



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach

Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21/2015
„Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten“ 5. Änderung

Planstand: 06.07.2016

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth (Stadtplanerin AKH)

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Überbaubare Grundstücksfläche	6
3	Verkehrerschließung	6
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	6
4.1	Eingriffsregelung	6
4.2	Umweltbericht/Umweltprüfung	7
4.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	7
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	8
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	8
7	Immissionsschutz.....	8
8	Denkmalschutz	8
9	Sonstige Infrastruktur.....	9
10	Bodenordnung	9
11	Städtebauliche Vorkalkulation	9

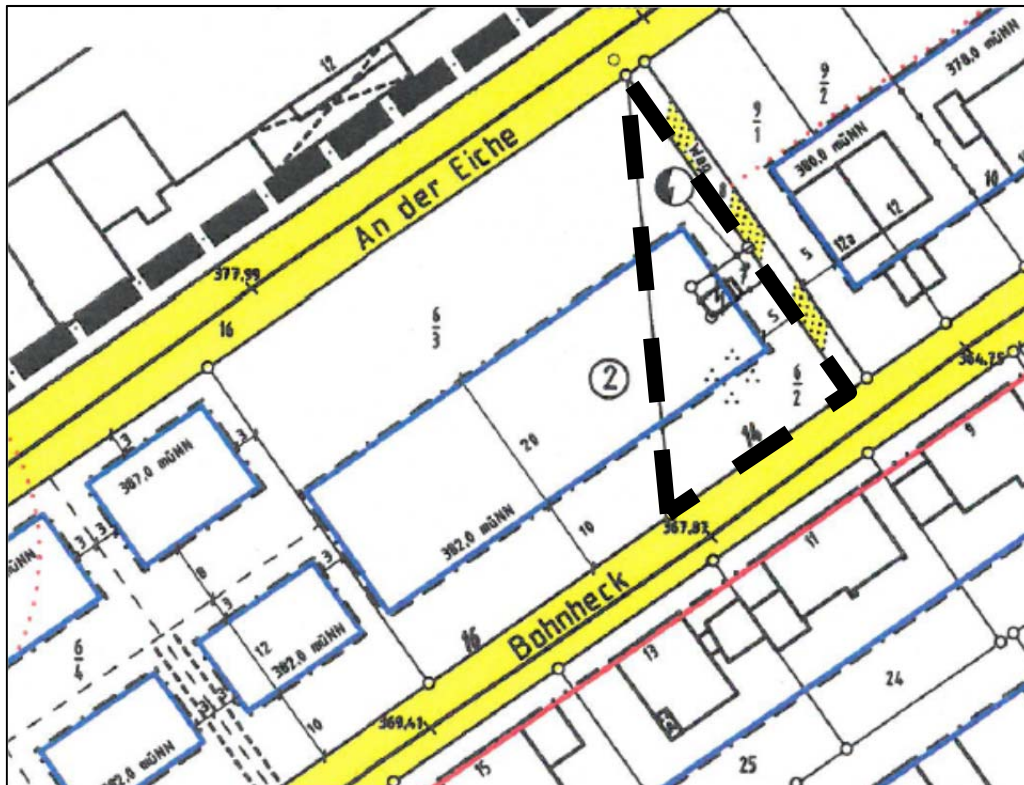
1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten“ wurde zuletzt im Jahr 2001 geändert. Zum Planziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird in der zugehörigen Begründung ausgeführt: *„Planziel (...) ist die Modifizierung der geltenden Festsetzungen dergestalt, dass städtebauliche Fehlentwicklungen, wie z.B. das Ausfüllen der noch vorhandenen Baulücken mit Mehrfamilienhäusern, ausgeschlossen werden.“* Dazu wurde insbesondere eine Überprüfung der bis dato geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen.

Im Bereich der Flurstücke 6/2 und 6/3 wurde eine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche zur Ausweisung gebracht, welche bei einer gemeinsamen Betrachtung der beiden Parzellen die Errichtung von 3 – 4 Wohngebäuden erlauben würde. Allerdings stellt sich die Situation derart dar, dass das Flurstück 6/3 sich im Eigentum des Bildungszentrums Oberjosbach mit Standort in der Straße An der Eiche befindet und als Parkplatz für Seminarteilnehmer genutzt wird. Demgemäß steht dies für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung. Das Flurstück 6/2 hingegen befindet sich im Eigentum der Gemeinde Niedernhausen, die im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsflächenpolitik darin interessiert ist, vorhandene Baulücken und sonstige Potenziale der Innenentwicklung (Brachflächen u.a.) zu aktivieren. Gegenwärtig steht allerdings die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 6/2 unter Berücksichtigung der auf dem Flurstück 7, welches in das Gemeindegrundstück hineinkragt, befindlichen Trafostation der Syna einer Bebaubarkeit entgegen. Demgemäß wurde im Hinblick darauf, die Möglichkeit der Bebaubarkeit des Grundstückes zu schaffen, zunächst eine Verlegung der Trafostation geprüft. Aufgrund der erheblichen Kosten für eine entsprechende Maßnahme scheidet diese Option aus. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat vielmehr in ihrer Sitzung am 22.07.2015 den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten“ gefasst, um durch eine kleinräumige Verlagerung der überbaubaren Grundstücksfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Flurstückes 6/2 mit einem Wohngebäude zu schaffen. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich der hierzu bisher ergangenen Änderungen gelten unverändert fort.

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten“ 4. Änderung mit Kennzeichnung Geltungsbereich der 5. Änderung



Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

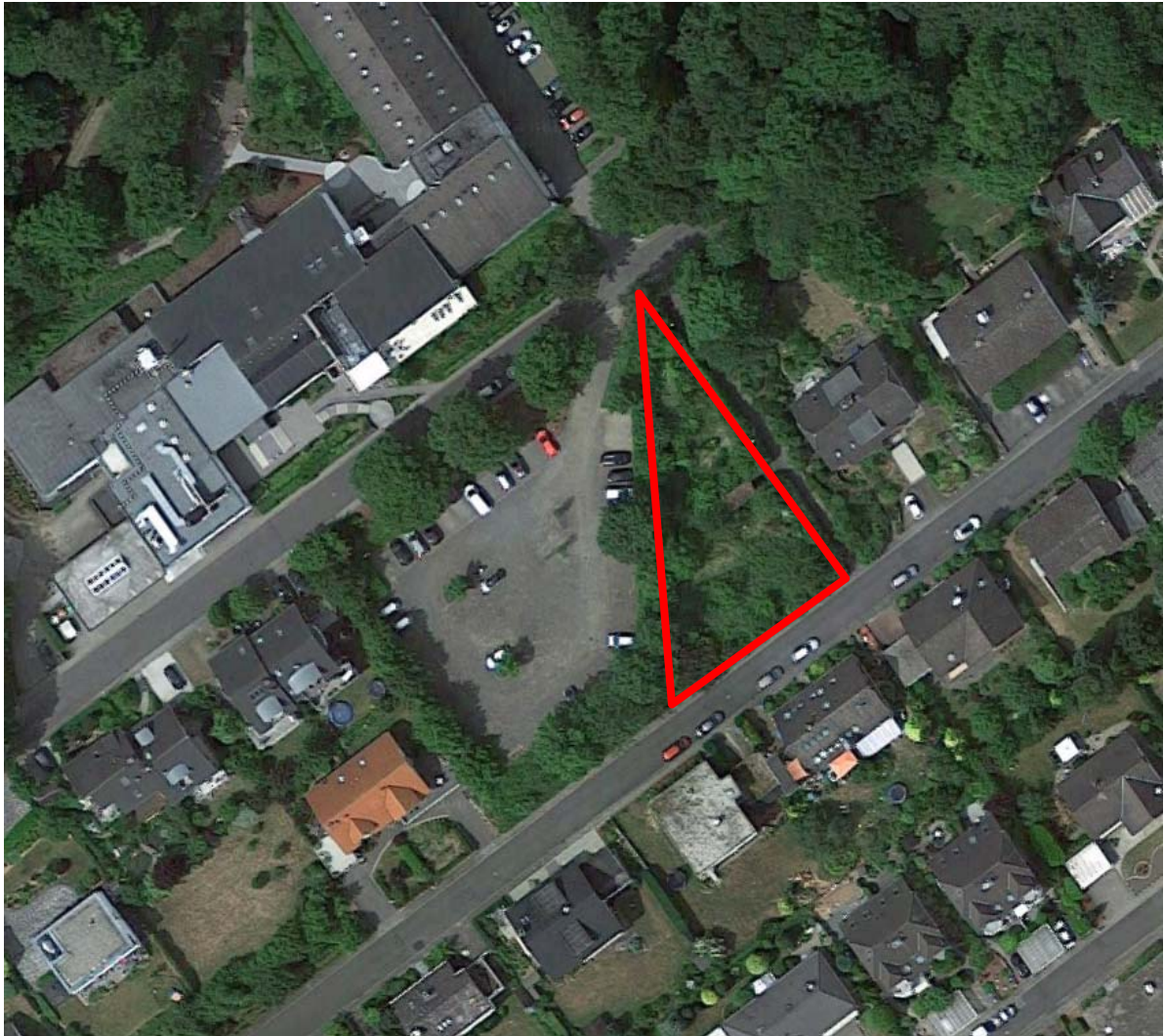
Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass durch die kleinräumige Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche die Bebaubarkeit eines Baugrundstückes hergestellt werden kann und dadurch die vorhandene Baulücke für eine bauliche Nutzung vorbereitet wird. Die Größe des Plangebietes liegt bei weniger 0,1 ha, so dass die zulässige Versiegelung deutlich unterhalb des o.g. Schwellenwertes liegt.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 4.3).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 700 qm liegt am nördlichen Ortsrand von Oberjosbach in einem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld. Darüber hinaus schließt sich nordwestlich jenseits der Straße An der Eiche der Standort des Bildungszentrums Oberjosbach an das Plangebiet an. Das sich westlich anschließende Flurstück 6/3 dient dem Bildungswerk als Parkplatz. Die im Übrigen angrenzenden Flurstücke sind mit Wohngebäuden bebaut. Das Flurstück 6/2 selbst unterliegt derzeit keiner baulichen Nutzung. Das Flurstück 7 ist mit einer Trafostation der Syna bebaut.

Das Plangebiet im Luftbild



Eigene Darstellung auf Grundlage www.maps.google.de, Zugriff am 06.07.2016

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Niedernhausen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dar.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21/2015 „Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten“ ist ausschließlich die Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Flurstücke 6/2 und 7, Flur 23. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der rechtskräftigen Bebauungspläne einschließlich 1. - 3. Änderung aus den Jahren 1970 – 1975 sowie der 4. Änderung aus dem Jahr 2001 gelten unverändert fort.

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Wie bereits in Kap. 1.1 ausführlich dargelegt, sollen mit der gegenständlichen Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Bebauung des Flurstückes 6/2 mit einem Wohngebäude entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes geschaffen werden. Dazu wird das Baufenster geringfügig in Richtung der Straße Bohnheck verschoben und rückt insofern von bisher 10 m auf künftig 5 m an die Straßenbegrenzungslinie heran. Damit wird die Bebauungskante, wie sie bspw. durch die Garagen auf Flurstücken 9/1 und 9/2 bereits realisiert wurde, aufgenommen und im Plangebiet fortgesetzt. Damit stellt das punktuelle Hervortreten eine Gebäudekante auf einer Länge von rd. 20 m keine für das Plangebiet ungewöhnliche städtebauliche Struktur dar, die sich negativ auf die Gesamtwahrnehmung auswirken könnte. Diesbezüglich sei schließlich auch erwähnt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen ist, demgemäß hochbauliche Anlagen im Bereich der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Diese Aussage begründet im Übrigen auch, warum auch eine seitliche Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche bis auf 3 m in Richtung des östlich anschließenden Fußwegs als städtebaulich zulässig erachtet wird.

3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die dem Nutzungszweck entsprechend ausgebaute Straße Bohnheck sichergestellt. Der unmittelbar an das Plangebiet anschließende Fußweg zwischen der Straße Bohnheck und An der Eiche wird durch das Planvorhaben in seinem Bestand nicht berührt.

4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

4.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

4.2 Umweltbericht/Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Die geringfügige räumliche Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Veränderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lässt keine vorliegend beachtlichen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter erwarten.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebietes. Auch ist aus dem Einwirkungsbereich des Planvorhabens ein entsprechendes Gebiet nicht bekannt.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Die kleinräumige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes lässt keine Auswirkungen auf die Wohnstandortqualität der benachbarten Bereiche erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes – entsprechend des umgebenden Bestandes – gilt unverändert fort.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Bereich der das Plangebiet erschließenden Straße Bohnheck vorhanden. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung werden nicht erforderlich.

In Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 WHG sowie § 37 WHG verwiesen. Da es sich hierbei um unmittelbar geltendes Recht handelt, dessen Würdigung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen ist, kann auf weitergehende Festsetzungen in dieser Hinsicht im Bebauungsplan verzichtet werden.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen I und II der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach vom 9.6.1989, die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz. 29/1989, S. 1523). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor.

7 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

8 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

9 Sonstige Infrastruktur

Mit Ausnahme der auf dem Flurstück 7 vorhandenen Trafostation der Syna einschließlich der zugehörigen Kabelanlagen sind aus dem Plangebiet keine Infrastruktureinrichtungen bekannt.

10 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich.

11 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Niedernhausen keine Kosten.