



Stadt Florstadt
Stadtteil Nieder-Florstadt

Bebauungsplan **„Sport- und Freizeitzentrum, 3. Änderung“**

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A:	Begründung
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

Februar 2021

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Aufstellungsbeschluss und Beschreibung des Vorhabens.....	1
2	Räumliche Lage und Erschließung	2
3	Verfahren	2
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.....	2
3.2	Verfahrensschritte.....	4
3.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
3.3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	5
4	Planerische Rahmenbedingungen	6
4.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).....	6
4.2	Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum“.....	7
5	Festsetzungen	8
5.1	Flächen für den Gemeinbedarf.....	8
5.2	Private Grünflächen - Tennisanlage.....	9
5.3	Baugestaltung.....	9
5.3.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	10
5.3.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen.....	10
5.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	10
5.5	Grünordnung.....	10
5.5.1	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
5.5.2	Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich.....	12
5.6	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	12

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Plangebiet auf OpenStreetMap Basis</i>	1
<i>Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALK-Basis</i>	2
<i>Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbildbasis (Stadt Florstadt)</i>	2
<i>Abbildung 4: RegFNP - Ausschnitt</i>	6
<i>Abbildung 5: Alt-Bebauungsplan - Ausschnitt</i>	7
<i>Abbildung 6: Bebauungsplan - Planteil</i>	8

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Anlagen

- Erhebungen und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“, Stand: Dezember 2020
- Lageplan: Bestandsaufnahme zur „Biologischen Vielfalt“, Oktober 2019 – Dezember 2020

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss und Beschreibung des Vorhabens



Abbildung 1: Plangebiet auf OpenStreetMap Basis

Die Stadt Florstadt plant die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte. Trotz der Erweiterung der beiden städtischen Kindertagesstätten "An der Nachtweide" in Nieder-Florstadt und "Sonnenschein" in Stammheim muss die Stadt Florstadt weitere Neubauten für die Kinderbetreuung planen. Zwei Gruppen mussten bereits ausgelagert werden.

Die für den Neubau vorgesehene Fläche bildet eine insgesamt rd. 7.800 m² große Teilfläche vom Vereinsgelände des Tennisclubs Florstadt.

Im Zuge von vorlaufend erfolgten Gesprächen mit dem Tennisclub Florstadt wurde festgelegt, dass für die Überlassung der für die Kindertagesstätte benötigten Fläche, die Möglichkeit der ersatzweisen Anlage von 1 – 2 Tennisplätzen auf dem verbleibenden Tennisplatzareals gewährleistet wird.

Darüber hinaus soll die überbaubare Grundstücksfläche für das bestehende Vereinsheim so vergrößert werden, dass qualifizierte Erweiterungs-/Ausbaumöglichkeiten planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Kindertagesstätte ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Es ist geplant, die für den Neubau der Kindertagesstätte inkl. der dazugehörigen Freianlagen, Nebenanlagen und Stellplatzflächen als „Gemeinbedarfsfläche – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte“ festzusetzen. Diese Festsetzung ist deshalb möglich, weil die Kindertagesstätte in Trägerschaft der Stadt Florstadt errichtet und betrieben wird und nicht vorrangig der Gewinnerzielung dient.

Die städtischen Flurstücke 81 und 5/20 werden in den Geltungsbereich einbezogen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und ggf. Ergänzung öffentlicher Parkplatzflächen zu schaffen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am 16.12.2020 mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB ein öffentliches Interesse an der Bebauungsplanänderung bekundet.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht dient dieser Bebauungsplan der Nachverdichtung im Siedlungsrandbereich sowie sonstigen Maßnahmen Innenentwicklung und wird daher als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

2 Räumliche Lage und Erschließung

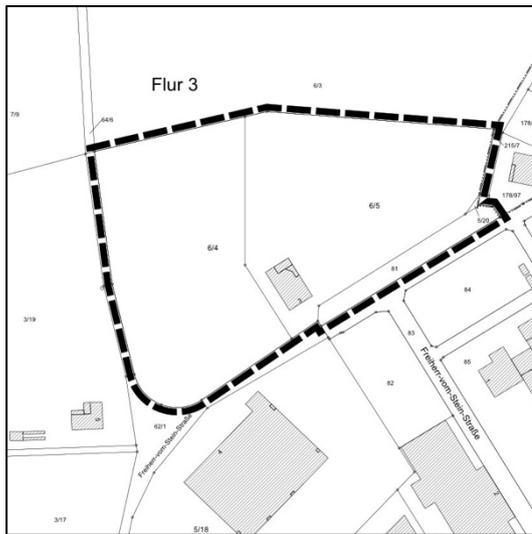


Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALK-Basis



Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbildbasis (Stadt Florstadt)

Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage zwischen den Stadtteilen Nieder-Florstadt und Ober-Florstadt in einem durch verschiedene öffentliche Nutzungen (Rathaus, Sporthalle, Kita, Feuerwehr) sowie Vereinsnutzungen (Tennisclub, Hundeverein, Schützenverein, Reit- und Fahrverein) geprägtem Areal.

Das für den Neubau der Kindertagesstätte vorgesehene Areal stellt sich im Süden als intensiv genutzte Wiese dar, während die nördliche Hälfte durch zwei Tennisplätze, die durch einen Gehölzriegel eingefasst sind, sowie westlich angrenzend von einer Ruderalfläche flankiert wird.

Der westliche Teil des Plangebietes umschließt das Vereinsgelände des Tennisclubs mit 4 weiteren Tennisplätzen und dem Vereinsheim. Im Südosten schließt sich ein öffentlicher Parkplatz an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 5/20, 6/4, 6/5 und 81, Flur 3, Gemarkung Nieder-Florstadt und umschließt eine Fläche von rd. 1,6 ha.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die im Süden tangierende Freiherr-vom-Stein-Straße.

3 Verfahren

Da die Bauleitplanung der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung in einem Siedlungsrandbereich dient, wird dieses Änderungsverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplät-

ze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.¹

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.²

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Für den Fall, dass weder eine Grundflächenzahl noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, sieht § 13a Abs. 1 Satz 3 [BauGB] vor, dass auf die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelte Fläche abzustellen ist. Maßgeblich ist hierbei – wie bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder einer zulässigen Grundfläche – die insgesamt und nicht nur die neu versiegelte Fläche.³

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel⁴:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x vorauss. Versiegelungsanteil

Flächenfestsetzung	Gemeinbedarfsfläche
Maßgebende Grundstücksfläche in qm	7.809
vorauss. Versiegelungsanteil (geschätzt)	0,6
Zulässige Brutto-Grundfläche in qm	4.685

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 qm Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben – selbst bei einem höheren Versiegelungsanteil – nicht erreicht.

¹ zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krutzberger, Stürer

² ebenda

³ EZBK/Krutzberger, 139. EL August 2020 Rn. 56, BauGB § 13a Rn. 56

⁴ aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

3.2 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	16.12.2020
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 15.01.2021 bis 15.02.2021
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 15.01.2021 bis 15.02.2021
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

3.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*⁵

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁶) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁷) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*⁸

3.3.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

⁵Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁶ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁷ § 1a Abs. 2 BauGB

„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 genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] 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.“

⁸ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

Beurteilung:

Das Plangebiet umfasst Flächen im Siedlungsrandbereich, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als „Sondergebiet“ sowie als „Grünflächen – Sport“ festgesetzt sind.

Landwirtschaftliche, oder als Wald genutzte Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht beansprucht. Insofern ist die Umwidmungssperre nicht berührt.

Das geplante Vorhaben entspricht durch die geplante Nachverdichtung dem Vorrang der Innenentwicklung.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

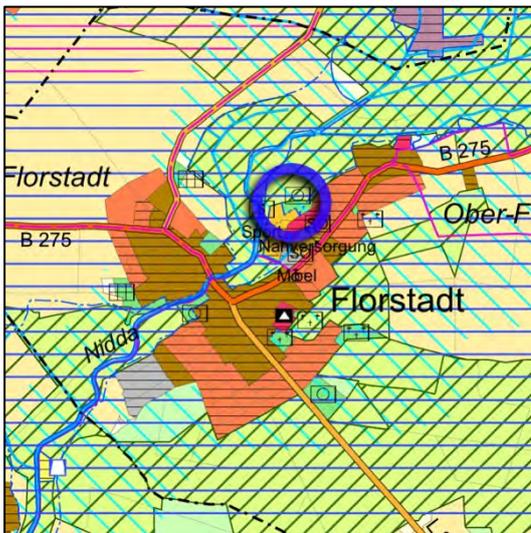


Abbildung 4: RegFNP - Ausschnitt

Das Plangebiet wird im RegFNP (RegFNP 2010, Planstand 31.12.2017) als „Grünfläche – Sportanlage“ und als „Sonderbaufläche“ dargestellt.

Die geplante Festsetzung im westlichen Teilbereich des Plangebietes als „Gemeinbedarfsfläche“ widerspricht demnach den Darstellungen des RegFNP.

Jedoch *"[...] kann ein Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren), der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; [...]"* (§ 13a

Abs. 2 BauGB). Das vorliegende Bauleitplanverfahren dient der planungsrechtlichen Sicherung von Nachverdichtungsmaßnahmen im Siedlungsrandbereich. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung findet somit nicht statt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitzentrum, 3. Änderung“ wird der Regionale Flächennutzungsplan an die Plankonzeption des Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

4.2 **Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum“**

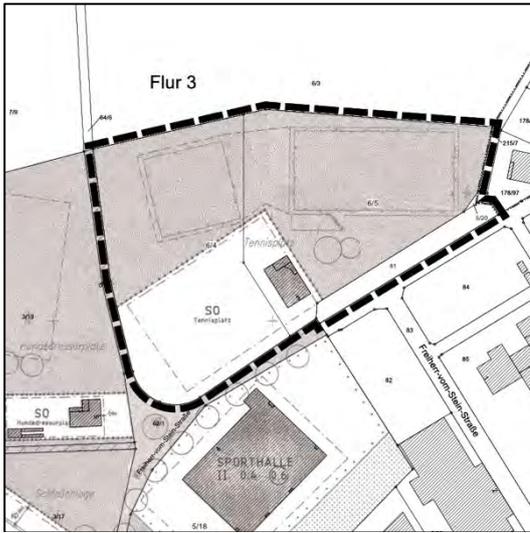


Abbildung 5: *Alt-Bebauungsplan - Ausschnitt*

In planungsrechtlicher Sicht ist das Plangebiet Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sport- und Freizeitzentrum“ in der Fassung der 2. Änderung, in Kraft getreten am 05.03.2004.

Der südliche Abschnitt des Plangebietes ist bislang als „Sondergebiet – Tennisplatz“ festgesetzt. Dieser Teilbereich ist ergänzend durch Festsetzung einer Baugrenze überwiegend als „überbaubare Grundstücksfläche“ gekennzeichnet.

Der nördliche Abschnitt des Plangebietes ist als „Grünfläche – Sport“ (Tennisplatz) festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Freiherr-vom-Stein-Straße“, die

das Plangebiet im Süden tangiert.

4.3 **Fachplanerische Rahmenbedingungen**

Nach dem WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet in zwei Heilquellenschutzgebieten (WSG-ID 440-084: Zone D und IV; WSG-ID 440-088: Zone I).

Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anforderungen an den gesetzlichen Biotop- und Lebensraumschutz wurden in der Anlage „Naturschutzfachliche Beurteilung“ betrachtet. Diese macht für eine Inanspruchnahme folgende Vorgaben:

Gesetzlicher Biotopschutz ist nicht betroffen.

Unmittelbare artenschutzrechtliche Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten stehen einer Umsetzung unter dem Vorbehalt nicht entgegen, dass die Gehölzeingrünung im Norden und Westen des Gebiets umfangreich erhalten wird.⁹

⁹ aus: Anlage „Erhebungen und Folgenbeurteilung zur Biologischen Vielfalt“, Kapitel 5

5 Festsetzungen

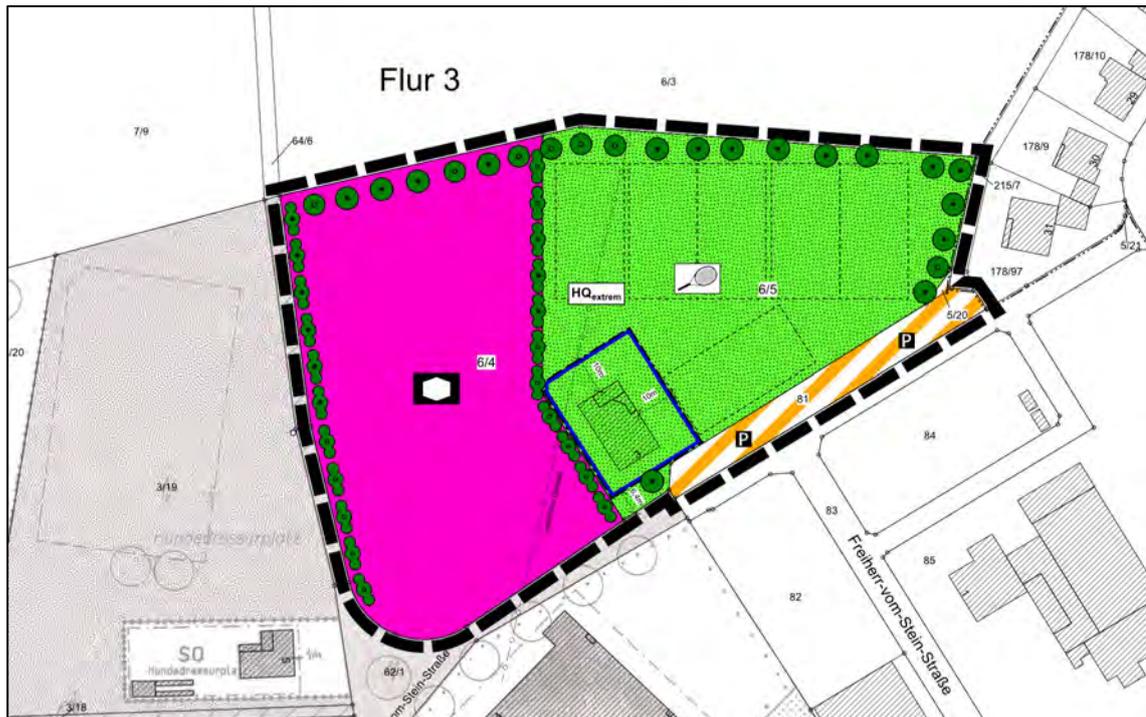


Abbildung 6: Bebauungsplan - Planteil

Das Plangebiet wird im Rahmen dieser 3. Änderung, entsprechend der aktuellen Erfordernisse, wie nachfolgend beschrieben, neu gegliedert:

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Der westliche Abschnitt des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Damit wird die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Errichtung der dringend benötigten Kindertagesstätte geschaffen.

Voraussetzung [für die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf ist], dass die Anlage oder Einrichtung der Allgemeinheit dient und dass eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird (BVerwG Beschl. v. 18.5.1994 – 4 NB 15.94, aaO vor Rn. 1)¹⁰.

Die Kindertagesstätte wird in Trägerschaft durch die Stadt Florstadt errichtet und betrieben. Damit liegen die Voraussetzungen für die Festsetzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ vor.

Die mit der wesentlichen Nutzung oder Hauptnutzung verbundenen Nebeneinrichtungen und -anlagen sind auf der für die Hauptnutzung bestimmten Fläche zulässig und bedürfen keiner besonderen Festsetzung. So ist mit einer Festsetzung als Schulfläche

¹⁰ EZBK/Söfker, 139. EL August 2020, BauGB § 9 Rn. 58

auch der Schulsport verbunden, ohne dass es der besonderen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf (so auch OVG Berlin Urt. v. 5.9.1986 – 2 A 1.85, BRS 46 Nr. 27 = DÖV 1986, 1068)¹¹.

Ergänzende Festsetzungen, wie z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, sind grundsätzlich möglich, jedoch nicht zwingend erforderlich für einen qualifizierten Bebauungsplan, da es sich bei „Flächen für den Gemeinbedarf“ nicht um einen Baugebietstyp i.S. der §§ 2 – 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt.

Im vorliegenden Fall wird auf den Erlass weiterer Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet um größtmögliche Flexibilität für den Bau und die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der dringend benötigten öffentlichen Einrichtung zu gewährleisten.

5.2 Private Grünflächen - Tennisanlage

Der, nunmehr verkleinerte, östliche Teil des Plangebietes bleibt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „Private Grünflächen – Tennisanlage“ festgesetzt. Die Festsetzung als „Private“ Grünfläche ist erforderlich, da die Anlage durch den Tennisclub Florstadt betrieben und bewirtschaftet wird.

Innerhalb der im Bebauungsplan als „Private Grünfläche – Tennisanlage“ festgesetzten Fläche sind die zum Betrieb einer Tennisanlage erforderlichen Anlagen (z.B. Tennisplätze, Vereinsheim) inkl. der hierzu erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Gerätehaus, Ballfangzäune, Flutlichtmasten) sowie Stellplätze und Garagen zulässig.

Das bestehende Vereinsheim wird durch ein Baufenster nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO standörtlich fixiert. Durch die über den aktuellen Bestand hinausgehende Vergrößerung des Baufensters wird der äußere Rahmen für künftig ggf. erforderlich werdende Ausbau-/Erweiterungsmaßnahmen beschränkt.

Die o.g. sonstigen Nebenanlagen sowie Stellplätze/Garagen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

5.3 Baugestaltung

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

¹¹ ebenda

5.3.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Vorschriften zur Dachgestaltung ergänzen die Regelungen zur Gebäudehöhe und stellen sicher, dass die prägenden Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten im aktuellen Plangebiet aufgenommen und fortgeführt werden.

5.3.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Insofern werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen und Geländemodellierungen formuliert. Diese leiten sich zum einen ab von den baulichen Vorbildern aus den angrenzenden Flächen bzw. stellen generelle Gestaltungsansprüche der Stadt Florstadt dar.

Danach sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2 m zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder Zäune zulässig. Zur Gewährleistung von Wanderebewegungen von Kleintieren ist bei künstlichen Einfriedungen ein Mindest-Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.

Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zu den Grundstücksgrenzen hin an das Höhenniveau der Nachbargrundstücke anzugleichen.

5.4 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die auf Flurstück 81 (inkl. Flst. 5/20) bereits bestehenden öffentlichen Parkplätze werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nachträglich planungsrechtlich gesichert und als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt.

Der vorhandene Gehölzbestand wird durch die Festsetzung zum Erhalt vorhandener standortheimischer Laubgehölze gesichert.

5.5 **Grünordnung**

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der weiteren Konzentration baulicher Nutzungen und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

5.5.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Folgende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen. Diese können der beispielhaften Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Bestehende standortheimische Laubgehölze sind dabei nach Möglichkeit zu erhalten. Bau- bzw. erschließungsbedingt zu entfernende sowie abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung gleichwertiger standortheimischer Laubgehölze – vorrangig in den Grundstücksrandbereichen – zu ersetzen.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Wege-, Hof-, Stellplatzflächen inkl. Zufahrten und sonst. Nebenanlagen) überdeckten Grundstücksflächen sind zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu überstellen.

Die vorhandenen Gehölze sind dabei soweit wie möglich zu erhalten und in die Freiflächenplanung zu integrieren.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Für die Ebene des Bebauungsplans ergeben sich in formeller Hinsicht keine Artenschutzanforderungen. Der Planumsetzung stehen daher offensichtlich keine grundsätzlichen Artenschutzanforderungen entgegen.

Hinweise / Empfehlungen

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten im Bereich der Neubebauung Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).

5.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* zu betrachten sind.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹². Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „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, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Das hier zur Diskussion stehende Vorhaben ist maßstabsbedingt weder dazu in der Lage gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen noch durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Grundsätzlich dient eine Maßnahme der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang der Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich und damit auch der Vermeidung zusätzlicher Aufheizungseffekte durch die Neuversiegelung von Flächen. Klimaschutz.

¹² aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Die auch im Plangebiet vorbereitete vergleichsweise kleinflächige Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- zur mind. extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern minimiert.

Stadt Florstadt

Februar 2021