Stadt Lauterbach

Bebauungsplan „Bäumenwiese“,
1. Ergänzung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

<u>Begründung</u>

Planstand: Entwurf zur erneuten Offenlage 10/2018

Inhalt

1 Anlass, Grundlagen, Ziele ... 3
2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht ... 3
3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen ... 5
3.1 Ziele der Raumordnung ... 5
3.2 Flächennutzungsplan ... 5
4 Planaufstellungsverfahren ... 6
5 Festsetzungen ... 7
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen ... 7
5.2 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ... 8
5.3 Verkehrsflächen ... 8
5.4 Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen ... 9
6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange ... 10
6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung ... 10
6.1.1 Gewässerschutz ... 10
6.1.2 Erschließung, Brandschutz ... 10
6.2 Verkehr ... 11
6.3 Denkmalschutz ... 11
6.4 Naturschutzfachliche Belange und Forsten ... 11
7 Bodenordnung ... 13

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Unter der Adresse „An der Ritsch 31" sind die Grundstücke 150 und 151 (Flur 13) mit einem Wohnhaus bebaut. Es ist geplant, das vorhandene Gebäude durch ein neues Wohnhaus zu ersetzen. Aufgrund veränderter eigentumsrechtlicher Verhältnisse sind die Grundstücke erschließungstechnisch neu dem Buchenweg zuzuordnen. Aktuell besteht über den Buchenweg eine Zufahrt zu den Grundstücken. Im betreffenden Abschnitt ist der Buchenweg jedoch nicht ausgebaut und nicht gewidmet. Das Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen. Im Zuge einer Genehmigungsanfrage zur Projektplanung wurde der Vorhabenbereich als dem Außenbereich zugehörig eingestuft. Um eine Neubebauung des Grundstückes verwirklichen zu können, ist die Ergänzung des Bebauungsplanes „Bäumenwiese" erforderlich geworden.

Das Beteiligungsverfahren hat gezeigt, dass auch für das genehmigte und langjährig genutzte Wohngebäude auf dem Grundstück „An der Ritsch 33" dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet ist. Es wird mit Einbeziehung in die vorliegende Planung in seinem Bestand planungsrechtlich abgesichert. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt derzeit über den Parkplatz des südlich angrenzenden Krankenhausgeländes. Hierfür besteht ein informelles Einverständnis durch das Krankenhaus. Die Zustimmung wird jedoch nicht dauerhaft aufrecht erhalten, so dass eine Neuorganisation der Verkehrserschließung auch für dieses Grundstück erforderlich wird. Eine Anbindung direkt an die Straße „An der Ritsch" ist aus topografischen Gründen nicht möglich.

Die Verkehrserschließung für die im Plangebiet erfassten Baugrundstücke wird durch den Bau einer Zuwegung an deren Westrand neu geordnet.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Anschluss an das vollständig erschlossene und bebaute Wohngebiet „Bäumenwiese".

Die bestehenden Gebäude und Nutzungen sind genehmigt, wegen der formell nicht gegebenen Erschließung und der Lage außerhalb des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan „Bäumenwiese" ist das Plangebiet dem Außenbereich zugeordnet, wodurch Neugenehmigungen bisher ausgeschlossen waren. Der Ergänzungsplan schafft die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für eine Neubebauung des Grundstücks „An der Ritsch 31" und die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung des Wohnhauses „An der Ritsch 33" sowie für die dauerhafte Sicherung der Erschließung. Städtebaulich ist die Bestandsüberplanung unkritisch, auch die Ersatzbebauung entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Lauterbach und dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet umfasst in der Flur 13 der Gemarkung Lauterbach die Flurstücke 150 und 151, 254/14 und 254/15 sowie ein Teilstück der Wegeparzelle 557 in der Verlängerung des Buchenweges und die Flurstücke 373/1 (Wegeparzelle) und 153/1, 153/2, 153/3 und 153/4 teilweise. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 7.020 m².

Die Flächen liegen topografisch am oberen Ende des Baugebiets Bäumenwiese und sind nach Nordosten exponiert. Ca. 50 m südlich (Luftlinie) befindet sich das Gelände des Krankenhauses.

