



Stadt

Butzbach

Bebauungsplan

„Waldsiedlung - 8. Änderung“

---

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Februar 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

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

Anlass der Änderung ist die geplante Erweiterung eines Wohnhauses, welche auf Grundlage des alten Bebauungsplans nicht möglich ist. Im Zuge der Überprüfung der Planung wurde zudem festgestellt, dass in den verschiedenen Teilgebieten des Baufeldes 10 unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt wurden bzw. festgesetzte Grundflächenzahlen durch zu kleine Baufenster nicht ausgenutzt werden konnten.

Ziel der Planung ist somit die Flexibilisierung einzelner Festsetzungen (Umwandlung von Baulinien in Baugrenzen, abweichende Bauweise, Anpassung der Vollgeschossregelung) sowie die Vereinheitlichung der Grundflächenzahlen auf eine GRZ von 0,3.

Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung 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.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst die Bebauung Danziger Straße 12 bis 32 sowie Abt-Möhler-Straße 2,4 und 10. Das Plangebiet liegt westlich der L3053 (Hoch-Weiseler-Straße) und ist Teil der „Waldsiedlung“ (siehe Abbildung 1).

Der Geltungsbereich der 8. Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 167, 169, 174, 175/3, 237/2, 239 bis 246, 247/1, 247/2, 248/1, 248/2 und 249, Flur 17, Gemarkung Nieder-Weisel (siehe folgende Abbildung 2) und hat eine Gesamtgröße von 16.444 m<sup>2</sup>.

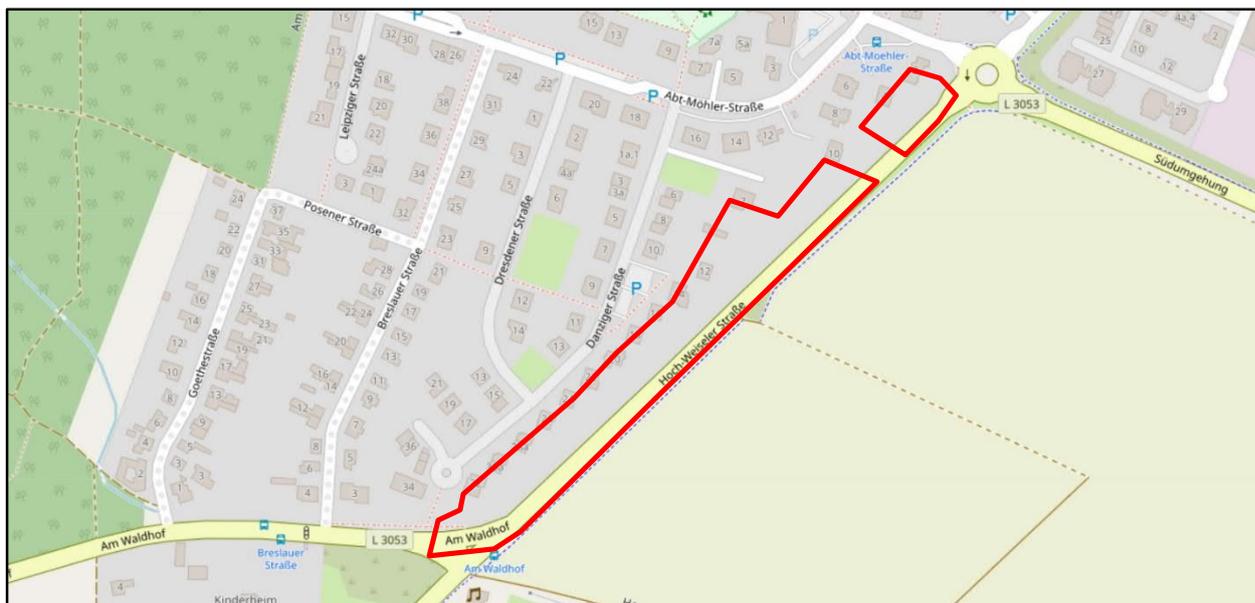


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Kartengrundlage: OpenstreetMap-Mitwirkende)



Abbildung 2: Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung“

## 2.2 Gebiets-/ Bestandssituation

Das überplante Gebiet ist bereits bebaut. Es handelt sich um eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Zwischen der Bebauung und der Landesstraße befindet sich ein bepflanzter Lärmschutzwall. Die nicht überbauten Flächen werden als Gärten genutzt und sind inzwischen gut eingegrünt.

