

Gemeinde Lützelbach
Ortsteil Seckmauern

Bebauungsplan
„Maintalblick, 1. Änderung“

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.: PC20037-P
Stand: August 2023

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. Bestehendes Baurecht.....	5
6. Bestandsbeschreibung.....	9
7. Planung.....	10
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	12
8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	14
9. Artenschutz	15
10. Städtebauliche Daten.....	17

1. Ziel und Zweck der Planung

Nachdem der Bebauungsplan „Maintalblick“, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet am östlichen Rand des Ortsteils Seckmauern geschaffen werden, durch dessen Bekanntmachung am 16.04.2021 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 zeitlichen Beschränkung der Baufeldfreimachung.

In Verbindung mit diesen Änderungen der textlichen Festsetzungen sollen zwei nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Maintalblick“ angrenzende Wegeparzellen einschließlich benachbarter Flurstücksteile, die den Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne betreffen, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Maintalblick, 1. Änderung“ einbezogen werden, um diese hinsichtlich ihrer Festsetzung (öffentliche Verkehrsfläche bzw. landwirtschaftlicher Weg, jeweils mit randlicher Pflanzungsfestsetzung) an die durch den Bebauungsplan „Maintalblick“ neu entstandene Planungssituation anzupassen. Die Flurstücke sollen dem jeweils benachbarten Wohngebiet zugeschlagen werden.

Mit diesem Änderungsbebauungsplan sollen daher die v.g. zeichnerischen und textlichen Festsetzungen getroffen werden. Der Bebauungsplan „Maintalblick, 1. Änderung“ ersetzt dabei innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches nur die zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ und die geänderten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Maintalblick“. Die übrigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Beckshöhe II“, „Beckshöhe Ost“ und „Maintalblick“ 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 der Bebauungspläne „Maintalblick“, „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ 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.

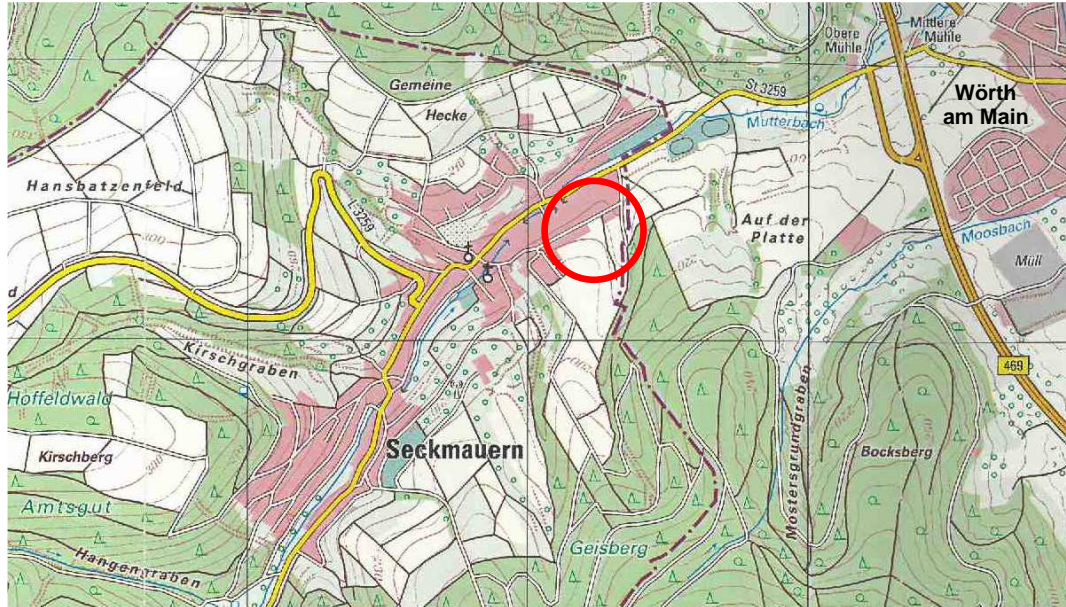
Die hier gegenständliche Planung unterliegt weder der Pflicht zur Durchführung einer UVP, noch ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gegeben.

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 am Ostrand des Ortsteils Seckmauern südlich der Straße „Beckshöhe“ in der Nähe der Landesgrenze zur unterfränkischen Stadt Würth am Main.

