1. Fertigung

## Bebauungsplan "Zweite Änderung des Bebauungsplanes In den Vierzehn Morgen" der Gemeinde Budenheim

Im Verfahren nach § 13 BauGB werden folgende Ziffern 7 und 8 den textlichen Festsetzungen des seit 9. Januar 1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "In den Vierzehn Morgen" hinzugefügt:

"7.
Die ausnahmsweise Zulassung von Wohnungen auf dem Grundstück Flur 9 Nr. 437 gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

8.
Auf dem Grundstück Flur 9 Nr. 437 ist die überbaubare Fläche zu versiegeln. Der als private Grünfläche festgesetzte Bereich ist mit einer mindestens 30 cm starken Bodenabdeckung (unbelastetes Material) zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)."

Hinweis:

In der Planurkunde des Bebauungsplanes "In den Vierzehn Morgen" ist diese Fläche noch mit Teilflächen der Parzellen Flur 9 Nr. 103/4, 103/5, 102/2, 103/2, 104/1, 104/2, 105/1, 105/2, 135 katastermäßig eingezeichnet.
Die Lage der Parzelle Flur 9 Nr. 437 ist aus dem als Anlage beigefügten nicht maßstabsgerechten Kartenausschnitt ersichtlich. Zwischenzeitlich ist die Parzelle Nr. 437 wieder aufgeteilt in Nr. 437/1 bis /4.

Begründung:

Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flur 9 Nr. 437 befindet sich eine Altablagerung des Voreigentümers, eines Unternehmens der chemischen Industrie.

Diese Altablagerung wurde im Rahmen einer Erhebung im Jahre 1987 festgestellt und genauer untersucht.

Als Ergebnis wurde in einem Gespräch mit der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz festgehalten, daß einer gewerblichen Nutzung laut Bebauungsplan mit folgender Maßgabe zugestimmt wird:
- Wohnungen sind auf dem Gelände nicht zulässig
- der Anbau von für den Verzehr bestimmten Nutzpflanzen ist unzulässig
- die Fläche ist zu versiegeln und die als private Grünfläche ausgewiesene Fläche ist mit einer mindestens 30cm starken Bodenabdeckung (unbelastetes Material) zu versehen
- anfallendes Oberflächenwasser ist abzuleiten
- bei Bauarbeiten (Grabungsarbeiten) ist der Bauherr verpflichtet, diese durch einen Sachverständigen überwachen zu lassen und vorher dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfallwirtschaft Mainz anzuzeigen.

Der Abwägungsvorgang wäre also ermessensfehlerfrei bei rechtzeitiger Kenntnis der Altlast anders verlaufen, da eine sachgerechte Abwägung der privaten Belange (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und der Belange des Umwelt- und Naturschutzes (Was-

ser, Boden) zu den o.g Festsetzungen, Hinweisen und Kennzeichnungen geführt hätte. Der Bebauungsplan ist daher fehlerhaft.
Im übrigen sollen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden, wobei die fehlende Kennzeichnung keine Auswirkungen auf den normativen Gehalt und somit auf die Wirksamkeit des Bebauungsplanes hat. Eine Kennzeichnung ist ohne Planänderungsverfahren nach § 13 BauGB möglich, kommt aber nur in Betracht, wenn die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung trotz der Altlast verwirklicht werden kann. Da die Altlast nicht saniert und vollständig beseitigt wird, reicht eine bloße Kennzeichnung nicht aus, da Nacherwerber sich auf die Festsetzung im Bebauungsplan berufen können.

Lediglich der Ausschluß von Wohnungen und die Versiegelung der Flächen können bauleitplanerisch festgesetzt werden; die übrigen Forderungen sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. nach Privatrecht zu beachten.

Die Kennzeichnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In den Vierzehn Morgen" befindlichen altlastverdächtigen Altablagerungen ist erfolgt.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des am 01. Mai 1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des am 01. Mai 1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz v. 22. Dezember 1995 (GVBl. S. 521)

## Bearbeitungsvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Budenheim hat in seiner Sitzung am 02.10.96 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach § 13 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 2. Beteiligung der Eigentümer der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke (§ 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Die Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben v. 23.12.96 über die vorgesehene Bebauungsplanänderung informiert. Es wurde ihnen gleichzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. **Beteiligung der von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB)**

Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.12.96 entsprechend informiert. Es wurde ihnen gleichzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. **Beratung und Beschlußfassung über die eingegangenen Stellungnahmen (§ 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB)**

Der Beschluß über die eingegangenen Anregungen wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.05.1997 gefaßt.

5. **Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB i.V.m. § 24 GemO**

Der Satzungsbeschluß wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.05.1997 gefaßt.

Budenheim, 04.06.1997
Gemeindeverwaltung Budenheim

(Bopp)
Bürgermeister

Gemeinde 3 Budenheim (Siegel)

6. **Ausfertigung**

Der Bebauungsplan "Zweite Änderung des Bebauungsplanes In den Vierzehn Morgen" wird hiermit ausgefertigt.

Budenheim, 04.06.1997
Gemeindeverwaltung Budenheim

(Bopp)
Bürgermeister

Gemeinde 3 Budenheim (Siegel)

7. **Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 12.06.97 in der Budenheimer Heimatzeitung. Der Bebauungsplan ist am 12.06.97 in Kraft getreten.

Budenheim, 19.06.97
Gemeindeverwaltung Budenheim

(Bopp)
Bürgermeister

Gemeinde 3 Budenheim (Siegel)


Gemeinde
Budenheim