



BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsgrund, Lage und Größe des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich des bestehenden und nahezu vollständig bebauten Bebauungsplanes „In den Bandweiden II“ sind bei baurechtlichen Überprüfungen der Grundstücke, durch die Kreisverwaltung Alzey-Worms, Verstöße gegen das Baurecht bzw. den Bebauungsplan aufgefallen.

Da eine Befreiung von den Grundzügen der Planung gem. § 31 Abs. 2 BauGB im Einzelfall nicht möglich ist, hat die Ortsgemeinde Mörstadt zur nachträglichen Legalisierung der bestehenden Bebauung, eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Südosten der bebauten Ortslage und umfasst eine Größe von rund 2 Hektar.

Geltungsbereich:

Folgende Grundstücke der Gemarkung Mörstadt liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs:

Flur 5, Nrn. 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275/1, 276, 277/2, 277/3, 278/1, 279, 280, 281, 282, 283, 284/2, 285, 286/1, 286/2, 287, 288/3, 288/4, 189/8, 288/1.

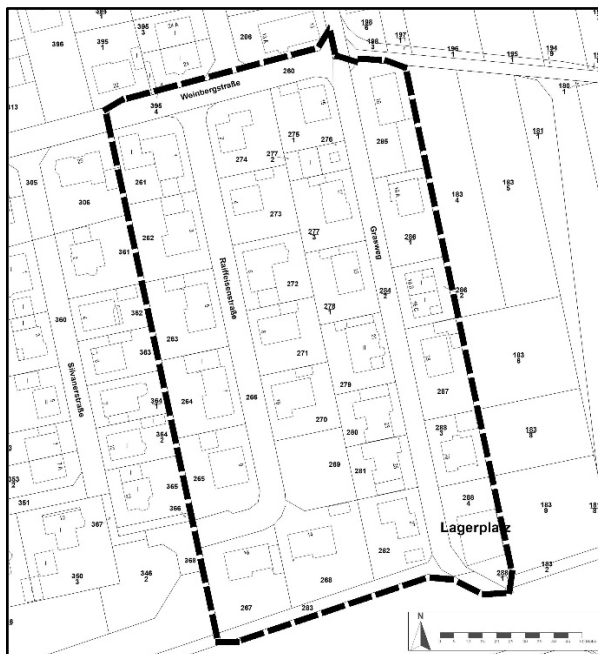


Abb.: Geltungsbereich Bebauungsplan „In den Bandweiden II - 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Mörstadt
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, eigene Darstellung



1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Regionalplanung weist der Ortsgemeinde Mörstadt folgende Funktionen zu: Eigenentwicklungsgemeinde.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim ist das Gebiet bereits als „Wohnbaufläche“ festgesetzt.

Da der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, wurde er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

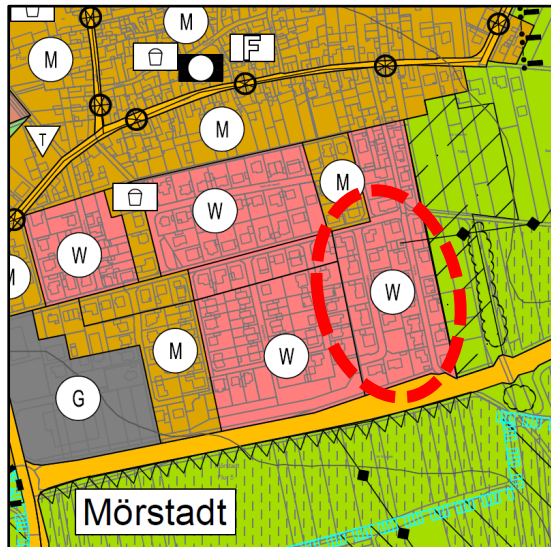


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Monsheim
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim

1.3 Bauliche Rahmenbedingungen und sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet sowie in der Umgebung

Die umliegende Bebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Bandweiden II“ besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern. Die Gebäude verfügen in der Regel über ein Vollgeschoss sowie einem ausgebauten Dach und teilweise vorhandenen Unterkellerungen.