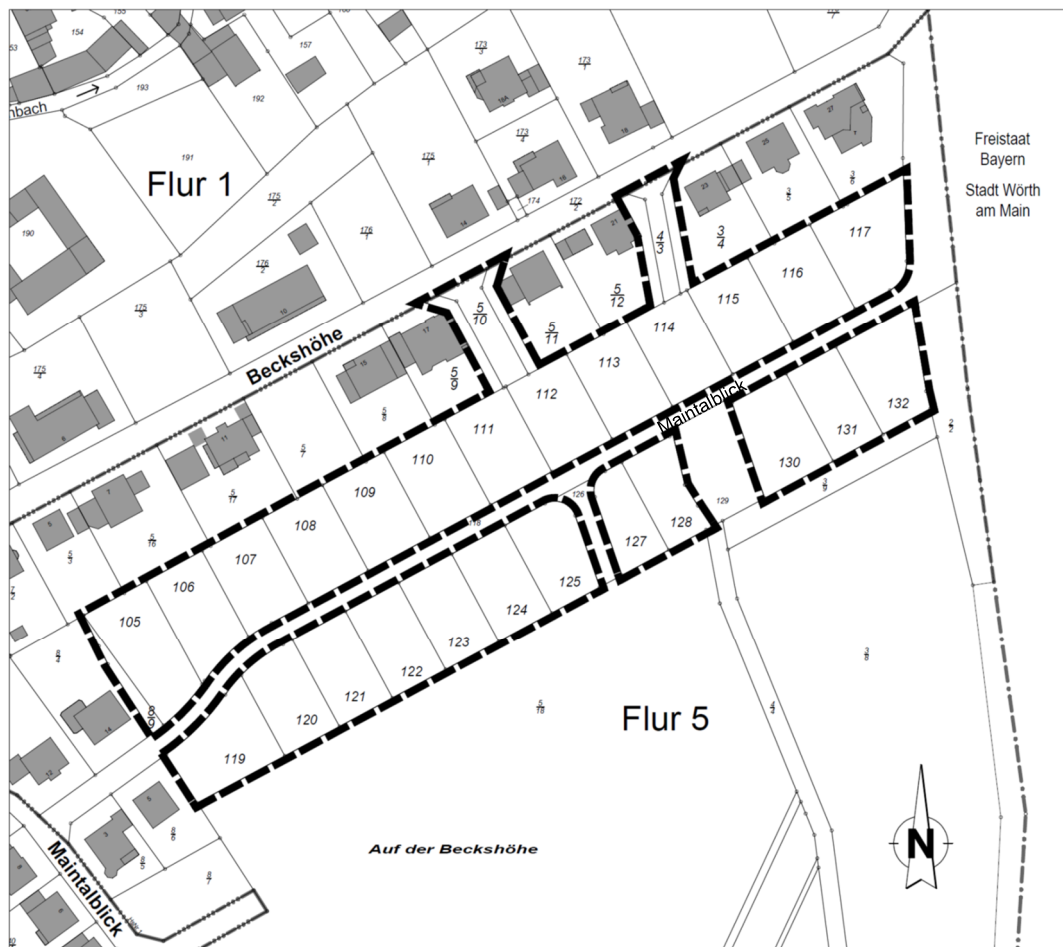


Ausschnitt aus der Topographischen Karte (TK 25, Blatt 6220, unmaßstäblich) mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Seckmauern, Flur 5, die Flurstücke Nr. 5/9 (tlw.), 5/11 (tlw.), 5/12 (tlw.), 3/4 (tlw.), 8/9, 105 bis 117, 119 bis 125, 127, 128 und 130 bis 132 sowie die Wegeparzellen Nr. 4/3 und 5/10 und ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke Nr. 4/3 und 5/10 haben eine amtliche Fläche von 189 m² bzw. 272 m². Einschließlich der jeweils angrenzenden Flurstücksteile hat der Geltungsbereich mit den zeichnerischen Änderungen eine Größe von ca. 869 m².

