

Gemeinde Lützelbach
Ortsteil Lützel-Wiebelsbach

Bebauungsplan
„Im Klingenacker IV, 1. Änderung“ (in Textform)

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC20019-P
Bearbeitet: Dezember 2022

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Ziel und Zweck der Planung..... | 3 |
| 2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB..... | 3 |
| 3. Lage des Plangebietes..... | 4 |
| 4. Geltungsbereich..... | 4 |
| 5. Bestehender Bebauungsplan „Im Klingenacker IV“ | 5 |
| 6. Planung..... | 6 |
| 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen | 7 |
| 7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung..... | 8 |
| 8. Artenschutz..... | 9 |

1. Ziel und Zweck der Planung

Nachdem der Bebauungsplan „Im Klingenacker IV“, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet am östlichen Rand des Ortsteils Lützel-Wiebelsbach geschaffen werden, durch dessen Bekanntmachung am 05.03.2021 rechtverbindlich geworden ist, stellte sich heraus, dass einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Umsetzung der Planung konkretisiert bzw. modifiziert werden sollten. Dies betrifft die Festsetzung zur Bauweise von Garagen, die aus Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht hinreichend bestimmt ist, und die artenschutzrechtliche Festsetzung zur Beschränkung der Ausführungszeit für die Baustellenvorbereitung.

Mit diesem Änderungsbebauungsplan sollen daher die v.g. textlichen Festsetzungen getroffen werden. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Im Klingenacker IV“ gelten weiter fort.

2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13 Baugesetzbuch (BauGB), da durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Im Klingenacker IV“ die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen.

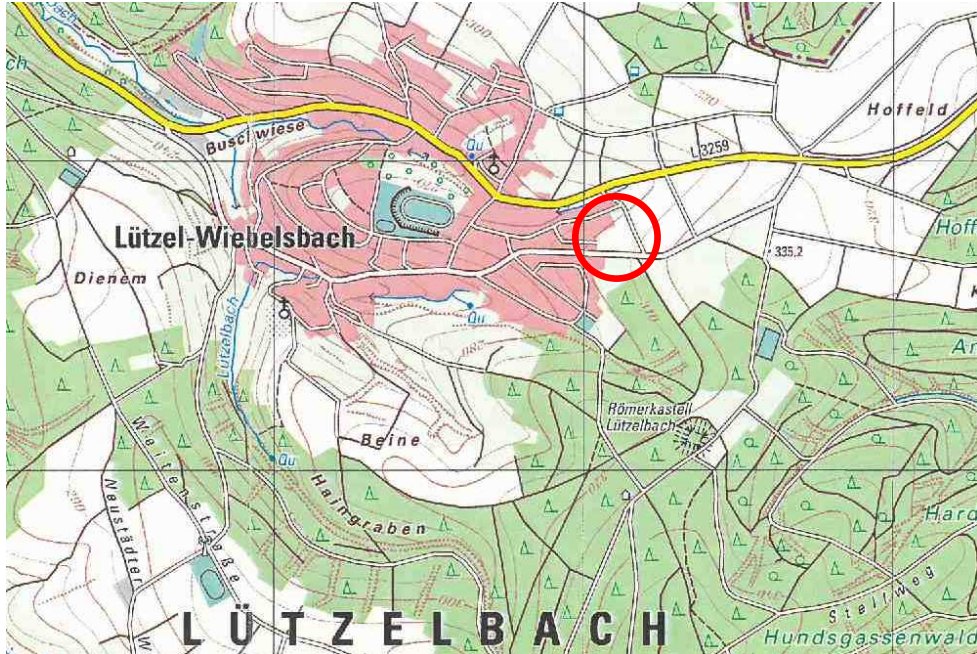
Die hier gegenständliche Planung unterliegt weder der Pflicht zur Durchführung einer UVP, noch ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gegeben.

Damit liegen die Voraussetzungen für Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vor.