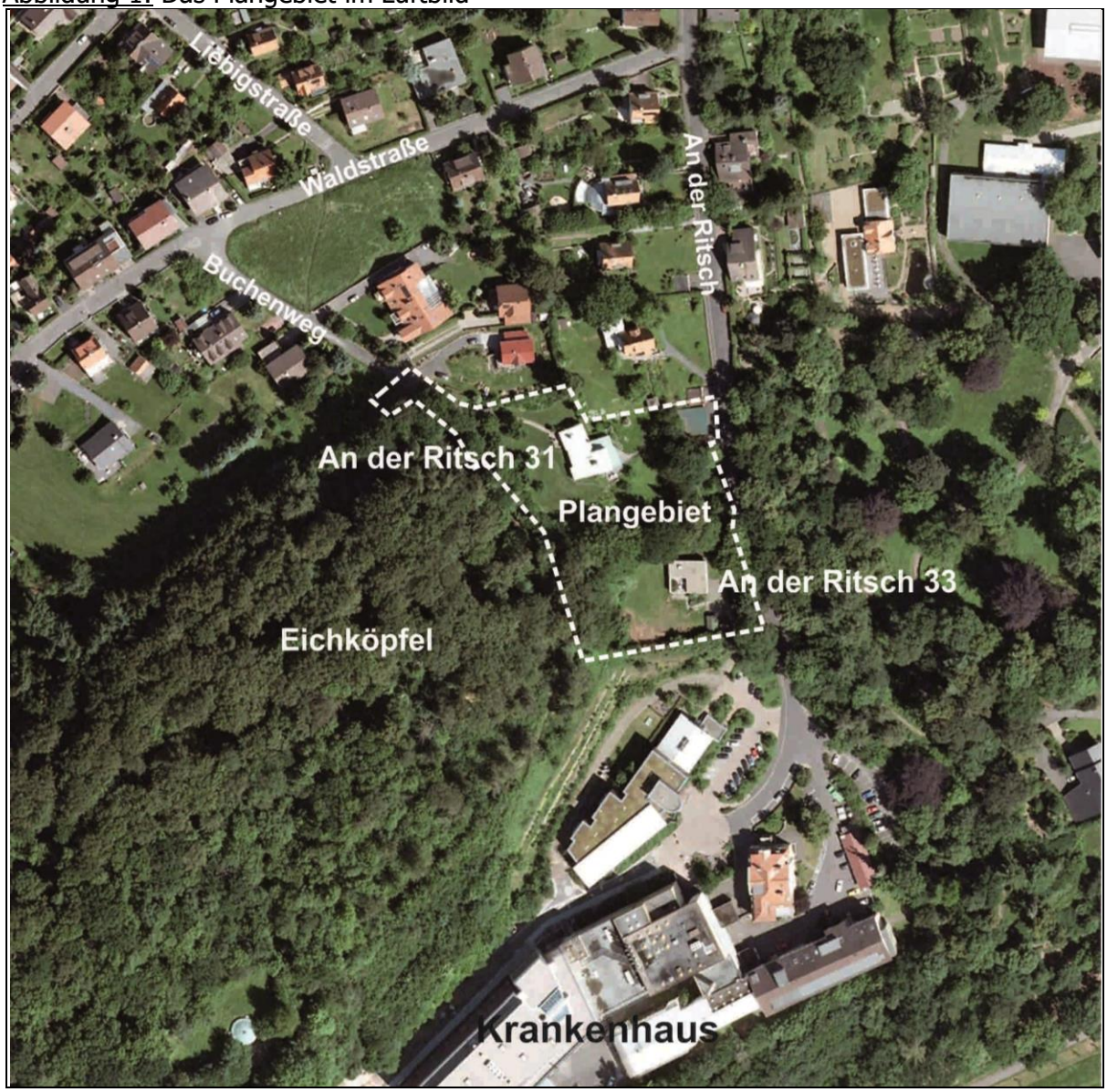
Im Norden grenzt unmittelbar das Wohngebiet „Bäumenwiese" an, im Westen der waldbestandene „Eichköpfel". Ein geschotterter Waldweg verläuft am Westrand des Plangebiets. Der

Weg ist gleichzeitig Versorgungstrasse für wichtige Wasserleitungen. Im Süden grenzen die Flächen des Krankenhauses an. Im Osten verläuft die Straße „An der Ritsch".

Die Parzellen innerhalb des Plangebietes sind mit zwei Wohnhäusern und Garagen bebaut, die Freiflächen sind teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, zum Teil gärtnerisch gestaltet.