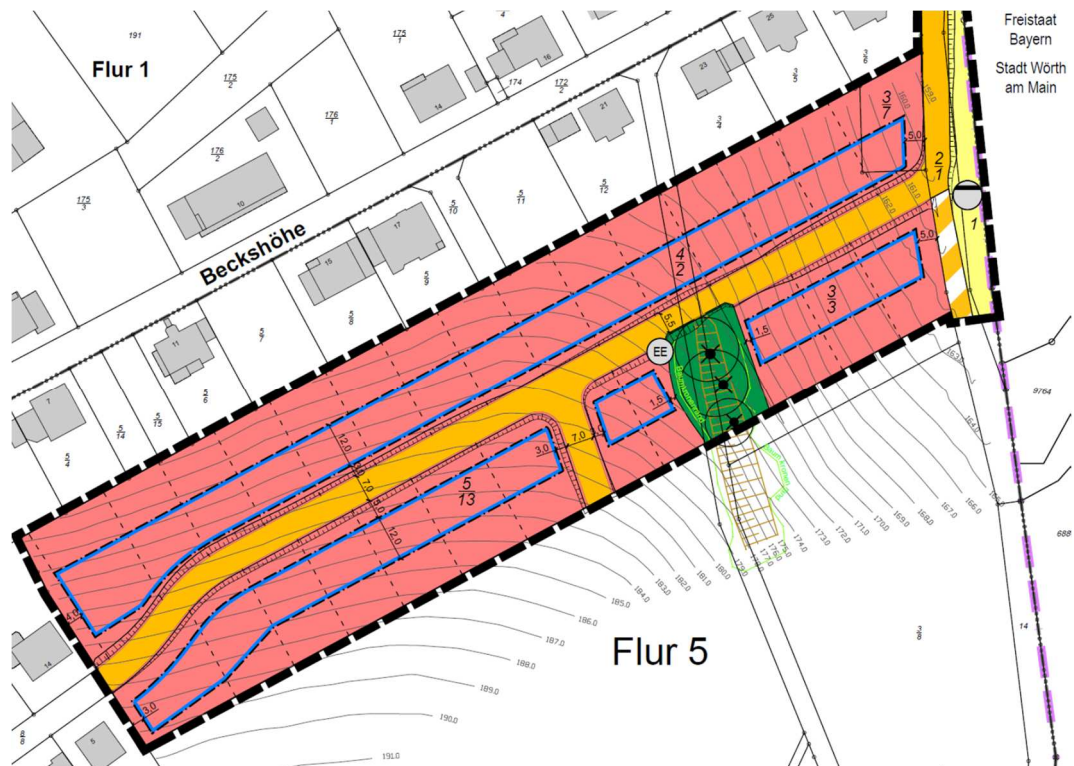


Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

5. Bestehendes Baurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Maintalblick, 1. Änderung“ liegt überwiegend im Baugebietsteil des Ursprungsbebauungsplanes „Maintalblick“. Er überplant zudem Wegeparzellen und Randstreifen der daran angrenzenden Flurstücke der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“.

Der seit dem 16.04.2021 rechtsverbindliche **Bebauungsplan „Maintalblick“** der Gemeinde Lützelbach setzt für den Geltungsbereich des 1. Änderungsplanes als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest, in dem nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Maintalblick“

Zur Bauweise trifft der Bebauungsplan „Maintalblick“ 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 „Maintalblick“ zur „Beschränkung der Rodungszeit und der Baufeldfreimachung“ festgesetzt:

„Die Fällung von Höhlenbäumen, die Fällung, Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen, 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. 9 Artenschutz) – als artenschutzrechtliche Vermeidung

