



**Stadt Biedenkopf
Stadtteil Breidenstein**

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Wochenendhausgebiet Endebergfeld“

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Teil A:	Begründung
----------------	-------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil (*nachrichtlich, bleibt unverändert rechtskräftig*)

Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

Oktober 2013

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Begründung zum **Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Endebergfeld, 1. Änderung“**,
– Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB –
Stadt Biedenkopf, Stadtteil Breidenstein

Inhalt

1	Planungsanlass und Rahmenbedingungen	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Verfahren	2
2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
3	Übergeordnete Planungen	4
4	Alt-Bebauungsplan Nr. 4 „Wochenendhausgebiet Endebergfeld“	4
5	Änderungsinhalt	5
5.1	Naturschutzfachlicher Ausgleich	6

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage	1
Abbildung 2: Alt-Bebauungsplan	1
Abbildung 3: Plangebiet – Katastrerauszug	3
Abbildung 4: Plangebiet auf Luftbildbasis	3
Abbildung 4: Alt-Bebauungsplan – unmaßstäblich	4

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil *nachrichtlich, bleibt unverändert rechtskräftig*

1 Planungsanlass und Rahmenbedingungen

1.1 Planungsanlass



Abbildung 1: Räumliche Lage

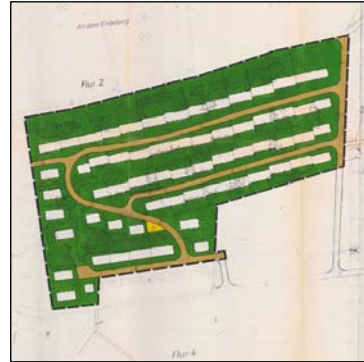


Abbildung 2: Alt-Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Wochenendhausgebiet Endebergfeld“ im Stadtteil Breidenstein wurde zwischen 1972 – 1980 aufgestellt (rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung am 28.03.1980) und sollte die starke Nachfrage nach Grundstücken zur Errichtung von Wochenendhäusern befriedigen.

Das Wochenendhausgebiet ist bereits seit vielen Jahren erschlossen und überwiegend bebaut. Das Gebiet liegt ca. 750 m westlich der bebauten Siedlungslage von Breidenstein und ist über einen befestigten Wirtschaftsweg, der auch als Zufahrt für einen an dieser Strecke befindlichen Aussiedlerhof dient, erreichbar.

Da das Gebiet in erster Linie von Nutzern mittels Pkw angefahren wird, ist insbesondere in den letzten Jahren ein verstärktes Interesse an der Errichtung von Carports auf den Wochenendhausgrundstücken gewachsen.

In den textlichen Festsetzungen des o.g. Alt-Bebauungsplans sind jedoch u.a. *Garagen und überdeckte Stellplätze* bislang ausgeschlossen.

Aufgrund der starken Nachfrage hat sich die Stadt dazu entschlossen, Carports in einer beschränkten Größe sowie mit Auflagen zur gebietsverträglichen Gestaltung im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans für zulässig zu erklären.

Darüber hinaus sollen keine weiteren Änderungen vorgenommen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biedenkopf hat in ihrer Sitzung am 15.11.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet Endebergfeld“ gefasst.

1.2 Verfahren

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung soll die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung um die restriktive Zulässigkeit von Carports ergänzt werden. Diese geringfügigen Änderung berührt nicht die Grundzüge der Plankonzeption.

Darüber hinaus werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen durch diese Änderung auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) genannten Schutzgüter.