Das nördliche Wohnhaus Nr. 31 ist über die vorhandenen örtlichen Straßen Liebigstraße und Buchenweg im Wohngebiet „Bäumenwiese" erschlossen. Das südliche Wohnhaus Nr. 33 ist derzeit über den Parkplatz des Krankenhauses von Süden verkehrlich angebunden. Diese Zustimmung wird mittelfristig seitens des Krankenhauses nicht mehr erteilt. Eine direkte Zufahrt über „An der Ritsch" ist aus topographischen Gründen nicht möglich.

Abbildung 1: Das Plangebiet im Luftbild



Bildquelle: Geoportal Hessen

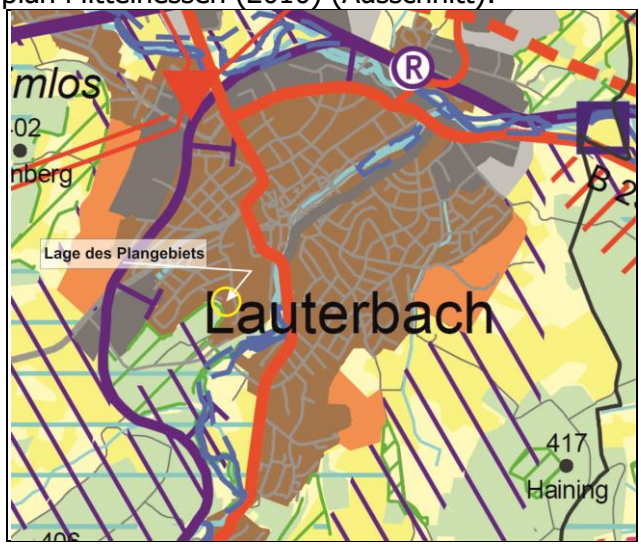
3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

Das vorhandene nördliche Wohnhaus Nr. 31 steht auf den Flurstücken 150 und 151. Aufgrund von Veränderungen an den Grundstücken 153/1 bis 153/4 ist der Anschluss an die Straße „An der Ritsch" weggefallen. Die Zufahrt ist über den „Buchenweg" organisiert, der in Höhe des Grundstücks jedoch nicht ausgebaut ist und auch nicht als Erschließungsstraße gewidmet ist. Der Planbereich ist nicht im Bebauungsplan „Bäumenwiese" (1964) und nicht in der Planänderung von 2002 erfasst. Damit ist weder das bestehende Wohnhaus formell erschlossen noch kann eine Neubebauung genehmigt werden.
Das südlich bestehende Wohngebäude („An der Ritsch 33") liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Erweiterung des Bebauungsplanes dient der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes und der optimierten verkehrlichen Anbindung beider Wohngebäude.

3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und im Regionalplan Mittelhessen 2010 verankert.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen (2010) (Ausschnitt):

