

# GEMEINDE EGELSBACH



## Informationsvorlage

### Drucksache Info-2/2023

Sicherheit & Ortsentwicklung

Ortsentwicklung

Uta Mesch

Datum: 13.04.2023

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| 1. Gemeindevorstand           | 25.04.2023 |
| 2. Bau- und Umweltausschuss   | 09.05.2023 |
| 3. Haupt- und Finanzausschuss | 17.05.2023 |
| 4. Gemeindevertretung         | 25.05.2023 |

## Bauleitplanung Antrag 2022-02 Bündnis 90/Die Grünen GV-Beschluss vom 09.06.2022

### Anlage(n):

- (1) Karte B-Pläne
- (2) Übersicht + Zeitplan B-Pläne

### **Beschlussvorschlag:**

Die Beantwortung zum Prüfantrag 2022-02 Bündnis 90 Die Grünen zur Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen. In den Haushalt 2024 werden Finanzmittel zur Erstellung eines Maßnahmenkatalogs/Voruntersuchungen zur Bauleitplanung bereitgestellt.

### **Erläuterungen:**

**Antrag 2022-02 Bündnis 90 Die Grünen und GV-Beschluss vom 09.06.2022: (im Folgenden kursiv hinterlegt)**

***Der Gemeindevorstand wird beauftragt:***

***1.eine Übersichtskarte mit allen aktuellen Bebauungsplänen zu erstellen und die textliche Fassung der bestehenden Bebauungspläne inkl. Projektbezogenen in digitaler Form oder als Link zur Verfügung zu stellen. Die Übersichtskarte sollte darüber hinaus aufzeigen, welche Bereiche des Ortsgebiets nach § 34 Baugesetzbuch zu behandeln sind.***

Übersichtskarte siehe Anlage 1

In dem Übersichtsplan sind folgende Geltungsbereiche aufgenommen worden:

- rechtskräftigen Bebauungsplänen inklusive deren Änderungsbereichen
- Bebauungspläne, die sich im Verfahren befinden, aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind (z. B. KSR-Ring 12, Jahnstr./Mühlstr.) und
- Bebauungsplänen, deren Verfahren abgebrochen wurde (nur Aufstellungsbeschluss)

Nach § 34 BauGB sind zu beurteilen:

- grundsätzlich alle übrigen im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- im Verfahren befindliche Bebauungspläne, sofern sie Bestand ohne Bebauungsplan überplanen wie z. B.
  - für „Nördlich Hans-Fleissner-Straße“
  - Teilgebiet des Bebauungsplans Mühlstraße, dass westlich der Woogstraße liegt.

Folgende übrige bebaute Bereiche haben **keinen** Bebauungsplan und sind **nicht** nach § 34 BauGB zu beurteilen, hier gilt § 35 BauGB (sog. Außenbereich):

- Mahr-Siedlung
- An der Karschee bzw. das Gebiet östlich der B3 in Gegenlage zu Bayerseich
- Büchenhöfe

Auf folgender Interaktive Seite können die Bebauungspläne ebenfalls eingesehen werden:

[https://buergergis.kreis-offenbach.de/apps/bplan/bplan\\_online.htm](https://buergergis.kreis-offenbach.de/apps/bplan/bplan_online.htm)

**2. für die bestehenden Bebauungspläne soll der Fachdienst eine Schätzung abgeben, wie hoch der prozentuale Anteil der Abweichungen vom gültigen Bebauungsplan in dem beplanten Gebiet jeweils ist.**

Hierzu siehe auch Anlage 2 Spalte 5. Folgende Prüfungen wurden durchgeführt:

- Für die Bebauungspläne, die überwiegend WA (Allgemeines Wohngebiet), WR (Reines Wohngebiet) oder WS (Kleinsiedlungsgebiete) festsetzen, wurden insbesondere die Abweichungen hinsichtlich der *überbaubaren Fläche* und *dem Maß der Nutzung (GRZ)* vorgenommen. (in der Tabelle und im Plan mit Rot-Tönen hinterlegt)
- Für Bebauungspläne, die überwiegend MI (Mischgebiet) oder GE (Gewerbegebiet) festsetzen, wurden insbesondere die Nutzungen untersucht. (in der Tabelle und im Plan mit Grau- oder Braun-Tönen hinterlegt)
- Bebauungspläne, die den Bestand überplanten, wurden *nicht* untersucht, da die Festsetzungen des Bebauungsplans erst greifen, wenn ein neuer Bauantrag gestellt wird. Ansonsten haben die Baugenehmigungen, die *vor* Aufstellung des Planes erteilt wurden, weiterhin Bestand.
- Ebenfalls *nicht* untersucht wurden die Bebauungspläne (siehe Anlage 2 „Übersicht + Zeitplan B-Pläne“), die in den 1990er Jahren zur Absicherung sogenannter illegaler Kleinbauten im Außenbereich, als Gärten genutzte landwirtschaftliche Flächen, aufgestellt wurden. (in der Tabelle mit Grün-Tönen hinterlegt)

**3. eine Rangliste der Bebauungspläne zu erstellen, aus der die Dringlichkeit der Überarbeitung der verschiedenen Pläne hervorgeht. Diese Rangliste hat priorisiert auch die Flächen zu umfassen, die zurzeit noch nach § 34 Baugesetzbuch behandelt werden. Darüber hinaus soll ein Zeitplan für die Umsetzung der Überarbeitungen bzw. Neubepanungen vorgelegt werden.**

Hierzu siehe auch Anlage 2 „Übersicht + Zeitplan B-Pläne“

Die Gebiete, die nach § 34 BauGB (in der Tabelle und im Plan mit Blau-Tönen hinterlegt) zu bewerten sind, sollen zunächst nach bestimmten Kriterien z. B. Art der Nutzung, Bautiefe, Geschosigkeit, Bauweise, untersucht werden. (Erstellung eines Maßnahmenkataloges). Auf dieser Basis können dann je nach städtebaulicher Erforderlichkeit Bebauungspläne erarbeitet werden.

Die Untersuchung soll auch als Bestandsaufnahme für die zu überarbeitenden Bebauungspläne „Nr. 2 Erbig“ und „Nr. 3 Hinter der Oberwiese“ und mit der Ergänzung von Teilen des Plans „Nr. 14 In der alten Leimenkaute“ durchgeführt werden.

**4. Optionen für eine rechtssichere Möglichkeit zu erarbeiten, z.B. über eine Nachhaltigkeitsatzung Bauen, um gewisse Mindeststandards festzulegen, die dann für alle Bebauungspläne wirken.**

Diese Fragestellung wünscht eine rechtssichere Satzung, die für bestehende und zukünftige Bebauungspläne wirkt. Sie soll einheitliche Mindeststandards für nachhaltiges Bauen auch nachträglich in bestehende Bebauungspläne einfügen.

Der Erlass einer rechtssicheren Satzung zum nachhaltigen Bauen braucht eine Ermächtigung zum Erlass dieser Regelungen. Die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer Satzung kann sich aus speziellen Rechtsnormen der Gemeindeordnung bzw. aus Spezialgesetzen oder aus der allgemeinen Generalklausel des § 5 Abs. 1 S. 1 GO ergeben. Spezialgesetze zum Erlass einer Satzung über nachhaltiges Bauen sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Hessische Bauordnung (HBO). Die Ermächtigung für die Inhalte von Bebauungsplänen bildet der § 9 Abs. 1 BauGB und Abs. 4 BauGB, der es ermöglicht die Satzungsermächtigungen des § 91 HBO zusätzlich als Bebauungsplaninhalte zu übernehmen. Aber auch die Satzungsermächtigung nach § 91 HBO gilt nur für bestimmte genau abgegrenzte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebietes.

Eine einheitliche „Nachhaltigkeits“-Satzung, die alle bestehenden Satzungen ändert und für alle Gemeindegebiete jenseits der Bebauungspläne gilt, ist baurechtlich leider nicht möglich.

Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sind jedoch grundsätzlich Umweltbelange zu berücksichtigen. Dementsprechend kann sich die Gemeindevertretung ökologische Zielsetzungen geben, die in zukünftigen Bebauungsplänen, Gestaltungssatzungen und städtebaulichen Verträgen festzuschreiben sind. Auch die Leitlinien aus dem aktuellen Leitbild werden bei der weiteren Umsetzung als Rahmenvorgaben berücksichtigt. Hier sind schon weitgehende Vorschläge bzgl. Nachhaltigkeit und Ökologie vorhanden. (vgl. Beschluss vom 09.06.2022 VL-31/2022)

Nicht sinnvoll erscheint es jedoch, für jeden einzelnen Bebauungsplan eine Änderung vorzunehmen. Im Rahmen eines Verfahren wie eine Neuaufstellung oder Änderung des Bebauungsplans können solche Aspekte mitberücksichtigt werden. Dabei ist die Gemeinde jedoch an die Vorgaben nach § 2 BauGB mit einer Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und der Behörden § 4 BauGB gebunden und zu behandeln. Im Einzelfall sind vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB möglich, sofern keine wesentlichen Planungsgrundzüge betroffen sind.

Bebauungspläne und deren Festsetzungen brauchen einen konkreten Flächenbezug. Die natürlichen Bedingungen einzelner Flächen innerhalb der Gemeinde können ganz unterschiedlich sein. Daher können nur einzelfallbezogene spezielle Regelungen für nachhaltiges Bauen getroffen werden.

Sowohl § 9 BauGB als auch § 91 HBO ermöglichen einzelfallbezogene Festsetzungsmöglichkeiten, die ein nachhaltiges Bauen unterstützen.

Mit vertraglichen Regelungen können weitere über das BauGB und die HBO hinausgehende nachhaltige Mindeststandards für Bauen bestimmt werden, z. B. bei den aktuellen Investorenplanungen in den städtebaulichen Verträgen – „Kurt-Schumacher-Ring 12“ oder „Nördlich Hans-Fleissner-Straße“.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen können nach § 1 Abs.5 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Vorgaben gemacht werden (Hervorhebungen durch die Verwaltung):

Dass „die Bauleitpläne eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung**, die die sozialen, wirtschaftlichen und **umweltschützenden** Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen sollen, [...] Sie sollen dazu beitragen, eine **menschenwürdige Umwelt** zu sichern, die **natürlichen Lebensgrundlagen** zu schützen und zu entwickeln sowie den **Klimaschutz** und die **Klimaanpassung**, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Dabei sind gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere sind zu beachten:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

und nach § 1 Abs.6 Nr. 14 ist die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen zu beachten.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der § 1a BauGB enthält Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden sind:

(Hervorhebungen durch die Verwaltung)

Mit Grund und Boden **soll sparsam und schonend umgegangen** werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke ge-

nutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die **Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts** in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete [...] Festsetzungen nach [...] § 9 (siehe unten) als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer **nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung** und den **Zielen** der Raumordnung sowie **des Naturschutzes und der Landschaftspflege** vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch **vertragliche Vereinbarungen nach § 11** oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b [Natura 2000-Gebiete) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

Den Erfordernissen des **Klimaschutzes** soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die **der Anpassung an den Klimawandel** dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

§ 9 BauGB ermöglicht folgende Festsetzungen, die Einfluss auf Klimaschutz oder Anpassung haben:

1. [...] das Maß der baulichen Nutzung;
  2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen [...];
    - 2a. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
  3. für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße;
  4. die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;
  5. die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen;
- [...]
10. die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;

11. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, **Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge**, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden;

12. die Versorgungsflächen, einschließlich der **Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**;

[...]

14. die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, **einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**, sowie für Ablagerungen;

15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;

16. a) **die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft**,

b) **die Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**,

c) **Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen**,

d) **die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen**;

[...]

18. a) die Flächen für die Landwirtschaft und

b) Wald;

[...]

20. **die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**;

[...]

22. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen;

23. **Gebiete, in denen**

a) **zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen**,

b) **bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen**,

[...]

[...]

**25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen** mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen

**a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,**

**b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;**

[...]

Nach § 91 Abs. 1 HBO kann die Gemeinde örtliche Bauvorschriften (Satzung) erlassen, die nachhaltiges Bauen bzw. Klimaschutz oder Klimaanpassung begünstigen:

1. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Warenautomaten [...] zur Verwirklichung von Zielen des rationellen Umgangs mit Energie und Wasser in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes; [...].
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen,

[...]

Entsprechend dem BauGB regelt § 91 Abs. 3 HBO, dass die Satzungen nach § 91 Abs.1 HBO auch mit dem Bebauungsplan erlassen werden können.