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Infrastruktur ist somit vorhanden und ein Ausbau ist nicht erforderlich.

## 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung“ von 1984 setzt für den Bereich zwischen der Hoch-Weiseler-Straße (L3053) und der Danziger Straße sowie der Abt-Möhler-Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Gebiet ist in sechs Teilflächen (10a bis 10g) unterteilt, in denen verschiedene Ausnutzungskennziffern festgesetzt wurden. Weiterhin wurden die zulässige Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Bauweise und Dachneigung festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Darüber hinaus wurden auch noch Flächen für Garagen festgesetzt (siehe Abbildungen 3 und 4).

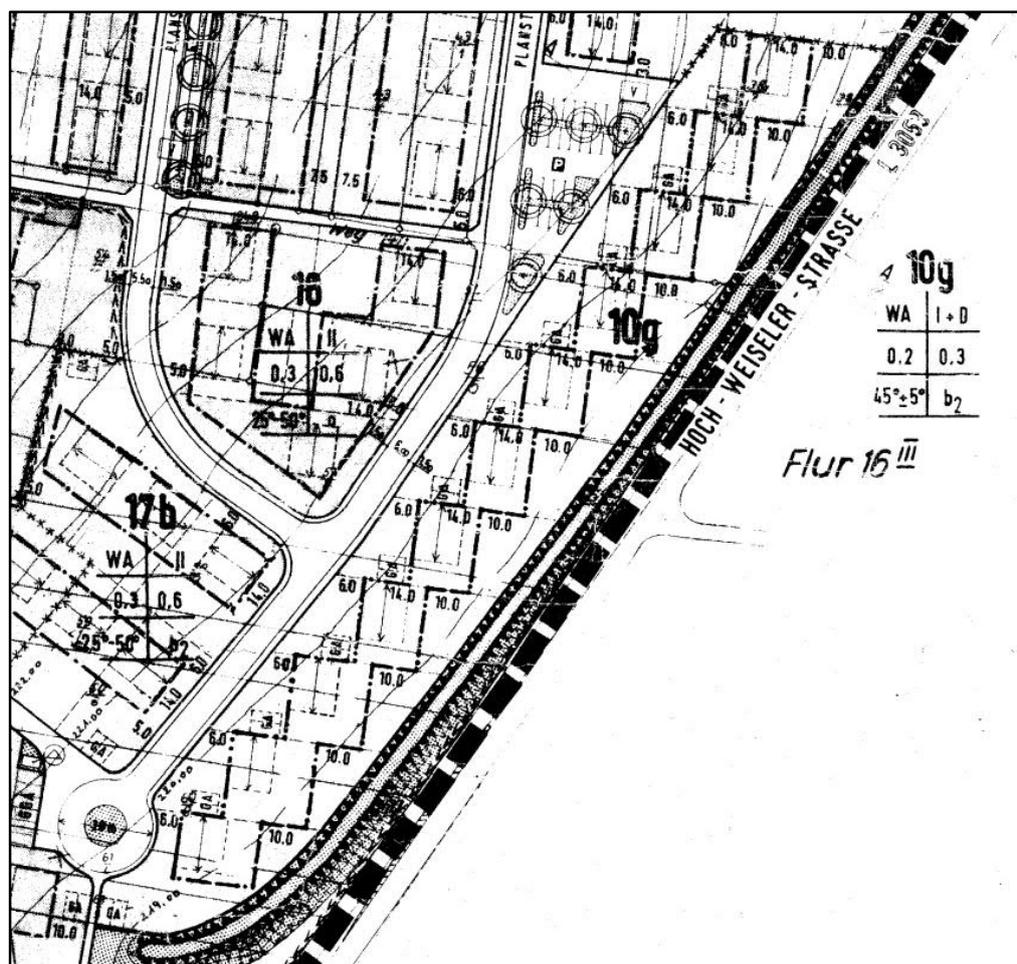


Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan von 1984 (Teilgebiet 10g)

