

Gemeinde Gorxheimertal

Bebauungsplan

„Im Wollenklingen - 2. Änderung“

006-31-08-3064-004-T01-02

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Beschluss der Gemeindevertretung vom 10. März 2021

INHALTSVERZEICHNIS

I	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Erforderlichkeit	3
2	Ziele und Zweck der Planung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich	4
3.2	Gebiets-/ Bestandssituation	5
3.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
4	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen	7
4.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	7
4.2	Flächennutzungsplan.....	8
4.3	Überörtliche Fachplanungen.....	8
4.4	Sonstige rechtliche Vorgaben	8
4.5	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	8
II	ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG	10
III	UMWELTBELANGE	11
1	Eingriff und Ausgleich.....	11
2	Artenschutz.....	11
IV	VERFAHRENSÜBERSICHT	13
1	Verfahrensablauf	13
2	Beteiligung und eingegangene Stellungnahmen.....	13

I EINLEITUNG

1 Anlass und Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potenziellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung. Auch aus regionalplanerischer Sicht soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben (Regionalplan Südhessen 2010, Kapitel 3.4.1, Z3.4.1-4). Diesem Ziel trägt auch § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung. Die Innenentwicklung ist auch in § 1 Abs. 5 BauGB als „Planungsleitlinie“ aufgeführt: *„Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“* In diesem Zusammenhang steht auch die „Bodenschutzklausel“ in § 1a Abs. 2 BauGB. Demnach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Der Bebauungsplan „Im Wollenklingen“ ist seit dem 28.08.1980 rechtskräftig. Er wurde 1981 im nördlichen Teilabschnitt bezüglich der Straßenführung geändert (1. Änderung) sowie 1988 am Nordrand erweitert. Der Bebauungsplan setzt für die - insbesondere im südöstlichen Bereich sehr großen - Grundstücke in der Straße „Im Wollenklingen“ relativ schmale überbaubare Flächen fest. Hierdurch wird eine angemessene Nachverdichtung (z.B. durch Anbauten) erschwert.

Der Eigentümer des Grundstücks „Im Wollenklingen 22“ möchte das bestehende Wohnhaus erweitern und hierzu einen hinteren Anbau sowie eine Verbesserung der Nutzbarkeit des Dachgeschosses durchführen. Beides ist auf Grundlage des alten Bebauungsplans nicht möglich, eine Ausnahme oder Befreiung ebenfalls nicht.

Daher soll der Bebauungsplan im Rahmen der 2. Änderung für dieses Grundstück geändert werden, um eine den heutigen Anforderungen angemessene bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes im Sinne der Nachverdichtung zu ermöglichen.

2 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist, für das Anwesen „Im Wollenklingen 22“ einen ca. 50 m² großen Anbau an das Haupthaus zu ermöglichen. Zudem soll die Ausnutzung des Dachgeschosses verbessert werden, um mehr Wohnraum zu schaffen.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans nicht geändert, um die Einbindung der geplanten Bebauung auch zukünftig in den baulichen Bestand zu gewährleisten.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand der Gemarkung Trösel im Baugebiet „Im Wollenklingen“. Das Flurstück 176 liegt am Wendehammer der Erschließungsstraße „Im Wollenklingen“. Südlich verläuft die Hauptstraße (L 3257).

