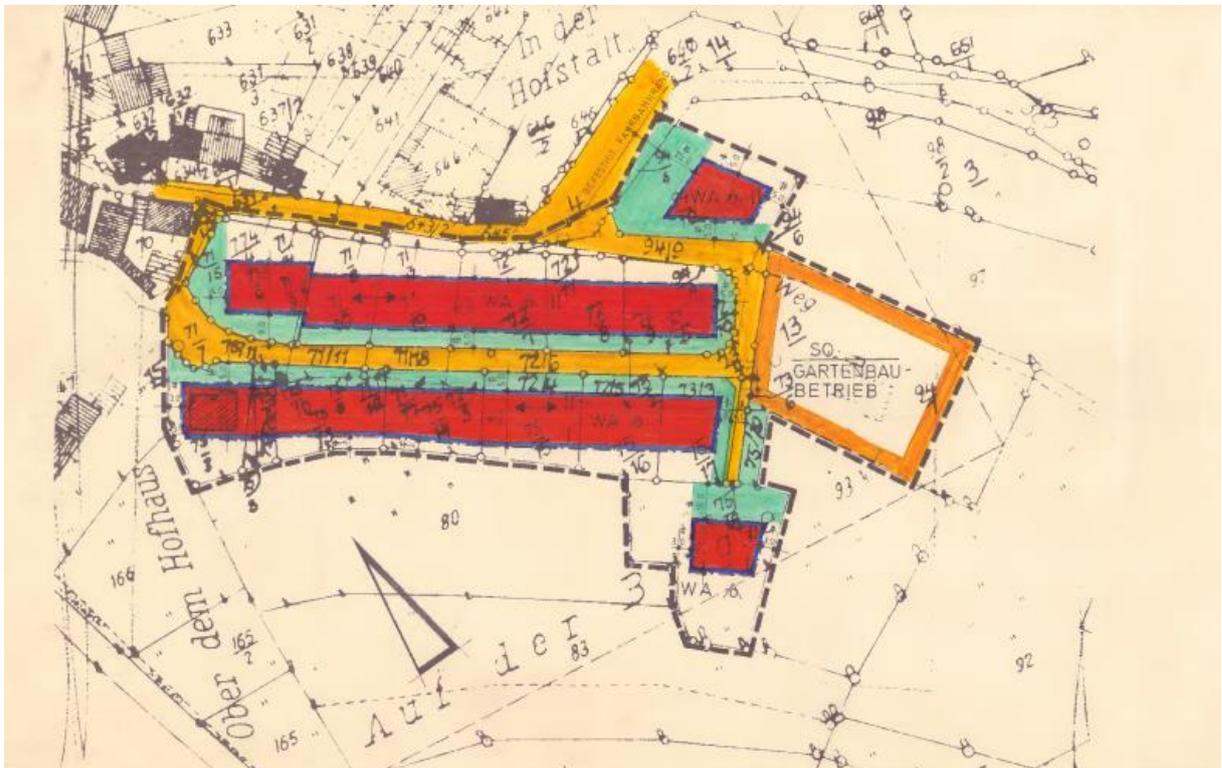


Abbildung 1 Bebauungsplan "Auf der Brögte" aus dem Jahr 1975



2. Planerische Grundlagen

2.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan

Im Landesentwicklungsprogramm IV aus dem Jahr 2008 sowie im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 ist die Ortsgemeinde mit keiner besonderen Funktionszuweisung belegt. Das Baugebiet ist als Bestand dargestellt.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Meisenheim, nach der Fusion jetzt Verbandsgemeinde Nahe-Glan, ist das Plangebiet ebenfalls als Wohn- und Sondergebiet dargestellt.

Durch die Änderung bestehen keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist ebenfalls gegeben.

