

Gemeinde Brensbach
Ortsteil Brensbach

Bebauungsplan
„An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan,
5. Änderung (in Textform)“

S a t z 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

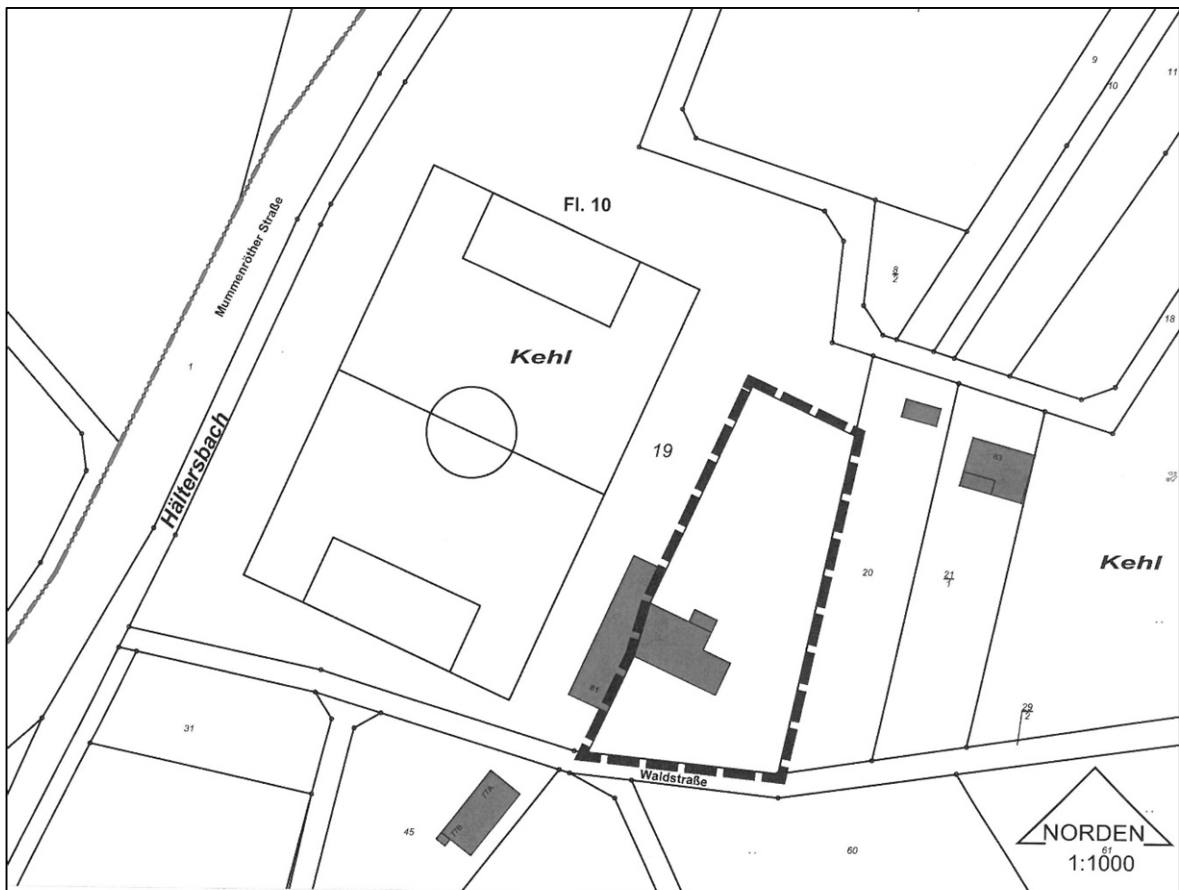
Auftrags-Nr.: PC30030
Stand: Februar 2024

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Brensbach am 15.02.2024 den Bebauungsplan „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan, 5. Änderung (in Textform)“ gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Brensbach Flur 10 das Flurstück Nr. 19 tlw. und ist in der nachfolgenden Karte umgrenzt:



Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

§ 2

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung „Sportplatz“ aus dem Bebauungsplan „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan“ wird im Geltungsbereich dieser Satzung aufgehoben.
- (2) Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet neu „Fläche für den Gemeinbedarf - Soziale Einrichtungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.
- (3) Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

§ 3

Hinweise

Der Bebauungsplan „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan, 5. Änderung (in Textform)“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan“ in allen seinen Festsetzungen.

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

§ 4

Verfahrensvermerke der Satzung

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.09.2023

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 06.11.2023 bis einschließlich 08.12.2023 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen
am 15.02.2024.

