



Gemeinde Schmitten im Taunus, Ortsteil Oberreifenberg

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Talweg, Tannenwaldstr., Fuchstanzstr., Siegfriedstr., Dillenbergstr.“ 2. Änderung
Entwurf

Planstand: 02.03.2018

Bearbeiterin:
Shari Buch, M.Sc. Geographie

Inhalt

- 1 Vorbemerkungen 3**
 - 1.1 Veranlassung und Planziel..... 3
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich..... 3
 - 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung 4
 - 1.4 Verfahren..... 5
- 2 Inhalt und Festsetzungen 5**
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung..... 5
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung 6
 - 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 6
- 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften..... 6**
- 4 Verkehrliche Erschließung 6**
- 5 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange..... 6**
 - 5.1 Umweltbericht / Umweltprüfung 6
 - 5.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB..... 7
- 6 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung 7**
- 7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz..... 7**
- 8 Altablagerungen und Altlasten..... 9**
- 9 Immissionsschutz..... 9**
- 10 Denkmalschutz..... 9**
- 11 Sonstige Infrastruktur 9**
- 12 Bodenordnung 10**
- 13 Kosten..... 10**

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergsstraße" aus dem Jahr 1999 weist am östlichen Rand von Oberreifenberg im Wesentlichen ein Reines sowie ein mehrfach gegliedertes Allgemeines Wohngebiet aus. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 4 ist südlich unterhalb der Siegfriedstraße ein noch unbebautes Grundstück gelegen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll in diesem Bereich eine weitere Wohnbaufläche im Allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden, um eine Nachverdichtung im Bestand planungsrechtlich vorzubereiten.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass eine innerörtliche Grundstücksfreifläche für eine Nachverdichtung planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,08 ha, so dass der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche ebenfalls deutlich unterschritten wird. Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Planungsbeitrag).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberreifenberg innerhalb eines großräumig ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine eingetragene Baulast im Sinne einer Fläche mit Geh- Fahr und Leitungsrecht bzw. die Zufahrt zu Gunsten des östlich vom Plangebiet gelegenen Flurstückes 147/3, die vorliegend ebenfalls zur Erschließung des neu entstehenden Grundstücks dient. Sie wird von einzelnen Bäumen gesäumt. Das natürliche Gelände ist weitestgehend eben.

Übersicht und Lage des Plangebietes



Quelle: Geodaten hessen online (abgerufen am 12.03.2018)

genordet ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Oberreifenberg, Flur 5, Flurstück 147/1. Das Grundstück umfasst insgesamt 811 m², wovon eine Teilfläche von rd. 120 m² mit dem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Flurstückes 147/3 ausgewiesen wird. Entlang der Gemeindestraßen bzw. der Landstraße schließt sich zum einen Teil Wohnbebauung an, zum anderen Teil sind kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Angrenzend an das Plangebiet liegen im

- Norden: L3276 mit anschließender Wohnbebauung,
- Osten: Wohnbebauung mit Hausgärten,
- Süden: Wohnbebauung mit Hausgärten,
- Westen: Grünfläche mit Gebäudebestand und südlich angrenzender Parkfläche.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der regionale Flächennutzungsplan RegFNP 2010 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber bereits 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Bestand handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung gelten in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Rechtsplanes von 1999 unverändert fort. Sie sind der Begründung als Anlage beigefügt. Für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Talweg, Tannenwaldstr., Fuchstanzstr., Siegfriedstr., Dillenbergstr.“ sollen im Fortgang und zur Konkretisierung Art und Maß der baulichen Nutzung noch einmal erläutert werden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) des rechtskräftigen Bebauungsplanes gilt unverändert fort. Der rechtskräftige Bebauungsplan formuliert bereits für das WA mit der lfd. Nr. 4, dass die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit GRZ = 0,3, GFZ = 0,5 bei maximal 1 Vollgeschoss werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 4, dem das Plangebiet zugehörig ist, übernommen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt weiterhin die offene Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird am nördlichen Rand des Plangebietes entsprechend der Lage der benachbarten Gebäude ausgewiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die integrierte Orts- und Gestaltungssatzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gilt unverändert fort.

4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks 147/1 kann über die Fläche, die im Bebauungsplan als mit Geh- Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche ausgewiesen wird und über den Wasserweg erreicht werden kann erfolgen. Der in Folge der Bebauung zu erwartende Mehrverkehr erreicht nur eine geringe Größenordnung, so dass leistungssteigernde Maßnahmen nicht notwendig werden.

5 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

5.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier

ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

5.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind generell bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu würdigen. Diesbezüglich sei auf den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

6 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Die Notwendigkeit für weitergehende Festsetzungen zum Thema der Energieeffizienz wird nicht gesehen, vielmehr kann diesbezüglich auf den Vollzug des Bebauungsplanes verwiesen werden: Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesenen Fläche im südlichen Plangebiet vorhanden. Aufgrund der lediglich geringfügigen Veränderungen in den Ver-

brauchsmengen in Folge der Bebauung des Plangebietes werden leistungssteigernde Maßnahmen nicht notwendig.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Die maßgeblichen Fundstellen sind:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Das HWG wurde darüber hinaus an Inhalt und Systematik des WHG angepasst:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ = 0,3 und der wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

8 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Schmitten nicht bekannt.

9 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

10 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Wer Bodendenkmäler entdeckt, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.

Anzeigepflichtig sind die Entdeckerin oder der Entdecker, die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks sowie die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn deren Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.

Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

11 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

13 Kosten

Der Gemeinde Schmitten entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

Anlagen:

Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand: 02.03.2018)

Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Talweg, Tannenwaldstr., Fuchstanzstr., Siegfriedstr., Dillenbergr.“ (1999)