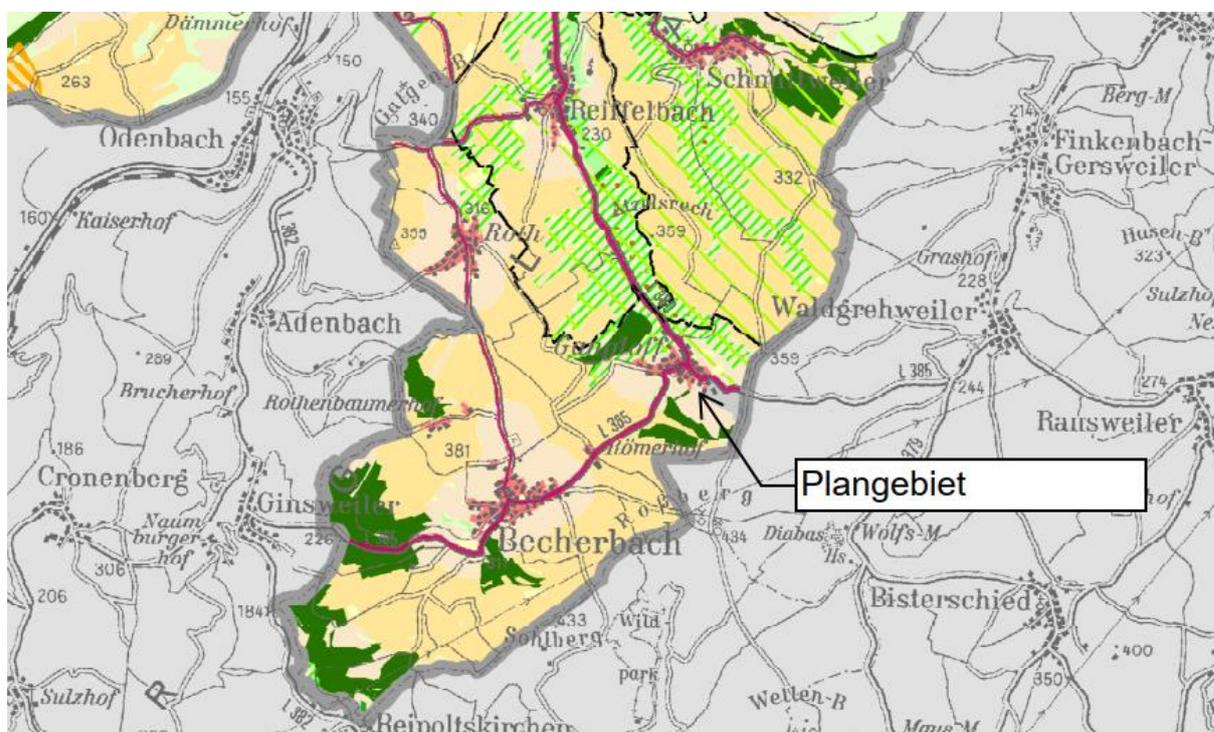


Abbildung 2 Regionalplan Rheinhessen-Nahe 2014

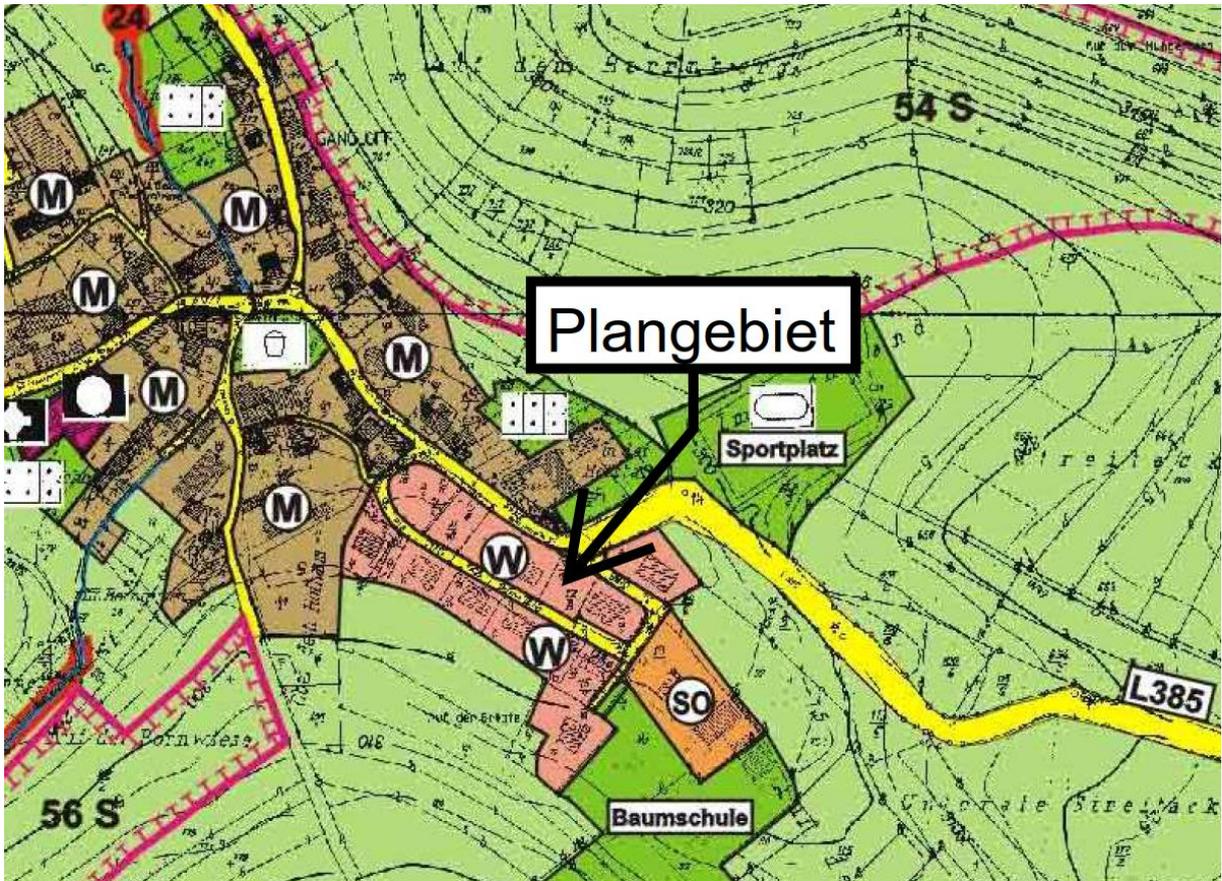


Abbildung 3 Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Meisenheim



3. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

3.1 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

Zu 1.2:

Bislang sind für die Stellplätze und Garagen folgende Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten:

"Auf den im Bebauungsplan grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nicht errichtet werden; Einstellplätze dürfen auf diesen Flächen jedoch angelegt werden."

Einige Bauherren haben diese Festsetzung nicht beachtet. Zudem ist sie nicht mehr zeitgemäß und widerspricht dem Gebot des schonenden Umganges mit Grund und Boden.

Stattdessen soll in der 1. Änderung folgende Festsetzung gelten:

"Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig."

Damit wird Rechtsfrieden hergestellt und die bislang falsch gebauten Nebenanlagen legalisiert. Städtebaulich hat dies keine negativen Auswirkungen. Die Grundstücke lassen sich besser nutzen. Zusätzlicher Eingriff für Natur und Landschaft ist durch diese Änderung nicht zu befürchten.

3.2 Nebenanlagen

Zu 1.3:

Für Nebenanlagen gilt derzeit noch folgende Festsetzung:

"Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m zulässig."

Auch hiermit erfolgt bislang eine Regulierung der Nebenanlagen, was ebenfalls nicht mehr zeitgemäß ist. Deshalb sollen zukünftig Nebenanlagen ohne Ausnahmen außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden können und somit wird die Festsetzung wie folgt geändert:

"Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig."

Städtebaulich hat auch das keine negative Auswirkungen. Die Grundstücke lassen sich besser nutzen. Ein zusätzlicher Eingriff für Natur und Landschaft ist durch diese Änderung nicht zu befürchten, da an der Grundflächenzahl (GRZ) festgehalten wird.



3.3 Grafische Anpassung an aktuelle Kataster

Da sich inzwischen (seit 1975) die Katastergrundlage geändert hat, wird mit dieser 1. Änderung der Bebauungsplan auf das aktuelle Kataster mit entsprechenden erforderlichen Anpassungen übertragen. Die Grundzüge der Planung werden damit beibehalten. Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind hierdurch nicht zu erwarten.