20. Feb. 2024

Datum

R. Müller

Rainer Müller
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Satzungsausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung
am 15.02.2024 beschlossenen Bebauungsplan „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan,
5. Änderung (in Textform)“ wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

20. Feb. 2024

Datum

R. Müller

Rainer Müller
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis
auf die Bereithaltung am 08.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

14. März 2024

Datum

R. Müller

Rainer Müller
Bürgermeister

§ 5

Rechtsgrundlagen der Satzung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -
BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntma-
chung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018,
GVBl. I S. 198

Gemeinde Brensbach
Ortsteil Brensbach

Bebauungsplan
„An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan,
5. Änderung (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.: PC30030-P
Bearbeitet: Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

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

1 Ziel und Zweck der Planung

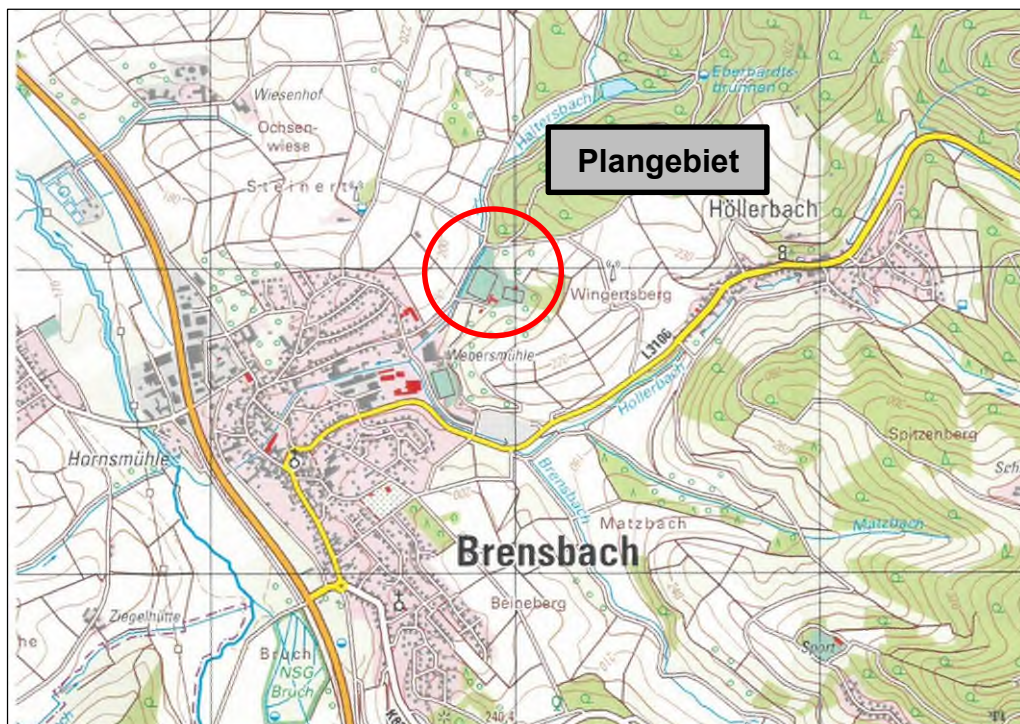
Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung einer ehemaligen Schießsportanlage in eine Gemeinbedarfseinrichtung auf dem Flurstück Nr. 19 der Flur 10 in der Gemarkung Brensbach geschaffen werden.

Dafür ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan“ erforderlich, um dort statt eines „Sportplatzes“ eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ festzusetzen; wobei die Änderung in Textform erfolgen kann.

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 Wiedernutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

2 Lage und Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Kerngemeinde unmittelbar östlich des Sportplatzes an der Mummenröther Straße.



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)

3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

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 die vorliegende 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan“ lediglich eine Gesamtfläche von ca. 0,3 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).

Die Sportanlage liegt zwar am Rande der Ortsbebauung, gehört aber noch zum Siedlungsbereich im Sinne des § 13a BauGB. § 13a BauGB umfasst nach der Rechtsprechung auch eine Vermehrung baulicher Nutzungsmöglichkeiten durch Einbeziehung von Grünflächen (BVerwG 4CN5.21 v. 25.04.2023).

