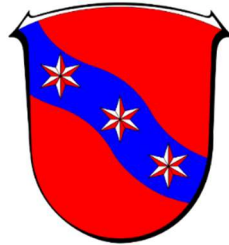


Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach



(Kernstadt)

Bebauungsplan „Mossauer Straße II“

(= erneute Änderung Bebauungsplan Nr. 8a – Gebiet zwischen „Alter Rossbacherweg,
Hochstraße, Schöllenbergweg, Alter Elsbacherweg, Mossauer Straße“)

Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB,
einfacher Bebauungsplan - § 30 (3) BauGB

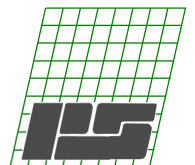
Begründung zur Satzungsfassung

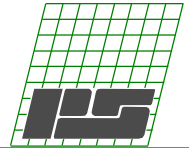
Stand 11/ 2023

Planstand:
Begr. zur Satzungsfassung, Nov. 2023
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503- 21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT
www.seifert-plan.com





Inhalt

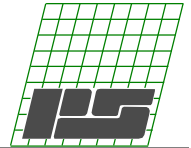
- 1 Veranlassung, Zielsetzungen**

- 2 Vorgaben, Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
 - 2.2 Regionalplan, Flächennutzungsplan**
 - 2.3 Schutzgebiete**
 - 2.4 Standortbegründung/ Innenentwicklung, Verfahren**

- 3 Festsetzung(en) des Bebauungsplanes**

- 4 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange**

- 5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise:**



1 Veranlassung, Zielsetzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8a, der große Bereiche entlang des Brudergrundes im Westen der Kernstadt Erbach überplant, datiert aus dem Jahr 1975.

Im zentralen Bereich, direkt südlich der Mossauer Straße, ist das hier in Rede stehende, heutige Flurstück 455 als Teil des „Baublocks 6“ dargestellt.

Um der anhaltend hohen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau und dem erheblichen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnraum Rechnung zu tragen und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines konkreten Bauvorhabens von privater Seite, d.h. für die Errichtung von bis zu 37 Wohneinheiten zu schaffen, erfolgte eine Änderung des Bebauungsplanes:

Die Änderung, d.h. der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Mossauer Straße“, der lediglich das Flurstück 455 umfasst und ausschließlich die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zum Inhalt hat, trat mit der Bekanntmachung vom 24.02.2023 in Kraft.

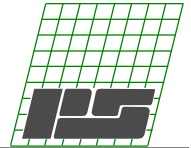
Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a aus 1975 blieben unverändert und gelten fort. Während für das somit „neu festgesetzte“ WA die aktuell gültige Baunutzungsverordnung (i.d.F von 2017) als Beurteilungsgrundlage zu beachten ist, gilt für die unverändert gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus 1975 auch die damals gültige Baunutzungsverordnung (aus 1968):

Nach § 20 Abs. 2 der **BauNVO 1968** ist die Geschoßfläche *nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.*

Nach dem § 20 Abs. 3 Satz 2 der **BauNVO 2017** (zuletzt geändert 03.07.2023) kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, *dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.*

Eine Realisierung des aktuell konzipierten Vorhabens (mit u.a. Wohneinheiten in Nicht-Vollgeschossen / Staffelgeschossen) ist aufgrund der Beachtlichkeit der BauNVO aus 1968 nicht genehmigungsfähig bzw. nach Angabe der Bauherrschaft **nur** auf der Grundlage einer Geschossflächenfestsetzung nach der BauNVO 2017 möglich.

Demgemäß ist als Zulässigkeitsvoraussetzung für das aktuelle Vorhaben eine abermalige Bebauungsplan-Änderung erforderlich:



Mit der Zielsetzung der in Erbach anhaltend hohen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau und dem erheblichen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnraum Rechnung zu tragen und der Schaffung von bis zu 37 Wohneinheiten in privater Trägerschaft die planungsrechtlichen Möglichkeiten einzuräumen, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 07.09.2023 mit großer Mehrheit die Aufstellung einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes beschlossen:

Mit dem Bebauungsplan (*erneute* Änderung) soll im Hinblick auf das beabsichtigte Bauvorhaben ausschließlich die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,4 und die Geschossflächenzahl mit GFZ = 0,7 geändert bzw. unter Hinweis auf die aktuell gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023) neu festgesetzt werden.

Eine Festsetzung nach § 20 (3) S. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 1 BauGB wird ergänzt.

Alle sonstigen Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a und der Änderung (Bebauungsplan „Mossauer Straße“) bleiben vollständig unverändert und gelten weiter fort.

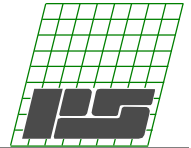
2 Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Innenstadtbereiches von Erbach / westlich der Gleisanlagen der Odenwaldbahn, direkt an der Mossauer Straße.

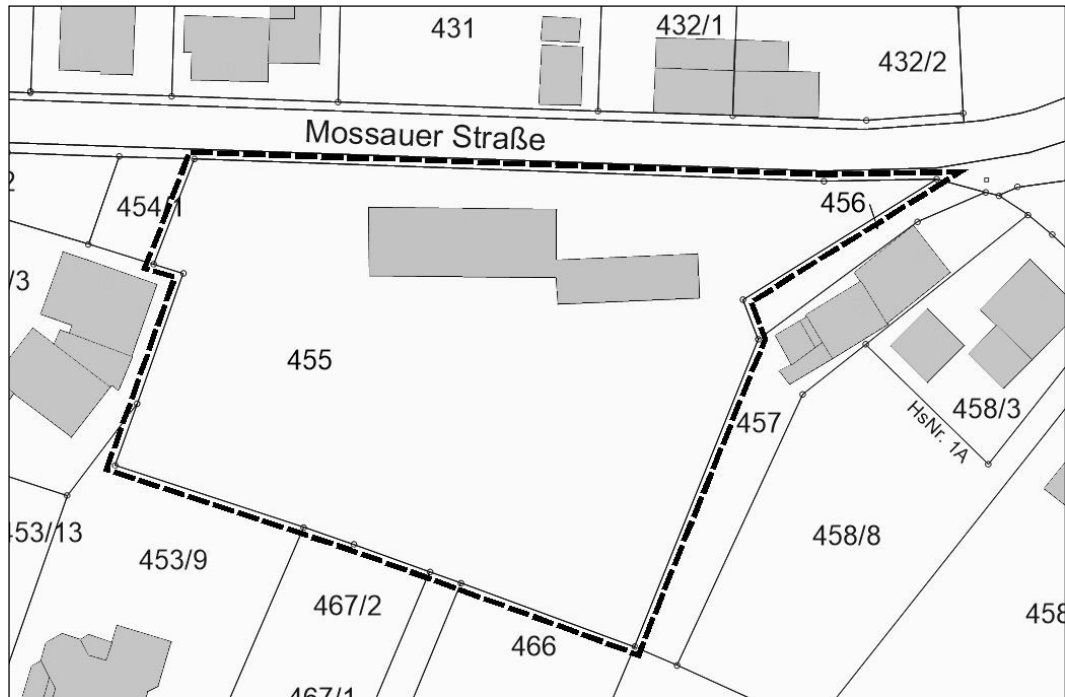
Analog der vorlaufenden Bebauungsplan-Änderung „Mossauer Straße“ umfasst der räumliche Geltungsbereich der hier vorliegenden Änderung, mit einer Fläche von ca. 4.275 m², ausschließlich das Flurstück 455/0 in der Flur 9 der Gemarkung Erbach.





Übersichtskarten:

Lage und Abgrenzung des Plangebietes
(jew. ohne Maßstab)



Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt durch das vorgenannte Flurstück 455/5, im Bereich dessen das Bauvorhaben zur Realisierung gelangen soll.

Durch die Mossauer Straße und die hier vorhandenen Medien der Ver- und Entsorgung ist das Plangebiet (das Flurstück 455) grundsätzlich öffentlich-rechtlich erschlossen.

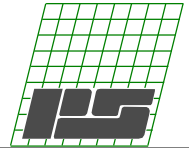
2.2 Regionalplan, Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) ist die in Rede stehende Fläche als Bestandteil des Vorranggebietes Siedlung, Bestand dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB angepasst.

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Erbach (aus 1974) war der entsprechende Siedlungsbereich beiderseits der Mossauer Straße als Mischbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde (im Zuge der vorlaufenden Bebauungsplan-Änderung) gemäß den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (03.02.2023).



Die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Schutzgebiete

Das kleine Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes (ID 437-034) „Brunnen West“, Erbach.

Die Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung sind umfassend zu beachten. Sonstige wasserrechtlichen oder naturschutzrechtliche Schutzflächen sind nicht berührt.

2.4 Standortbegründung/ Innenentwicklung, Verfahren

Mit der Lage- und Grundstückssituation sowie der gegebenen Eigentumssituation ist das Planvorhaben selbstredend standortgebunden.

Zugleich ist das kleinflächige Plangebiet, obgleich selbst bislang baulich kaum genutzt, mit der allseitigen Umgebungsbebauung und der Anbindung an die Mossauer Straße zweifelsohne als Bestandteil des Siedlungsbereiches der Kernstadt Erbach und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

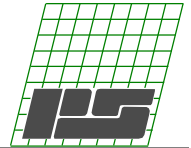
Die Aufstellung des Bebauungsplanes (erneute Änderung) erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB:

Die vorliegende, abermalige Änderung des Bebauungsplanes mit der Zielsetzung „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ und „Nachverdichtung“ steht in exakter Übereinstimmung mit den mit § 13a BauGB verfolgten Zielsetzungen des Bundesgesetzgebers.

Nach § 30 (1) BauGB hat ein *qualifizierter* Bebauungsplan mindestens Festsetzungen zu enthalten zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen.

Nach der Bestimmung des § 1 (3) BauGB darf ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden „soweit“ es für die städtebauliche Entwicklung und erforderlich ist. Das „Tatbestandsmerkmal“ der Erforderlichkeit gilt demnach nicht nur für den Planungsanlass, sondern auch für den Inhalt des Planes, d.h. die Art und den Umfang der zu treffenden Festsetzungen.

Vor dem Hintergrund des rechtskräftigen (qualifizierten) Bebauungsplanes 8a, sowie gemäß der



Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung, bildet die (erneute) Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl unter ausdrücklichem Bezug auf die aktuell gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023) und eine ergänzte Festsetzung nach § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO (s.u.) den *einzigsten Festsetzungsinhalt* der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes „Mossauer Straße II“.

Mit Ausnahme dessen bleiben alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 8a (1975) und des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mossauer Straße“ (Febr. 2023), den entsprechenden Teilbereich betreffend, sowie der Satzung zur Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8a („Baugestaltungssatzung“ aus 1993) unverändert und gelten vollumfänglich fort !

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung zur vorliegenden Bebauungsplanänderung „Mossauer Straße II“ wurde diese nach § 13 (2) 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 09.10 bis zum 10.11.2023 durchgeführt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) 3 BauGB.

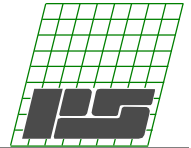
Im Ergebnis dessen bzw. im Ergebnis der jeweiligen Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach bleiben die Festsetzung(en) des Bebauungsplanes (Änderung) vollständig unberührt und unverändert.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises werden lediglich die Hinweise auf die Bestimmungen des Artenschutzrechtes im vorliegenden Bebauungsplan konkretisiert und verdeutlicht (vgl. Pkt. 5).

Die abermalige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a – „Gebiet zwischen „Alter Rossbacherweg, Hochstraße, Schöllenbergweg, Alter Elsbacherweg, Mossauer Straße“ (= Bebauungsplan „Mossauer Straße II“) kann / konnte gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden.

3 Festsetzung(en) des Bebauungsplanes

Es erfolgt die erneute Festsetzung einer Grund- und einer Geschossflächenzahl, die mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,7 gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan zwar unverändert bleiben, nunmehr jedoch unter ausdrücklichem Bezug auf die aktuelle gültige Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 festgesetzt werden.



Nach § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 20 (3) BauNVO (i.d.F. vom 03.07.2023) wird eine Festsetzung ergänzt, wonach bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände *nicht* mitzurechnen sind.

Ogleich unmittelbar gültig, wird zudem die Bestimmung des § 20 (4) der BauNVO im Bebauungsplan angeführt, wonach bei der Ermittlung der Geschossfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, *unberücksichtigt* bleiben.

Darüber hinaus erfolgen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Festsetzungen.

4 Berücksichtigung fachgesetzlicher und fachplanerischer Belange

Da, wie ausgeführt mit Ausnahme von GRZ und GFZ unter Bezugnahme auf die aktuell gültige Baunutzungsverordnung, keinerlei Änderungen an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus 1975 und des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom Februar 2023 vorgenommen werden, sind auch keine fachgesetzlichen oder fachplanerischen Belange weitergehend berührt.

Es wird auf den jeweiligen Bebauungsplan und die zugehörige Begründung verwiesen.

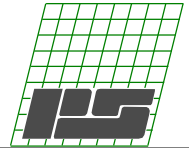
5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise:

Verwertung von Oberflächenwasser

In Ergänzung der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 8a explizit auf die **eigenverbindlichen** wasserrechtlichen Bestimmungen hingewiesen:

Nach dem § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

Nach § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes (WHG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.



Stellplatzverordnung:

Die Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes sowie die (fortgeltenden) Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 8a werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Erbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Denkmalschutz:

Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 DSchG wird hingewiesen.

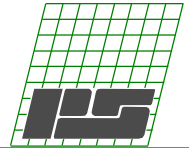
Artenschutz:

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. Vorhabenrealisierung. Durch den Vorhabenträger und/oder Bauherrn muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises (Schreiben vom 30.10.2023) werden die vorstehenden Hinweise zur Verdeutlichung der bestehenden Rechtslage und zur Vermeidung unbeabsichtigter artenschutzrechtlicher Verstöße bezüglich Rodung und Rückschnitte von Gehölzen wie folgt ergänzt: „Zur Vorbereitung der Baustelle und Durchführung der Bauarbeiten erforderlich werdende Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen sind in dem gesetzlich allgemein zulässigen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Zu anderen Zeiten darf, gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG, nur geringfügiger Gehölzaufwuchs beseitigt werden. Bei allen Eingriffen in Baum- und Strauchbestände und in sonstigen Aufwuchs ist vorher sorgfältig zu überprüfen, ob dabei Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere, insbesondere der besonders geschützten Arten, beschädigt oder zerstört oder ob nistende oder ruhende Tiere gestört, verletzt oder getötet werden können“.

Altflächen, Altlasten

Der Kreisstadt Erbach sind im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes oder in unmittelbarer Nähe keine Altflächen bekannt.



Erbach/ Odw. im Okt. und November 2023

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Kreisstadt Erbach