1.4 Planungsalternativen

Der Gemeinderat hatte drei Alternativen zum Umgang mit den allgemeinen Verstößen gegen das Baurecht:

Alternative 1: Der Bebauungsplan wird im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens aufgehoben. Nach der Aufhebung wird das Vorhaben gem. § 34 BauGB, wie im nichtüberplanten Gebiet immer, über das „Einfügen“ beurteilt.

Alternative 2: Der Bebauungsplan wird geändert und damit viele zurzeit nicht genehmigungsfähige Vorhaben nachträglich legalisiert.

Alternative 3: Der Gemeinderat entscheidet sich nicht für die Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes. Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



wären auf die Einhaltung der Festsetzungen zu überprüfen und im Zuge des Gleichbehandlungsgrundsatzes entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Der Gemeinderat beschloss den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Um eine städtebauliche Ordnung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnbedürfnisse zu gewährleisten und die Erhaltung, bzw. Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu stärken, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „In den Bandweiden II“ geändert.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich befindet sich in einem bestehenden, bebauten Wohngebiet.

3.2 Erschließung Verkehr

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen „Weinbergstraße“, „Raiffeisenstraße“ und „Grasweg“ erschlossen.

3.3 Bebauung

Da das Gebiet bereits fast vollständig bebaut ist, besteht die Bebauung überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern. Die Gebäude verfügen in der Regel über ein Vollgeschoss sowie einem ausgebauten Dach und teilweise vorhandenen Unterkellerungen.

3.4 Immissionen und Emissionen

Relevante neue Immissionen und Emissionen sind nicht zu erwarten.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist durch Anschluss an die bestehende Infrastruktur gesichert.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt ebenfalls über die bestehende Infrastruktur.

Falls im Geltungsbereich weitere Kanalhausanschlüsse benötigt werden, sind diese bei den Verbandsgemeindewerken zu beantragen.

4. Umweltprüfung / Umweltbericht

Da die Grundfläche des Bebauungsplans der Innenentwicklung i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (Geltungsbereichsfläche: 19.787 m²), kann nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

5. Fachbeitrag Artenschutz

Da sich durch die geplante Änderung nichts am Bestand ändert, ist aktuell keine Gefährdung von Arten zu erwarten. Dennoch sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte



andere Tier- und Pflanzenarten gem. der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sowie § 24 LNatSchG zwingend zu beachten.

6. Notwendigkeit der Planinhalte

6.1 Garagen und Nebenanlage:

Festsetzung:

Garagen und Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Begründung:

Um den Grundstückseigentümern möglichst viel Gestaltungsfreiräume zu eröffnen, werden Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zugelassen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Festsetzung:

Gemäß § 10 abs. 4 LBauO sind die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht durch eine andere zulässige Nutzung (z.B. Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sowie Garagen und Nebenanlagen) belegt sind, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Begründung:

Durch diese Festsetzung wird sowohl die ökologische als auch die gestalterische Qualität des Gebietes erhalten bzw. gesteigert.

Alle weiteren Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Es finden keine bodenordnenden Maßnahmen statt.

8. Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung	m ²	%
Fläche des Geltungsbereiches	19.787	100,0
Bebaubare Fläche unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ)	11.765	59 %
Nicht bebaubare Fläche	8.022	41 %

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG nach § 10a Abs. 1 BauGB

Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt, wird nach §13 Abs. 3 BauGB auf eine Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet.



RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. I S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
In der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des ersten Änderungsgesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).



VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ mit Verzicht auf § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB.

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 27.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Monsheim am 09.12.2022

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit dem Schreiben vom 16.12.2022
Frist - 4 Wochen - bis 20.01.2023
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen am 30.03.2023
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung am 03.04.2023

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Monsheim am 09.12.2022
Zeitraum der Auslegung von 16.12.2022
bis 20.01.2023
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung am 03.04.2023

Annahme der geänderten Planfassung und Satzungsbeschluss am 30.03.2023
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Monsheim am 12.05.2023
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Bekanntmachung
(§ 10 Abs. 3 BauGB) am 12.05.2023

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung, Alzeyer Straße 15, während der Dienststunden einsehbar ist.