

Gemeinde Vöhl

**Teil-Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 3A
„Auf der Breite“
Ortsteil Basdorf**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8
BauGB**

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren	3
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2	Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen	4
4.	Bestand	5
5.	Altflächen	6
6.	Planung	6
6.1	Städtebau	6
6.2	Erschließung.....	8
6.2.1	Verkehr.....	8
6.2.2	Energie	9
6.2.3	Wasserwirtschaft	10
6.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser	10
6.2.3.2	Abwasserableitung	10
6.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
6.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und allgemeine Hinweise	11
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	11
8.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13 BauGB	12
9.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	12
10.	Rechtliches Verfahren	13

Anlagen: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einschl. Plan

1. Veranlassung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist vorgesehen, da die beiden im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Wendeanlagen für die heutigen Müllfahrzeuge zu klein sind. Der Müllentsorger würde in diese Straßen nicht fahren.

Da der Bebauungsplan bereits 1999 rechtskräftig wurde, sind einige der getroffenen Festsetzungen als überholt anzusehen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden daher vollständig überarbeitet und der heutigen Gesetzes- und Rechtslage angepasst.

Der Bebauungsplan dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich einschl. der Erschließung und der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen. Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Die Erschließung des Baugebietes ist für die Grundstücke, die an der westlichen Erschließungsstraße liegen, in 2023 vorgesehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Basdorf, Flur 4, und wird von folgenden wesentlichen Nutzungen abgegrenzt:

- Im Nordwesten: Gehölze, dahinter Freiflächen-Photovoltaikanlage bzw. Straße „An der Landstraße“/Gewerbegebiet
- Im Nordosten: Straße „An der Landstraße“, dahinter landwirtschaftliche Flächen
- Im Südosten: Brunnenstraße, dahinter landwirtschaftliche Flächen
- Im Südwesten: Baugrundstücke Auf der Breite Nrn. 2 (noch unbebaut), 4, 6 und 8 (jeweils bebaut)

Die Flächen liegen innerhalb des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3A „Auf der Breite“. Dieser Bebauungsplan wird daher teilweise geändert.

3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), gültig ab 01.01.2023.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

Die erste öffentliche Auslegung wurde vom 12.06.2023 bis 14.07.2023 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt und daher im ersten Verfahrensschritt öffentlich ausgelegt.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel wurde das Verfahren anschließend geändert: Anstelle des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt und der Bebauungsplan daher noch einmal öffentlich ausgelegt.

Die Umweltprüfung ist gemäß Baugesetzbuch für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Die Dauer der 2. Öffentlichen Auslegung wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB verkürzt.

Es gab für die 1. öffentliche Auslegung keinen Grund den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen.

Die Verkürzung der 2. öffentlichen Auslegung auf 2 Wochen ist ebenfalls möglich, da die Bauleitplanung lediglich um die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergänzt wurde, welche zusätzlich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erforderlich ist.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der beiden öffentlichen Auslegungen wurden bzw. werden auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegungen.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden durch die Gemeindevertretung abgewogen und anschließend der Satzungsbeschluss gefasst.

Während der 2. öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Bestand

Der heutige Bestand wird anhand der beiden folgenden Fotos aufgezeigt.



Foto 1: Luftbild (Quelle: Google Earth, April 2023)

Das Luftbild verdeutlicht, dass innerhalb des Geltungsbereiches bereits 2 Grundstücke bebaut sind.

Die Flächen, die nordwestlich des Geltungsbereiches liegen, sind ebenfalls bebaut (Freiflächen-Photovoltaikanlage und Gewerbebetrieb).

Der Pfeil im Luftbild zeigt den Standort und die Blickrichtung des Fotos 2.



Foto 2: Blick auf den Planbereich von Südwesten in Richtung Westen (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, April 2023)

5. Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden.
Abtlagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

6. Planung

6.1 Städtebau

Im Plangebiet sind Allgemeine Wohngebiete gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Planbereich verboten. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (WA) bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da Reihenhäuser, die mit offener Bauweise möglich sind, nicht in das städtebauliche Konzept passen.

Damit keine zu hohen Gebäude errichtet werden können, die nicht ins Ortsbild passen, wurden die Trauf- und Firsthöhen beschränkt.

Entlang des nördlichen Geltungsbereichsrandes wurden höhere Höhen, daher im Wohngebiet mit Index 2, zugelassen, da bei einer entsprechenden Bauweise eine Beschattung der Nachbargrundstücke kaum möglich ist.

Im Wohngebiet mit Index 2 sind 2-geschossige Gebäude uneingeschränkt zulässig.

Im Gegensatz hierzu sind im Wohngebiet mit Index 1 lediglich 2-geschossige Gebäude zulässig, wenn das Dachgeschoss bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu werten ist.

Die festgesetzte Grundflächenzahl lässt eine sinnvolle Bebauung zu. Bei zweigeschossiger Bauweise darf eine Geschoßflächenzahl von 0,5 erreicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 sind 3 Wohneinheiten und im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wurde beschränkt, damit möglichst einheitlich große Gebäude im jeweiligen Wohngebiet gebaut werden.

Eine Wohnung bzw. Wohneinheit ist wie folgt definiert:

Als Wohnung wird die Gesamtheit von Räumen bezeichnet, die zur Führung eines selbstständigen Haushaltes bestimmt sind. Zu einer Wohnung gehören eine Küche, ein Bad mit Dusche oder Badewanne, eine Toilette und ein Abstellraum. Weitere bauordnungsrechtliche Merkmale einer Wohnung ist ihre Abgeschlossenheit gegenüber anderen Wohnungen oder Nutzungseinheiten. Auch muss sie einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, Treppenhaus oder Vorraum besitzen.

Der Bauherr kann daher innerhalb eines Hauses mehrere Wohnungen, zum Beispiel für die Eltern, Kinder usw. schaffen, ohne dass diese auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet werden, wenn sie keinen eigenen abschließbaren Zugang haben.

Er kann daher zusätzlich eine einzige Wohnung, zum Beispiel für die Vermietung, realisieren.

In einem Doppelhaus können insgesamt 4 Wohnungen gebaut werden. Das Doppelhaus setzt aber voraus, dass es auf 2 verschiedenen Grundstücken errichtet wird. Wird ein Haus mit 2 Hauseingängen auf einem einzigen Grundstück errichtet, handelt es sich um ein Einzelhaus. Dann können wieder nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. zu berücksichtigen. Eine Überschreitung von 50 % ist gemäß BauNVO zulässig.

Zur Verbesserung des Ortsbildes und um Sichtbehinderungen im Einmündungsbereich der Straßen zu verhindern, wurde festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Um den Freiraum der Bauinteressenten und deren Planer nicht einzuschränken, wird die Stellung der Gebäude nicht verbindlich im Detail festgesetzt.

Dies gilt auch für die Wohngebäude, damit alle energiepolitischen und technisch sinnvollen Lösungen möglich sind. Die Sonnenenergie kann daher bei Ausrichtung des Daches nach Süden durch den Einbau von Sonnenkollektoren, s. Kap. 6.2.2 genutzt werden.

Durch die gewählten Baugrenzen können die Grundstücke sinnvoll bebaut werden. Die Bauherren erhalten größtmögliche Freiheiten.

Für die Einfriedigungen wurden vor allem bezüglich der Höhe Einschränkungen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass keine optisch schmalen Gassen bzw. zwischen den Grundstücken keine für die Nachbarn störende Abgrenzungen entstehen.

Für die Müllgetrenntsammlung sind je Grundstück mehrere Mülleimer erforderlich. Damit die Müllbehälter das Ortsbild nicht dominieren, wurde festgesetzt, dass die Stellplätze für die Müllbehälter von der Straße her und den Nachbargrundstücken her nicht einsehbar hergestellt werden müssen. Denkbar ist daher, dass die Stellplätze für die Müllbehälter mit heimischen Laubgehölzen eingegrünt werden. Es wird vermieden, wie vielerorts zu beobachten, dass zum Teil drei Mülleimer zur Straße hin sichtbar aufgestellt werden und das Straßenbild „verschandeln“. Da die Müllstandorte nicht fest vorgeschrieben sind, bleibt es den Bauwilligen überlassen, ob sie den Mülleimerstandort eingrünen wollen oder integriert mit ihrem Bau, daher von der Straße nicht einsehbar, wählen.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Das Baugebiet wird an 2 Stellen an die Brunnenstraße verkehrlich angeschlossen.

Die Straßenbreiten für den fließenden Verkehr sind so sparsam wie möglich angesetzt worden. Da in einem Wohngebiet mit wenig Verkehr zu rechnen ist, wurde dies bei Wahl der Straßenbreite mit 6,5 m berücksichtigt.

Detaillierte Aussagen bezüglich des Ausbaues der Straßen nach dem Separationsprinzip bzw. mit gemischtem Verkehr bleiben den Fachplanungen vorbehalten, da sie im B-Plan ohnehin nur nachrichtliche Bedeutung haben. Sie können nicht verbindlich vorgeschrieben werden. Dessen ungeachtet soll die 6,5 m breite Straße höhengleiche Fahrbahn und Gehweg erhalten.

Die festgesetzten Wendeanlagen entsprechen dem Flächenbedarf für Fahrzeuge bis 10 m Länge (dreiaxlige Müllfahrzeuge). Da beim Wenden die Fahrzeuge einen Überhang haben, muss dieser Bereich auf den privaten Grundstücken freigehalten werden. In diesem Bereich sind daher keine Einfriedigungen zulässig.

Die privaten Wege, private Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Textlich ist festgesetzt, dass in Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen sind. Dies steht im Gegensatz zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Vöhl. Nach der Stellplatzsatzung sind lediglich 1,5 Stellplätze je Wohneinheit in diesen Gebäuden erforderlich. Da diese Zahl aber erfahrungsgemäß zu gering ist, wird diesbezüglich von der Stellplatzsatzung abgewichen. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung. Sie

greift auch, wenn diese Stellplatzsatzung geändert wird, in der gegebenen Falles sogar eine höhere Anzahl von Stellplätzen für Gebäude mit 3 Wohneinheiten verankert ist.

6.2.2 Energie

Die Sonnenenergie ist aus Gründen des Klimaschutzes zu nutzen. Ein nachhaltiges und umweltfreundliches Wohnen soll gefördert werden. Die CO₂-Emissionen werden dadurch langfristig reduziert.

Es muss daher je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mind. 6 Kilowattpeak (kWp) installiert werden.

Die Leistung von Photovoltaikanlagen wird in Kilowattpeak (kWp) angegeben. Dabei entspricht eine Nennleistung von 1 Kilowatt (kW) in etwa einem 1 kWp.

Eine Photovoltaikanlage mit 6 Kilowattpeak benötigt eine Fläche von etwa 50 m² kann also in etwa so viel Strom (rd. 5.000 – 6.000 kWh) produzieren. Dies ist etwas mehr als eine Vierköpfige Familie derzeit durchschnittlich im Jahr (ungefähr 4.000 kWh) verbraucht. Eine Wärmepumpe bzw. ein Elektroauto sind hierbei aus 2 Gründen nicht berücksichtigt:

- In der kalten Jahreszeit sinkt die Produktion der Photovoltaikanlage, daher zu einem Zeitpunkt, wenn für die Wärmepumpe Strom benötigt wird. Im Sommer würde daher ein deutlicher Überschuss bestehen.
- Das Elektroauto kann nicht in Abhängigkeit der Sonneneinstrahlung geladen werden. Dies erfolgt je nach Ladezustand des Akkus des Autos.

Die festgesetzte Größe erscheint daher ausreichend, auch wenn in Zukunft je Haushalt etwas mehr Strom benötigt wird.

Der Stromspeicher, der für die festgesetzte Größe der Photovoltaikanlage von den Fachleuten empfohlen wird, liegt bei etwa 5 kWp, daher in etwa in der Höhe des täglichen Verbrauches. Der nicht verbrauchte Strom kann neben der Einspeiserung ins öffentliche Stromnetz, welche mit einer geringen Vergütung verbunden ist, auch als Guthaben in einer Cloud gutgeschrieben werden. So kann der nicht verbrauchte Strom an Schlechtwettertagen bzw. in den Wintermonaten verbraucht werden. Für den Abschluss dieses Cloud-Vertrages fallen allerdings ebenfalls Kosten an, sodass in Abstimmung mit Fachleuten die optimale Größe der Photovoltaikanlage und des Speichers gefunden werden muss.

Um den Ertrag der Photovoltaikmodule zu maximieren, sollte im Rahmen der Objektplanung auf eine möglichst optimale Ausrichtung und Neigung der Dächer geachtet werden:

In der Praxis hat sich eine Dachausrichtung in Richtung Süden bei einer Dachneigung von etwa 30° als ideal herausgestellt. Aber auch bei einer Ausrichtung in Richtung Südosten oder Südwesten und einer Dachneigung zwischen 25° und 55° kann noch eine Effizienz der Anlagen von über 80 % erzielt werden.

Alternativ ist auch eine aufgeständerte Bauweise bei flachen Dächern in die Überlegung einzubeziehen.

Die Photovoltaikanlagen amortisieren sich in einem Zeitraum von 10-15 Jahren.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Lichtquellen im Außenbereich, die nach oben abstrahlen, sind nicht zulässig.

Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von

künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde daher festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung auf den Wohnbaugrundstücken so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind darüber hinaus störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin, zu wählen.

Für die nachrichtentechnische Versorgung und die Versorgung mit Elektrizität sind in den Erschließungsstraßen geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen.

Trafostationen dürfen ohne Grenzabstand errichtet werden. Der erforderliche Flächenbedarf wird dadurch wesentlich reduziert.

6.2.3 Wasserwirtschaft

6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Die Wasserversorgungsleitungen werden zur Erschließung des Gebietes erweitert. Wegen der gewählten verkehrlichen Erschließung und da in 2 Bauabschnitten gebaut werden soll, kann keine Ringleitung vorgesehen werden.

6.2.3.2 Abwasserableitung

Die Entwässerung ist im Trennsystem mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation vorgesehen.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden. Da jedoch durch Bodengutachten noch nicht nachgewiesen ist, ob die Versickerung aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse möglich ist, ist textlich festgesetzt, dass dies nur gilt, wenn ein entsprechendes Gutachten die Möglichkeit bestätigt.

Die ebenfalls festgesetzten Zisternen zum Auffangen des anfallenden Niederschlagswassers reduzieren, wenn das Wasser genutzt wird, den Trinkwasserverbrauch. Dies erscheint vor allem wegen der in den vergangenen Jahren aufgetretenen geringeren Niederschläge wichtig zu sein.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Verhinderung einer Fernwirkung der Bebauung müsste eine mindestens 5 m breite Bepflanzung am Grundstücksrand vorgenommen werden, deren Gehölze höhenmäßig nicht geschnitten werden dürften. Nur dann könnte eine Fernwirkung der Bebauung in die freie Landschaft verhindert werden.

Da eine entsprechende Festsetzung von den Bauherren ohnehin nicht beachtet würde, wurde hierauf verzichtet.

Für Gehölzpflanzungen, die mindestens auf 10 % des Grundstückes einnehmen müssen, sind standortgerechte Laubgehölze zu wählen. Standortfremde Gehölze, zum Beispiel Nadelgehölze, dürfen nur bis zu maximal 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Die in die textlichen Festsetzungen aufgenommene Pflanzliste enthält auch eine Kennzeichnung der Gehölze, die eine größere Trockenheit vertragen bzw. für den Straßenraum geeignet sind.

Aufgrund des zunehmenden Trends, Vorgärten und andere Gartenflächen als flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen (sog. Steingärten) anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und allgemeine Hinweise

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies meldepflichtig, siehe textliche Festsetzungen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist durch den Kreisausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg genehmigungspflichtig. Dies gilt auch, wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material angetroffen wird. Entsprechend ist vorzugehen, wenn Grundwasser aufgeschlossen wird, welches abgeleitet werden muss.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im Bebauungsplan-Verfahren abschließend zu klären.

Es wird daher abwägend entschieden, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Maßnahmen festgesetzt werden müssen:

Um die Möglichkeiten aufzuzeigen, die der rd. 18.500 m² große Bebauungsplan bietet, wird eine Flächenbilanzierung durchgeführt.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die zusätzlich ermöglichten erwarteten Eingriffe auszugleichen.

Die Bilanzierung wird nach der hessischen Kompensationsverordnung vorgenommen, siehe Anlage.

Art und Maß der Bebauung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Geändert werden im Wesentlichen die Verkehrsflächen, die festgesetzten Bepflanzungen und Verbot von geschotterten Flächen.

Die Verkehrsflächen werden nur geringfügig vergrößert.

Wesentlich geändert werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die erforderlichen Bepflanzungen. Diese umfangreichen Bepflanzungen werden erfahrungsgemäß von den Grundstückseigentümern nicht vorgenommen und wurden daher wesentlich geändert.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan hätten auf den 16 Grundstücken insgesamt 98 Bäume gepflanzt werden müssen. Diese unrealistisch hohe Zahl wird reduziert:

Nach den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes müssen mindestens 1336 m² Pflanzflächen angelegt werden. Alle 50 m² ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Insgesamt sind dies daher 27 Bäume, wobei hier vereinfachend nicht jedes einzelne Grundstück sondern die Gesamtfläche betrachtet wird. Die Zahl der Bäume, die gepflanzt werden muss, ist daher größer.

Schotterflächen sind gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan im Gegensatz zu dieser Änderung nicht verboten. In der Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass im Mittel 10 m² auf jedem Grundstück geschotterten würden.

Das Defizit liegt bei 2382 Ökopunkten, siehe Anlage. Diese Punkte werden dem Ökopunkte Konto der Gemeinde entnommen.

8. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, daher im Innenbereich. Die Änderung ist erforderlich, damit eine ordnungsgemäße Erschließung möglich ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen.

Auch werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

9. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Die eingetragenen Parzellengrenzen sind nicht verbindlich. Eine Neuordnung der Grundstücke ist geplant.

10. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

04.08.2023

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

