



Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach

Bebauungsplan „Fachhochschule - Umweltcampus, 1. Änderung und Erweiterung“

Vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf I Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 04.03.2024



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach
Schulstraße 11
55768 Hoppstädten-Weiersbach

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB ...	3
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 BAUGB	3
D. GRUNDLAGEN.....	5
1. Planungsgrundlagen.....	5
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	5
3. Bestandssituation	6
3.1. Nutzung und natürliche Situation.....	6
3.2. Erschließung / Infrastruktur	7
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
1. Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“	7
2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Birkenfeld.....	7
F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	9
1. Starkregen / Hochwasservorsorge.....	9
2. Archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler.....	10
3. Weitere fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen.....	10
G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN	10
H. ZIELE DER PLANUNG	11
I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	11
J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
1.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
1.3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
1.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	13
1.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	13
1.6. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).....	13
1.7. Teilungsgenehmigung	14

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplans)	14
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	14
2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)	14
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	14
K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	14
L. PLANVERWIRKLICHUNG	15
1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen.....	15
2. Kosten der Bebauungsplanung.....	15

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A 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 „Fachhochschule – Umweltcampus“ der Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach trat durch Bekanntmachung am 15.02.2006 in Kraft. Innerhalb des Geltungsbereichs wurde eine Vielzahl an Baumaßnahmen umgesetzt.

Konkreter Planungsanlass für die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ergab sich aus der Planungsabsicht, den im Süden ausgesparten Bereich in den Bebauungsplan einzubeziehen. Diese Fläche befand sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans im Eigentum der amerikanischen Militärverwaltung und war somit einer Überplanung nicht zugänglich. Nunmehr befindet sich die Fläche jedoch im Eigentum des Landes Rheinland-Pfalz. Die Kreisverwaltung hat zwischenzeitlich Vorhaben in diesem Bereich gemäß § 34 BauGB genehmigt. Mit der Einbeziehung der Flächen in den Bebauungsplan soll jedoch diesbezüglich Rechtssicherheit geschaffen werden.

Weiterhin soll im Rahmen der vorliegenden Änderung der Geltungsbereich im Bereich des Weststrings an die aktuellen Parzellengrenzen sowie den Geltungsbereich der Bebauungsplanung „Westring“ angepasst werden.

Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung sollen darüber hinaus rechtliche sowie redaktionelle Klarstellungen erfolgen, die der Klarstellung sowie der Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen insbesondere hinsichtlich der Nebenanlagen und Nutzung regenerativer Energien sowie der Elektromobilität dienen.

Im Zuge der Überarbeitung wurde die Planzeichnung neu erstellt und somit ebenfalls an die aktuellen rechtlichen Anforderungen angepasst.

Die Änderungen bzw. Anpassungen der derzeit geltenden Fassung des Bebauungsplans erfordern, auch im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, die Aufstellung eines Änderungsplans in einem förmlichen Verfahren.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat Hoppstädten-Weiersbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.06.2023 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Fachhochschule - Umweltcampus, 1. Änderung und Erweiterung“ beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

Nach Abstimmung mit der Kreisverwaltung Birkenfeld kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden, da die Grundzüge der Planung durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden.

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan „Fachhochschule - Umweltcampus, 1. Änderung und Erweiterung“ soll nach den Vorgaben des § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die hier zu beachtenden Kriterien sind nachfolgend dargelegt.

Das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB darf nur angewendet werden, wenn

- a) die Grundzüge der Planung durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht berührt werden,
- b) wenn die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht weder vorbereitet noch begründet wird,
- c) wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden,
- d) wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

- Zu a) Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht als berührt angesehen, da durch die geplanten Änderungen die wesentlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß sowie die gestalterischen Aspekte unverändert bleiben. Weder die Änderung des Geltungsbereichs, noch durch die Überplanung der bislang unbeplanten Fläche im Süden oder die vorgenommenen Klarstellungen lassen - auch nach Abstimmung mit der Kreisverwaltung Birkenfeld - eine Betroffenheit der Grundzüge der Planung vermuten.
- zu b) Durch die Änderung 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 Bebauungsplanänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Nach § 13 Abs. 3 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 § 10a Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, wären jedoch grundsätzlich ausgleichspflichtig.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

