

Bauleitplanung der Stadt Nidda

Bebauungsplan Nr. K 4.1 „Im Weinfurth - 1. Änderung“ im Stadtteil Kohden



- Begründung -

Entwurf

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304989 0
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 23/539
Planungsstand: April 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Änderung	4
2	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich	5
2.2	Gebiets-/ Bestandssituation	6
2.3	Bestehendes Baurecht	6
3	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen .	7
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Überörtliche Fachplanungen.....	8
3.4	Sonstige rechtliche Vorgaben.....	8
3.5	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	8
4	Planinhalte und Festsetzungen.....	9
5	Umweltbelange.....	10
5.1	Eingriff und Ausgleich	10
5.2	Bodenschutz	10
5.3	Artenschutz	11
6	Verfahrensablauf und Beteiligung.....	12

1 Anlass und Ziel der Änderung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potenziellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung. Auch aus regionalplanerischer Sicht soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben (Regionalplan Südhessen 2010, Kapitel 3.4.1, Z3.4.1-4). Diesem Ziel trägt auch § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung.

Der bestehende Bebauungsplan K4 „Im Weinfurth“ ist durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses seit dem 27.04.1982 rechtsverbindlich. Inhalt dieses Bebauungsplans ist im Bereich des Planbereichs der vorliegenden 1. Änderung die Festsetzung „nicht überbaubare Grundstücksflächen“. Angrenzend sind die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Veranlassung für die Änderung des Bebauungsplans K4 „Im Weinfurth“ ist die geplante Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereich mit einem Einfamilienwohnhaus im Rahmen einer sinnvollen Nachverdichtung.

Hierzu ist die Änderung der Festsetzung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO (WA, max. II Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6) mit einer überbaubaren Fläche (Baufenster) notwendig.

Da es sich bei der Planung um eine sonstige Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung handelt, kann die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Anstoß zur Änderung des Bebauungsplans geht zwar von privater Seite aus, unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele liegt die Planung jedoch auch im öffentlichen Allgemeininteresse.

Die Kosten werden vom Antragsteller übernommen.

2 Beschreibung des Plangebiets

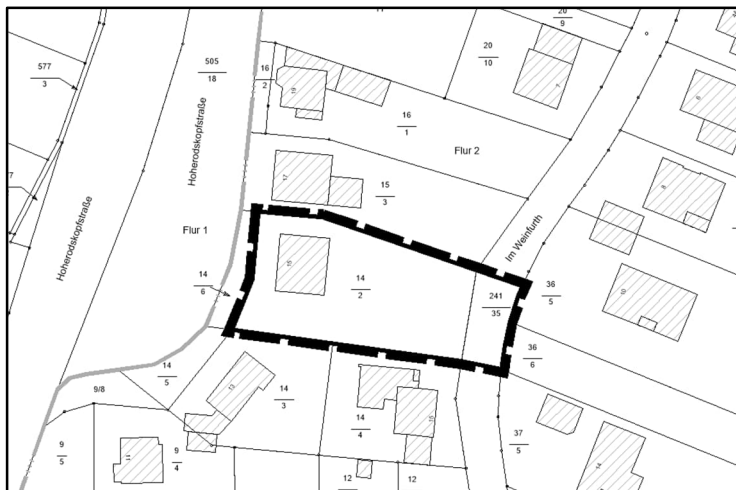
2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Kohden zwischen der Hoherodskopfstraße im Westen und der Straße Im Weinfurth im Osten. Das Grundstück ist von beiden Straßen aus erschlossen. Es ist vollständig von Wohnbebauung umgeben.

Topographisch fällt das Gelände von Westen (ca. 140 m üNN) nach Osten (ca. 134 m üNN) stark ab (Höhenangaben aus Google Earth).



Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 14/2 und 241/35 (teilweise) in der Flur 2, Gemarkung Kohden mit einer Größe von 1.304 m².

Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung

2.2 Gebiets-/ Bestandssituation

Das überplante Grundstück ist bereits mit einem Wohnhaus an der Hoherodskopfstraße bebaut. Es handelt sich um zweigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Kellergeschoss und Satteldach. Der östliche Teil des Grundstücks Richtung der Straße Im Weinfurth ist bislang unbebaut und wird als Garten genutzt. Es handelt sich dabei überwiegend um Rasenflächen und Flächen mit Zier- und Nadelgehölzen.

Das Grundstück ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Durch die Nachverdichtung mit einem zusätzlichen Wohnhaus ist nicht mit einem wesentlich erhöhten Wasserverbrauch oder Abwasserverbrauch zu rechnen.



Abbildung 3: Flurstück 14/2 von der Straße Im Weinfurt aus gesehen



Abbildung 4: Östlicher, bislang unbebauter Grundstücksteil

2.3 Bestehendes Baurecht

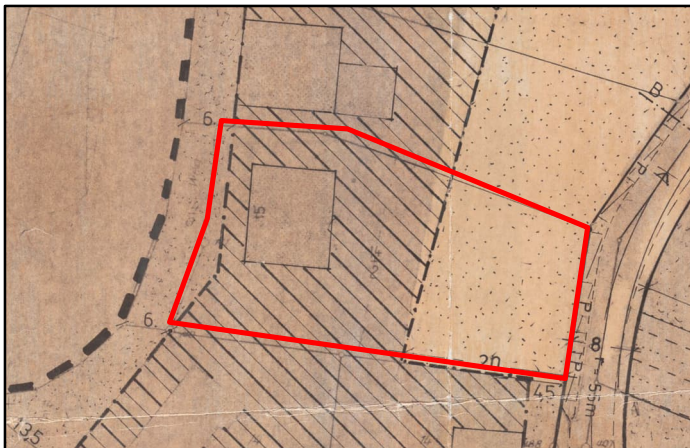


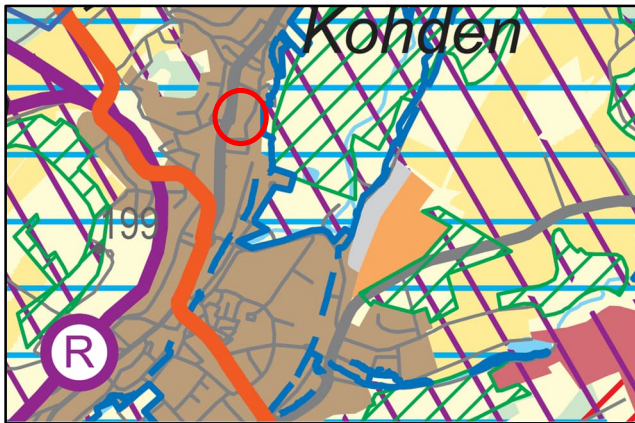
Abbildung 5: Bebauungsplan K4 „Im Weinfurth“ von 1982

Im alten Bebauungsplan von 1982 sind für das betroffene Grundstück folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,3 / GFZ 0,6 / 2 Vollgeschosse
- offene Bauweise
- überbaubare Fläche mit Baugrenzen
- Mindestgrundstücksgrößen
- Nicht überbaubare Fläche im östlichen Bereich
- Gestaltungsfestsetzungen

3 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung



Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Süd Hessen (RPS) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Ballungsraums Frankfurt Rhein-Main festgelegt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung (Bestand).

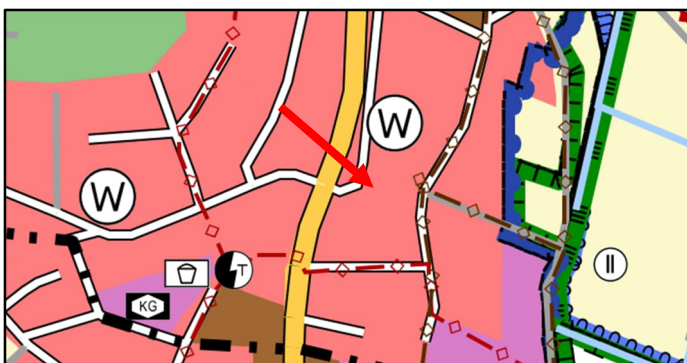
Abbildung 6: Regionalplan Süd Hessen (RPS) 2010

Hinsichtlich der regionalplanerischen Dichtewerte wird auf die geltende Rechtsprechung vom Oktober 2016 hingewiesen: *„Der Plansatz Z3.4.1-9 des Regionalplans Süd Hessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen) gilt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete“* (VGH Hessen, 13.10.2016 – 4 C 962/15.N).

Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Nidda ist entsprechend § 7 Abs. 4 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) zum 1. April 2021 dem Regionalverband Frankfurt/RheinMain beigetreten. Nach § 22 MetropolG obliegt mit Datum des Beitritts dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne der neuen Mitgliedskommunen. Diese Flächennutzungspläne gelten bis zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 (Regionaler Flächennutzungsplan) fort.



Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda ist der Planbereich als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) ist nicht erforderlich.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3.3 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

3.4 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten sowie von Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes „OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“ sowie in der quantitativen Schutzzone D sowie der qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebiets „Bad Salzhausen“.

Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

3.5 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Die Änderung ist als sonstige Maßnahme der Nachverdichtung zu sehen, da sie der Verbesserung der baulichen Ausnutzung im Innenbereich dient.

Die Planung erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB:

- Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
- Es werden keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen. Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² im Innen- und Außenbereich.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor, da Natura-2000 Gebiete in der näheren Planumgebung nicht vorhanden sind.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da lediglich Wohngebäude zulässig sind, können von der Planung keine schweren Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen. Auch sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

4 Planinhalte und Festsetzungen

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks im Geltungsbereich der 1. Änderung soll im Sinne der Nachverdichtung verbessert werden. Daher wird die überbaubare Fläche auf den bislang unbebaubaren östlichen Grundstücksteil erweitert.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden weitestgehend aus dem alten Bebauungsplan übernommen, damit sich die zukünftige Bebauung auch weiterhin in die städtebauliche Umgebung einfügt.

Die erforderlichen Stellplätze sind wie bisher auf den Grundstücken nachzuweisen.

Die ursprünglichen Gestaltungsfestsetzungen wurden teilweise übernommen, die Festsetzungen jedoch insgesamt gestrafft und auf unnötige Festsetzungen verzichtet.

Darüber hinaus wurden zusätzliche Festsetzungen (Ausschluss von Steingärten, Festsetzung einer Photovoltaikmindestfläche, Festsetzungen zur Nutzung und Rückhaltung von Niederschlagswasser), welche in Nidda inzwischen obligatorisch in Bebauungsplänen festgesetzt werden.

Die vorhandene Erschließungsstraße (Im Weinfurth) wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, so dass ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt.

Das Grundstück ist bereits voll erschlossen. Ein zusätzliches Wohnhaus kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Ein wesentlicher Einfluss auf die Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung ist auf Grund des geringen Umfangs der zusätzlichen Bebauung nicht zu erwarten

5 Umweltbelange

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Der Wegfall der (formalen) Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Ermittlung und Berücksichtigung der von der Planung betroffenen Umweltbelange in der Abwägung.

5.1 Eingriff und Ausgleich

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt formal die Umweltprüfung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet somit keine Anwendung.

Da eine Kompensation nicht erforderlich ist, wird im Rahmen der Änderung auf eine detaillierte Bestandsaufnahme - insbesondere bezüglich vorhandener Biotop- und Nutzungstypen sowie Bodenverhältnisse - verzichtet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

5.2 Bodenschutz

Für das Flurstück im Geltungsbereich sind keine Einträge im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) bekannt.

Auf die einschlägigen Regelungen zum Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung, Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) wird verwiesen. In den Bebauungsplan ist ein allgemeiner Hinweis aufgenommen worden, welcher die Vorgehensweise bei Auffinden von Auffälligkeiten erläutert.

Da durch die Planung erkennbar keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten sind, ist eine gesonderte Erfassung und Bewertung von Bodenfunktionen entbehrlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine Nachverdichtung im Innenbereich erfolgt. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten. Da wie in Kapitel 5.1 bereits dargelegt die Kompensationspflicht nicht nur für den Biotopschutz, sondern auch für alle übrigen Schutzgüter - mit Ausnahme des Artenschutzes entfällt, ist eine hypothetische Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden nicht erforderlich, zumal für das Gebiet im Bodenviewer Hessen keine Daten vorliegen.

5.3 Artenschutz

Bezüglich des Artenschutzes ist festzustellen, dass eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen in Betracht kommt, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans oder der Satzung das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan bzw. die Satzung nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmungen vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam sind. Somit ist im Verfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Da im Planbereich der 1. Änderung keine Biotopstrukturen für geschützte Tierarten vorhanden sind, kann eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten ausgeschlossen werden. Es gibt keine größeren oder älteren Baumbestände mit Baumhöhlen, welche als Brut- und Niststätte für Vögel in Betracht kämen. Auf Grund der bestehenden Bebauung und dem Fehlen jeglicher Sand- oder Schotterflächen sowie der Beeinträchtigung durch streunende Hauskatzen sind auch keine Lebensräume für Zauneidechsen oder sonstige Reptilien vorhanden. Gewässer oder Feuchtfelder für Amphibien fehlen ebenfalls.

Selbst wenn eine geschützte Art das Grundstück temporär als Nahrungs- oder Brut habitat nutzen würde, kann angesichts seiner Ausstattung, Größe und Lage ausgeschlossen werden, dass eine Art dieses Grundstück zwingend benötigt. Es verbleiben ausreichend mögliche Ausweichflächen im direkten Umfeld. Insofern kann der Erhaltungszustand einer potenziell betroffenen geschützten Art im Gebiet insgesamt nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere kann bei späteren Baumaßnahmen dem Tötungsverbot leicht durch entsprechende Berücksichtigung bei Gehölzrodungen (außerhalb von Brutzeiten) begegnet werden. Die ökologische Funktion der vom Eingriff ggf. betroffenen potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang somit gewahrt.

Auf eine Überprüfung des bestehenden Gebäudes hinsichtlich Fledermäuse und gebäudebrütenden Vogelarten wurde verzichtet. Dies ist ggf. im Zuge eines Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen.

Die Bauherrschaft ist auch weiterhin verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Dabei ist es unerheblich, ob das Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Denn auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben (§ 64 HBO) ist die Bauherrschaft verpflichtet, alle erforderlichen Bauvorlagen und Nachweise für das Bauvorhaben zu erbringen. Sollten bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVERl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

6 Verfahrensablauf und Beteiligung

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	27.06.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	__.__.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__.__.2024
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__.__.2024- __.__.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom	__.__.2024
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	__.__.2024

Tabelle 1: Verfahrensablauf

Beteili- gung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingebrachten Stellungnah- men	Davon abwä- gungsrele- vant	Anregungen zu...
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung			
§ 4 Abs. 2 BauGB				

Tabelle 2: Übersicht über das Beteiligungsverfahren

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.