Dementsprechend wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

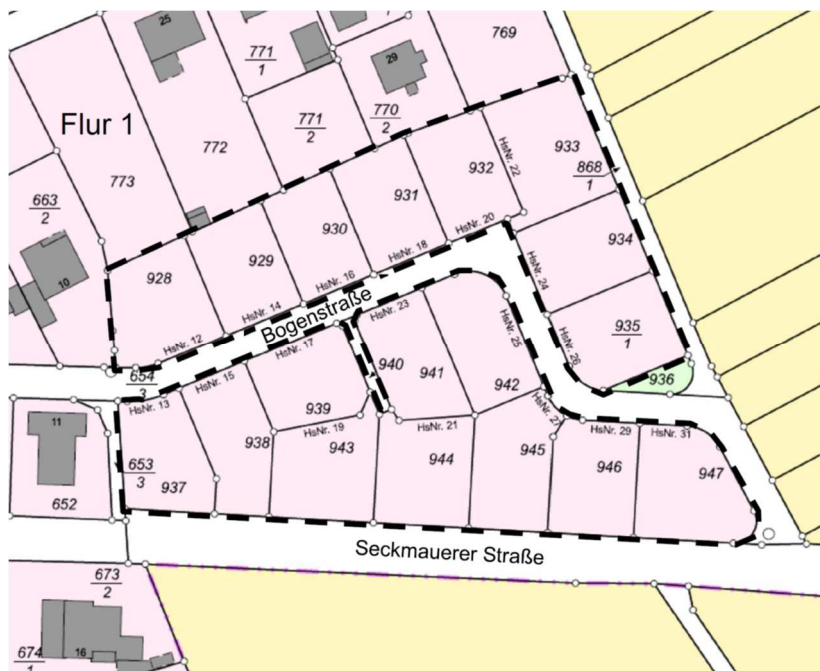
3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Lützel-Wiebelsbach, nördlich der Seckmaurer Straße und am östlichen Ende der Bogenstraße.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte (TK 25, Blatt 6220, unmaßstäblich)
mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

4. Geltungsbereich



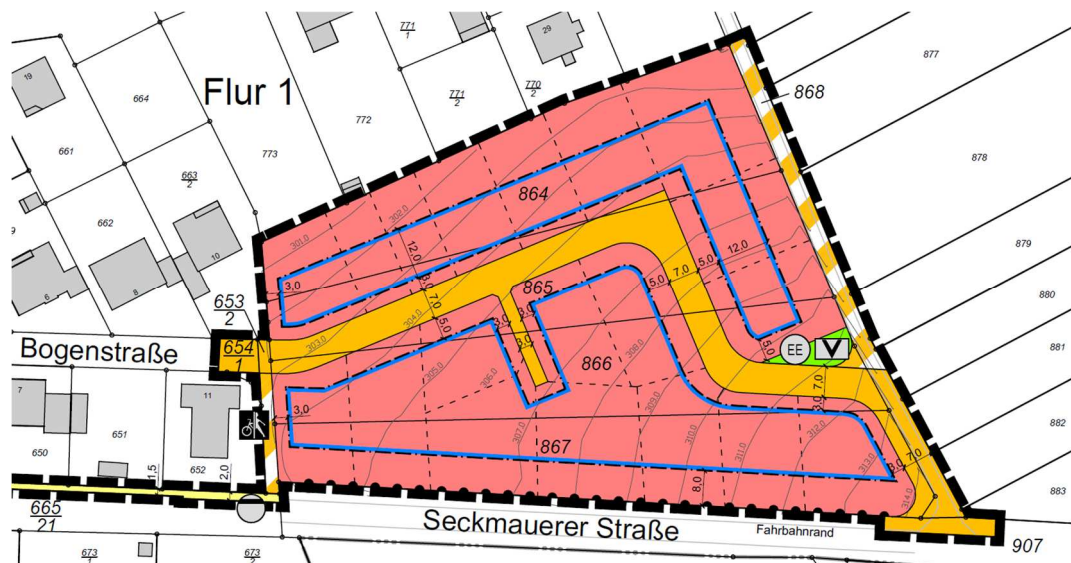
Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Quelle: Amt für Bodenmanagement Heppenheim)
mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Lützel-Wiebelsbach, Flur 1, die Flurstücke Nr. 928 bis 934, 935/1, 937 bis 939 und 941 bis 947 und ist aus der vorstehenden Karte ersichtlich.

5. Bestehender Bebauungsplan „Im Klingenacker IV“

Der seit dem 05.03.2021 rechtsverbindliche **Bebauungsplan „Im Klingenacker IV“** der Gemeinde Lützelbach setzt für den Geltungsbereich des 1. Änderungsplanes als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest, in dem Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Klingenacker IV“

Zur Bauweise trifft der Bebauungsplan „Im Klingenacker IV“ folgende Festsetzung:

„Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Garagengebäude einschließlich Abstellraum bis zu einer Länge von 8,0 m und einer maximalen Höhe der bergseitigen Außenwand von 2,8 m über Oberkante Garagenfußboden sind ohne Grenzabstand an einer Nachbargrenze zulässig.“

Durch die vorstehende Regelung (Satz 2 der Festsetzung) sollten die üblicherweise an einer Nachbargrenze errichteten Grenzgaragen auch bei dem hier vorliegenden hängigen Gelände ohne Nachbarzustimmung ermöglicht werden, da dies ansonsten wegen anderer Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) nicht möglich wäre. Wegen der Hängigkeit sind teilweise höhere Garagenaußenwände zur Nachbargrenze denkbar. Diese „Vergünstigung“ ist nur an einer Nachbargrenze zulässig. Es steht allerdings dem zukünftigen Bauherren frei, an welcher Nachbargrenze er dies ausnutzt.

Als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz“ wird im Bebauungsplan „Im Klingenacker IV“ zur „Beschränkung der Ausführungszeit“ festgesetzt:

„Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung ist nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig.“

Diese Festsetzung wurde – basierend auf der für das Plangebiet durchgeführten Artenschutzprüfung (vgl. Kap. 8 Artenschutz) – als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen, um insbesondere Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Die Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt die Brut- und Setzzeiten der vom Bauvorhaben (potenziell) betroffenen Arten, die den Zeitraum von Anfang März bis Ende September betreffen. Durch die in der Festsetzung genannten baubedingten Wirkfaktoren wären beeinträchtigende Wirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Vertreter der lokalen Fauna und Flora nicht ausschließbar.

Bei Berücksichtigung der v.g. artenschutzrechtlichen Maßnahme entstehen für diese Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen, so dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintritt (vgl. Kap. 8 Artenschutz).

6. Planung

Wie bereits unter Kapitel 1 der Begründung erwähnt, sollen mit dem vorliegenden 1. Änderungsplan die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zur Bauweise von Garagen und die artenschutzrechtliche Festsetzung zur Beschränkung der Ausführungszeit für die Baustellenvorbereitung konkretisiert bzw. modifiziert werden.

Aus Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde ist die Festsetzung der Bauweise von Garagen durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht hinreichend bestimmt.

Danach ergebe sich aus der Begründung des Bebauungsplanes, dass es den Bauherrn ermöglicht werden soll, eine Garage ohne Nachbarzustimmung an einer Nachbargrenze zu errichten. Dabei stehe es dem Bauherrn frei, an welcher Nachbargrenze er die Garage errichtet. Folglich sei es auch möglich, dass die talseitige Außenwand der Garage an einer Nachbargrenze liegt. Zu talseitigen Außenwänden sei jedoch keine Festsetzung getroffen worden.

Hinzu komme, dass der Bezugspunkt für die Wandhöhe der bergseitigen Außenwand „über Oberkante Garagenfußboden“ nach Auffassung der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht hinreichend bestimmt und nicht konkret sei. Die Höhe des Garagenfußbodens sei variabel und könne bei jedem Bauvorhaben individuell festgelegt bzw. geplant werden. Somit könnten bergseitige Außenwände entstehen, die deutlich höher als 2,8 m sind.

Ohne eine diesbezügliche Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes werde die Unteren Bauaufsichtsbehörde für die Errichtung von Grenzgaragen mit talseitigen Außenwänden an der Nachbargrenze entsprechende Abweichungsanträge mit Nachbarzustimmung von den Antragstellern anfordern.

Die Ergänzung der artenschutzrechtlichen Festsetzung zur Beschränkung der Ausführungszeit für die Baustellenvorbereitung trägt dem Bedarf an einer kurzfristigen und baugenehmigungsfreien Realisierung der Bauvorhaben Rechnung.

Nach den in der Artenschutzprüfung ausgesprochenen Empfehlungen gibt es neben der Beschränkung der Ausführungszeit für die Baustellenvorbereitung auf den Zeitraum 1. Oktober und 28./29. Februar auch eine Maßnahmenalternative für den Fall, dass aus zwingenden Gründen die festgelegte zeitliche Befristung nicht eingehalten werden kann. Danach müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft und ggf. die Unbedenklichkeit eines Baubeginns außerhalb der festgelegten Ausführungszeit bescheinigt werden. Den Auftrag dazu muss der jeweilige Bauantragsteller erteilen. Sollte sich dabei herausstellen, dass ein Brutgeschäft (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt) bereits begonnen wurde, muss aber mit dem Beginn der Bauarbeiten bis zum Abschluss der Brut und dem Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden.

Da diese Maßnahmenalternative bislang nicht explizit in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, müsste im Rahmen jedes Bauantragverfahrens eine entsprechende Befreiung von der o.g. Festsetzung beantragt werden, was für die Antragsteller zusätzliche Kosten mit sich bringen würde und außerdem ein baugenehmigungsfreies Vorhaben (bei Einhaltung aller sonstigen Festsetzungen) unmöglich macht.