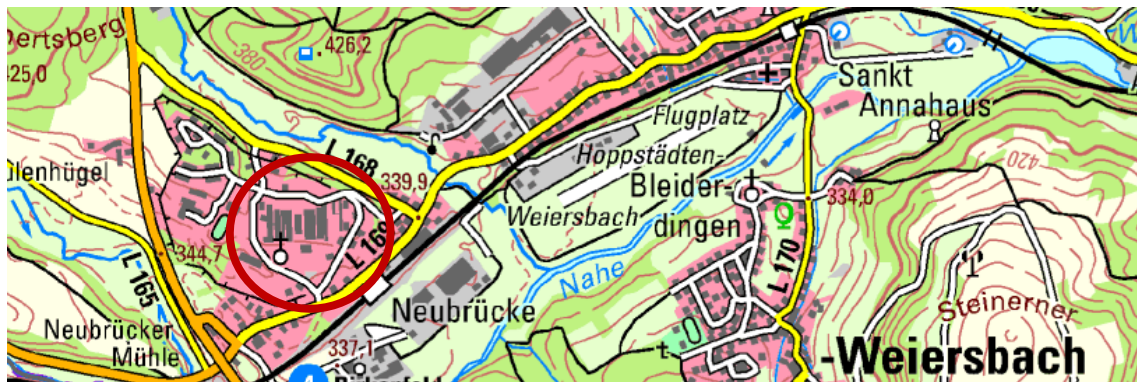
Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Ursprungsbebauungsplan "Fachhochschule - Umweltcampus" der Gemeinde Hoppstädten-Weiersbach
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Birkenfeld (rechtskräftig seit 11/2013)
- Abfragen von internetgestützten Kartendiensten / Kartenviewern
 - der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, LANIS¹,
 - des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Geoportal Boden²,
 - des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Geologische Radonkarte³,
 - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Wasserportal⁴
 - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Sturzflutgefahrenkarten⁵
 - Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Birkenfeld⁶
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem der Vermessungs- und Katasterverwaltung.

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

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach im Ortsteil Neubrücke zwischen den Landesstraßen L 168 und L169 sowie der Bundesstraße B 41.

Die ungefähre Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Hoppstädten-Weiersbach ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich



Ungefähre Lage des Geltungsbereiches in der Gemeinde Hoppstädten-Weiersbach, Quelle Lanis Rheinland-Pfalz, Zugriff 02/2024

¹ LANIS unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 02/2024

² Geoportal Boden unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 02/2024

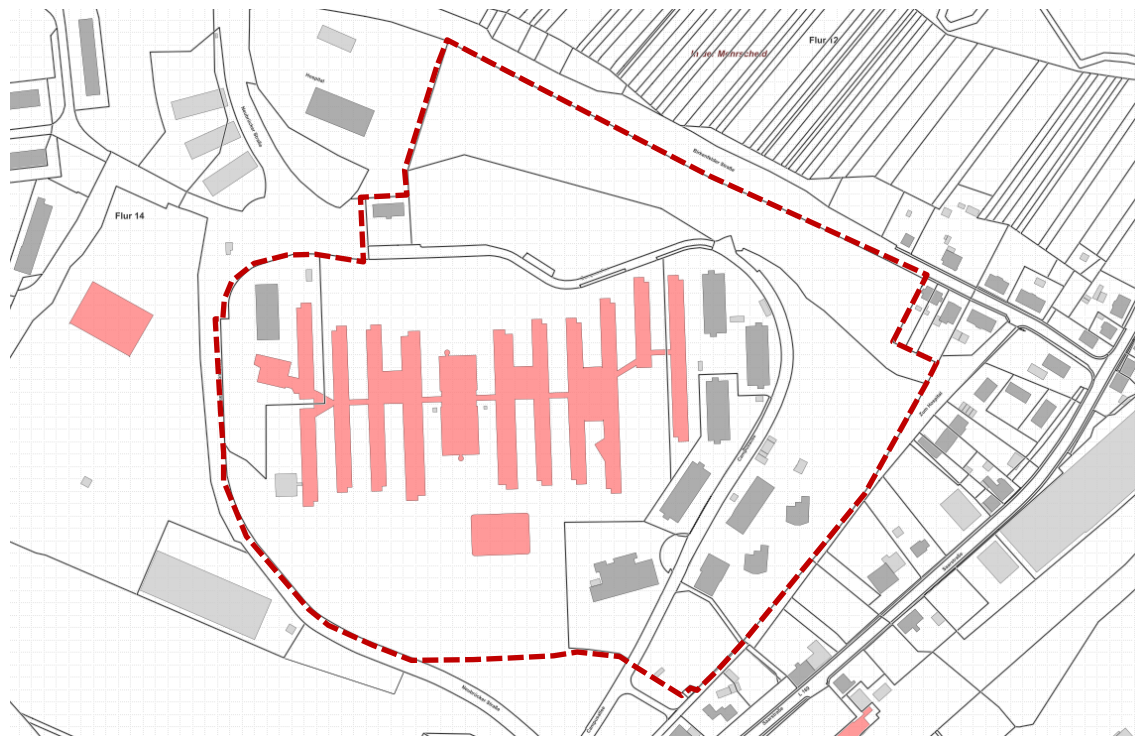
³ Geologische Radonkarte unter <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, abgerufen 02/2024