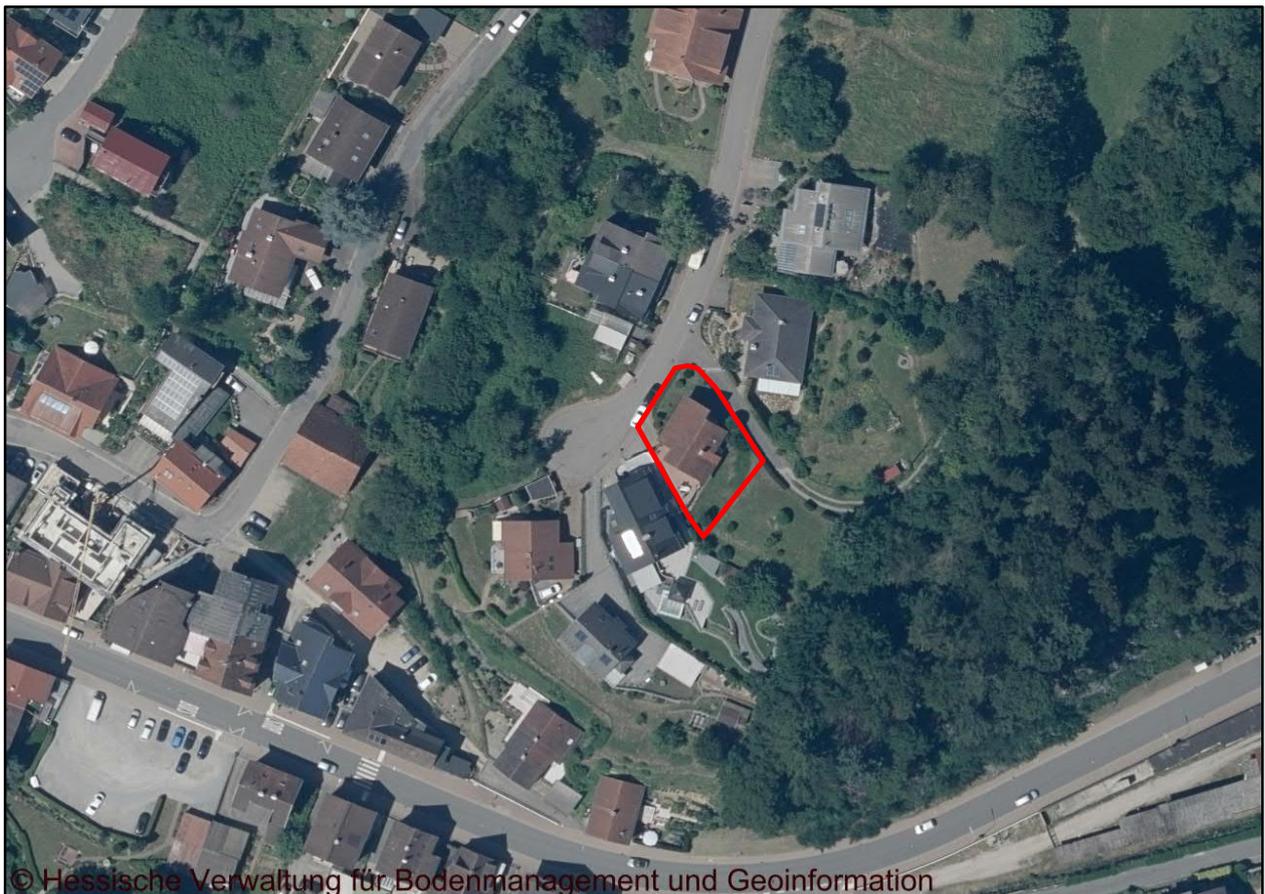


Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Abbildung 3: Straßenansicht Im Wollenklingen 22



Abbildung 4: Rückseite Wohnhaus, in diesem Bereich ist der Anbau geplant



Abbildung 5: Blick von Osten



Abbildung 6: Böschungsbereich mit Ziergehölzen

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Flurstück 176 befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Wollenklingen“ vom 28.08.1980. Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet (WR), eine GRZ/GFZ von 0,4/0,8 sowie eine offene Einzelhausbebauung mit 1-2 Vollgeschossen fest.

