



Aktenzeichen: 612/Kt

Datum: 11.05.2017

Hinweis: XVI/1393

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Planungs- und Umweltausschuss  
 Stadtrat

**Einfacher Bebauungsplan "Flomersheim, In den Dorfgärten", Beschluss über die Stellungnahmen, Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans „Flomersheim, In den Dorfgärten“ vom Oktober 2016 entsprechend der in der Anlage 2 beigefügten Synopse vom 29.03.2017 niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Flomersheim, In den Dorfgärten“, bestehend aus Planteil (Anlage 3) und textlichen Festsetzungen (Anlage 4) in der Fassung vom 29.03.2017 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 24 der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
3. Die in der Anlage 5 beigefügte Begründung mit zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Flomersheim, In den Dorfgärten“ in der Fassung vom 29.03.2017 wird gebilligt.
4. Die unter Buchstabe B in die textlichen Festsetzungen des vorbezeichneten Bebauungsplanes integrierte Gestaltungssatzung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) wird gemäß § 88 Landesbauordnung i. V. mit § 24 der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung beschlossen.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

## **Begründung:**

### 1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Flomersheim, östlich der Raiffeisenstraße und nördlich bzw. nordwestlich der Freinsheimer Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 403/8, 405, 402, 398 und 400
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 402/2, 402/5, 402/6, 402, 401, 400 und 398 sowie durch die nordwestliche Grenze der Freinsheimer Straße, Flurstück Nr. 425/13
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Freinsheimer Straße, Flurstück Nr. 90/13
- im Westen: durch die östliche Grenze der Raiffeisenstraße, Flurstück Nr. 90/16.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Flomersheim die Flurstücke 45/2, 46, 47, 48, 56/3, 56/5, 56/6, 56/7, 56/8, 57, 57/1, 59, 60, 61, 63, 65/1, 67, 69, 71, 73, 78, 79, 80, 82/1, 84, 86, 87, 88, 389/6, 389/7, 389/9, 389/10, 389/11, 389/12, 389/14, 389/15, 389/16, 389/17, 390/5, 390/6, 390/7, 391/1, 392/1, 394, 395, 395/3, 395/4 und 396 vollständig sowie das Flurstück 398 teilweise.

### 2. Anlass, Zweck und Ziele der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig bebauten Teil des Ortskerns am nördlichen Ortsrand von Flomersheim sowie um die zugehörigen rückwärtigen Gärten, die den Übergang zwischen der bebauten Ortslage und der umgebenden, landwirtschaftlich genutzten freien Landschaft bilden.

Die bauliche Struktur des Plangebiets ist noch zu weiten Teilen durch die bäuerliche Haus-Hof-Bauweise mit straßenseitig giebelständigem Haupthaus, rückwärtigem Scheunenkranz und dem von weiteren landwirtschaftlichen Nebengebäuden umgebenden zentralen Hof geprägt.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung haben die landwirtschaftlichen Nebengebäude, insbesondere die Scheunen des ortsbildprägenden rückwärtigen Scheunenkranzes bereits vor einiger Zeit ihre ursprüngliche Funktion verloren und stehen für eine Umnutzung zur Verfügung bzw. verfallen teilweise zusehends. Gleichzeitig besteht in Flomersheim wie im gesamten Stadtgebiet von Frankenthal aufgrund des derzeitigen und auch in der weiteren Zukunft prognostizierten deutlichen Bevölkerungswachstums großer Bedarf an Wohnraum, der zumindest teilweise durch die Umnutzung oder den Ersatz der bisherigen landwirtschaftlichen Nebengebäude gedeckt werden könnte.

Auf diese Weise wird die Innenentwicklung im Stadtteil Flomersheim gefördert, dies entspricht sowohl den Vorgaben des BauGB als auch den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Frankenthal, die jeweils den Vorrang der Innenentwicklung vor der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich betonen.

Um eine geordnete Nachnutzung und Nachverdichtung des bestehenden Gebäudebestandes zu ermöglichen und dabei gleichzeitig die ortsbildprägenden baulichen Strukturen innerhalb des Plangebiets zu erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 3. Ergebnisse der Fachgutachten, der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

#### 3.1 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung

In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplan sind die artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen geprüft und erfasst worden. Weiterhin sind die aus gutachterlicher Sicht zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen, um die Betroffenheit der Arten zu minimieren, benannt. Dazu zählt insbesondere der Schutz der an den Häusern vorhandenen Mehlschwalbennester (bspw. durch Ersatz von Nisthilfen oder Fertignester in unmittelbarer Nähe zu entfernten Nestern), der Erhalt von Gehölzen, v.a. Erhalt der großen Einzelbäume, die in den Gärten an der Freinsheimer Straße stehen und aufgrund ihrer Habitatfunktion für die Avifauna von Bedeutung sind. Ebenso sind zum Schutz von Brutvögeln bei den Rodungsarbeiten die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 BNatSchG einzuhalten.

#### 3.2 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung am 23.12.2016 in der Zeitung "Die Rheinpfalz" in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gab es keine Anregungen.