⁴ Wasserportal Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 02/2024

⁵ Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 02/2024

⁶ <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste/>, abgerufen 02/2024

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 15,1 ha wird wie folgt dargestellt abgegrenzt. Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 ersichtlich.



Geltungsbereich, Darstellung BBP Kaiserslautern, Quelle Lanis Rheinland-Pfalz, Zugriff 02/2024

3. Bestandssituation

3.1. Nutzung und natürliche Situation

Die bestehenden Gebäude wurden saniert und werden aktuell durch die Hochschule Trier, Umweltcampus Birkenfeld, genutzt.

Die Freiflächen sind entsprechend der Nutzung gestaltet. Größere unbebauten Flächen sind mit Ausnahme einer Fläche im Südwesten sowie einer Fläche im Norden nicht vorhanden.



Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle Lanis Rheinland-Pfalz, Zugriff 02/2024

3.2. Erschließung / Infrastruktur

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten durch den Kreisverkehr mit Anbindung an die L168 (Birkenfelder Straße) erschlossen, im Süden über den Kreisverkehr an die L169 (Saarstraße) bzw. die B 41 angebunden.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über die Neubrücker Straße sowie die Campusallee, an diesen Straßen wurden Parkplätze angelegt, das innere Gebiet ist fußläufig erschlossen.

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

1. Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe in der Fassung von 2022 konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

Er stellt für den vorliegenden Geltungsbereich Siedlungsfläche Wohnen dar.

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 Verbandsgemeinde Birkenfeld

