

Gemeinde Brensbach
Ortsteil Brensbach

Bebauungsplan

„Auf der Beune, 5. Änderungsplan (in Textform)“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC10081-P
Stand: Oktober 2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ziel und Zweck der Planung.....	3
2 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3 Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
4 Übergeordnete Planung.....	5
5 Bestehender Bebauungsplan „Auf der Beune, 4. Änderungsplan“	5
6 Bestandsbeschreibung	7
7 Planung	8
8 Verkehrliche Erschließung	9
9 Ver- und Entsorgung.....	9
10 Kampfmittel.....	9
11 Artenschutz.....	10
12 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht	10
13 Kosten	10

1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr. 39/1 der Flur 1 in der Gemarkung Brensbach geschaffen werden.

Dafür ist die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf der Beune, 4. Änderungsplan“ erforderlich, um dort statt eines „Mischgebietes“ ein „Urbanes Gebiet“ festzusetzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

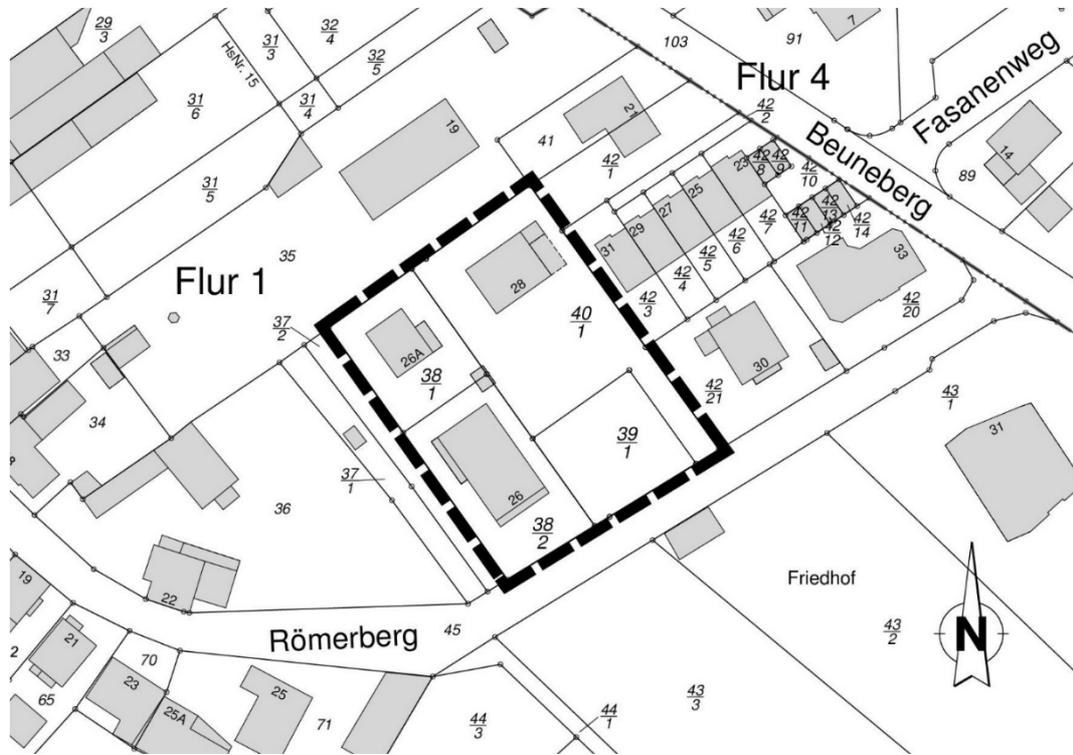
2 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich in der Kerngemeinde an der Nordseite der Straße „Römerberg“ gegenüber dem Friedhof.



Ausschnitt aus der Topograph. Karte (TK 25, Blatt 6219, unmaßstäblich, Quelle: Hess. Landesamt für Bodenmanagement u. Geoinformation) mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

Der Geltungsbereich des 5. Änderungsbebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Brensbach Flur 1 die Flurstücke Nr. 38/1, 38/2, 39/1 und 40/1 mit einer Fläche von ca. 0,27 ha und ist aus dem nachfolgenden Katastrerauszug ersichtlich:



Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Beune, 5. Änderungsplan“, Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Aufstellungsverfahren für die vorliegende Planung erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist auch möglich, wenn – wie in diesem Fall – ein bestehender Bebauungsplan geändert wird.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren nur dann angewandt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von max. 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten wird. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des zukünftigen Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Da der vorliegende 5. Änderungsbebauungsplan lediglich eine Gesamtfläche von ca. 0,27 ha umfasst, liegt diese Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vor.

Darüber hinaus sind durch den Bebauungsplan auch keine Beeinträchtigungen der europäischen Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) gegeben (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB).

Damit liegen insgesamt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Nachverdichtung gemäß § 13a BauGB handelt und die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB vorliegen, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Zudem wird der Bebauungsplan ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

4 Übergeordnete Planung

Der derzeit rechtswirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Brensbach stellt das Plangebiet als Teil einer „Gemischten Baufläche“ (M) dar. Südöstlich des Plangebietes ist eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt.

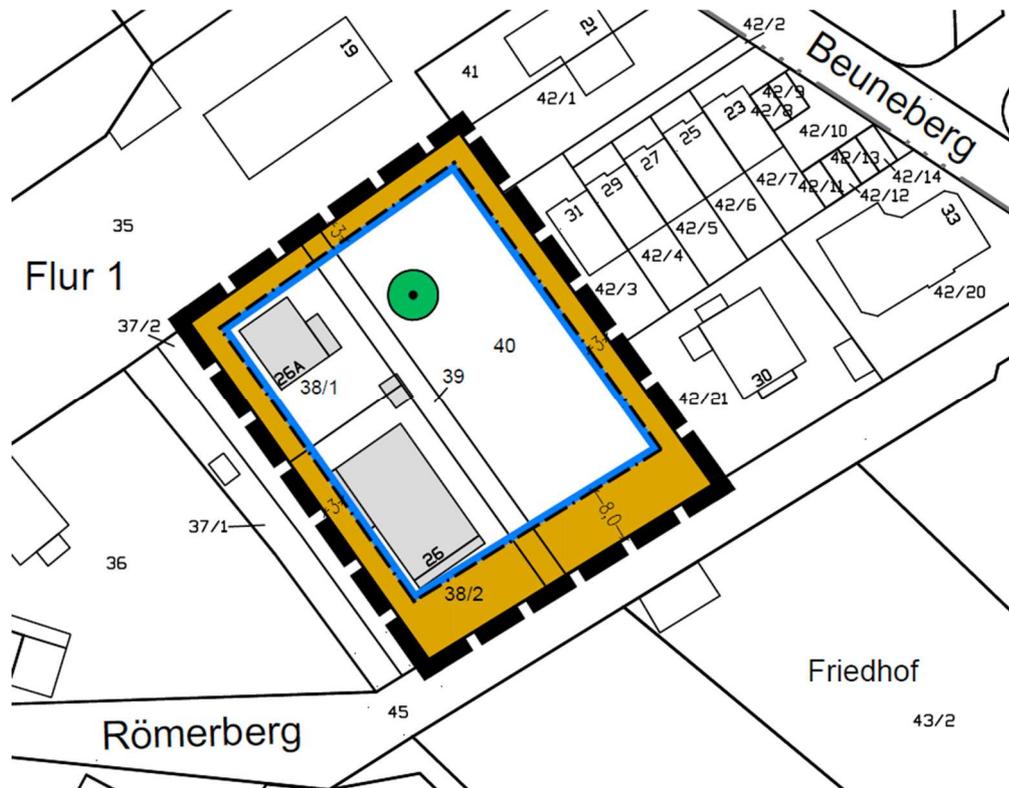


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach mit Geltungsbereich des 5. Änderungsbebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Auf der Beune, 5. Änderungsplan“ ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Bestehender Bebauungsplan „Auf der Beune, 4. Änderungsplan“

Der seit dem 01.09.2017 rechtskräftige **Bebauungsplan „Auf der Beune, 4. Änderungsplan“** der Gemeinde Brensbach setzt für den Geltungsbereich des 5. Änderungsplanes ein „Mischgebiet“ fest, in dem Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig sind bzw. Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Beune, 4. Änderungsplan“

Es werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese weisen zur Straßenparzelle einen Abstand von 8,0 m und zu den benachbarten Grundstücken einen Abstand von 3,0 m auf.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind aus gestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Als Dachformen sind – in Anlehnung an die Dachlandschaft der Umgebung – nur Sattel-, Walm-, Pult- und Krüppelwalmdächer zulässig. Davon ausgenommen werden die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden.

Ergänzend wird eine Festsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung getroffen. Zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes sind danach mindestens 40 % der Baugrundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser zu begrünenden Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Eine entsprechende Auswahlliste wird als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.

6 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet besteht aus vier Baugrundstücken, von denen drei bereits bebaut sind: Im westlichen Abschnitt die Anwesen Römerberg 26 und – rückwärtig gelegen – 26a (Flurstücke Nr. 38/2 bzw. 38/1), im Norden das neue Anwesen Römerberg 28 (Flurstück Nr. 40/1). Das südöstlich gelegene Grundstück (Flurstück Nr. 39/1) ist noch unbebaut.



Luftbild von Plangebiet und näherer Umgebung (Quelle: Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Auf den drei bereits bebauten Grundstücken steht an der Straße „Römerberg“ ein zwei- bis dreigeschossiges Mehrfamilienhaus, in dem auch eine kleinere Autowerkstatt betrieben wird. Von der Straße zurückgesetzt steht ein kleineres eingeschossiges Einfamilienhaus. Die Freiflächen sind recht dicht mit verschiedenen Sträuchern und Bäumen bewachsen.

Bei dem Neubau am Nordrand des Plangebietes handelt es sich um ein zweigeschossiges Einfamilienhaus. Am Ostrand des Geltungsbereiches verläuft die Zufahrt zu diesem Baugrundstück von der Straße „Römerberg“ aus.

Das noch unbebaute Grundstück besteht aus einer teilweise umzäunten Wiese mit einem kleineren Obstbaum an dessen Westrand. Weitere Gehölze sind hier nicht vorhanden.

Am Straßenrand vor dem unbebauten Grundstück stehen zwei größere Straßenbäume (Ahorn und Birke) als Teil einer Baumreihe in der Straße „Römerberg“.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung mit großzügigen Grundstücken geprägt; unmittelbar östlich des Plangebietes grenzt auch eine zweigeschossige Reihenhausbauung an, im Westen ein größerer Garten mit Streuobstwiesencharakter. Gegenüber vom Plangebiet, auf der Südostseite der Straße „Römerberg“ erstreckt sich der Friedhof des Ortsteils Brensbach mit großflächigen Grabfeldern und verstreuten Einzelbäumen und Baumgruppen.

7 Planung

Wie bereits in Kapitel 1 dieser Begründung als Ziel und Zweck der Planung erwähnt, beabsichtigen Bauwillige, auf dem Grundstück Gemarkung Brensbach, Flur 1, Nr. 39/1 (amtliche Fläche: 459 m²) an der Straße „Römerberg“ ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, ist die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf der Beune, 4. Änderungsplan“ erforderlich, um dort statt eines „Mischgebietes“ ein „Urbanes Gebiet“ festzusetzen. Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a BauNutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Unterschied zum Mischgebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Daher kann mit der beabsichtigten Änderung der Art der baulichen Nutzung die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die vorgesehene Änderung ist städtebaulich sinnvoll, da mit der geplanten Bebauung eine Baulücke an der Straße „Römerberg“ geschlossen und zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind dadurch nicht zu erwarten.

Da sich der Änderungsumfang nur auf die Zulässigkeit der Art der Nutzung bezieht, kann die Änderung in Textform als Satzung erfolgen.

Der Bebauungsplan „Auf der Beune, 5. Änderungsplan“ trifft folgende Festsetzungen (s. § 2 der Satzung):

Die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO aus dem Bebauungsplan „Auf der Beune, 4. Änderungsplan“ wird aufgehoben.

Als **Art der baulichen Nutzung** wird stattdessen ein „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und Anlagen der Fremdwerbung ebenfalls unzulässig sind. Diese Anlagen und Nutzungen hätten Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung zur Folge und würden dem Zweck der Planung, der Bereitstellung von Wohnbauflächen, und auch der Lage des Plangebiets in direkter Nachbarschaft zum Friedhof Brensbach widersprechen.

In § 3 der Satzung wird darauf hingewiesen, dass der 5. Änderungsplan nur die unter § 2 genannten Festsetzungen trifft und die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf der Beune, 4. Änderungsplan“ weiter fortgelten.

8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die am Südostrand des Plangebietes verlaufende Straße „Römerberg“.

Kraftfahrzeuge sind grundsätzlich auf den Baugrundstücksflächen unterzubringen. Die Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze auf den zukünftigen Baugrundstücken richten sich nach den Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

9 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergeben sich durch die vorliegende 5. Änderungsplanung keine Änderungen.

Da das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage von Brensbach liegt, kann es an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme der Gemeinde und der weiteren Versorgungsträger angeschlossen werden.

Das anfallende Abwasser wird den kommunalen Abwasseranlagen zugeführt. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.

Unbelastetes Regenwasser ist gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Abweichungen hiervon sind zu begründen.

Bei einer Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie die Arbeitsblätter DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 und DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemeingebrauch nach § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 fällt, ist bei der unteren Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Kenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.

10 Kampfmittel

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einem Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen ist (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

11 Artenschutz

Zur Gewährleistung des Artenschutzes und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Plangebiet wurde in einem Artenschutzfachbeitrag zum 4. Änderungsplan geprüft, ob und inwieweit betrachtungsrelevante besonders und streng geschützte Arten durch die Planung betroffen sind.

Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags werden im Bebauungsplan „Auf der Beune, 4. Änderungsplan“ durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt, die weiterhin Gültigkeit haben und auch im Zuge der 5. Änderungsplanung zu beachten sind, von denen das noch zu bebauende Grundstück an der Straße „Römerberg“ aber nur bei einer Rodung von Gehölzen hinsichtlich der Beachtung des diesbezüglich gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraums vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (außerhalb der Brutzeit) betroffen ist.

12 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf.

Abweichend davon gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, deren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Insofern besteht keine Ausgleichspflicht, womit eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt**.

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können i.V.m. § 13 BauGB im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden. § 13 Abs. 3 BauGB regelt für vereinfachte Verfahren u.a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Zum vorliegenden Bebauungsplan wird insofern **kein Umweltbericht** erstellt.

13 Kosten

Sämtliche Kosten dieses Bebauungsplanverfahrens werden von den Bauwilligen getragen. Zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Beune, 5. Änderungsplan“ wurde eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Brensbach und den Bauwilligen geschlossen.