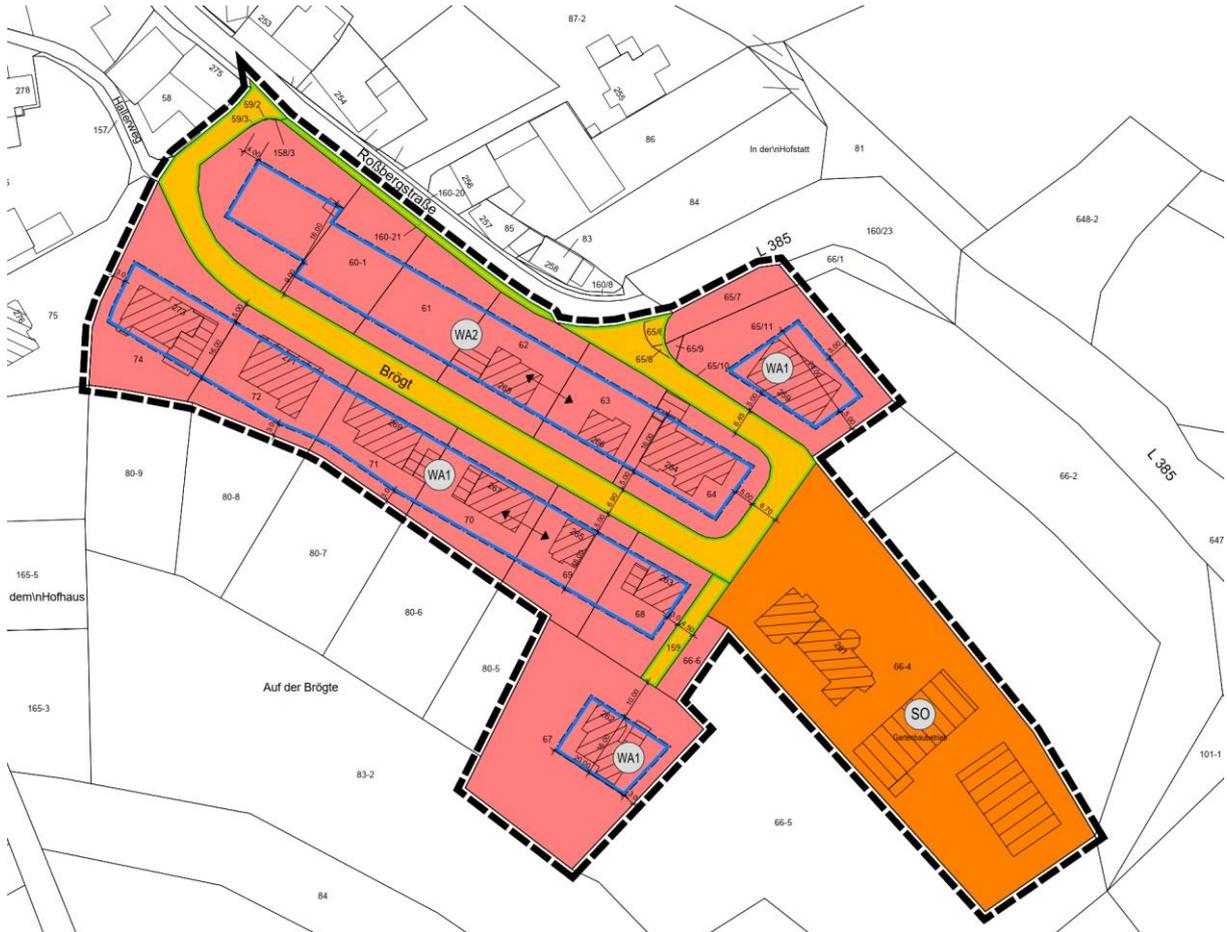


Abbildung 4 Angepasste Planzeichnung der 1. Änderung.



4. Auswirkungen durch die Planung

Durch die Änderungen der Textlichen Festsetzungen erfolgt kein zusätzlicher Eingriff. Die Festsetzungen zur GRZ werden nicht verändert. Damit ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Das betrifft auch alle Schutzgüter gemäß UVPG.

5. Hinweise zum Verfahren

Durch die Änderungen der Textlichen Festsetzungen und Anpassungen an das aktuelle Liegenschaftskataster werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch ist kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Becherbach möchte im Ortsteil Gangloff den Bebauungsplan "Auf der Brögte" ändern, um die Errichtung der Nebenanlagen, Garagen und Carports zu erleichtern und Rechtsfrieden für bislang unzulässigerweise errichtete Nebengebäude und Garagen herzustellen. Negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind nicht zu erwarten, da an der GRZ festgehalten wird.

Es erfolgt zudem eine grafische Anpassung des Bebauungsplanes an das aktuelle Liegenschaftskataster.

Der Gemeinderat hat am ...2023 den Entwurf der 1. Änderung angenommen und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB beschlossen.



Aufgestellt:

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Juli 2023

Dipl.-Ing. H. Jopp