

Bebauungsplan

„Im Säbchen / Im Sandacker“

9. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

- Entwurf -

Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.06.2021

O INHALTSVERZEICHNIS

I	PLANUNGSGEGENSTAND.....	4
1	Anlass und Erforderlichkeit	4
2	Ziele und Zweck der Planung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich	4
3.2	Gebiets-/ Bestandssituation	5
3.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
4	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen	6
4.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Überörtliche Fachplanungen.....	7
4.4	Sonstige rechtliche Vorgaben	7
4.5	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	7
II	PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN.....	9
1	Allgemeines.....	9
2	Fläche für Gemeinbedarf	9
3	Maß der baulichen Nutzung	9
4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten	10
7	Verkehrsflächen.....	10
8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
9	Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	10
II	UMWELTBELANGE	11
1	Eingriff und Ausgleich.....	11
2	Altlasten.....	11
3	Artenschutz.....	11

IV	VERFAHRENSÜBERSICHT	13
1	Verfahrensablauf	13
2	Beteiligung und eingegangene Stellungnahmen.....	13

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Anlass und Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In der Gemeinde Seeheim-Jugenheim werden Kitaplätze schon seit Jahren benötigt. Die Gemeinde ist mit ca. 50% im U3 und 90% im Ü3-Bereich weit unter dem Bedarf. Per Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.06.2020 wurde festgelegt, dass der Versorgungsgrad zukünftig im Krippenbereich auf 80% und im Kita-Bereich auf 100% zu erfüllen ist.

Darüber hinaus stellt die derzeitige Containerlösung im Ortsteil Malchen nur eine vorübergehende Lösung dar, sodass der weitere Ausbau der Kitaplätze weiter vorangetrieben werden muss.

Der Bolzplatz in Jugenheim stellt hierfür einen geeigneten Standort dar. Das Grundstück ist im Bebauungsplan „Im Säbchen / Im Sandacker - 7. Änderung“ als öffentliche Grünfläche „Bolzplatz“ festgesetzt, so dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

2 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist, die in der Gemeinde dringend benötigte Ausstattung an Kitaplätzen zu verbessern. Hierzu ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festzusetzen. Zusätzlich soll die Verkehrsanbindung durch Anlage einer Wendeanlage verbessert werden.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Jugenheim am Grenzweg. Östlich und nördlich schließt sich Wohnbebauung an, südlich landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölze.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes

4.2 Flächennutzungsplan

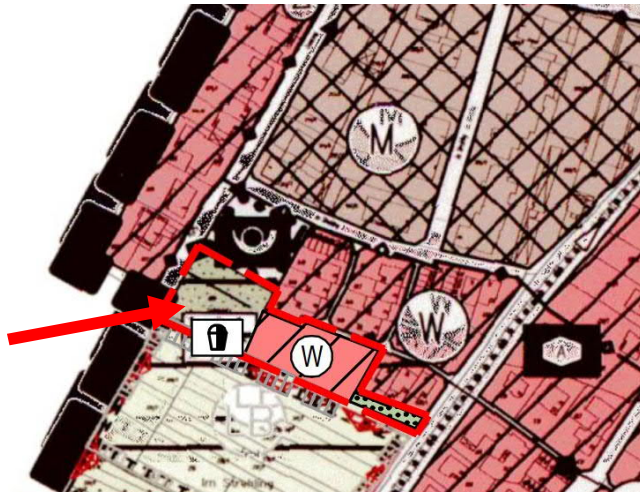


Abbildung 6: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In der rechtswirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (genehmigt 11.03.2014) ist das Flurstück 660/1 als „Grünfläche-Bolzplatz“ dargestellt.

Da die 9. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

Dabei handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang, bei dem die bisherige Darstellung des FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch eine den Darstellungsmöglichkeiten des FNP gemessen entsprechende (Fläche für Gemeinbedarf „Soziale Zwecke“) ersetzt wird.

4.3 Überörtliche Fachplanungen

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

4.4 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der Schutzzone IIIB des mit Verordnung vom 04.10.1972 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutze des „Wasserwerkes Allmendfeld“ des Wasserverbandes „Gruppenwasserwerk Ried“ (jetzt Hessenwasser GmbH & Co. KG; StAnz. 45/1972 S. 1901) sowie im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659).

4.5 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans „Im Säbchen / Am Sandacker“ 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 dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine bisherige Grünfläche in eine Fläche für Gemeinbedarf umgenutzt werden.

Folgende Anforderungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind zu erfüllen:

- die zulässige Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen
- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen,
- und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die zulässige Grundfläche liegt weit unterhalb 20.000 m², eine Kumulation verschiedener Bebauungspläne liegt nicht vor.

Im Bebauungsplan werden 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 m² im Innen- und Außenbereich.

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

Auf Grund der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) 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.

II PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

1 Allgemeines

Das überplante Grundstück kann an das bestehende Versorgungsnetz im Grenzweg angeschlossen werden. Eine Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht erforderlich. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den ausgebauten Grenzweg.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs. 1 BauGB.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt für dessen Geltungsbereich eine Umstellung auf die aktuelle Gesetzeslage.