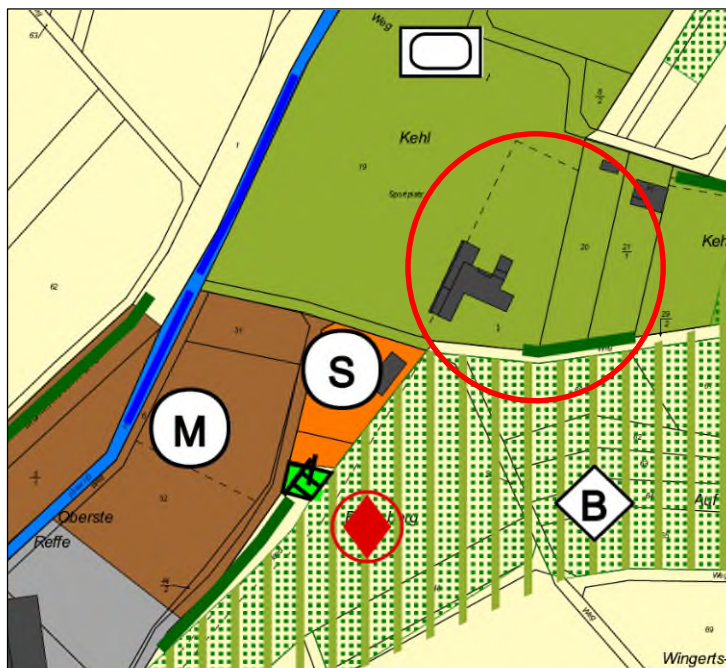
Damit liegen insgesamt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen 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 vollständig als Teil einer „Grünfläche - Sportplatz“ dar. Südlich des Plangebietes grenzt eine Sonderbaufläche sowie eine geschützte Biotopfläche (Streuobstbestand) an.

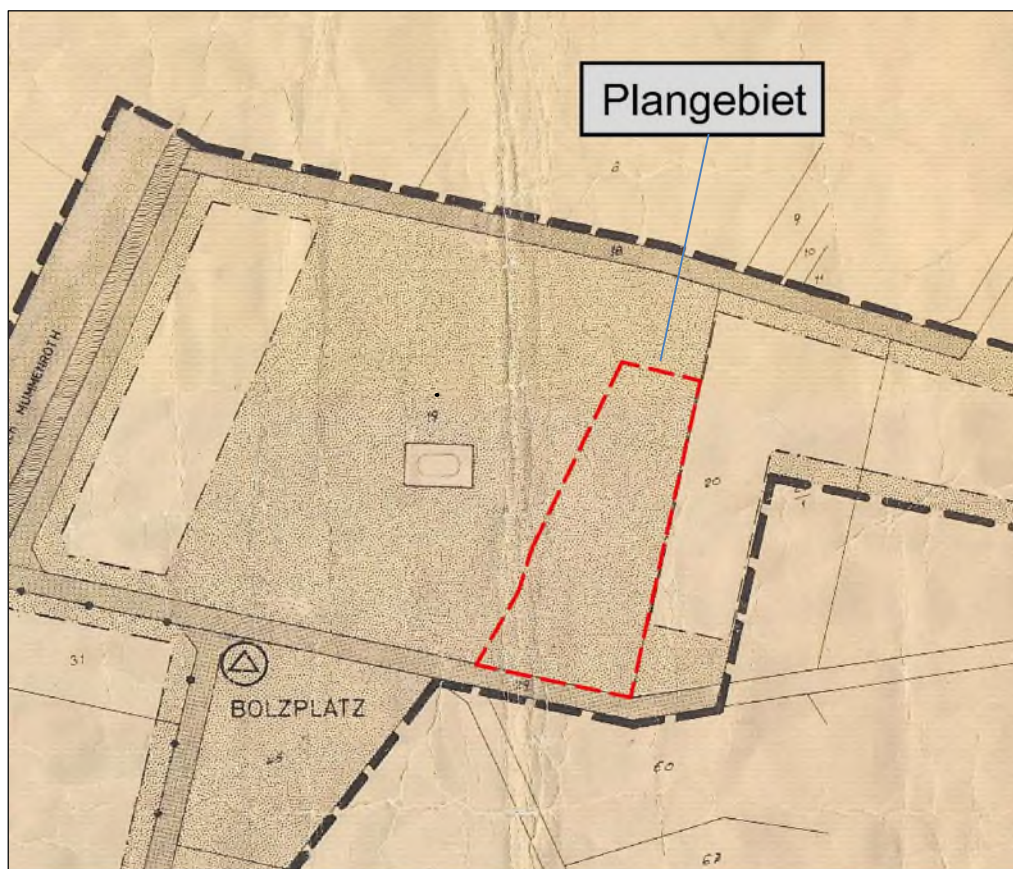


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach
mit Lage der 5. Änderung

Dementsprechend ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

5 **Bestehender Bebauungsplan „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan“**

Der seit 1971 rechtsverbindliche **Bebauungsplan „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan“** der Gemeinde Brensbach setzt für den Geltungsbereich der 5. Änderung einen „Sportplatz“ fest.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan“ mit Geltungsbereich der 5. Änderung

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

Diese 5. Änderung (in Textform) soll innerhalb seines Geltungsbereiches den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan in allen seinen Festsetzungen ersetzen.