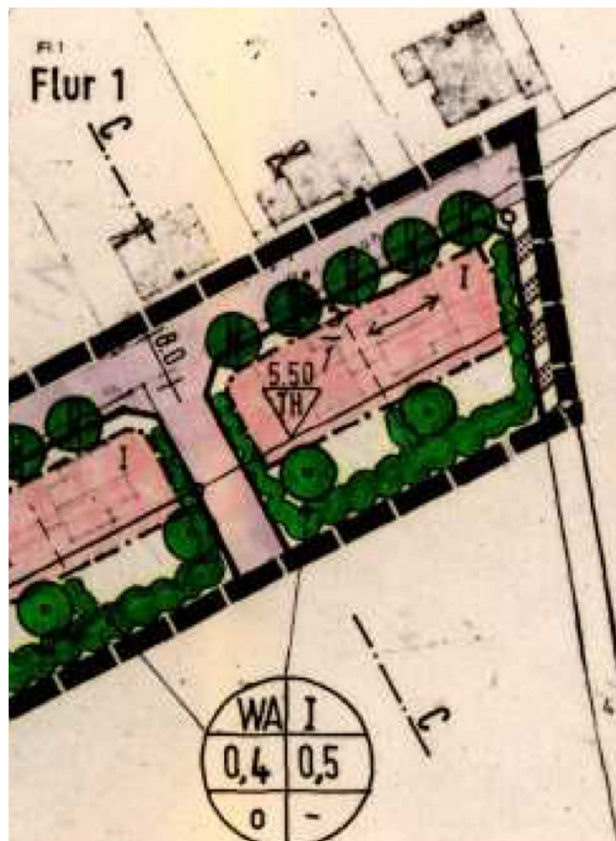
dungsmaßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen, um insbesondere Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Die Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt die Brut- und Setzzeiten der vom Bauvorhaben (potenziell) betroffenen Arten, die den Zeitraum von Anfang März bis Ende September betreffen. Durch die in Halbsatz 2 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. 9 Artenschutz).

Der **Bebauungsplan „Beckshöhe II“** mit integriertem Landschaftsplan ist seit dem 03.12.1994 rechtsverbindlich. Er setzt auf der Südseite der Straße „Beckshöhe“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 in offener Bauweise fest. Die Begrenzung auf ein Vollgeschoss wird ergänzt durch eine maximale Traufhöhe von 6,5 m über Oberkante Straßenmitte im westlichen und 5,5 m im östlichen Abschnitt. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit parallel zur Straße verlaufender Firstrichtung.

Entlang der Straße und in den Hausgärten ist u.a. das Anpflanzen großkroniger Laubbäume festgesetzt.

Innerhalb der westlichen Teilfläche, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Maintalblick, 1. Änderung“ einbezogen ist, setzt der Bebauungsplan „Beckshöhe II“ eine von der Straße „Beckshöhe“ abzweigende Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche fest.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Beckshöhe II“

Innerhalb der am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Beckshöhe II“ liegenden Teilfläche, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Maintalblick, 1. Änderung“ einbezogen ist, setzt der Bebauungsplan „Beckshöhe II“ eine von der Straße „Beckshöhe“ abzweigende Wegeparzelle als landwirtschaftlichen Weg fest.

Jeweils angrenzend an die Verkehrsflächen werden 3 m breite Streifen als nicht überbaubare Grundstückflächen der allgemeinen Wohngebiete festgesetzt mit folgender zusätzlicher Festsetzung für das „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“:

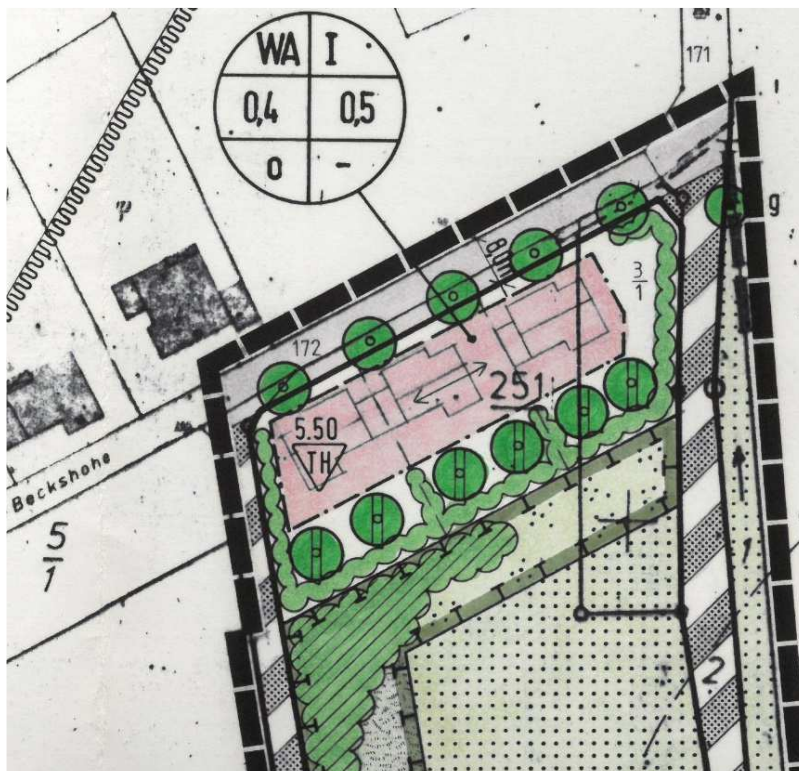
„mehrreihige und flächige Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und -sträuchern

