

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zur
2. Änderung des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Am Ohlenberg“
der Gemeinde Erzhausen**



PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. D. Hösel - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Siebert • Liebigstraße 25A • 64293 Damstadt
Telefon: 06151 / 539309-0 • Fax: 06151 / 539309-28 • e-mail: info@planungsteam-hrs.de

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 52, S. 2414),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I, S. 132)

zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen:

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 und die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002.

Da die Grundzüge der Planung durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt werden, wird das Verfahren nach den vereinfachten Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt.

2.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Bereich für Industrie und Gewerbe - Bestand“ dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Erzhausen ist der Planbereich als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“ ist seit 1980 verbindlich.

3.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet die Parzelle der Gemarkung Erzhausen Flur 5, Nr. 32/20 (Am Ohlenberg 11) mit einer Größe von ca. 1.974 qm.

4.0 Beschreibung - Lage und Bestand

Das Gewerbegebiet „Am Ohlenberg“ befindet sich südlich der Ortslage von Erzhausen, direkt an der südlichen Gemarkungsgrenze.

Von einzelnen Baulücken abgesehen, ist das Gewerbegebiet zur Gänze bebaut.

Der Änderungsbereich umfasst zwei Grundstücke in der südwestlichen Ecke des Baugebietes.

Im Norden und Westen schließen an den Geltungsbereich der Änderung gewerblich genutzte Grundstücke an. Im Süden grenzt er an landwirtschaftliche Flächen. Dabei handelt es sich z.T. um Grünland, das im FNP als Maßnahmenfläche dargestellt ist. Im Südosten auf Wixhäuser Gemarkung schließt Wald an das Gebiet an.

Auf der Parzelle 32/20 befindet sich ein Wohnhaus. Das Gebäude war bereits vor der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes vorhanden.

Das Grundstück weist nur geringe Gehölzbestände auf.

Das Gelände ist topographisch eben.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes des Gruppenwasserwerkes „Groß-Gerauer-Land“.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“.

5.0 Planungsanlass und -ziel

Ausgelöst wird die Bebauungsplanänderung durch den geplanten Abbruch und die Neuerrichtung des Wohngebäudes auf der Parzelle Flur 5, Nr. 32/20 (- „Am Ohlenberg“ 11).

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“ weist im Bereich dieser Parzelle eine nicht überbaubare Grundstücksfläche zur südöstlichen Grundstücksgrenze hin aus. Dies war geschehen, um dem damals verbindlich einzuhaltenden Waldabstand von 35,0 m zu entsprechen.

Innerhalb dieser nicht überbaubaren Fläche sind das vorhandene Wohngebäude einschließlich Garage und Schwimmbad nachrichtlich dargestellt.

Aufgrund dieser Plandarstellung ist für das Gebäude eine Bestandssicherung gegeben; eine Neubebauung ist demnach aber nicht zulässig.

Mit der Novellierung der Hessischen Bauordnung (HBO) im Jahre 2002 ist ein Waldabstand nicht mehr zwingend erforderlich und kann einem Bauvorhaben nicht länger entgegen gehalten werden.

Aus diesem Grund soll nunmehr die überbaubare Grundstücksfläche bis auf einen Abstand von 5,0 m zur südöstlichen Grundstücksgrenze hin ausgeweitet werden.

Ein weiteres Problem besteht darin, dass sowohl das bestehende wie das geplante Wohngebäude nicht einem Gewerbebetrieb zugeordnet und folglich ihm gegenüber nicht untergeordnet ist.

Demnach wäre ein solches Bauvorhaben gemäß § 8 BauNVO hier nicht zulässig.

Seit der Rechtskraftwerdung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“ hat sich die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet dergestalt entwickelt, dass aufgrund der dort mittlerweile vorhandenen Nutzungen Zweifel am Gebietscharakter bestehen.

Es ist eine starke Tendenz in Richtung eines Mischgebietes (MI) im Sinne des § 6 BauNVO erkennbar, u.a. auch wegen einer für ein Gewerbegebiet überproportional vorhandenen Wohnnutzung. Im Jahr 1995 hat die Gemeinde Erzhausen eine Untersuchung in Auftrag gegeben, um zu ermitteln, inwieweit das Baugebiet in Gänze oder in Teilen in ein „Mischgebiet“ umgewidmet werden kann.

Dieser Weg wurde indessen nicht weiter verfolgt, da sich in diesem Bereich auch Betriebe befinden, deren Zulässigkeit in einem Mischgebiet nicht gegeben ist und die eine Ausweisung eines Gewerbegebietes erfordern. Es kann also nicht von einer „Funktionslosigkeit“ – mit der Folge der Ungültigkeit – des Bebauungsplanes ausgegangen werden. Diese Einschätzung wurde seinerzeit auch vom Regierungspräsidium Darmstadt geteilt.

Dessen ungeachtet, kann das Baugebiet von seinem Charakter her nicht mehr in Gänze als reines Gewerbegebiet angesehen werden.

Um das geplante Bauvorhaben dennoch zu realisieren, soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung der Zulässigkeitskatalog um eine Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO erweitert werden.

§ 1 (10) BauNVO eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, in überwiegend bebauten Gebieten die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung solcher vorhandenen baulicher und sonstiger Anlagen zuzulassen, die in dem Baugebiet sonst nicht zulässig wären („Fremdkörperfestsetzung“). Die Anwendbarkeit der Vorschrift ist nur dann gegeben, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen (überwiegenden) Teilen gewahrt bleibt.

Diese Vorgehensweise ist mit dem Kreisbauamt des Landkreises Darmstadt-Dieburg abgestimmt.

6.0 Planungsinhalt

Bei der Art der baulichen Nutzung wird das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet übernommen. Allerdings wird der Nutzungskatalog des § 8 (2) und (3) BauNVO eingeschränkt bzw. modifiziert. Insbesondere sollen hier Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Schrottplätze nicht zulässig sein. Hingegen werden durch eine Festsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO Wohngebäude hier allgemein zugelassen. Dabei wird die zulässige Anzahl der Wohnungen auf 2 begrenzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan bestimmte das Maß der baulichen Nutzung durch eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0. Diese Maße werden für die Bebauungsplanänderung übernommen. Eine Festsetzung gemäß § 19 (4) BauNVO, wonach der Versiegelungsgrad der Grundstücksfreiflächen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen begrenzt wird, war 1980 noch nicht eingeführt.

Um eine Bebauung im Sinne der o.a. Planungsabsicht realisieren zu können, wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Südosten hin ausgeweitet. Wie bereits beschrieben, ist durch die Novellierung der HBO im Jahre 2002 die Anforderung, zu dem vorhandenen Wald einen Abstand von 35,0 m einzuhalten, entfallen. Nunmehr ist eine bauliche Nutzung bis auf 5,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze hin möglich. Insofern wird auch eine Gleichbehandlung bezüglich der möglichen Ausnutzung im Vergleich zu anderen Grundstücken im Baugebiet hergestellt.

Diese Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche macht es erforderlich, eine Kenzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB in die Planfestsetzungen aufzunehmen, wonach Wohngebäude im Fallbereich von Bäumen des angrenzenden Waldes besonders konstruktiv auszubilden sind.

Die übrigen Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Mindestgröße der Baugrundstücke sowie zur Gestaltung von Einfriedigungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Dies gilt im wesentlichen auch für die grünordnerischen Festsetzungen, wobei der Anteil der zu begrünenden Flächen gegenüber dem Ursprungsplan erhöht wird. Auch werden sie um eine Auswahlliste von zu verwendenden Gehölzen erweitert.

Ergänzt werden die Planfestsetzungen um Empfehlungen zur Brauchwassernutzung bzw. zur Regenwasserversickerung, zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Ausbildung von Kellergeschossen.

7.0 Erschließung

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der momentanen Situation.

Die Erschließung erfolgt von der Straße „Am Ohlenberg“ aus über eine private Wegeparzelle.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf dem Grundstück.

8.0 Technische Infrastruktur

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine relevanten Änderungen hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung. Ein Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Straße „Am Ohlenberg“ ist gegeben.

Gleiches gilt auch für die Energieversorgung.

9.0 Altlasten / Altstandorte

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ALTIS sind die überplanten Grundstücke als Altflächen eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden, die von diesen Grundstücken ausgehen, sind nicht bekannt. Weitere Erkenntnisse liegen über das Plangebiet nicht vor. Kenntnisse zu sonstigen Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschadensfällen, die einen Einfluss auf die Grundstücke haben, sind ebenfalls nicht bekannt.

10.0 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf es im vorliegenden Fall nicht. Die Maßnahme fällt nicht unter die in den Punkten 18.7 und 18.8 der Anlage zum UVP-Gesetz aufgeführten Vorhaben.

Auch ist die Aufstellung eines Umweltberichtes hier nicht erforderlich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt wird.

11.0 Grünordnerische Belange

Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes in 1980 war die „Kapfungsgrenze“ des § 19 (4) BauNVO, die das Maß des maximal zulässigen Versiegelungsgrades regelt, noch nicht eingeführt gewesen.

Somit ist es theoretisch möglich, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen fast vollständig zu versiegeln. Aufgrund des weitergeltenden Planungsrechts aus 1980 wären für diesen Fall keinerlei Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

So gesehen, stellt die Vergrößerung des Baufensters keine Ausweitung des Eingriffstatbestandes dar. Eine Verschlechterung hinsichtlich des zulässigen Versiegelungsgrades durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.

Aus diesem Grund kann im vorliegenden Fall auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Ersatzmaßnahmen werden ist nicht erforderlich.

12.0 Kosten

Der Gemeinde Erzhausen entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Aufgestellt: Darmstadt, den 13.07.2006, Si/hh, BB-E-56