#### 3.3 Ergebnis der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme bis einschließlich 27.01.2017 gebeten. Insgesamt 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben Anregungen ab, 32 meldeten Fehlanzeige. Die Stellungnahmen sind in Anlage 2 beigefügt. Die Verwaltung hat in gerechter Abwägung aller Belange – öffentlicher wie privater – eine Auswertung vorgenommen und einen Beschlussvorschlag ausgearbeitet (s. Anlage 2).

Am Planwerk selbst und an den textlichen Festsetzungen waren keine Änderungen vorzunehmen.

In die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden Empfehlungen folgender Behörden aufgenommen:

- EWF: Hinweis zur Niederschlagswasserversickerung und zur Höhenlage des Kanals.
- SGD Süd: Hinweis zur Niederschlagswasserversickerung und zur Genehmigungspflicht einer temporären Grundwasserhaltung.
- Feuerwehr Frankenthal: Hinweis, dass bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 in zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich ist.
- Untere Naturschutzbehörde: Der bestehende Hinweis zu Artenschutz wird um den Verweis auf die Untersuchungspflicht gemäß § 24 Abs. 3 LNatSchG ergänzt
- Denkmalschutzbehörde: Ergänzung des Hinweises zum Denkmalschutz um eine Aussage zur Anzeigepflicht von Bodenarbeiten .

Im Rahmen des Planverfahrens wurde der Denkmalschutz sowohl auf lokaler als auch auf Landesebene umfassend an der Planung beteiligt und der rückwärtige Scheunenkranz auf seinen Denkmalwert geprüft. Auf Anfrage teilte die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz der unteren Denkmalschutzbehörde mit:

„Aufgrund der uns übermittelten Unterlagen haben wir den „Scheunenkranz“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Dorfgärten“ im Stadtteil Flomersheim (Freinsheimer Straße 4-42 u. Raiffeisenstraße 2-34, jeweils gerade Nrn.) im Hinblick auf den Denkmalwert geprüft und kommen zu dem Ergebnis, dass sich hier eine Denkmaleigenschaft nicht begründen lässt. Denn dafür reicht der historische Zeugniswert einer lückenhaften, heterogenen Scheunenabwicklung im Wesentlichen des 19. Jh. in einem verhältnismäßig beschränkten Bereich ohne den Zusammenhang mit denkmalpflegerisch relevanten Hofanlagen nicht aus.“

Daraufhin wurde seitens der unteren Denkmalschutzbehörde vorgeschlagen den Erlass einer Erhaltungssatzung in Erwägung zu ziehen. Hierzu sind jedoch einige Voraussetzungen notwendig, u.a. muss das Ortsbild eine Besonderheit aufweisen und aus diesem Grunde schutzwürdig sein – dies ist nicht mehr der Fall, wenn ggf. durch Veränderungen im Gebiet – die genannten Einzelelemente nachhaltig verändert worden sind oder das Ortsbild in seiner Gesamtheit so wesentliche Einbrüche erfahren hat, dass der geschützte Bereich keine Eigenart mehr aufweist. Dies trifft zumindest teilweise (s. Stellungnahme der Generaldirektion kulturelles Erbe „lückenhafte, heterogene Scheunenabwicklung“) für den Scheunenkranz in Flomersheim zu, daher sind die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung hier nicht zweifelsfrei gegeben.

Zudem würde eine Erhaltungssatzung den Zielen des Bebauungsplanes eine Umnutzung der vorhandenen Scheunen zu Wohnzwecken bzw. eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen entgegenstehen. Eine Erhaltungssatzung würde vielmehr eine Entwicklung blockieren. Ebenso darf bei einer Erhaltungssatzung die Genehmigung für einen Rückbau oder eine Nutzungsänderung nur dann versagt werden wenn die bauliche Anlage von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist, d.h. selbst bei einem Erlass einer Erhaltungssatzung wäre der Erhalt der Scheunen in Flomersheim nicht in jedem Fall garantiert.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dagegen gewährleistet, dass die charakteristische, prägende Haus-Hof-Bauweise am Ortseingang von Flomersheim erhalten bleibt auch bei einem Abriss und Neubau der teilweise in ihrer Bausubstanz sehr maroden Scheunengebäude. Daher wird nach sorgfältiger Prüfung aus diesen Gründen auf eine ergänzende Erhaltungssatzung verzichtet, da zum einen die Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind und zum anderen die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes dem Erlass einer Erhaltungssatzung entgegenstehen.

#### 4. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 25.03.2015 gefasst. Zum Bebauungsplan wurde in der Zeit von 02.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017 die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.12.2016 mit Frist bis einschließlich 27.01.2017.

Durch die Offenlage und die Behördenbeteiligung hat sich keine Erforderlichkeit für eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs ergeben. Daher kann nun der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

#### Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Flomersheim, In den Dorfgärten“
- Anlage 2: Synopse vom 29.03.2017 zur Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2
- Anlage 3: Bebauungsplan „Flomersheim, In den Dorfgärten“ in der Fassung vom 29.03.2017 zum Satzungsbeschluss
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan „Flomersheim, In den Dorfgärten“ in der Fassung vom 29.03.2017 zum Satzungsbeschluss
- Anlage 5: Begründung mit Zusammenfassender Erklärung zum Bebauungsplan „Flomersheim, In den Dorfgärten“ in der Fassung vom 29.03.2017
- Anlage 6: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan „Flomersheim, In den Dorfgärten“