Laubbäume: z.B. Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Weißbirke, Wildapfel, Wildbirne, Winterlinde

Laubsträucher: z.B. Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Salweide, Wolliger Schneeball

als Übergang zur freien Landschaft auf der Südseite sowie zur Durchgrünung des Baugebietes“

Der **Bebauungsplan „Beckshöhe Ost“** ist seit dem 22.02.1997 rechtsverbindlich. Er schließt östlich an den Bebauungsplan „Beckshöhe II“ an und setzt auf der Südseite des nordöstlichen Abschnitts der Straße „Beckshöhe“ ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für weitere drei Bauplätze fest. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und Dachdeckung etc. entsprechen weitgehend denen des benachbarten Bebauungsplanes „Beckshöhe II“ im östlichen Abschnitt. Bedingt durch die Hanglage ist auch hier außer einem Dachausbau auch ein teilweiser Ausbau der Untergeschosse zu Wohnzwecken möglich.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Beckshöhe Ost“

Innerhalb der am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Beckshöhe Ost“ liegenden Teilfläche, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Maintalblick, 1. Änderung“ einbezogen ist, setzt der Bebauungsplan „Beckshöhe Ost“ eine von der Straße „Beckshöhe“ abzweigende Wegeparzelle als landwirtschaftlichen Weg fest.

Östlich angrenzend an den landwirtschaftlichen Weg wird ein 3 m breiter Streifen als nicht überbaubare Grundstückfläche des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt mit folgender zusätzlicher Festsetzung für das „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“:

*„mehrreihige Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und -sträuchern
Laubbäume: z.B. Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Weißbirke,
Wildapfel, Wildbirne, Winterlinde*

*Laubsträucher: z.B. Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Hundsrose, Pfaffenhütchen,
Roter Hartriegel, Salweide, Wolliger Schneeball*

als Übergang zur freien Landschaft auf der Ost-, Süd- und Westseite sowie zur Durchgrünung des Baugebietes.

Größe Laubbäume 18 - 20 cm Stammumfang (10 % der Pflanzfläche),

Größe Laubsträucher 60 - 80 cm (90 % der Pflanzfläche).

Abstand der Laubbäume 14,00 m, Abstand der Laubsträucher 1,25 - 1,50 m.“

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Beckshöhe Ost“, die südlich des festgesetzten Wohngebietes liegen, sowie Teile der Wirtschaftswegen wurden zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Maintalblick“ einbezogen.

Für die v.g. Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ wurde am 24.07.2015 eine **vereinfachte Änderung** rechtskräftig, wonach Carports im Unterschied zu Garagen von der 5-Meter-Mindestabstandsfläche bis zum Gehweg ausgenommen werden.

6. Bestandsbeschreibung der in den Bebauungsplan einzubeziehenden Flurstücksteile

Die beiden Wegeparzellen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden, stellen sich als Wiesenvegetation (Wiese im besiedelten Bereich) dar. An den benachbarten Grundstücksrändern sind Heckenpflanzungen nur abschnittsweise realisiert.

Die jeweils westlich und östlich angrenzenden Anwesen sind mit traufständigen eingeschossigen Wohnhäusern mit Satteldach bebaut.



Luftbild (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Geoportal hessen) mit den beiden Wegeparzellen und Grundstücksteilen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Maintalblick, 1. Änderung“ einbezogen werden (rote Ellipsen)

7. Planung

Der Bebauungsplan „Maintalblick, 1. Änderung“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches nur die zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ sowie die zu ändernden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Maintalblick“. Die übrigen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Beckshöhe II“, „Beckshöhe Ost“ und „Maintalblick“ sowie der Vermerk des Bebauungsplanes „Maintalblick“ zur Lage des Plangebietes in der Zone III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen hessischen Teils „WSG Brunnen Wörth, Lützelbach, Stadt Wörth (Bayern)“ des Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen Wörth der Stadt Wörth am Main gelten weiter fort.

Wie bereits unter Kapitel 1 der Begründung erwähnt, sollen mit dem vorliegenden 1. Änderungsplan die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maintalblick“ zur Bauweise von Garagengebäuden einschließlich Abstellraum und die artenschutzrechtliche Festsetzung zur zeitlichen Beschränkung der Rodungszeit und der Baufeldfreimachung 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 Untere 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 Baufeldfreimachung 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 textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maintalblick“ konkretisiert.

Darüber hinaus sollen Flurstücke der nördlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Beckshöhe Ost“ und „Beckshöhe II“ in den Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes einbezogen werden.

Die Stichstraße (westlich gelegene Wegeparzelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Beckshöhe II“) ist nie umgesetzt worden, da bislang kein Wohngebiet südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Beckshöhe II“ realisiert worden ist. Der Bebauungsplan „Maintalblick“ sieht nun eine andere Erschließung des neuen Wohngebietes vor, so dass zukünftig auf diesen Stichweg verzichtet werden kann.

Der landwirtschaftliche Weg (östlich gelegene Wegeparzelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Beckshöhe II“ bzw. Wegeparzelle am Westrand des

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Beckshöhe Ost“) wurde zwar als solcher genutzt, hat aber durch die Wohngebietsplanung „Maintalblick“ seine Funktion verloren und wird daher zukünftig ebenfalls nicht mehr benötigt.

Die v.g. Wegeparzellen sollen daher den benachbarten Baugrundstücken als zusätzliches Bauland zugeschlagen werden.

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Maintalblick, 1. Änderung“ trifft **für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Maintalblick“** folgende textliche Festsetzungen:

Bauweise

Satz 2 der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Maintalblick“ 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 grenzseitige mittlere Wandhöhe der jeweiligen Garage einschließlich Abstellraum darf nicht höher als 4 m über der Geländeoberfläche sein.

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.

Um auch die Grenzwandhöhe der an der Grundstücksgrenze vorgesehenen Garage einschließlich Abstellraum zu begrenzen, wird diese grenzseitige mittlere Wandhöhe auf 4 m beschränkt.

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

Satz 1 der bisherigen Festsetzung der „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz“ zur „Beschränkung der Rodungszeit und der Baufeldfreimachung“

*„Die Fällung von Höhlenbäumen, die Fällung, Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen, das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig“
wird ergänzt und wie folgt neu festgesetzt:*

Die Fällung von Höhlenbäumen, die Fällung, Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen, das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig. Von der zeitlichen Befristung des Abschiebens der Vegetationsdecke und der Baustellenvorbereitung 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 „Maintalblick“ gelten weiter fort.

Der Bebauungsplan „Maintalblick, 1. Änderung“ trifft innerhalb seines Geltungsbereiches **für die Flurstücke, die im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Beckshöhe Ost“ und „Beckshöhe II“ liegen**, folgende zeichnerische Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne „Beckshöhe Ost“ und „Beckshöhe II“ werden übernommen. Als Art der baulichen Nutzung wird daher „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden ebenfalls aus den Bebauungsplänen „Beckshöhe Ost“ und „Beckshöhe II“ übernommen. Es werden daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von 1 festgesetzt. Diese Werte bilden ein städtebauliches Maß ab, das eine kleinteilige Bebauung mit großzügigem Freiflächenanteil ermöglicht. Das Maß der Bodenversiegelung wird begrenzt und eine ausreichende Begrünung der Baugrundstückflächen sichergestellt.