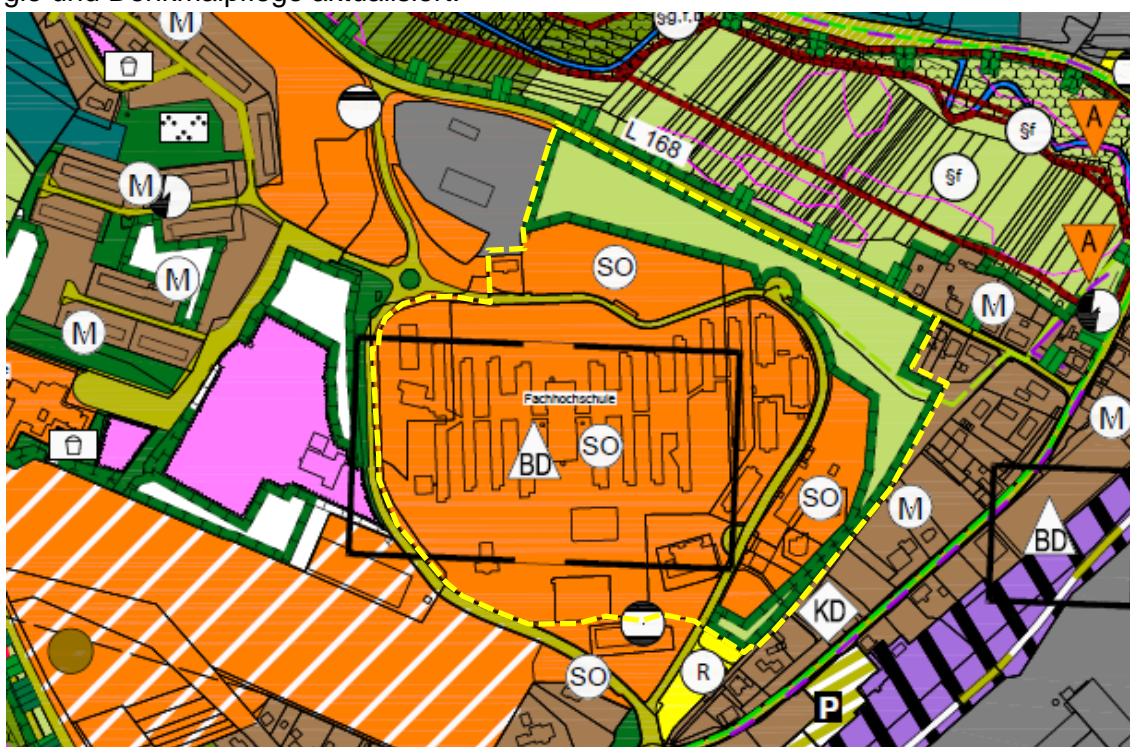
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Birkenfeld ist der Geltungsbereich entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans als Sonderbaufläche Fachhochschule bzw. als Grünfläche überlagert mit der Signatur „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft“ dargestellt. Weiterhin sind die bestehenden Straßen als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Ein Großteil der Sonderbaufläche ist überlagert mit der Signatur „Grabungsschutzgebiet“ und „Bodendenkmal“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen demnach der Darstellung des Flächennutzungsplans.

In Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung wird die Darstellung des Grabungsschutzgebiets sowie des Bodendenkmals nicht übernommen, da innerhalb des gekennzeichneten Bereichs keine Bodendenkmäler bekannt sind. Die Kennzeichnung des Hügelgrabs innerhalb der Grünfläche im Nordosten des Geltungsbereichs bleibt in der vorliegenden Bebauungsplanänderung analog zum Ursprungsbebauungsplan "Fachhochschule - Umweltcampus" bestehen. Die um Ursprungsplan noch vorhandene Militärkapelle wurde zwischenzeitlich rückgebaut.

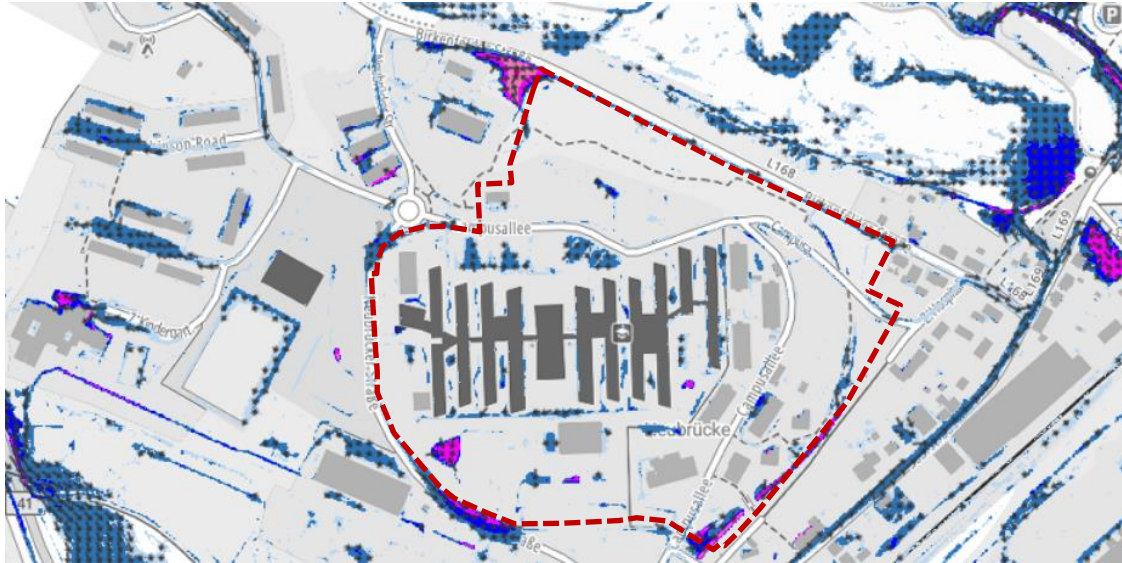
In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden die Hinweise bezüglich Archäologie und Denkmalpflege aktualisiert.