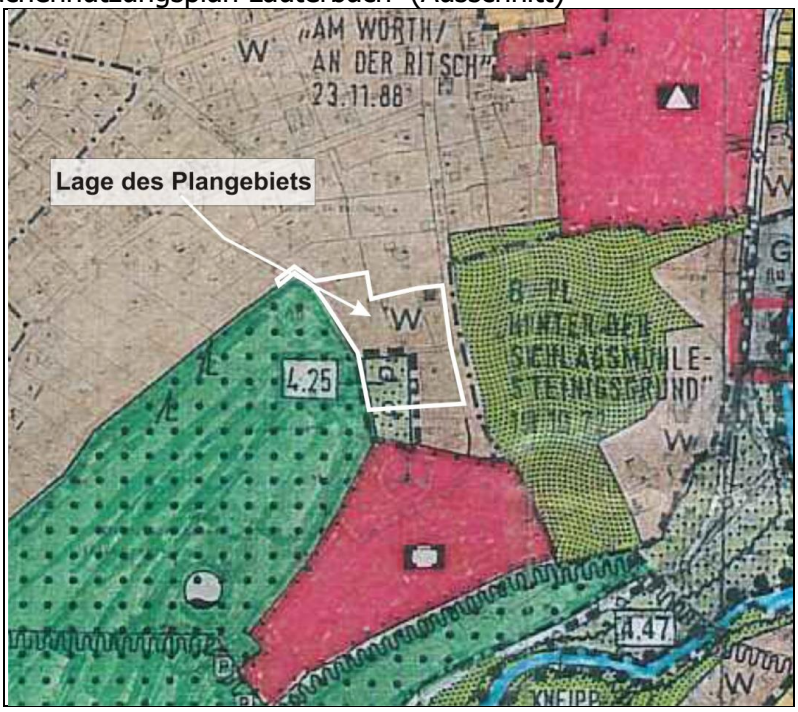


Der Planbereich liegt innerhalb des Vorranggebiets Siedlung-Bestand, die Planung entspricht den Zielen des Regionalplans.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Baugrundstücke liegen innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen. Die Planung entspricht dem Entwicklungsgebot (§ 8 BauGB), wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Die Verkehrsflächen liegen in einem Teil einer im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsfläche vor dem Wald. Hier wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung notwendig.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan Lauterbach (Ausschnitt)



4 Planaufstellungsverfahren

Mit dem Bebauungsplan werden bebaute und genutzte Grundstücke überplant. Den Nutzungen liegen Baugenehmigungen aus den Jahren 1961 (An der Ritsch 31) und 1963 (An der Ritsch 33) zu Grunde. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bäumenwiese" (Rechtskraft: 1964) bestand keine Notwendigkeit zur Überplanung der jetzt erfassten Flächen weil sie von den funktionalen Zusammenhängen her städtebaulich als dem Innenbereich zugehörig angesehen waren.

Der Ergänzungsplan ist aus rein formellen Gründen erforderlich, neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Für das Verfahren werden die Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche von ca. 1.110 qm (errechnet nach GRZ) liegt deutlich unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Vorprüfungen angewendet werden darf.

Die Planung bereitet keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
Es bestehen auch 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, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB sind gegeben.

Das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird in der Kreisstadt Lauterbach für städtebauliche Planungen regelmäßig angewendet um Verwaltungs-, Verfahrens- und Untersuchungsaufwände möglichst zu minimieren. Planungen, für die die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB nicht gegeben sind, werden im Regelverfahren aufgestellt. Die Anwendbarkeit für das beschleunigte Verfahren wird in für jeden Einzelfall individuell geprüft. Die von der Stadt im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungspläne der Innenentwicklung stehen sämtlich nicht in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang im Sinne des sog. „Kumulierungsverbots". Ebenso fehlt es an einem engen sachlichen Zusammenhang, da die Bebauungspläne nicht auf die Realisierbarkeit eines Vorhabens zielen, sondern verschiedene Sachgebiete beinhalten.

Um für die Planung einen möglichst umfassenden Überblick über die von der Planung berührten öffentlichen wie privaten Belange zu erhalten, wurden im Zeitraum Dezember 2017/ Januar 2018 frühzeitige Beteiligungen (Öffentlichkeitsbeteiligung i.S. § 3 I BauGB, Behördenbeteiligung i.S. § 4 I BauGB) durchgeführt. Hierbei wurde davon ausgegangen, dass für den Ergänzungsplan die Vorschriften des mit der Novellierung des Baugesetzbuchs 2017 neu eingeführten § 13b BauGB anzuwenden seien. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen wurde festgehalten, dass § 13b BauGB hier nicht anzuwenden sei weil mit der Planergänzung kein neues Baugebiet / keine neue Wohnnutzung ausgewiesen wird. Anwendbar sei für die zulässigerweise bebauten und genutzten Grundstücke aber § 13a BauGB. Die Neubebauung des Grundstückes „An der Ritsch 31" mit einem Mehrfamilienhaus anstelle des bestehenden Einfamilienhauses dient der Nachverdichtung des Bestandes, die planungsrechtliche Erfassung des Grundstückes „An der Ritsch 33" mit der bestehendes Baurecht planungsrechtlich nachvollzogen wird, ist als „andere Maßnahme" Teil des Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

5 Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die im übrigen Baugebiet „Bäumenwiese" geltende Nutzungsart **Reines Wohngebiet** wird aufgegriffen und unverändert übernommen. Es besteht keine Veranlassung, ergänzende Nutzungen zu ermöglichen oder Einschränkungen zu formulieren.

Auch die Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,3, GFZ = 0,5, Z = II) werden aus der bestehenden Planung für den Neubau im nördlichen Teilbereich übernommen. Für das Grundstück Nr. 33 werden diese Bestimmungen modifiziert und auf die im Bestand realisierte Bungalowbauweise angepasst (GRZ = 0,3, Z = I).