Insofern sind die rechtlichen Rahmenbedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung der Änderung im sog. „vereinfachten Verfahren“ gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	15.11.2012
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 11.09.2013 bis 11.10.2013
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 11.09.2013 bis 11.10.2013
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—:—:—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Abbildung 3: Plangebiet – Katastrerauszug



Abbildung 4: Plangebiet auf Luftbildbasis

Das „Wochenendhausgebiet Endebergfeld“ besitzt eine Größe von rd. 6,1 ha und befindet sich ca. 750 m westlich der bebauten Siedlungslage des Stadtteils Breidenstein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt bzw. tangiert folgende Flurstücke innerhalb der Gemarkung Breidenstein, Flur 2 „Im Endebergfeld“:

Flurstücke: 203/1, 203/2, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213 (Straße), 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235/1, 236/1, 237, 238, 239 (Straße), 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251/1 (Straße), 251/2, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265 (Straße), 266, 267, 268, 269, 270, 271, 279, 281 (Straße)

Im Zuge dieser 1. Änderung wird keine Änderung am räumlichen Geltungsbereich vorgenommen.

3 Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungsebenen und sonstige Fachplanungen sind von dieser 1. Änderung nicht betroffen, da die Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht verändert wird und lediglich eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Carports eingefügt wird. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Auch der aktuell in Neuaufstellung befindliche Entwurf des Flächennutzungsplans stellt das Plangebiet als „Sonderbaufläche – Wochenendhausgebiet“ dar.

4 Alt-Bebauungsplan Nr. 4 „Wochenendhausgebiet Endebergfeld“

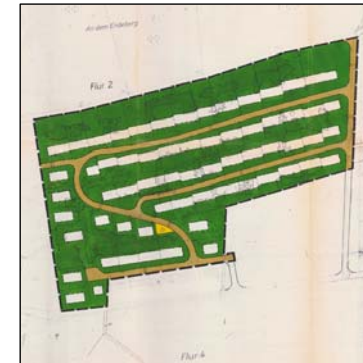


Abbildung 5: Alt-Bebauungsplan – unmaßstäblich

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Wochenendhausgebiet Endebergfeld“ schaffte die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Wochenendhausgebietes westlich abgesetzt vom Stadtteil Breidenstein mit einer Größe von rd. 6,1 ha.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wurde ein „Sondergebiet, das der Erholung dient“ gem. § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO – in der Fassung von 1977) mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (SW) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung war durch die Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) auf je 0,1, bei maximal

einem zulässigen Vollgeschoss (l) definiert. Damit wurden die zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO (1977) nur zur Hälfte ausgeschöpft. Die Baufenster wurden restriktiv mit einer Tiefe von 10 m entlang der Erschließungsstraßen gelegt, so dass insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksteilen große, zusammenhängende nicht-überbaubare Grundstücksflächen das Erscheinungsbild des Gebietes prägen.

Ergänzend dazu wurde klargestellt, dass Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze generell unzulässig sind.

Die Traufhöhe der zulässigen baulichen Anlagen wurde auf talseitig 3,00 m begrenzt, wobei die Oberkante des Fußbodens bergseitig nicht mehr als 20 cm über dem gewachsenen Boden liegen darf. Die Dachform wurde auf Satteldächer mit einer Neigung von 15 – 20° festgelegt. Die Farbgestaltung wurde auf gedeckte Farben (auch nicht weiß) beschränkt.

Die zulässigen Einfriedungen wurden auf offene Zäune oder lebende Hecken mit einer Höhe von max. 1,50 m definiert.

Das Wochenendhausgebiet sollte in den vorhandenen und in der Planzeichnung dargestellten Baumbestand eingebettet werden. Zusätzlich erfolgte noch eine Regelung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Demnach sind mindestens 80 % dieser Flächen als Grünflächen anzulegen. Davon soll ein Anteil von 30 % durch Baum- und Gehölzpflanzen gestaltet werden.

5 Änderungsinhalt

Im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Wochenendhausgebiet Endebergfeld“ wird, als einziger Änderungsinhalt, die Errichtung von Carports als "offene Kleingaragen" in Holzbauweise bis zu einer Größe von 30 m² mit max. 2 Seitenwänden, die ebenfalls in Holzbauweise ausgeführt sein müssen, für zulässig erklärt.

