

Gemeinde Roßdorf

**2. Änderung des Bebauungsplanes
„Gundernhausen Nord-West II und III“**

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Februar 2013

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel der Planänderung	2
2.	Rechtsgrundlagen.....	2
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	2
4.	Planungsrechtliche Situation	3
5.	Schutzausweisungen.....	4
6.	Inhalt der Änderungen	4
7.	Begründung der Änderungen.....	4
8.	Auswirkungen der 2. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange.....	5
8.1	Natur und Landschaft.....	5
8.2	Wasserwirtschaft.....	5
8.3	Immissionsschutz.....	5
9.	Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB	5
10.	Bodenordnung	6
11.	Planungsstatistik	6

1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Im Bebauungsplan für das Wohngebiet „Gundernhausen Nord-West II und III“ wurden auf einigen Grundstücken Hausgruppen (Reihenhäuser) festgesetzt. Bei der Vermarktung stellte sich heraus, dass diese Grundstücke bei den Bauinteressenten zu wenig nachgefragt werden.

Um Wünschen von zukünftigen Bauherren gerecht zu werden und um das Plangebiet besser vermarktbare zu machen, sind für zwei Bereiche zeichnerische Änderungen notwendig. Anstelle der vorgesehenen Reihenhausbebauung soll nun auch eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern zugelassen werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für diese Änderungen geschaffen werden.

2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I 1421)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 17.08.2012 (BGBl. I, S. 1726)

3. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst 2 Teilbereiche mit folgenden Parzellen:

Teilbereich 1 umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Gundernhausen die Flurstücke Nr. 652 (teilweise) und 654.

Teilbereich 2 umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Gundernhausen die Flurstücke Nr. 599, 665, 666, 668 und 671.

Die Lage der Teilbereiche ist folgender Abbildung zu entnehmen.



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gundershausen Nord-West II und III“

4. Planungsrechtliche Situation

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung wird der seit 19.02.2009 rechtskräftige Bebauungsplan Wohngebiet „Gundershausen Nord-West II und III“ und dessen 1. Änderung vom 29.07.2010 geändert.

Es werden lediglich zeichnerische Änderungen vorgenommen.

Die gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung und dessen 1. Änderung nicht geänderten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin rechtswirksam.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird für das Bauleitplanverfahren das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht notwendig.

Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet durch die Bebauungsplanänderung nicht statt.

5. Schutzausweisungen

Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht, Denkmalschutzrecht oder Artenschutzrecht liegen im Plangebiet nicht vor.

Bodendenkmäler

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet, in dem archäologische Denkmäler zu erwarten sind.

Die untere Denkmalschutzbehörde weist in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

„Es ist daher erforderlich, die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn (jegliche Eingriffe in den Boden) über den Tag des Beginns zu unterrichten. Die Erdarbeiten sind von einer von den Denkmalbehörden zu stellenden denkmalfachlich geeigneten Person (§ 18 Abs. 2 HDSchG) zu überwachen. Sollten Bodendenkmäler auftreten, muss die Zeit für die Freilegung, Dokumentation und Bergung zur Verfügung gestellt werden.“

Die Unterlassung dieser Meldung ist gem. § 76 Abs. 1 und 3 HBO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.“

6. Inhalt der Änderungen

Die gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung und dessen 1. Änderung nicht geänderten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin rechtswirksam.

Folgende Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen werden getroffen:

1. Die Helene-Wessel-Straße (Flurstück 652) wird von 4 m auf 5 m verbreitert.
2. Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück Nr. 654 (WA 3) wird geändert.
3. Die gemeinschaftlichen Stellplätze „a“ auf dem Flurstück Nr. 654 werden neu aufgeteilt und die gemeinschaftlichen Stellplätze „b“ entfallen.
4. Die überbaubaren Grundstücksflächen der drei Hausgruppen am Südwestrand des Plangebietes (WA 3) werden nach Süden vergrößert.
5. Die Bauweise wird im Bereich WA 3 in allen 2 Teilbereichen von Hausgruppe in offene Bauweise geändert.
6. In den südwestlichen beiden verkehrsbegleitenden Grünstreifen im Gebiet WA 3 entfallen die Bäume und es werden Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

7. Begründung der Änderungen

Verbreiterung der Helene-Wessel-Straße

Die Verbreiterung der Helene-Wessel-Straße von 4 m auf 5 m ist notwendig, da neben Reihenhäusern auch Einzel- und Doppelhäuser auf dem Flurstück 654 errichtet werden sollen, die eine breitere Straßenfläche für die Zufahrt auf die Grundstücke benötigen.

Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise

Mit den jetzigen Festsetzungen der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in den Bereichen WA 3 lassen sich lediglich Hausgruppen (Reihenhäuser) errichten. Durch die Vergrößerung der Baufenster und der Änderung in „offene Bauweise“, anstatt

Hausgruppen, ist hier eine flexiblere Bebauung der Grundstücke auch in Form von Einzel- und Doppelhäusern möglich.

Änderungen der gemeinschaftlichen Stellplätze

Aufgrund der Verbreiterung der Helene-Wessel-Straße um 1 m und der Änderung des Kurvenradius an der nordöstlichen Ecke des Flurstückes 654, ist eine Neuaufteilung der gemeinschaftlichen Stellplätze „a“ auf dem Flurstück Nr. 654 notwendig.

Die gemeinschaftlichen Stellplätze „b“ werden nicht mehr benötigt, da geplant ist, im südlichen Teil der Parzelle 654 auch Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten, die ihre Stellplätze auf den eigenen Grundstücken unterbringen.

Ergänzung von Leitungsrechten

Am Südwestrand des Plangebietes ist eine zentrale Heizungsanlage geplant. Um die Versorgungsleitungen für die angrenzenden Grundstücke in dem verkehrsbegleitenden Grünstreifen verlegen zu können, werden Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer dieser Grundstücke festgesetzt. Wegen der geplanten Leitungen werden Anpflanzungen von Bäumen dort nicht mehr verbindlich festgesetzt.

8. Auswirkungen der 2. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange

8.1 Natur und Landschaft

Die naturräumlichen Grundlagen sowie die landschaftsplanerische Bewertung und Zielkonzeption sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“ dargestellt. Es wird darauf verwiesen.

Die Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft im Hinblick auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 9. dargestellt.

8.2 Wasserwirtschaft

Die wasserwirtschaftlichen Belange zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“ dargestellt.

Die für den Wasserabfluss wirksame versiegelte Fläche vergrößert sich durch die Änderungen nicht.

8.3 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“ dargestellt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich hierzu keine Änderungen.

9. Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit durch die Änderung gegenüber dem bis dahin geltenden Plan ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. So weit die beabsichtigten Änderungen keine zusätzlichen Eingriffe ermöglichen, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Daher wird im Folgenden verbal-argumentativ vor und nach der 2. Änderung aufgezeigt, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich ist.

Durch die Veränderung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht, da die Grundflächenzahl von 0,4 und damit die zulässige Überbauung der Grundstücke unverändert bleibt.

Die Änderungen werden ausschließlich auf bereits überplanten Baugrundstücken vorgenommen. Das bedeutet, dass Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bereits durch den Ursprungsbebauungsplan zulässig waren. Da die getroffenen Festsetzungen die mögliche Versiegelung und damit die Eingriffe in die Naturgüter Boden und Wasser nicht erhöhen werden, werden durch die Änderungen nicht mehr Eingriffe zulässig, als vorher bereits zulässig waren.

Lediglich durch die nicht mehr zwingend festgesetzten Bäume und die Verbreiterung der Helene-Wessel-Straße um 1 m werden geringfügige zusätzliche Eingriffe verursacht. Aufgrund der Geringfügigkeit des Biotopverlustes im Vergleich zum Gesamtdefizit des Ursprungsplanes von 636.280 Biotopwertpunkten, ist ein Ausgleich der zusätzlich zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB jedoch nicht erforderlich.

10. **Bodenordnung**

Aufgrund der Verbreiterung der Helene-Wessel-Straße ist eine Änderung des Umlageplanes notwendig.

11. **Planungsstatistik**

Geltungsbereich Bebauungsplanänderung	4.992 m²
Straßenverkehrsfläche	376 m ²
Allgemeines Wohngebiet (Teilbereich 1)	1.847 m ²
Allgemeines Wohngebiet (Teilbereich 2)	2.697 m ²
Verkehrsgrün (Teilbereich 2)	72 m ²