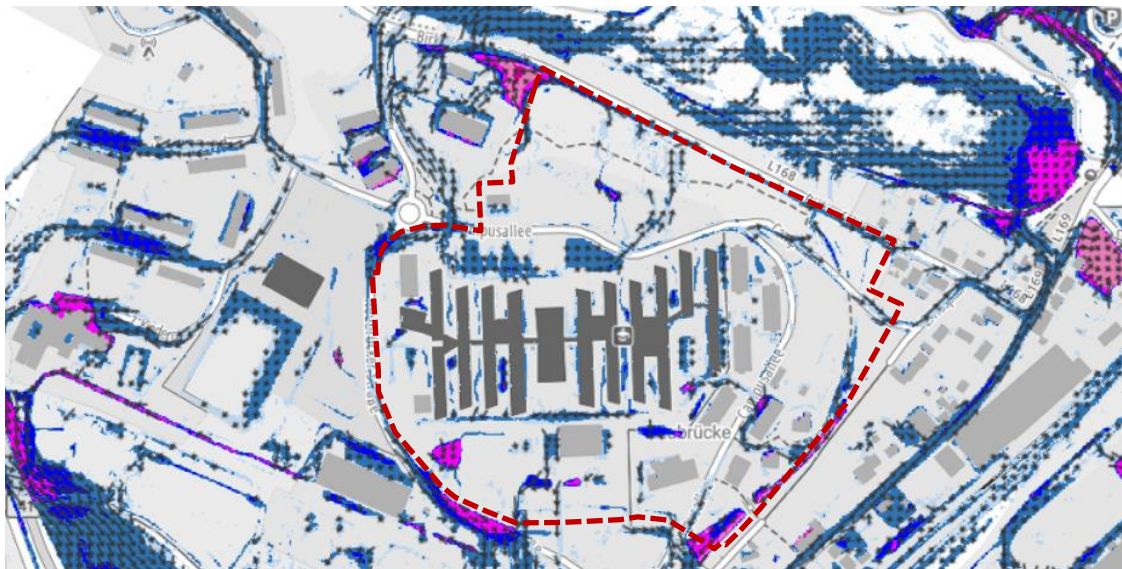
Ungefähre Lage des Geltungsbereichs (gelb markiert) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Birkenfeld (Darstellung BBP Kaiserslautern 02/2024)

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Starkregen / Hochwasservorsorge



Sturzflutkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Darstellung des Geltungsbereichs auf der Karte „Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Stunde)“



Sturzflutkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Darstellung des Geltungsbereichs auf der Karte „Extremer Starkregen (SRI10, 4 Stunden)“

Im Geltungsbereich besteht gemäß der Gefährdungsanalysen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz⁷ eine gewisse Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen. Weiterhin ist grundsätzlich nie auszuschließen, dass es zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystems aufgrund Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze kommen kann. Bei extremen Wetterereignissen besteht zudem aufgrund der topographischen Lage grundsätzlich eine latente Gefährdung, dass es zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann.

Vor diesem Hintergrund sollte vorsorglich in den Hinweisen auf diesen Sachverhalt hingewiesen werden. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden,

⁷ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>, Zugriff 02/2024

sollten - auch unter Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG - daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar.

2. Archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

In Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung wird die im Flächennutzungsplan vorhandene Darstellung des Grabungsschutzgebiets sowie des Bodendenkmals nicht in den Bebauungsplan übernommen, da innerhalb des gekennzeichneten Bereichs keine Bodendenkmäler bekannt sind. Die Kennzeichnung des Hügelgrabs innerhalb der Grünfläche im Nordosten des Geltungsbereichs bleibt in der vorliegenden Bebauungsplanänderung analog zum Ursprungsbebauungsplan „Fachhochschule - Umweltcampus“ bestehen. Die um Ursprungsplan noch vorhandene Militärkapelle wurde zwischenzeitlich rückgebaut.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung sollten die Hinweise bezüglich Archäologie und Denkmalpflege aktualisiert werden.

3. Weitere fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

Bezüglich der weiteren fachplanerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen wird vollumfänglich auf die Inhalte der Ursprungsbebauungsplanung verwiesen.

Durch die vorliegende Änderung werden diese Vorgaben weder berührt, noch sind diesbezüglich Auswirkungen zu erwarten.

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

G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung überdeckt den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Fachhochschule - Umweltcampus“.

Diesbezüglich gilt Folgendes: Der Bebauungsplan „Fachhochschule - Umweltcampus, 1. Änderung und Erweiterung“ ersetzt bzw. löst die rechtsverbindlich Vorgängerplanung in seinem räumlichen Geltungsbereich in den Bereichen ab, in denen er abweichende Festsetzungen trifft.

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

H. ZIELE DER PLANUNG

Konkreter Planungsanlass für die hier vorliegende „1. Änderung und Erweiterung“ des Bebauungsplans ergab sich aus der Planungsabsicht, den im Süden ausgesparten Bereich in den Bebauungsplan einzubeziehen. Diese Fläche befand sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans im Eigentum der amerikanischen Militärverwaltung und war somit einer Überplanung nicht zugänglich. Nunmehr befindet sich die Fläche jedoch im Eigentum des Landes Rheinland-Pfalz. Die Kreisverwaltung hat zwischenzeitlich Vorhaben in diesem Bereich gemäß § 34 BauGB genehmigt. Mit der Einbeziehung der Flächen in den Bebauungsplan soll jedoch diesbezüglich Rechtssicherheit geschaffen werden.

Weiterhin soll im Rahmen der vorliegenden Änderung der Geltungsbereich im Bereich des Westrings an die aktuellen Parzellengrenzen sowie den Geltungsbereich der Bebauungsplanung „Westring“ angepasst werden.

Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung sollen darüber hinaus rechtliche sowie redaktionelle Klarstellungen erfolgen, die der Klarstellung sowie der Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen insbesondere hinsichtlich der Nebenanlagen und Nutzung regenerativer Energien sowie der Elektromobilität dienen.

Im Zuge der Überarbeitung wurde die Planzeichnung neu erstellt und somit ebenfalls an die aktuellen rechtlichen Anforderungen angepasst.

I. LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

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 besteht.

Der Geltungsbereich stellt sich als erschlossenes und weitgehend bebautes Gebiet dar. Durch die vorgesehenen Änderungen ergeben sich zwar Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, es sind jedoch keine zusätzlichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter zu erwarten, da es zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung kommen wird, die nicht bereits zulässig war.

Die ergänzten bzw. aktualisierten Textfestsetzungen ermöglichen eine stärkere Nutzung erneuerbarer Energien. Hiermit wird ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet, wesentliche negative Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sind gleichwohl nicht zu fürchten.

Die getroffenen Änderungen sind darüber hinaus auch im Sinne einer städtebaulichen Weiterentwicklung als gestalterisch vertretbar zu werten. Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die getroffene Änderung nur unwesentlich berührt.

Zusammenfassend führt die vorliegende Änderung zu keiner Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes. Sonstige wesentliche Auswirkungen sind durch die vorgesehene Änderung weiterhin nicht zu erwarten.

Somit ist auch kein Ausgleich im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erforderlich.

Darüber hinaus hat die Planänderung – nach gegenwärtiger Sachkenntnis – auch keine artenschutzfachlichen Auswirkungen. Im Übrigen sei hier darauf verwiesen, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG auch auf Ebene der Baugenehmigung immer zu beachten sind.