Auf eine Definition von Dachform und Dachneigung wird für das exponiert oberhalb des Baugebiets liegende Plangebiet aufgrund der besonderen Geländesituation verzichtet. Für den Neubau sieht die Vorhabenplanung ein flach geneigtes Pultdach vor, das der örtlichen Situation angemessen ist. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe max. 7,50 m) wird beibehalten, angepasst wird die zulässige Traufhöhe (6,50 m - vorher: 5 m).
Für das Bestandsgebäude (Nr. 33) ist die maximal zulässige Höhe aufgrund des Flachdaches mit der Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante Gebäudeattika ausreichend definiert.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch zu massive Baukörper zu vermeiden und um fachliche Anforderungen (Abstand zum Wald) zu berücksichtigen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen eng gefasst. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Abbildung 4: Wohnhaus An der Ritsch 33

5.2 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Eine Fläche für Stellplätze und das Abstellen von Müllsammelbehältern wird am nördlichen Rand des Geltungsbereichs angeordnet. Sie ist gegenüber den angrenzenden Wohngrundstücken durch eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern abgegrenzt.

5.3 Verkehrsflächen

Aufgrund der örtlichen Bedingungen wird der Planbereich dem Erschließungssystem des Wohngebiets am Buchenweg zugeordnet. Über den Buchenweg wird die Zufahrt zu den Grundstücken für Anwohner, Besucher, Einsatz- und Müllfahrzeuge organisiert. Einsatzfahrzeuge (v.a. Feuerwehr) und Müllfahrzeuge benötigen ausreichend dimensionierte Bewegungs- und Aufstellflächen.
Die städtebauliche Planung schafft die Grundlage für die Andienbarkeit der Grundstücke und Gebäude.

Am Ende des Buchenweges wird ein Teilstück der städtischen Flächen als dem öffentlichen Straßennetz zugehörige Verkehrsfläche festgesetzt. Neben der Funktion als Straßenerschließung für das Plangebiet ist dieses Teilstück die Verbindung zum „Eichköpfel" und zum Wasserhochbehälter (Hochbehälter Eichberg) oberhalb des Krankenhauses. In dem Weg verlaufen Versorgungsleitungen und er dient als Spazier-/ Wanderweg.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der in das Plangebiet hineinführende Anliegerweg mit Wendeanlage und Parkplätzen. Die Verkehrsfläche ist mit der Breite von 6 m ausgewiesen und hält die erforderlichen Flächen für den Bau einer ausreichend dimensionierten Zuwegung mit Bewegungs- und Aufstellflächen für Löschfahrzeuge vor. Im Ausbau ist eine befestigte Straßenbreite von 4 m ausreichend. Auf eine Länge von rd. 90 m überwindet der Weg eine Höhe von rd. 8 m. Die Steigungsverhältnisse und die teilweise enge Kurvenführung erfordern für die Ausbauplanung Spielräume um Kurvenradien und punktuelle Aufweitungen für den Begegnungsverkehr innerhalb der Verkehrsfläche realisieren zu können. Den Abschluss bildet eine Wendeanlage (dimensioniert für die Befahrung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen). Beiderseits sind Parkplatzflächen festgesetzt, die dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die im Geltungsbereich zulässigen Wohnungen dienen. Vorhabenseitig wurde eine Straßenplanung in Auftrag gegeben, der Ingenieurentwurf ordnet eine 4 Meter breite Zufahrtsfläche und die Wendeanlage mit Stellplätzen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen an.

5.4 Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen

Unterhalb des Grundstücks „An der Ritsch 31" schließt sich zur Straße hin ein mit größeren Bäumen bewachsener Hang an. Er ist Teil der Grünstrukturen, die sich vom Wald am „Eichköpfel" hinunter in die Stadt hineinziehen (Stadtpark). Unabhängig von eigentumsrechtlichen Bindungen soll dieser Bereich als wichtiger städtebaulicher Bestandteil der Stadtgestalt erhalten bleiben.

Die Flächen zum Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie im zentralen Bereich dienen der Abgrenzung zum westlich anschließenden Wald, der inneren Durchgrünung und dem Erhalt der verbindenden Grünstrukturen vom „Eichköpfel" zum „Stadtpark". Größere erhaltenswerte Bäume und Habitatbäume sind punktuell auf der Basis einer Geländevermessung zum Erhalt festgesetzt. Grundlage für die Festsetzungen ist eine Ortsbegehung mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde und Hessen Forst, wonach diese Bäume aus fachlicher Sicht aufgrund ihrer Größe oder ökologischen Bedeutung (Habitatbäume) zu erhalten sind.

Abbildung 5: Nadelgehölze - Ersatz durch standortgerechte Laubholzhecken
(Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Abbildung 6: Habitatbaum im Plangebiet (zum Erhalt festgesetzt)

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

6.1.1 Gewässerschutz

Gewässer, Grundwasser
Offene Gewässer, deren Gewässerrandstreifen, festgestellte Überschwemmungsgebiete oder Grundwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Altflächen, Bodenschutz
Nachsorgender Bodenschutz
Informationen über vorhandene schädliche Bodenverunreinigungen oder Altflächen liegen nicht vor. In der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstigen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Im Planungsraum befinden sich keine entsprechenden Flächen.

Vorsorgender Bodenschutz
Grundsätzliche Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes sind u.a.:

- sparsamer und schonender Umgang mit Boden (Standortalternativen),
- Bodenbetrachtung anhand natürlicher Bodenfunktionen, Vorbelastung, Nutzungshistorie…,
- Betrachtung Erosionsgefährdungspotential,
- Beschränkung Bodeneingriffe auf das notwendige Maß,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur.

Den Maßgaben des vorsorgenden Bodenschutzes wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Die Böden im Plangebiet sind durch die langjährige Nutzung und Bebauung stark verändert, die geplante Ersatzbebauung vermeidet die Inanspruchnahme neuer Flächen. Zusätzliche Flächen werden in geringem Umfang lediglich für den Bau des Anliegerweges und der Stellplätze neu bebaut. Im Gelände

6.1.2 Erschließung, Brandschutz

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.
Die Wasserversorgung ist über die Wasserhauptleitungen im Weg am Waldrand bzw. über eine davon abzweigende Wasseranschlussleitung sowie über das Versorgungsnetz im Buchenweg gesichert.
Die Stromversorgung (0,4 kV Hausanschlussleitungen) erfolgt über das Erschließungssystem im Baugebiet am Buchenweg, Gasversorgung ist vorhanden und zukünftig möglich (Erdgasleitung in der Straße „An der Ritsch"). Von Leitungen in der Straße „An der Ritsch" aus ist das Gebiet an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.
In der Vorhabenplanung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung die notwendigen Erschließungsmaßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen / Erlaubnisse einzuholen.

In seiner Stellungnahme vom 26.01.2018 weist das Amt für Aufsichts- und Ordnungsangelegenheiten (Vorbeugender Brandschutz) auf die allgemein anzuwendenden Regelwerke (z.B. HBO, DVGW Arbeitsblätter, Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) hin. Die Neuordnung der Zufahrten zu den Grundstücken und damit die Sicherung der Andienung durch Einsatz- und Rettungsfahrzeuge ist mit Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes. In dem topografisch anspruchsvollen Gelände werden die erforderlichen Verkehrsflächen festgesetzt, in denen notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen gebaut werden können-

6.2 Verkehr

Straßen des überörtlichen Verkehrs werden nicht berührt, für die innere Erschließung und die Anbindung an das städtische Straßennetz werden die erforderlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

6.3 Denkmalschutz

Denkmalfachliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Das nördlich benachbarte Anwesen „An der Ritsch 29“ ist insgesamt mit Garten, Grundstückseinfriedung und Gartenhaus als Kulturdenkmal ausgewiesen. Dem denkmalpflegerischen Umgebungsschutz wird mit der engen Festsetzung überbaubarer Flächen und der Begrenzung zulässiger Gebäudehöhen Rechnung getragen. Eine Gesamtanlage ist im Bereich des Plangebiets nicht ausgewiesen.

Abbildung 7: Denkmalschutz im Umfeld des Plangebiets

Bildquelle: http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de

6.4 Naturschutzfachliche Belange und Forsten

Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Anforderungen in Verbindung mit den forstlichen Belangen wurde die Planung im Rahmen eines Ortstermins mit den betroffenen Fachbehörden erörtert.

Die neu geplante Anliegerstraße greift in Gehölzbestände ein. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist das Fällen und Roden von Bäumen erforderlich. Hiergegen bestehen keine grundsätzlichen Vorbehalte der Fachbehörden (UNB und Hessen Forst), was im Rahmen eines Ortstermins vorabgestimmt werden konnte. Größere Bäume und Habitatbäume (Bäume mit Bruthöhlen) sind zum Erhalt festgesetzt. Grundlage für die Festlegung der zu erhaltenden Bäume ist eine topografische Vermessung des Gebiets.