1. Art der Nutzung: Sondergebiet – Wochenendhausgebiet (SW)

alte Festsetzung:

Bauwerke sind für den nicht ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt. Nebenanlagen wie Schuppen und Ställe, Garagen und überdeckte Stellplätze sind unzulässig. Die Aufstellung von selbstfahrenden Wohnmobilen und Wohnwagen sowie das Abstellen von Booten bleibt ausgeschlossen. Die Zulassung von Wohnmobilen ist durch die Bauaufsicht von Fall zu Fall zu prüfen und dann unbedenklich, wenn das Wohnmobil nach Form und Aussehen den zulässigen Wochenendhäusern entspricht.

neue Festsetzung: (geänderte bzw. ergänzte Teile in **fett**)

Bauwerke sind für den nicht ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt. **Nebenanlagen wie Schuppen und Ställe sowie Garagen sind unzulässig. Zulässig sind offene Kleingaragen in Holzbauweise bis zu einer Größe von 30 m² mit max. zwei Seitenwänden, die ebenfalls in Holzbauweise ausgeführt werden müssen.** Die Aufstellung von selbstfahrenden Wohnmobilen und Wohnwagen sowie das Abstellen von Booten bleibt ausgeschlossen. Die Zulassung von Wohnmobilen ist durch die Bauaufsicht von Fall zu Fall zu prüfen und dann unbedenklich, wenn das Wohnmobil nach Form und Aussehen den zulässigen Wochenendhäusern entspricht.

Durch diese geänderte bzw. ergänzte Festsetzung wird die Möglichkeit eröffnet, größtenteils bestehende Stellplätze in einfacher Holzbauweise zu überdachen und zweiseitig einzuhausen. Die hinsichtlich Größe und Gestaltungsvorgaben stark beschränkte Zulässigkeit von Carports trägt dem Gebietscharakter eines stark durchgrüntem, locker bebauten Wochenendhausgebietes Rechnung. Mit diesen restriktiven Vorgaben wird sichergestellt, dass dieses gewachsene Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungsinhalte bleiben unberührt und bleiben in ihrer bisherigen Form weiter rechtskräftig.

Nach der diesbezüglich zugrunde zu legenden Baunutzungsverordnung von 1977, werden gem. § 19 Abs. 4, „auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“ Die im Rahmen dieser Änderung für zulässig erklärten Carports sind demnach nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

5.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Obwohl im vereinfachten Verfahren die Erforderlichkeit für eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB entfällt, entbindet dies nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung.

Mit der Eröffnung der Möglichkeit einer Überdachung und zweiseitigen Einhausung vorhandener Stellplätze wird lediglich eine Veränderung des Erscheinungsbildes im Straßenraum vorbereitet, der als eingriffsrelevant bewertet werden kann. Den in diesem Zusammenhang möglichen negativen Auswirkungen wird durch die Beschränkung zur Größe sowie durch die Vorgabe zur Bebauung in Holzbauweise begegnet.

Die Stadt Biedenkopf geht davon aus, dass durch diese restriktiven Bauvorgaben kein nennenswertes Ausgleichsdefizit verbleibt. In Betracht zu ziehen ist dabei darüber hinaus, dass mit der Errichtung derartiger offener Carports in einfacher Holzbauweise auch zusätzliche Lebensräume z.B. für Gebäudebrüter geschaffen werden.

Nachteilige Folgen in Bezug auf artenschutzrechtliche Aspekte auf Grundlage dieser Änderungsinhalte liegen demzufolge auch nicht auf der Hand.

Hinweis:

Allgemein ist zu beachten, dass ggf. erforderliche Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Setzzeiten eines Jahres (01.10. – 28./29.02.) durchzuführen sind. Alternativ dazu kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass die artenschutzrechtlichen Belange gewürdigt und ein evtl. drohender Verstoß gegen geltendes Artenschutzrecht schon im Vorfeld bzw. zeitnah durch entsprechende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen abgewendet/vermieden werden kann.

Auf Grundlage der Inhalte der vorliegenden vereinfachten Bebauungsplanänderung entsteht somit kein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf.