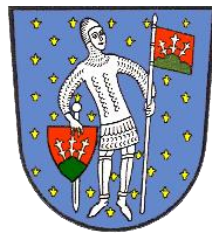


Kreisstadt Lauterbach



Bebauungsplan „Sonnenweg“, 1. Änderung **(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)**

Begründung

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht	3
3	Planaufstellungsverfahren.....	4
4	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	5
4.1	Ziele der Raumordnung.....	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange.....	6
5	Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	7
5.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange.....	8
6.1	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung, Brandschutz	8
6.1.1	Gewässerschutz.....	8
6.1.2	Bodenschutz.....	8
6.1.3	Erschließung, Abfallwirtschaft	9
6.2	Verkehr.....	10
6.3	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	10
7	Bodenordnung.....	10

Lauterbach und Wetzlar, Juli 2022

Planbearbeitung:



KuBuS planung gmbh & co.kg
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Im Zuge ihrer Bemühungen zur städtebaulichen Nachverdichtung als Maßnahme zur Bereitstellung von Bauland im Siedlungsbestand identifiziert die Stadt Lauterbach Bereiche, in denen Baugrundstücke ausgewiesen werden können.

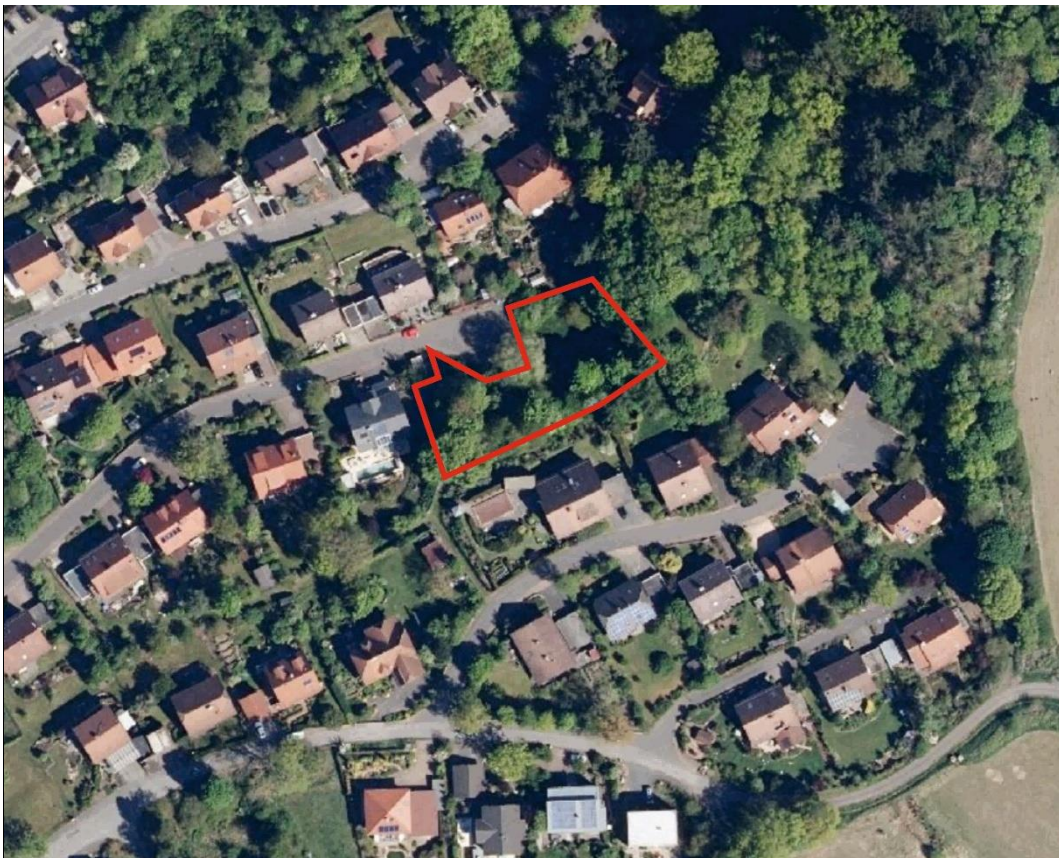
Am Ende der Bechtheimer Straße ist im Bebauungsplan „Sonnenweg“ ein Teilbereich als öffentliche *Grünfläche Spielplatz* festgesetzt. Der Bereich umfasst zwei Grundstücke mit einer Fläche von ca. 1.800 qm. Der Spielplatz wird seit einigen Jahren nicht mehr genutzt und wird zukünftig an dieser Stelle nicht mehr benötigt. Im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung soll die Fläche, die aus zwei Buchgrundstücken besteht, umgewidmet und neu als Baugrundstücke festgesetzt werden. Die planungsrechtliche Widmung als Grünfläche steht einer baulichen Nutzung entgegen. Zur Umsetzung der kleinräumigen Umwidmung ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet umfasst den bisher als öffentliche Grünfläche Spielplatz festgesetzten Bereich innerhalb des Bebauungsplanes „Sonnenweg“ am Ende der Bechtheimer Straße (Wendeanlage) im Süden der Kernstadt Lauterbach (Blitzenrod). Das letzte bebaute Grundstück vor der Wendeanlage ist Bechtheimer Straße 15. Das Plangebiet ist von diesem Grundstück durch eine Wegeparzelle (Fußwegeverbindung) getrennt. An der Straße befindet sich vor den Grundstücken eine Trafostation (Flst. 256).

Die Grundstücke sind nicht mehr genutzt und durch zunehmenden Gehölzbewuchs als Folge der Verbrachung und Sukzession geprägt. Nordöstlich schließen sich innerstädtische Gehölzbestände an, im Bebauungsplan festgesetzt als *von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke*.

Abbildung 1: Plangebiet „Sonnenweg“, 1. Änderung im Luftbild



Bildquelle: Geoportal Hessen

Abbildung 2: Bebauungsplan „Sonnenweg“ (1981), Ausschnitt



Die städtebaulichen Strukturen im Umfeld sind durch Wohnnutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sonnenweg“ aus dem Jahr 1981 geprägt. Das Plangebiet ist ca. 1.800 m² groß.

3 Planaufstellungsverfahren

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand geschaffen. Den aktuell als Spielplatz festgesetzten, nicht mehr der Zweckbestimmung entsprechend genutzten Grundstücken werden neue Nutzungen zugewiesen. Die Planung dient der Nachverdichtung in der Ortslage und ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Zur Erleichterung und Verkürzung von Verfahrens- und Verwaltungsabläufen wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die nach dem Bebauungsplan zulässige maximale Grundfläche beträgt in der Summe ca. 360 qm. Sie liegt weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Prüfungen angewendet werden darf.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogel-schutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

Bei der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 qm ist zu berücksichtigen, dass Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Unter Heranziehung der Kommentierung zum Baugesetzbuch von Ernst/Zinkahn/Bielenberg (Kommentar zum BauGB, Rn 44 zu § 13a) ist unter der „Kumulation“ folgendes zu verstehen:

1. Eine Kumulation der zulässigen Grundflächen kann grundsätzlich nur zwischen Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Betracht kommen.
2. Der „enge sachliche Zusammenhang“ bezeichnet eine in mehrere Teilplanungen aufgeteilte Planung, bei der die Teilpläne alle auf ein Vorhaben zielen. In Fällen der im Städtebau üblichen abschnittswisen Planung (nach Bedarf, Budget, Flächenverfügbarkeit) fehlt es an dem zeitlichen Zusammenhang im Sinne des § 13a BauGB,
3. Als „räumlicher Zusammenhang“ ist ein Nebeneinander, ein Angrenzen der Plangebiete zu verstehen.

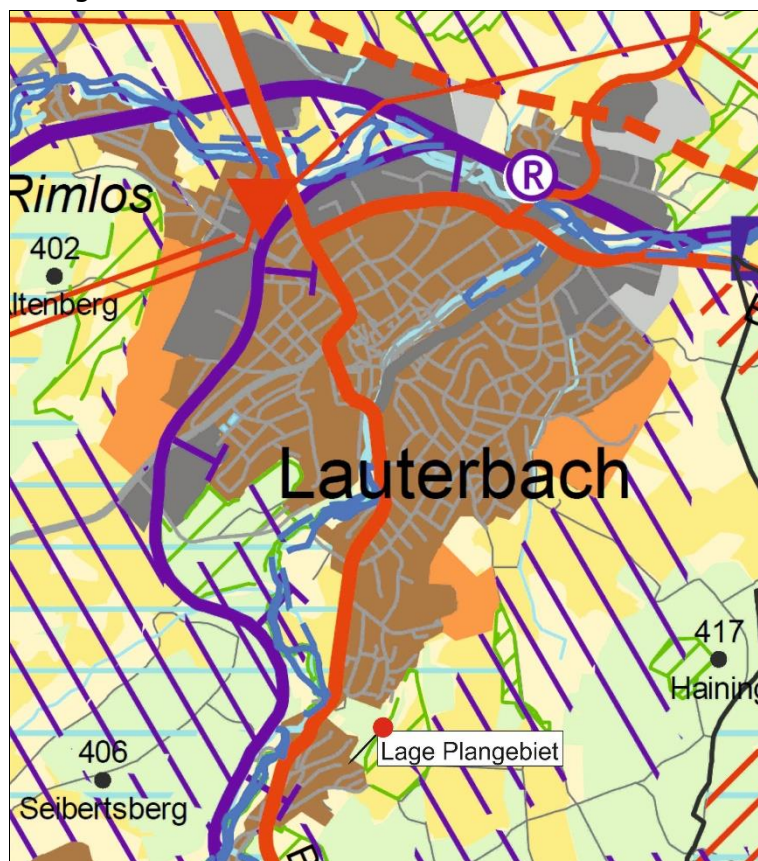
Im „zeitlichen Zusammenhang“ werden die Bebauungspläne im Sinne von parallel mehr oder weniger gleichzeitig aufgestellt.

Aktuell werden in der Stadt Lauterbach keine weiteren Planungsverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB durchgeführt. Im räumlichen Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenweg“ wurden auch in der Vergangenheit keine Planungsverfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

4 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

4.1 Ziele der Raumordnung

Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung des Plangebiets



Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes *Siedlung Bestand*. Darin hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen (Ziel 5.2-3).

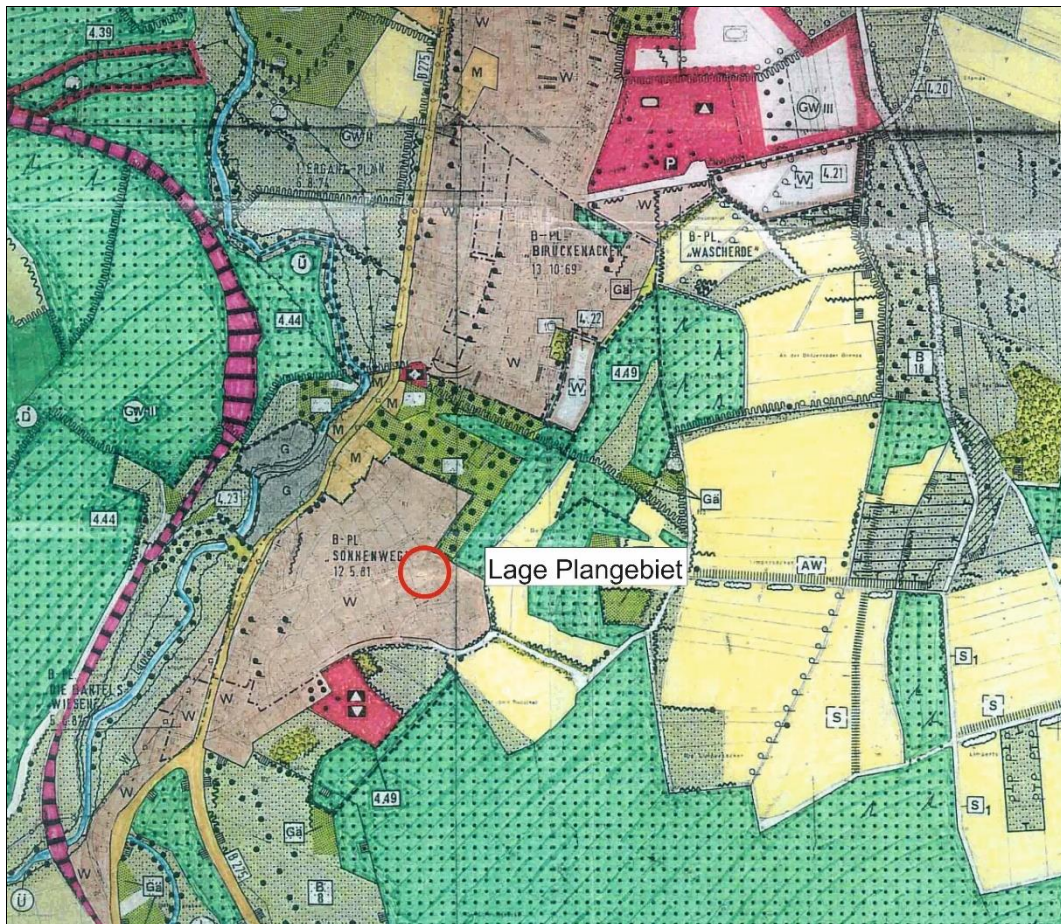
Die Planung entspricht den Zielen des Regionalplans Mittelhessen (2010).

4.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist das Stadtquartier als Wohnbaufläche dargestellt, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Lauterbach- Ausschnitt



4.3 Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus dem Beteiligungsverfahren sind in der Abwägung und Beschlussfassung zu berücksichtigen.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Umsetzung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Grundstücke für eine Wohnnutzung auszuweisen, wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ), von maximal zulässigen Gebäudehöhen ($TH_{max.}$ und $FH_{max.}$) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z). Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

In dem Baugebiet gilt die offene Bauweise. Gebäude sind auf dem Grundstück mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Hessische Bauordnung) als Einzelhäuser zu errichten. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 30° bis 38°. Die Stellung der Gebäude wird durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung bestimmt.

Die Festsetzungen sind aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die vorhandene Bebauung ist entsprechend den geltenden Festsetzungen ausgeführt worden. Mit der Übernahme der geltenden Festsetzungen wird die hinzutretende Bebauung in das Bestandsgefüge integriert.

Definitionen

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Zahl der Vollgeschosse

Festgesetzt ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß. Es gilt der Vollgeschossbegriff in der Definition der Landesbauordnung.

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO), Gebäude sind mit seitlichen Abständen als Einzelhäuser zu errichten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Sie sind definiert durch die Festsetzung von Baugrenzen, ergänzend greifen landesrechtliche Abstandsvorschriften (§ 6 HBO).

Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe ist der oberste Dachabschluss Abschluss des Gebäudes (First bei Sattel- oder Pultdächern, Attika bei Flachdächern). Gemessen werden die Gebäudehöhen über der Endausbauhöhe der anliegenden Erschließungsstraße. Grundlage ist die Erschließungsplanung für das Baugebiet.

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

Zur Minimierung der versiegelten Flächen wird festgesetzt, dass Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen sind (z.B. Rasengitter-, Rasenkammersteine, Schotterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster).

Ergänzt werden die Bestimmungen um Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gemeinden sind gem. § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO befugt, ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen Festsetzungen nach Bauordnungsrecht zu erlassen.

In den Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen, die sich an den Bestimmungen des Ausgangsplanes orientieren, bzw. diese übernehmen und ergänzen.

Aufgenommen sind Bestimmungen

- zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Bestimmungen zu Dacheindeckungen bei und zur Abstimmung der Gestaltung von benachbarten Gebäuden),
- zur Einfriedungen von Grundstücken,
- zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (Ausschluss von Schottergärten, Mindestanteile für Bepflanzungen, „verstecken“ von Abfallbehältern) .

Diese Festsetzungen dienen der Einbindung der Grundstücke in die bestehenden Strukturen und der Berücksichtigung naturschutzfachlicher / umweltfachlicher Nachhaltigkeitsaspekte.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung, Brandschutz

6.1.1 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, Fließgewässer sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.

6.1.2 Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Nach Kenntnis der Stadt Lauterbach befinden sich keine Altflächen oder Altlastverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes.

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen¹

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

¹ vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

Unter diesen Gesichtspunkten steht die Planung im Einklang mit den gesetzlichen Grundlagen und den politischen Zielvorgaben für einen sparsamen Umgang mit dem Boden.

Unter dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Bodenschutzes ist die bauliche Nachverdichtung im Bestand der Inanspruchnahme neuer, bislang unberührter Freiflächen vorzuziehen.

Schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind bei der ausgeübten und zukünftig geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Durch geeignete Maßnahmen können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden.

Während der Bauzeit und darüber hinaus sind aus diesem Grund folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Wo möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
- Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d. h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Die Bauherren sollen zu einer bodenschonenden Bauausführung angehalten werden.

Hierzu sind auch die Informationsbroschüren des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

Boden - mehr als Baugrund (Bodenschutz für Bauausführende)

Boden - damit Ihr Garten funktioniert („Bodenschutz für Häuslebauer“)

6.1.3 Erschließung, Abfallwirtschaft

Die neuen Grundstücke können an die örtlichen Ver- und Entsorgungsanlagen unmittelbar angeschlossen werden. Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich außer denen auf den Grundstücken selbst.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind die notwendigen Erschließungsmaßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen / Erlaubnisse einzuholen.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sollte bei Neubauten einer Brauchwassernutzungsanlage (Zisterne) zugeführt werden (§ 37 Abs. 4 HWG).

Bei Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen.

6.2 Verkehr

Das Grundstück ist über die endausgebaute Bechtheimer Straße erschlossen. Das mit der Neubebauung einhergehende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering und kann vom örtlichen Straßennetz aufgenommen werden. Die Grundstücke sind ausreichend groß dimensioniert um den ruhenden Verkehr (Stellplatznachweis) auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen. Eine Nutzung des öffentlichen Straßenraums zur Unterbringung privater Kraftfahrzeuge soll unterbleiben.

6.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unberührt von diesen Maßgaben des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Ausgewiesene Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen (Informationsportal „natureg.hessen.de“).

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

7 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet sind Eigentum der Stadt Lauterbach. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs (Baulandumlegung) werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.