6 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet besteht aus der ehemaligen Schießsportanlage eines Schützenvereins, der sich zwischenzeitlich aufgelöst hat, und wird seitdem nicht mehr genutzt.

Unmittelbar westlich angebaut, befindet sich das Vereinsheim der SSV Brensbach. Nach Osten hin grenzt eine Tennisanlage an. Südöstlich angrenzend an die vorgesehene Änderung grenzen die Gebäude des Angelsport- und Modellbauvereins sowie ein Parkplatz an.



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

Die ehemaligen Schießbahnen sind durch die dort auf den Kugelfangwällen vorhandenen recht dichten Bepflanzungen begrünt. Der Vorplatz zur verlängerten Waldstraße hin wird als Stellplatzfläche genutzt.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch den Sportplatz im Westen und durch weitere Vereinsanlagen und ihre Stellplatzflächen geprägt.

7 Planung

Wie bereits in Kapitel 1 dieser Begründung als Ziel und Zweck der Planung erwähnt, beabsichtigt die Gemeinde das bisherige Vereinsgelände des Schützenvereins als Gemeinbedarfsfläche umzunutzen. Hier soll ein Jugendraum neu eingerichtet werden, da die bisherigen Räume für die Jugendpflege im Kellerraum der Lindenhofschule Brensbach für diesen Zweck nicht mehr geeignet sind. Ebenso sollen der örtlichen Korbjugend hier Räumlichkeiten angeboten werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan“ erforderlich, um dort statt eines „Sportplatzes“ eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der zusätzlichen Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen“ festzusetzen.

Die vorgesehene Änderung ist städtebaulich sinnvoll, da damit eine sinnvolle Wiedernutzung eines leerstehenden Gebäudes erfolgen kann. Nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind dadurch nicht zu erwarten.

Durch die Bebauungsplanänderung ist per se keine größere Anzahl an Veranstaltungen gegenüber der bisher zulässigen Nutzung zu erwarten. Nur dadurch, dass die bisherige Schießsportanlage einige Zeit leer stand, ist eine Zunahme zu erwarten.

In der Abwägung erhält aber das Interesse an einer Nachnutzung einer gemeindeeigenen Liegenschaft für Gemeinbedarfszwecke ein größeres Gewicht, als das während des Verfahrens geäußerten Interesse der Nachbarn an einer Beibehaltung des derzeitigen Zustands, zumal keine Einschränkung bei der Grundstücksnutzung für die Nachbarschaft hierdurch erkennbar sind.

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

Der Bebauungsplan „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan, 5. Änderung“ trifft folgende Festsetzungen (s. § 2 der Satzung):

Die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung „Sportplatz“ wird aufgehoben. Als Art der baulichen Nutzung wird stattdessen eine „Fläche für den Gemeinbedarf – Soziale Einrichtungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Ergänzend wird festgesetzt, dass eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden darf.

Eine Änderung am Nutzungsmaß oder der Begrünung ist mit der Änderung nicht verbunden.

Die Befürchtung, dass durch die Nutzung als soziale Einrichtung eine weitere Zunahme von Lärmimmissionen zu den Wohnanwesen an der Mummenröther Straße eintritt, wird nicht geteilt, da die nächstgelegenen Wohnanwesen erst in deutlicher Entfernung (ca. 200 m) zum Sportgelände liegen. Gegenüber einer Schießsportanlage ist eher mit einer Verbesserung zu rechnen.

8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die am Südostrand des Plangebietes verlaufende Waldstraße, die etwas weiter westlich in die Mummenröther Straße einmündet.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Umnutzung einer Schießsportanlage in eine Gemeinbedarfsanlage für soziale Einrichtungen eine erhöhte Belastung im Hinblick auf die Verkehrsmenge in der Mummenröther Straße einhergehen könnten.

Seitens der Gemeinde wurde im Zeitraum von Dezember 2022 bis März 2023 eine Verkehrskontrolle in der Mummenröther Straße durchgeführt. In diesem Zeitraum wurden ca. 3.800 Fahrzeuge gezählt, was keine übermäßige Belastung einer Wohnstraße darstellt. Des Weiteren wurden auch keine signifikanten durchschnittlichen Geschwindigkeitsüberschreitungen festgestellt.

9 Ver- und Entsorgung

Das ehemalige Schützenhaus ist an die Ver- und Entsorgungssysteme der Gemeinde angeschlossen. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergeben sich durch die vorliegende 5. Änderung keine Änderungen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Kenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.

10 Artenschutz

Durch die Umnutzung des bestehenden Geländes sind keine artenschutzrechtlichen Tatbestände berührt.

11 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 nach Vorschriften des „vereinfachten Verfahrens“ 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.