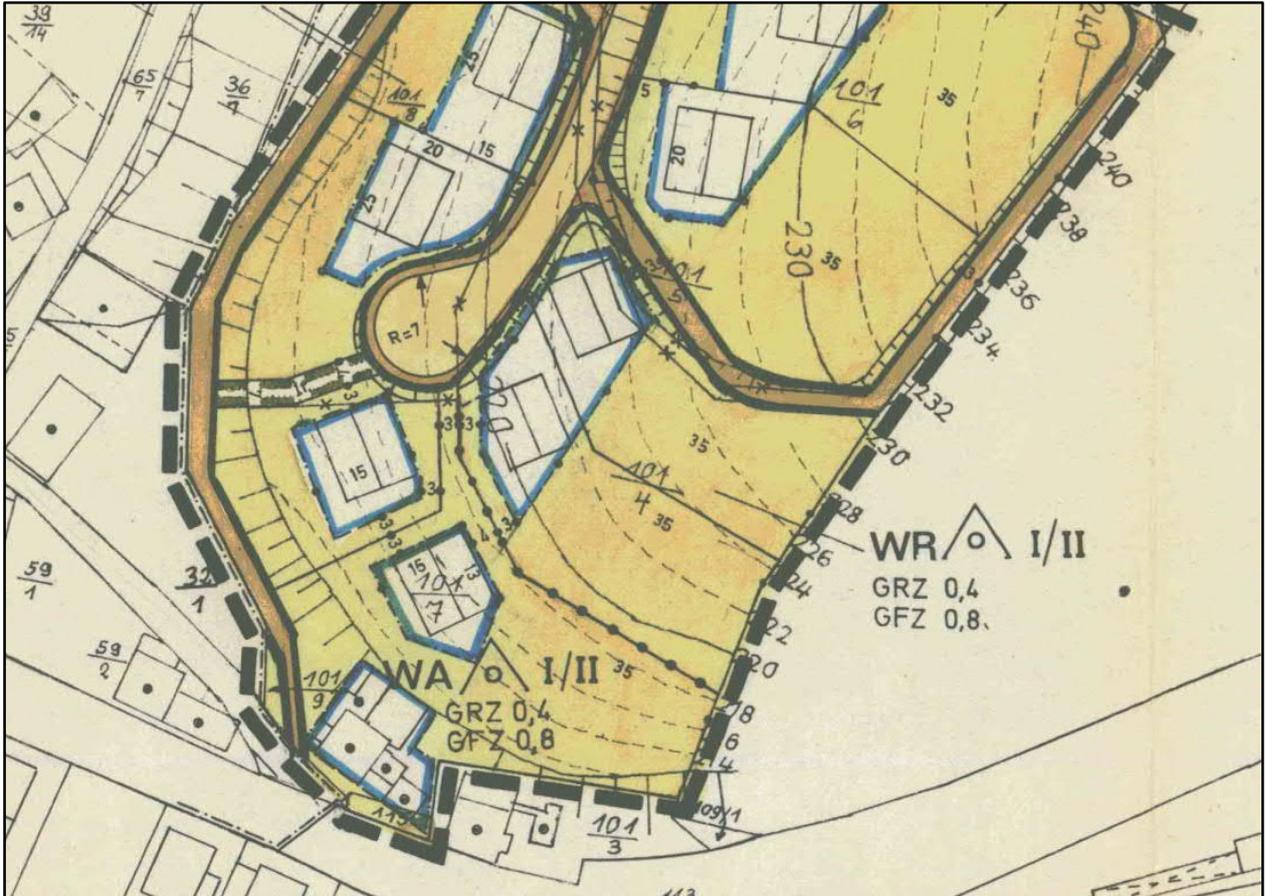


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Im Wollenklingen“

4 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

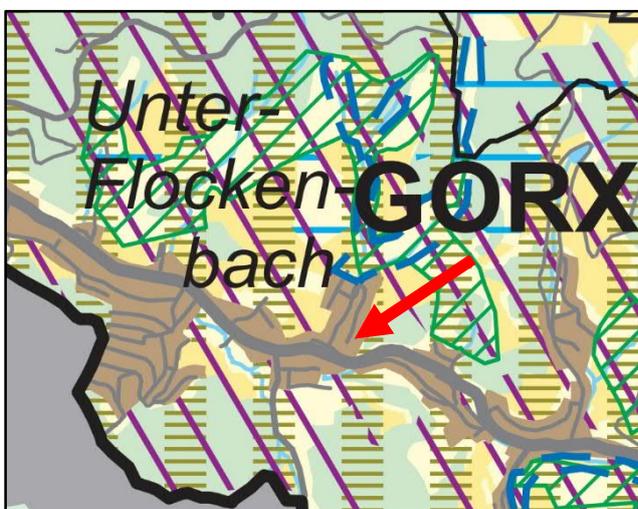


Abbildung 8: Regionalplan Süd Hessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan Süd Hessen 2010 festgelegt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines festgesetzten „Vorranggebietes Siedlung/Bestand“. Zudem soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

Durch die Planung (max. eine zusätzliche Wohneinheit) ergibt sich erkennbar keine Änderung des Dichtewertes im Baugebiet „Im Wollenklingen“.