Sofern Einzelbäume aufgrund ihrer Größe oder als Habitatbäume erhalten werden müssen, sind diese nach erfolgter Vermessung zum Erhalt festgesetzt. Als Abgrenzung gegenüber dem Wald und den Gehölzstrukturen ist zur Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange eine Anpflanzungsfläche zur Anlage einer Hecke bestimmt.

Im Beteiligungsverfahren hat die Naturschutzbehörde des Landkreises weitere Anregungen und Hinweise gegeben:

- *Der Erschließungsweg wird mit 6 m Breite als überdimensioniert angesehen. Ein Anliegerweg mit 3,5 m bis 4 m Breite wird als ausreichend angesehen*.
  Inhaltlich wird der Anregung zugestimmt. Für die tägliche Nutzung ist ein Ausbau mit 6 m Breite nicht erforderlich. Allerdings sind für die Planung die Anforderungen für die Andienung durch Einsatz- und Rettungsfahrzeuge zu berücksichtigen. Der Weg ist auch Feuerwehrzufahrt. Nach der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr" muss die lichte Breite von Durchfahrten mindestens 3 m betragen, der Außenradius von Kurven 10,50 m. Aufstellflächen auf Grundstücken müssen mindestens 3,50 m breit sein. Im Bebauungsplan sind diese Anforderungen nicht punktgenau umsetzbar, dies bleibt der Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die Freiflächen vorbehalten. Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen werden, soweit es auf Ebene der städtebaulichen Planung erkennbar abzusehen ist, die äußeren Flächenabgrenzungen festgesetzt. Die spätere tatsächliche Ausbaubreite für die Zuwegung umfasst nicht die gesamte Breite der Verkehrsfläche. Eine vom Vorhaben zwischenzeitlich beauftragte Straßenplanung (Ingenieurentwurf vom September 2018) ordnet eine 4 Meter breite Zufahrtsfläche und die Wendeanlage mit Stellplätzen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen an.
- *Der Bebauungsplan enthalte keine Ausgleichsplanung*.
  Nach den Vorschriften des § 13a BauGB (mit der Gesetzesnovellierung 2017 auch auf Bebauungspläne nach § 13b BauGB anzuwenden) ist für den Bebauungsplan ein Ausgleich nicht erforderlich. Es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt. Damit gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Unabhängig davon dienen die Festsetzungen für die Anpflanzungsflächen (Entwicklung standortgerechter Laubholzhecken) der Anreicherung des Gebiets mit Biotopstrukturen und stellen für bisher mit standortunangepassten Nadelgehölzreihen eine Aufwertung dar.
- *Der Erhalt des Fußweges auf dem zentralen Wegegrundstück 373/1 wird angeregt* (in Verbindung mit dem Weg auf dem Grundstück 153/4 innerhalb der festgesetzten Grünfläche).
  Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass die Wegeverbindung von der Straße „An der Ritsch" zum „Eichköpfel" nur sehr wenig genutzt wird. Die Verbindung wird als Spazier- oder Wanderweg nicht benötigt, der Erhalt der Zugänglichkeit für die Allgemeinheit ist nicht erforderlich und unwirtschaftlich. Der Anregung zum Erhalt der öffentlichen Wegeverbindung wird deshalb nicht gefolgt. Erhalten bleiben kann die fußläufige Zuwegung zu den Grundstücken „An der Ritsch" Nrn. 31 und 33. Hier liegt zukünftig die Verkehrssicherungspflicht innerhalb der privaten Grünfläche bei den Grundstückseigentümern.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen sind nicht betroffen. Ausgewiesene Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Aus forstlicher Sicht wird im Verfahren auf die Einhaltung eines Abstandes von 30 m zum westlich liegenden Wald angeregt. Die Baugrenzen halten diesen Abstand ein.

In Übernahme der Anregung der Forstbehörden aus dem ersten Beteiligungsverfahren (mit reduziertem Geltungsbereich) hält die neu festgesetzte Baugrenze des geplanten Neubaus den geforderten Mindestabstand von 30 m zum westlich benachbarten Waldrand ein.

7 Bodenordnung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden durch die Eigentümer / Vorhabenträger gegebenenfalls vereinigt bzw. neu geordnet. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.

Lauterbach und Wetzlar, 25.10.2018

Planbearbeitung:

KuBuS architektur+stadtplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar