



Stadt

Butzbach

Bebauungsplan

„Wohnen am Limes - 2. 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 .....	4
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
3	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen .....	5
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	5
3.2	Überörtliche Fachplanungen.....	6
3.3	Sonstige rechtliche Vorgaben .....	6
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	6
4	Planinhalte und Festsetzungen .....	7
5	Umweltbelange .....	8
5.1	Eingriff und Ausgleich.....	8
5.2	Altlasten.....	8
5.3	Artenschutz.....	8
6	Verfahrensablauf.....	9
7	Beteiligung und eingegangene Stellungnahmen.....	9

## 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 Planung stellt die Errichtung einer Garage mit gewerblicher Nutzung im Dachgeschoss dar. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll ein Nutzungsverbot vermieden werden, da dies eine unverhältnismäßig große Härte für den Eigentümer bedeuten würde. Zudem sorgt die dort inzwischen etablierte gewerbliche Nutzung für eine Stabilisierung der mittelständischen Struktur im Baugebiet. Eine Erhaltung ist somit auch im Interesse der Allgemeinheit.

Da es sich 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.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich der Straßen Aspenweg, Oberer Lachenweg, Am Römerwall und Ovid-Straße im Nordwesten der Kernstadt.



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



## 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

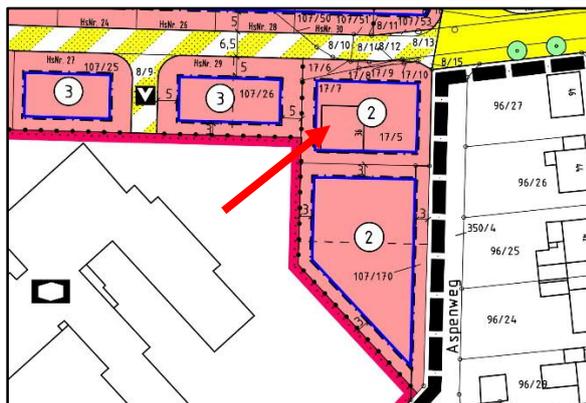


Abbildung 4: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnen am Limes“ von 2013 setzt für das überplante Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Weiterhin werden die Grundflächenzahl (0,4), die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II), die Geschossflächenzahl (0,8) sowie eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen bestimmt.

Bis auf die geänderte überbaubare Fläche gelten alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Wohnen am Limes - 1. Änderung" auch weiterhin für den Geltungsbereich der 2. Änderung.

## 3 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

### 3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

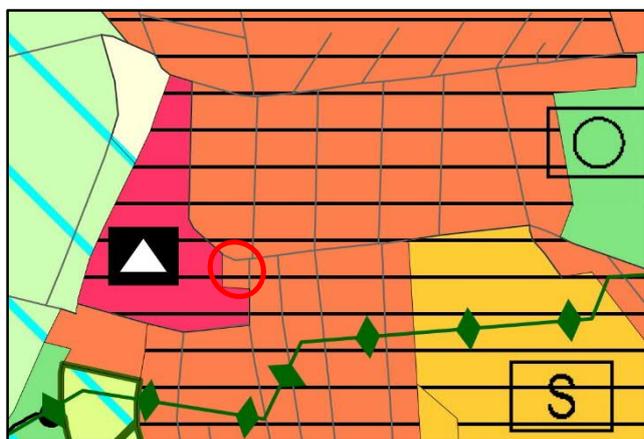


Abbildung 5: Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)

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 „Wohnen am Limes“.

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 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnen am Limes“ 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“.

Die Änderung ist als sonstige Maßnahme zur Innenentwicklung zu sehen, da sie für eine Stabilisierung der mittelständischen Struktur im Baugebiet sorgt.

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 stellt die Errichtung einer Garage mit gewerblicher Nutzung im Dachgeschoss dar. Im ausgebauten Dachgeschoss der Garage war ursprünglich ein Abstellraum genehmigt und eingerichtet. Später wurde das Frisörgeschäft der Grundstückseigentümerin aus dem Wohnhaus in das Dachgeschoss der Garage verlegt, um die Attraktivität des Geschäftes für die Kunden zu steigern. Die Garage liegt jedoch teilweise außerhalb des Baufensters, so dass eine gewerbliche Nutzung (oder sonstige Nutzung mit Aufenthaltsfunktion) dort nicht zulässig ist.

Mit Änderung des Bebauungsplans soll ein Nutzungsverbot vermieden werden, da dies eine unverhältnismäßig große Härte für den Eigentümer bedeuten würde. Zudem sorgt die dort inzwischen etablierte gewerbliche Nutzung für eine Stabilisierung der mittelständischen Struktur im Baugebiet.

Im Rahmen der Änderung bezieht die Baugrenze den Teil des Gebäudes, der außerhalb der 3 m - Abstandsfläche zum westlichen Nachbargrundstück liegt, ein. Hierdurch wird der dortige Gebäudeteil zu einem Hauptgebäude (Garage mit gewerblicher Nutzung). Das Frisörgeschäft muss entsprechend um eine Breite von 3 m verkleinert werden. Der Gebäudeteil außerhalb des Baufensters (und innerhalb der Abstandsfläche) kann dann weiterhin als Garage oder Abstellraum genutzt werden. Nachbarliche Belange werden durch die Änderung nicht betroffen, da nur innerhalb der baulichen Anlage eine Änderung der Raumaufteilung erfolgt.

Obwohl der Geltungsbereich der 2. 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 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.

### 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 Änderung keine Biotopstrukturen für geschützte Tierarten vorhanden sind, kann eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten ausgeschlossen werden.

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				