

# STADT GRÜNBERG

## Vorlage Magistrat MAG

Drucksache VL-105/2024

- öffentlich -

Datum: 18.05.2024

Aktenzeichen	IV – Bebauungsplan Nr. 22 „Kroheckensand“, 1. Erweiterung
Federführender Fachbereich	Bauverwaltungs- und Bautechnischer Dienst
Bearbeiter/in	Jessica Pretsch

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	27.05.2024	beschließend
Bau-, Landwirtschafts-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	26.06.2024	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	02.07.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	04.07.2024	beschließend

Zu beteiligen:  Ortsbeirat

### Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Grünberg, Stadtteil Harbach**

**Bebauungsplan Nr. 22 „Kroheckensand“, 1. Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes**

**hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

### Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Kroheckensand“ 1. Erweiterung. Der Geltungsbereich ist der im Anhang beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.
2. Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Harbach.
3. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.
4. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Die Bauleitplanung erfordert insofern eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung zu integrieren.
5. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.

### Begründung:

An die Stadt Grünberg sind die Eigentümer der Flurstücke 456, 457 und 458, Flur 1, Gemarkung Harbach herangetreten, um am südlichen Ortsrand zwei Wohngebäude für den Eigenbedarf der Familien zu errichten. Ein erster Freiflächenplan ist als Anlage beigefügt. Der derzeitige Stand der Planung sieht eine Neuparzellierung der bestehenden Grundstückspartellen in zwei Baugrundstü-

cke vor. Geplant ist eine Bauweise mit einem Vollgeschoss sowie geneigten Dächern, deren Dachneigung im Bereich von 15° bis 38° liegen sollen und somit im Kontext der Umgebungsbebauung stehen. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbebauung soll über die bereits vorhandene städtische Erschließungsstraße „Zum Sandberg“ erfolgen. Hier befindet sich ebenfalls die Leitungsinfrastruktur sowohl für die Versorgung als auch für die Abwasserbeseitigung, an die die Grundstücke angeschlossen werden können. Zur Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers sind zudem Regenwasserzisternen vorgesehen. Hierdurch kann das Niederschlagswasser bspw. zur Gartenbewässerung genutzt werden, was auch der Reduzierung der abzuleitenden Abwassermengen dient.

In Ergänzung zu den beiden Wohnbaugrundstücken ist die Anpflanzung einer Streuobstwiese mit 5 bis 6 Hochstämmen regionaltypischer Sorten vorgesehen. Die Streuobstwiese kann für die Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs herangezogen werden und greift die unmittelbare Umgebung im Außenbereich auf, die bereits Streuobstbestände aufweist. Ferner geht mit der Anlage der Streuobstwiese eine Eingrünungsfunktion einher und es entsteht ein fließender Übergang von der Wohnbebauung zum offenen Freiraum. Auch in Richtung Süden soll durch eine offene Bepflanzung ein optischer Übergang zwischen Siedlungsgefüge und dem Außenbereich erzielt werden.

Der Planstandort besitzt eine Größe von rd. 0,23 ha und ist gegenwärtig dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Für den angrenzenden Bereich zum Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 22 „Kroheckensand“ aus dem Jahr 1979 vor, der hier ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Analog hierzu soll für den Planbereich ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung gelangen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass zur Gewährleistung eines homogenen Siedlungsrandes bei der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes die Hinterkante der westlich vorhandenen Baugrundstücke (452/1, 452/2) aufgegriffen wird. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert, die sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes orientieren werden.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet teilweise als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie teilweise als Vorranggebiet für Landwirtschaft dar, überlagert durch ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Aufgrund der Geringfügigkeit der Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Zielverstoß in Bezug auf die Ziele der Raumordnung vor. Dennoch bedarf es einer entsprechenden thematischen Auseinandersetzung mit Innenentwicklungspotentialen im Stadtteil Harbach und möglichen Standortalternativen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grünberg stellt eine Fläche für Landwirtschaft dar. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes steht den Darstellungen im Flächennutzungsplan zunächst entgegen. Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Die Aufstellung der Bauleitpläne kann im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung erfolgen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die landschaftspflegerischen Belange abzuarbeiten und der naturschutzfachliche Ausgleich vorzubereiten. Besonderer Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren bedarf nach derzeitigem Kenntnisstand ferner das Thema Artenschutz. Aufschluss über den Umfang und die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung und der sonstigen berührten Belange und ggf. weiteren erforderlichen Gutachten geben die frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses sind daher die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Die Kosten für die Durchführung der Bauleitplanung werden seitens der Vorhabenträger übernommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Änderung des Flächennutzungsplanes werden von Herrn Gerold Regen und Herrn Peter Launspach übernommen.

Leitbild:

Entspricht dem Leitbild der Stadt Grünberg

Anlage(n):

- 1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2 Freiflächenplan

Unterschriften:

---

Marcel Schlosser  
Bürgermeister

---

Jessica Pretsch