Als maximale Traufhöhe über Oberkante Straßenmitte („Beckshöhe“) werden 5,5 m festgesetzt. Dies entspricht dem in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetztem Wert im hier betroffenen östlichen Abschnitt der Straße „Beckshöhe“.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Eine weitere Anpassung an die angrenzenden Baugebiete erfolgt durch die Übernahme der Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und sind dabei grundstücksübergreifend als durchgehendes Baufenster festgesetzt, um im Hinblick auf die geringe Breite der Parzellen bzw. die noch anstehende Grundstücksaufteilung einerseits und die Standortwahl geplanter baulicher Anlagen andererseits eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen. Die Tiefe der Baufenster entspricht dabei der Ausdehnung der in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Maintalblick, 1. Änderung“ entfallen zum Teil die zeichnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Beckshöhe Ost“ und „Beckshöhe II“ zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, da durch den Wegfall der Wegeparzellen deren Eingrünung bzw. eine Eingrünung der bisher daran angrenzenden Grundstücksgrenzen nicht mehr erforderlich ist und die Anpflanzung zudem der durch den Änderungsplan ermöglichten ergänzenden Bebauung weichen muss. Durch das neue Wohngebiet „Maintalblick“ entfällt zudem das Erfordernis einer Ortsrandeingrünung am Südrand des Geltungsbereiches der Bebauungspläne „Beckshöhe Ost“ und „Beckshöhe II“. Zur Durchgrünung des Baugebietes und als Abgrenzung gegenüber dem südlich angrenzenden Baugebiet „Maintalblick“ wird hier aber an der Begrünungsverpflichtung durch die Festsetzung jeweils einer „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - mehrreihige und flächige Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und -sträuchern“ einschließlich einer Vorschlagsliste für die Bepflanzung festgehalten. Die Festsetzung orientiert sich dabei an den Anpflanzungsfestsetzungen der Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und Beckshöhe Ost“. Diese Flächen dienen zugleich dem Ausgleich der durch den 1. Änderungsplan ermöglichten baulichen Eingriffe (vgl. nachfolgendes Kap. 8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

Die übrigen textlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zur Grünordnung behalten ihre Gültigkeit.

8. 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.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen des 1. Änderungsplanes beziehen sich nur auf die Bauweise von Garagen und eine artenschutzrechtliche Festsetzung, die hinsichtlich der Überbauung von Flächen keine Auswirkungen nach sich ziehen.

Die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen des 1. Änderungsplanes betreffen zwei bisherige Wegeparzellen und daran jeweils westlich und östlich angrenzende Grundstücksstreifen in einer Breite von 3 m. Auf diesen Randstreifen der Baugrundstücke sind in den Ursprungsbebauungsplänen „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ Flächen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt (vgl. Kap. 5 Bestehendes Baurecht). Diese grünordnerische Festsetzung entfällt aufgrund der Änderungsplanung. Dafür findet aber für die bisherigen Wegeparzellen, die in den Ursprungsbebauungsplänen als „öffentliche Verkehrsfläche“ bzw. „landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt sind, eine Aufwertung statt, da diese zum einen als Grundstücksflächen mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt werden und zum anderen an deren Südrand neue „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vorgesehen sind. Die neuen Grundstücksflächen sind zudem mit Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen belegt, wonach Flächen, die nicht bebaut werden, als private Gartenflächen anzulegen sind.

Da sich aus der Änderungsplanung insgesamt keine Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergeben, die einen zusätzlichen Ausgleich erfordern würden, wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

9. Artenschutz

Zur Gewährleistung des Artenschutzes im Plangebiet wurde vom Büro für Umweltplanung, Rimbach, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Maintalblick“ 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 Haselmaus und die Teilgruppe der an Baumhöhlenquartiere gebundenen Fledermausarten sowie für 28 Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Teilgruppe der Fledermausarten und für acht 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. waren nicht für das Plangebiet zu belegen.“

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 ‚Maintalblick‘ kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.“

Als Vermeidungsmaßnahme 05 wird in der Artenschutzprüfung angeführt:

„Regelungen zur Baufeldfreimachung: 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 „Maintalblick“ 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 05 mit dem vorliegenden Änderungsplan ergänzend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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

10. Städtebauliche Daten

Der erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Maintalblick, 1. Änderung“, für den die zeichnerischen Festsetzungen getroffen werden, beinhaltet folgende Flächen:

Teilfläche West:		ca. 475 m ²
davon		
Überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 215 m ²	
Fläche zum Anpflanzen ...:	ca. 56 m ²	
Teilfläche Ost:		<u>ca. 394 m²</u>
davon		
Überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 186 m ²	
Fläche zum Anpflanzen ...:	ca. 46 m ²	
Erweiterter Geltungsbereich insgesamt:		ca. 869 m²