J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden lediglich die geänderten Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung begründet.

Bezüglich der unveränderten Festsetzungen wird auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplans verwiesen.

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Ergänzungen innerhalb der zulässigen Nutzungen werden zur Klarstellung von deren Zulässigkeit vorgenommen.

Somit ist die Zulässigkeit von Carports, überdachten Stellplätze, überdachten Einrichtungen zur Freizeitgestaltung sowie sonstigen baulichen Anlagen, die der Aufnahme alternativer Energieerzeugung dienen, eindeutig geregelt.

1.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die vorliegende Festsetzung wurde neu formuliert, um die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Garagen und Stellplätzen klarzustellen. Darüber hinaus wurde klargestellt, dass neben den „klassischen“ Nebenanlagen auch Anlagen wie z.B. Trafostationen und Batteriespeicher zulässig sind. Hiermit soll den aktuellen Anforderungen Rechnung getragen werden.

Die Regelung der Zulässigkeit von Wegen, Plätzen und Wasserflächen ist vor dem Hintergrund der vorgenommenen Ergänzung nicht mehr erforderlich und wird gestrichen.

Nebenanlagen und (überdachte) Stellplätze sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, um ausreichende Flexibilität bezüglich der Grundstücksgestaltung zu ermöglichen. Dies entspricht im Übrigen der genehmigten Bestandssituation. Hauptgebäude sowie Garagen und offene Garagen im Sinne der GarStellVO, mit Ausnahme rein überdachter Stellplätze, hingegen sollen aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen weiterhin lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein.

Im Süden des Geltungsbereichs wurde das im Ursprungsbebauungsplan ausgesparte Bereich in den Bebauungsplan einbezogen und als Sondergebiet und als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese Fläche befand sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans im Eigentum der amerikanischen Militärverwaltung und war somit einer Überplanung nicht zugänglich. Nunmehr befindet sich die Fläche jedoch im Eigentum des Landes Rheinland-Pfalz. Die Kreisverwaltung hat zwischenzeitlich Vorhaben in diesem Bereich gemäß § 34 BauGB genehmigt. Mit der Einbeziehung der Flächen in den Bebauungsplan soll jedoch diesbezüglich Rechtssicherheit geschaffen werden.

Die Baugrenze am südlichen Rand des Geltungsbereichs wurde auf die Geltungsbereichsgrenze verlegt, um die Möglichkeit vorzubereiten, eine Bebauung bis auf die südliche Grundstücksteilfläche vornehmen zu können. Diese Möglichkeit ist jedoch planungsrechtlich erst dann gegeben, wenn der südlich angrenzende Bebauungsplan „Regionalbahnhof Neubrücke, 1. Änderung“ ebenfalls entsprechend geändert wurde.

Weiterhin soll im Rahmen der vorliegenden Änderung der Geltungsbereich im Bereich des Westrings an die aktuellen Parzellengrenzen sowie den Geltungsbereich der Bebauungsplanung „Westring“ angepasst werden.

Das Baufenster im Südosten des Sondergebiets (Gebäude 9940) wurde vergrößert und damit an das Bestandsgebäude angepasst.

1.3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Verlauf bzw. die Lage des Fußwegs im Südosten des Geltungsbereichs wurde in der Planzeichnung an die aktuelle Situation angepasst.



Lage Fußweg im Ursprungsbebauungsplan



Lage Fußweg in der vorliegenden Änderung



Lage Fußweg im Bestand (Januar Rheinland-Pfalz, Zugriff 02/2024)

1.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vor dem Hintergrund der Förderung regenerativer Energien (hier Fotovoltaik bzw. Solarthermie) werden die Dachflächen, die zur alternativen Energieerzeugung genutzt werden, von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen.

Diese Regelung erfolgt insbesondere auch zur Umsetzung des Ziels „Zero Emission Campus“.

1.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bei dem in der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans festgesetzten Leitungsrecht im Südosten des Sondergebiets handelte es sich um den Hausanschluss des Gebäudes der Mensa der Fachhochschule. Bei einem Hausanschluss ist die Festsetzung eines Leitungsrechts nicht erforderlich und wird vor diesem Hintergrund gestrichen.