4.2 Flächennutzungsplan

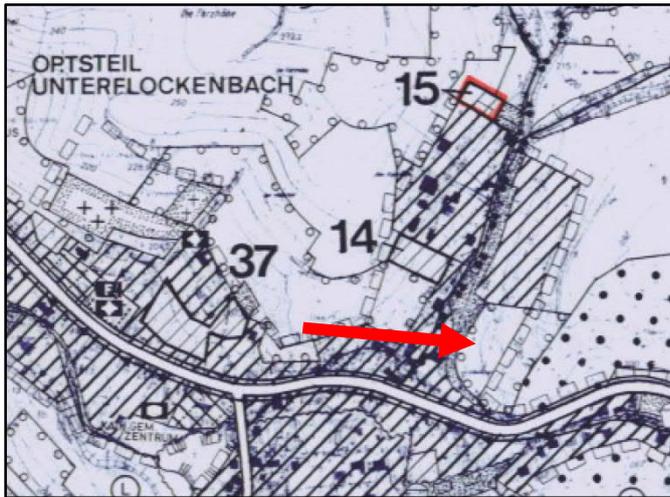


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal vom 29.01.1997 ist der südliche Teil des Baugebietes „Im Wollenklingen“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, obwohl der Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP rechtskräftig war.

Da die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

Dabei handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang, bei dem die bisherige Darstellung des FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch eine den Darstellungsmöglichkeiten des FNP gemessen entsprechende (W = Wohnbaufläche) ersetzt wird.

4.3 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

4.4 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten, Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

4.5 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Wollenklingen - 2. Änderung“ erfolgt als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Die Änderung dient der Nachverdichtung im Innenbereich durch Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes.

Folgende Anforderungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind zu erfüllen:

- die zulässige Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen
- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,

- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogel-schutzgebieten vorliegen,
- es dürfen 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.

Da es sich nur um ein Grundstück (666 m²) handelt, liegt die zulässige Grundfläche weit unterhalb 20.000 m², eine Kumulation verschiedener Bebauungspläne liegt nicht vor.

Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² im Innen- und Außenbereich.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden.

Auf Grund der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes können von der Planung keine schweren Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen. Auch sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

II ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG

Das überplante Grundstück ist bereits voll erschlossen und an das bestehende Versorgungsnetz „Im Wollenklingen“ angeschlossen. Eine Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht erforderlich.

Der ursprüngliche Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- ein bis zwei Vollgeschosse
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- max. 2 Wohnungen pro Haus
- max. Gebäudehöhen
- Festsetzungen zu Garagen, Stellplätze und Nebengebäuden
- Gestaltungsfestsetzungen (Dächer, Einfriedungen)
- grünordnerische Festsetzungen.

Die Festsetzungen behalten weitestgehend auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit. Es erfolgt lediglich eine Erweiterung der überbaubaren Fläche (Baufenster), der Vollgeschossfestsetzung sowie eine Änderung bzw. Ergänzung der Gestaltungsfestsetzungen (Dachneigung, Gauben). Hierdurch wird das ursprüngliche Planungskonzept nicht verändert, die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in die umgebende Bebauung sowie die Landschaft ist gewährleistet.

Für den geplanten Anbau ist eine Erweiterung der überbaubaren Fläche um 3 m in östlicher Richtung. Das Baufenster verspringt dann im Süden, um den Anschluss an die Baugrenze auf dem Flurstück 177 sicherzustellen.

Durch den geplanten Anbau ergibt sich ein versetztes Pultdach. Dies ist gemäß ursprünglichem Bebauungsplan zulässig. Eine Dachneigung war für diese Dachform bislang nicht festgesetzt, so dass hier die allgemeine Dachneigung von 20° bis 40° heranzuziehen ist. Um im Obergeschoss eine ausreichende Raumhöhe zu gewährleisten, wird die Dachneigung für versetzte Pultdächer auf 12° bis 40° festgesetzt.

Im Baugebiet sind inzwischen an mehreren Gebäuden Gauben errichtet worden, so z.B. auch beim Nachbarhaus „Im Wollenklingen 24“. Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses werden daher Dachaufbauten und Dachgauben zugelassen.

Da die ursprüngliche Unterscheidung der zulässigen Vollgeschosse in talseits/bergseits planungsrechtlich nicht (mehr) zulässig ist, erfolgt eine Festsetzung auf zwei max. Vollgeschosse.

III UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Der Wegfall der (formalen) Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Ermittlung und Berücksichtigung der von der Planung betroffenen Umweltbelange in der Abwägung.

1 Eingriff und Ausgleich

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt formal die Umweltprüfung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet somit keine Anwendung. Daher sind eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Da durch den geplanten Anbau keine schützenswerten Biotopstrukturen (siehe Abbildungen 4 bis 6) verloren gehen, wird auf zusätzliche Maßnahmen verzichtet. Die grünordnerischen Festsetzungen des Altplans gelten jedoch weiterhin.

2 Artenschutz

Bezüglich des Artenschutzes ist festzustellen, dass eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen in Betracht kommt, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans oder der Satzung das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan bzw. die Satzung nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmung vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam sind. Somit ist im Verfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Das Grundstück ist bereits bebaut. Darüber hinaus sind hier die in Hausgärten gängigen Bepflanzungen mit überwiegend Zier- und Nadelgehölze anzutreffen, welche nicht als Lebensstätte für geschützte Arten in Frage kommen. Die Gartenflächen werden als Vielschnittrasen gepflegt.

Es gibt weder größere oder ältere Baumbestände mit Baumhöhlen, welche als Brut- und Niststätte für Vögel in Betracht kämen. Auf Grund der bestehenden Versiegelung mit Pflaster/Beton und dem Fehlen jeglicher Sand- oder Schotterflächen sowie der Beeinträchtigung durch streunende Hauskatzen sind auch keine Lebensräume für Zauneidechsen oder sonstige Reptilien vorhanden. Gewässer oder Feuchtfelder für Amphibien fehlen ebenfalls. Innerhalb des bestehenden Gebäudes wurden keine Hinweise auf Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten gefunden.

Selbst wenn eine geschützte Art das Grundstück temporär als Nahrungs- oder Bruthabitat nutzen würde, kann angesichts seiner Ausstattung, Größe und Lage ausgeschlossen werden, dass eine Art dieses Grundstück zwingend benötigt. Es verbleiben ausreichend mögliche Ausweichflächen im direkten Umfeld. Insofern kann der Erhaltungszustand einer potenziell betroffenen geschützten Art im Gebiet insgesamt nicht beeinträchtigt werden. Die ökologische Funktion der vom Eingriff ggf. betroffenen potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang somit gewahrt.

Gleichwohl greift der Artenschutz auch direkt auf Ebene der Genehmigungsplanung. Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Dies gilt grundsätzlich nicht nur für Bauvorhaben im Außenbereich und unbeplanten Innenbereich sondern auch für Baumaßnahmen im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans oder Satzung. Dabei ist es unerheblich, ob das Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Denn auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben (§ 64 HBO) ist die Bauherrschaft verpflichtet, alle erforderlichen Bauvorlagen und Nachweise für das Bauvorhaben zu erbringen. Sollten bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird insofern verwiesen.

IV VERFAHRENSÜBERSICHT

1 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	15.12.2020
Offenlegungsbeschluss der Gemeindevertretung	15.12.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	19.12.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	04.01.2021 bis 05.02.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom	17.12.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	10.03.2021

2 Beteiligung und eingegangene Stellungnahmen

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingebrachten Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen zu...
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung	-	-	-
§ 4 Abs. 2 BauGB	10	7	4	Artenschutz, Denkmalschutz, Bodenschutz, Kampfmittel