2 Fläche für Gemeinbedarf

Grundvoraussetzung für die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf ist, dass es sich um eine der Allgemeinheit dienende Anlage handelt. Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf bedarf eines konkretisierenden Zusatzes, da ohne festgesetzte nähere Zweckbestimmung eine Bandbreite höchst unterschiedlicher Vorhaben des Gemeinbedarfs zugelassen würde. Daher wird für die Fläche eine Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt“. Ferner wird die Zweckbestimmung dahingehend bestimmt, dass (nur) die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig ist. Darüber hinaus ist keine weitere Konkretisierung der Nutzung erforderlich, alle dem Nutzungszweck dienende Anlagen sind zulässig (so z.B. auch erforderliche Stellplätze und Nebenanlagen).

3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt, um einen möglichst großen Spielraum bei der Detailplanung zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, welcher Anteil des eines Baugrundstückes mit baulichen Anlagen der Hauptnutzung, den sog. Hauptbaukörpern, über- oder unterbaut werden darf. Hauptbaukörper sind jene baulichen Anlagen, die in den Baugebieten unmittelbar zulässig sind. Die festgesetzte GRZ von 0,7 bedeutet, dass 70% der maßgeblichen Fläche des Baugrundstücks bebaut werden darf. Als Zubehör zu den Hauptbaukörpern können grundsätzlich untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Geräteschuppen, Terrassen, Mauern u.Ä. sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und auch unterirdische bauliche Anlagen zugelassen werden.

Zur Einbindung des geplanten Gebäudes in die umgebende Bebauung wird eine max. Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Regel nicht überschritten werden dürfen. Der in § 23 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Überschreitungsspielraum ist zu berücksichtigen.

6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten

Stellplätze und Garagen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf allgemein zulässig, die weitere Zulässigkeit wird im Übrigen durch § 12 Abs. 2 bis 7 BauNVO sowie den landesrechtlichen Bestimmungen geregelt. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeheim-Jugenheim zu ermitteln und auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

7 Verkehrsflächen

Der Grenzweg wird zur gesicherten Erschließung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Da nach Fertigstellung der Kindertagesstätte mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen ist, wird der Grenzweg mit einem Wendehammer gemäß RaST06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) ausgebaut. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit im Gebiet erhöht.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Maßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie der Minimierung der Bodenversiegelung.

9 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung des Grundstücks in das Ortsbild werden Festsetzungen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB vorgenommen.

II 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.

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.

Es werden jedoch eingriffsminimierende Festsetzungen getroffen (Pflanzung einer Hecke, waserdurchlässige Flächenbefestigungen). Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem die Umnutzung einer Fläche im Innenbereich erfolgt. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.

2 Altlasten

Für die Flurstücke im Geltungsbereich sind derzeit keine Einträge im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) bekannt. In den Bebauungsplan ist ein allgemeiner Hinweis aufgenommen worden, welcher die Vorgehensweise bei Auffinden von Auffälligkeiten erläutert.

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 Bestimmung 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.

Das Flurstück 660/1 wird als Bolzplatz genutzt. Demzufolge sind keine schützenswerten Biotope vorhanden.

Die Fläche ist kurzrasig bzw. stellenweise ist der Rasen einer offenen Bodenfläche gewichen.

Es gibt keine Baumbestände mit Baumhöhlen, welche als Brut- und Niststätte für Vögel in Betracht kämen. Gewässer oder Feuchtflächen für Amphibien fehlen ebenfalls.

Selbst wenn eine geschützte Art das Grundstück temporär als Nahrungs- oder Bruthabitat nutzen würde, kann angesichts seiner Ausstattung, Größe und Lage ausgeschlossen werden, dass eine Art dieses Grundstück zwingend benötigt. Es verbleiben ausreichend mögliche Ausweichflächen im direkten Umfeld. Insofern kann der Erhaltungszustand einer potentiell betroffenen geschützten Art im Gebiet insgesamt nicht beeinträchtigt werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der festgesetzten ökologischen Baubegleitung berücksichtigt. Hierdurch wird sichergestellt, dass durch zulässige Baumaßnahmen nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird.

Vordringliche Aufgaben der ökologischen Baubegleitung sind:

- Beteiligung bei der Erarbeitung der Ausführungsplanung und der Ausschreibungsunterlagen und Gewährleistung der Einarbeitung umsetzungsrelevanter Naturschutzaufgaben
- Aufklärung der am Bau Beschäftigten und der Bauleitung über Sinn und Zweck von Naturschutzaufgaben und artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z.B. Rücksichtnahme auf sensible Areale oder stöempfindliche Arten, Tötungsverbot für geschützte Arten etc.)
- Kennzeichnung von Flächen, die nicht betreten, befahren oder sonst wie beeinträchtigt werden dürfen (Tabuzonen)
- Kontrolle der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Schutz von Bäumen und besonderen Vegetationsbeständen)
- Prüfung der weiteren Reduzierung von Eingriffen
- Prüfung bei Erweiterung des Eingriffsumfangs
- Kontrolle der fachgerechten Oberbodenbehandlung
- Kontrolle der ordnungsgemäßen Rekultivierung von Baustelleneinrichtungen und Baustraßen
- Dokumentation des Bauablaufes, Beweissicherung

Die ökologische Baubegleitung ist somit das geeignete Instrument, im Rahmen der Umsetzung der Planung gezielt artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und bislang nicht voraus-zusehende Probleme zu bewältigen.

IV VERFAHRENSÜBERSICHT

1 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	10.06.2021
Offenlegungsbeschluss der Gemeindevertretung	10.06.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	__.__.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__.__.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB, Anschreiben vom	__.__.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	__.__.2021

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

2 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				

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.