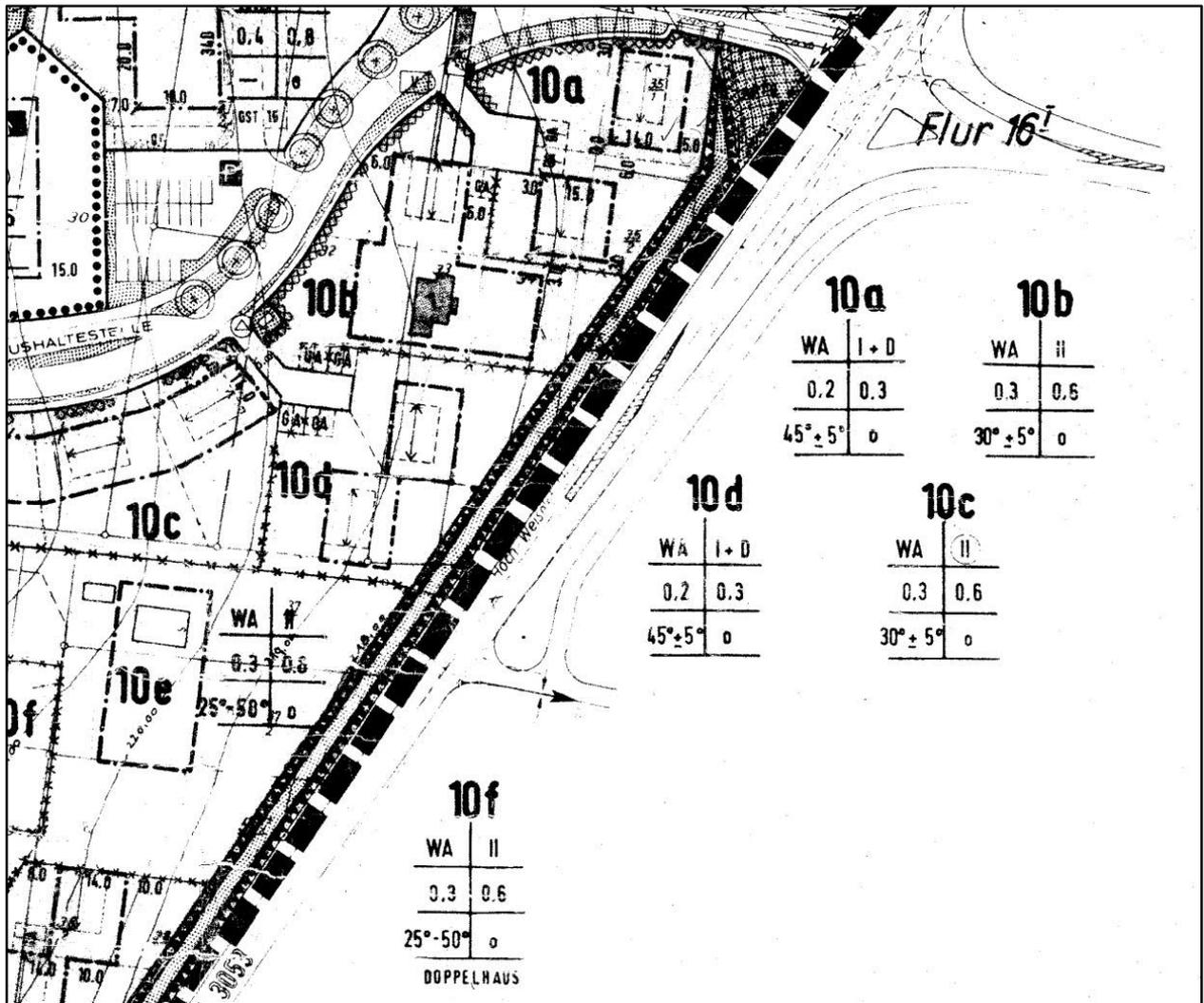


Abbildung 4: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan von 1984 (Teilgebiete 10a ,d und e)

### 3 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

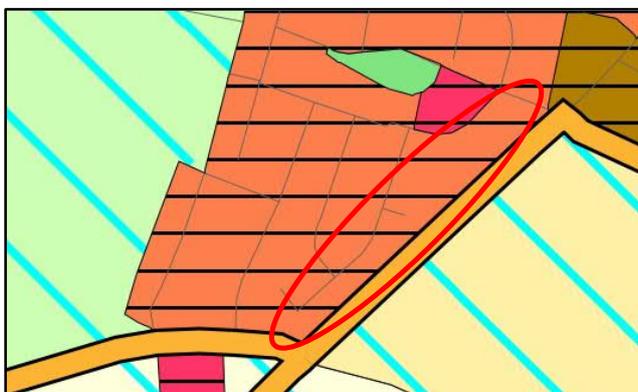


Abbildung 5: Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)

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

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt innerhalb einer Wohnbaufläche / Bestand.

Durch die Planung ergeben sich erkennbar keine Änderung des Dichtewertes im Gebiet „Waldsiedlung“.

Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### 3.2 Überörtliche Fachplanungen

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

### 3.3 Sonstige rechtliche Vorgaben

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

### 3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung“ 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. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB und die sogenannten „Außenbereiche im Innenbereich“.

Durch die Änderung erfolgt teilweise eine Erhöhung der GRZ und der überbaubaren Flächen, so dass eine stärkere Nachverdichtung möglich ist. Die übrigen Änderungen dienen der Anpassung vorhandener Ortsteile an heutige städtebauliche Erfordernisse.

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

- Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>,
- es werden keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor und
- 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.

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 m<sup>2</sup> im Innen- und Außenbereich.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden.

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 zwingend zu berücksichtigen.

#### 4 Planinhalte und Festsetzungen

Anlass der Planung ist ein eingereichter Bauantrag für einen Anbau im Bereich des Gebäudes Danziger Straße 30a, welcher auf Basis des Bebauungsplans von 1984 nicht genehmigungsfähig ist. Der Eigentümer des Grundstücks lebt bereits seit vielen Jahren mit seiner fünfköpfigen Familie in dem Doppelhaus und möchte das Haus gerne erweitern. Geplant ist ein Anbau mit einem Wintergarten im Erdgeschoss sowie ein zusätzliches Kinderzimmer im Dachgeschoss. Der Anbau hat eine Grundfläche von 3,30 x 6,80 m (22,44 m<sup>2</sup>) und besitzt die gleiche Höhe wie das Hauptgebäude (Satteldach, Firsthöhe 7,90 m). Die erforderliche Abstandsfläche des Anbaus zum Nachbargrundstück ist über eine Baulast bereits gesichert.

Der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan „Waldsiedlung“ im Stadtteil Nieder-Weisel wurde am 12.10.1984 bekannt gemacht. Im Bebauungsplan ist für den Bereich entlang der Danziger Straße (Gebiet 10g) eine Baulinie festgesetzt.

Im Zusammenhang mit den gleichzeitig in geringem Abstand festgesetzten Garagenstandorten erschwert dies den Anbau bzw. die Erweiterung bestehender Wohngebäude, da Anbauten und Erweiterungen ebenfalls an dieser Baulinie und somit fast direkt an die Garagen heran errichtet werden müssen. Daher wird die Baulinie in eine Baugrenze umgewandelt, um den Anbau auch zurückversetzter Gebäudeteile zu erleichtern. Die Änderung umfasst das gesamte Baugebiet 10g, da die Problematik auch die übrigen Grundstücke in diesem Baufeld betrifft.

Weiterhin liegt durch den geplanten Anbau eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 vor, so dass hier eine Anpassung der GRZ auf 0,3 erfolgt. Diese Anpassung ist dem Zweck der Nachverdichtung angemessen und liegt weiterhin unter der für Wohngebiete zulässigen Höchstgrenze (0,4). In diesem Zusammenhang soll auch für die Gebiete 10a und 10d eine Anpassung der GRZ erfolgen, so dass dann alle Teilgebiete (10a bis 10g) eine einheitliche GRZ aufweisen.

Im Gebiet 10e ist eine Umsetzung der dort festgesetzten GRZ von 0,3 im Hinblick auf die Grundstücksgröße nicht möglich. Deshalb erfolgt hier eine entsprechende Vergrößerung der überbaubaren Fläche.

Da im Zuge der Änderung die aktuelle Baunutzungsverordnung (2017) anzuwenden ist, erfolgt zudem eine formale Anpassung der Vollgeschossfestsetzung. Die im alten Bebauungsplan getroffene Festsetzung (1 Vollgeschoss mit Dachgeschoss) wird auf 1 Vollgeschoss geändert, da gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Geschossfläche grundsätzlich nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

Nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde beim Wetteraukreis verliert das Gebäude Danziger Straße 30/30a durch den geplanten Anbau den Doppelhauscharakter. Um Schwierigkeiten diesbezüglich auch bei zukünftigen Bauanträgen im Gebiet 10g zu vermeiden, wird die Festsetzung 1.13 des alten Bebauungsplans entsprechend geändert, so dass der Haustyp im Gebiet 10g freigestellt ist. Dies hat jedoch zur Folge, dass für die Gebäude Danziger Straße 28 und 30 eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden muss, da diese Gebäude an beiden Nachbargrenzen errichtet sind. Die ansonsten festgesetzte abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung) für die übrigen Grundstücke im Gebiet 10g bleibt bestehen.

Obwohl der Geltungsbereich der 8. Änderung keine Verkehrsflächen enthält liegt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB insgesamt ein qualifizierter Bebauungsplan vor, da die örtlichen Verkehrsflächen im Ursprungsplan bereits festgesetzt sind und somit mehrere einander ergänzende Pläne bzw. Planteile existieren, die jedoch im Ergebnis eine einheitliche rechtliche Nutzungsregelung für das Gebiet enthalten.

## 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. Daher sind eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

### 5.2 Altlasten

Für die Flurstücke 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.

### 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 Rahmen der Planung lediglich in Teilbereichen die bauliche Ausnutzung der Grundstücke leicht angehoben wird und auf den bebauten Grundstücken keine geeigneten Biotopstrukturen für geschützte Tierarten vorhanden sind, kann eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten ausgeschlossen werden.

Der betroffene Bereich wird intensiv gärtnerisch genutzt, so dass auf Grund fehlender geeigneter Strukturen nicht mit einem Vorkommen von Brutvögel oder sonstigen geschützten Arten im Plangebiet zu rechnen ist. Die Gehölze entlang des Lärmschutzwalles werden nicht beeinträchtigt. Selbst wenn eine geschützte Art ein Grundstück temporär als Nahrungs- oder Bruthabitat nutzen würde, kann angesichts der Ausstattung, Größe und Lage ausgeschlossen werden, dass eine Art dieses Grundstück zwingend benötigt.

Da keine Erkenntnisse oder Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Sinne des § 44 BNatSchG besonders geschützte oder streng geschützte Arten von der Überplanung der Grundstücke nachteilig betroffen sein könnten, ist keine erkennbare Beeinträchtigung aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erwarten. Daher wird auf weitere Ermittlungen verzichtet.

Gleichwohl greift der Artenschutz auch auf der Ebene der Genehmigungsplanung. Die Bauherrschaft ist auch weiterhin verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Dies gilt grundsätzlich nicht nur für Bauvorhaben im Außenbereich und unbeplanten Innenbereich sondern auch für Baumaßnahmen im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans oder Satzung. 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. Erfahrungsgemäß lassen sich in den meisten Fällen Lösungswege für die zu erteilende Genehmigung bzw. Befreiung von den Verboten finden.

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	04.02.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	17.02.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	09.03.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	16.03. - 20.04.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom	13.03.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

## 7 Beteiligung und eingegangene Stellungnahmen

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingebrachten Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen zu...
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung			
§ 4 Abs. 2 BauGB				