Das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht im Nordosten des Geltungsbereichs bleibt erhalten.

1.6. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der Festsetzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurden die Namen der zuständigen Behörden aktualisiert.

1.7. Teilungsgenehmigung

Die Regelungen bezüglich der Teilungsgenehmigung (§§ 20 bis 21 BauGB) wurden zwischenzeitlich aus dem Baugesetzbuch gestrichen. Somit wurden die Textfestsetzungen durch die Streichung der Festsetzung zur Teilungsgenehmigung an die aktuelle Rechtslage angepasst.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplans)

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Vor dem Hintergrund der Förderung regenerativer Energien (hier Fotovoltaik bzw. Solarthermie) werden die Dach- bzw. Fassadenflächen, die zur alternativen Energieerzeugung genutzt werden, von der Pflicht zur Dachbegrünung bzw. von den Regelungen zur Fassadengestaltung, ausgenommen.

Diese Regelung erfolgt insbesondere auch zur Umsetzung des Ziels „Zero Emission Campus“.

2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Die Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke werden zur Klarstellung um Stellplätze und Spielflächen ergänzt.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Im Rahmen der Änderungsplanung wurden die Hinweise aktualisiert und ergänzt, die über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern.

K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll gemäß der Planungsabsicht der Gemeinde zum einen den im Süden des Geltungsbereichs ausgesparten Bereich in den Bebauungsplan einbezogen sowie der Geltungsbereich im Bereich des Westrings an die aktuellen Parzellengrenzen sowie den Geltungsbereich der Bebauungsplanung „Westring“ angepasst werden. Zum anderen sollen die Textlichen Festsetzungen aktualisiert und an die aktuellen Anforderungen insbesondere bezüglich der Verwendung erneuerbarer Energien angepasst werden.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs im Süden ergibt sich grundsätzlich eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche. Da in diesem Bereich jedoch bereits Vorhaben gemäß § 34 BauGB genehmigt wurden, ist nicht davon auszugehen, dass durch die Aufnahme der Fläche Vorhaben ermöglicht werden, die vorher unzulässig gewesen wären. Somit sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die gemäß BauGB zu betrachtenden Belange zu erwarten.

Aus der Anpassung des Geltungsbereichs an die bestehenden Parzellengrenzen resultieren ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen.

Die ergänzten bzw. aktualisierten Textfestsetzungen ermöglichen eine stärkere Nutzung erneuerbarer Energien. Hiermit wird ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet,

wesentliche negative Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sind gleichwohl nicht zu fürchten.

Die Regelungen des Bebauungsplans gewährleisten nach Auffassung der Gemeinde Hoppstädten-Weiersbach auch weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht verursacht.

Die getroffenen Änderungen sind darüber hinaus auch im Sinne einer städtebaulichen Weiterentwicklung als gestalterisch vertretbar zu werten. Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die getroffene Änderung nur unwesentlich berührt.

Im Übrigen führt die vorliegende Änderung auch zu keiner Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes. So ist, obgleich der Geltungsbereich und somit die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert wird, aufgrund der bisherigen Genehmigungspraxis sowie angesichts der gleichbleibenden GRZ auch mit keiner Mehrversiegelung zu rechnen, die vor der Änderung nicht zulässig gewesen wäre.

Sonstige wesentliche Auswirkungen sind durch die vorgesehene Änderung weiterhin nicht zu erwarten.

Darüber hinaus hat die Planänderung – nach gegenwärtiger Sachkenntnis – auch keine artenschutzfachlichen Auswirkungen. Im Übrigen sei hier darauf verwiesen, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG auch auf Ebene der Baugenehmigung immer zu beachten sind.

L. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der im Plangebiet gegebenen Besitzverhältnisse sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

2. Kosten der Bebauungsplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, die 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 Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung als Verwalter der Mehrzahl der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke, dessen Bauabsichten Veranlasser der vorliegenden Planänderung waren, im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Gemeinde Hoppstädten-Weiersbach verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung 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 Hoppstädten-Weiersbach 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.