Aus den v.g. Gründen werden die in Rede stehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes konkretisiert. Da sich der Änderungsumfang nur auf die Bauweise und eine artenschutzrechtliche Festsetzung bezieht, kann die Änderung in Textform als Satzung erfolgen.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Im Klängenacker IV, 1. Änderung“ trifft folgende Festsetzungen (s. § 2 der Satzung):

Bauweise

Satz 2 der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Klängenacker IV“ zur Bauweise

„Garagengebäude einschließlich Abstellraum bis zu einer Länge von 8,0 m und einer maximalen Höhe der bergseitigen Außenwand von 2,8 m über Oberkante Garagenfußboden sind ohne Grenzabstand an einer Nachbargrenze zulässig“ wird aufgehoben.

Für die Bauweise von Garagengebäuden einschließlich Abstellraum wird stattdessen festgesetzt:

Garagengebäude einschließlich Abstellraum bis zu einer Länge von 8,0 m und einer maximalen Höhe der bergseitigen Außenwand von 2,8 m über Oberkante Garagenfußboden, die maximal 0,3 m über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen darf, sind ohne Grenzabstand an einer Nachbargrenze zulässig, wenn diese Garagengebäude nur mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach bis 20° Neigung errichtet werden.

Die bisherige Festsetzung zur Bauweise von Garagengebäuden wird damit hinsichtlich der maximalen Höhe der bergseitigen Außenwand durch die zusätzliche Festsetzung eines Bezugspunkts (maximal 0,3 m über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) für die Höhe der

Oberkante des Garagenfußbodens konkretisiert, um die mögliche Höhe der Garagengebäude und damit auch die Höhe der talseitigen Außenwand der Garagen weiter zu begrenzen.

Aus gestalterischen Gründen im Hinblick auf eine Höhenbegrenzung wird als Bedingung für die Inanspruchnahme dieser „Vergünstigung“ an einer Nachbargrenze die Dachform bzw. -neigung der betroffenen Garagengebäude ergänzend beschränkt auf Flachdach bzw. flach geneigtes Dach bis 20° Neigung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Die bisherige Festsetzung der „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz“ zur „Beschränkung der Ausführungszeit“

*„Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung ist nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig“
wird ergänzt und wie folgt neu festgesetzt:*

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung ist nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig. Von dieser zeitlichen Befristung kann abgewichen werden, wenn vor dem geplanten Beginn der Arbeiten eine fachlich qualifizierte Person die potentiellen Bruthabitate auf das Vorhandensein von Nestern überprüft und eine entsprechende Unbedenklichkeit bescheinigt.

Die bisherige Festsetzung zur Beschränkung der Ausführungszeit wird somit durch den zweiten Satz ergänzt.

Die übrigen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Im Klingenacker IV“ gelten weiter fort.

7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Zudem ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Da sich die Änderungen der Festsetzungen nur auf die Bauweise und eine artenschutzrechtliche Festsetzung beziehen und sich hieraus keine Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergeben, die einen Ausgleich erfordern würden, wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

8. Artenschutz

Zur Gewährleistung des Artenschutzes im Plangebiet wurde vom Büro für Umweltplanung, Rimbach, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Im Klingenacker IV“ im Jahr 2019 eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt.

Die Artenschutzprüfung zieht folgendes Fazit:

„Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis, für die Teilgruppe der an Baumhöhlenquartiere adaptierten Fledermausarten und für 23 Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Teilgruppe der Fledermäuse sowie für sieben Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung. Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand sind in Anbetracht der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten bzw. nicht für das Plangebiet belegt.“

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigen, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Siedlungsflächenerweiterung im begutachteten Bereich ‚Im Klingenacker IV‘ kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.“

Als Vermeidungsmaßnahme 01 wird in der Artenschutzprüfung angeführt:

„Beschränkung der Ausführungszeit: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.“

Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt),

sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.“

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden im Bebauungsplan „Im Klingnacker IV“ durch entsprechende Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen sowie durch ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Lützelbach und dem bzw. der Bauwilligen berücksichtigt.

Zur Klarstellung wird die v.g. Maßnahmenalternative zur Vermeidungsmaßnahme 01 mit dem vorliegenden Änderungsplan ergänzend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der zu der Artenschutzprüfung erstellte Bericht ist der Begründung des Bebauungsplanes „Im Klingnacker IV“ als Anlage beigefügt.