

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ in Friedberg – Kernstadt

1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT

Anlass und Ziel der Planung

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ haben sich mehrere Anfragen von Eigentümern bezüglich der Klarheit der Aussagen zu Abgrabungen und Aufschüttungen von Gelände zum Ausgleich des Höhennivellements ergeben, weswegen die entsprechenden Festsetzungen geändert werden sollen.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81 sind Geländeabgrabungen bzw. -aufschüttungen bisher nicht explizit geregelt. Die Rechtsprechung besagt, dass diese in einem untergeordneten Umfang den sogenannten Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO zuzuordnen sind und deshalb der Flächenbegrenzung (auf max. 10 m²) des Bebauungsplans unterliegen. Aufgrund der vorhandenen Topographie kann diese Flächenbegrenzung für Geländeauffüllungen bei vielen Grundstücken nicht eingehalten werden.

Nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde des Wetteraukreises sind Befreiungen aufgrund der Vielzahl der Fälle nicht möglich.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist, dass Abgrabungen und Auffüllungen zur Geländemodellierung in einem größeren, erforderlichen Umfang als andere Nebenanlagen zulässig sind. In diesem Zusammenhang werden auch notwendige Stützmauern geregelt.

Ergänzend hierzu soll die Festlegung der Hinzurechnung von Stützmauern zu der Einfriedungshöhe eine Eindeutigkeit der vorhandenen Festsetzung sicherstellen und die Nachbarn vor hohen Grenzmauern schützen.

2. VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; deshalb kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB durchgeführt werden. Die in § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

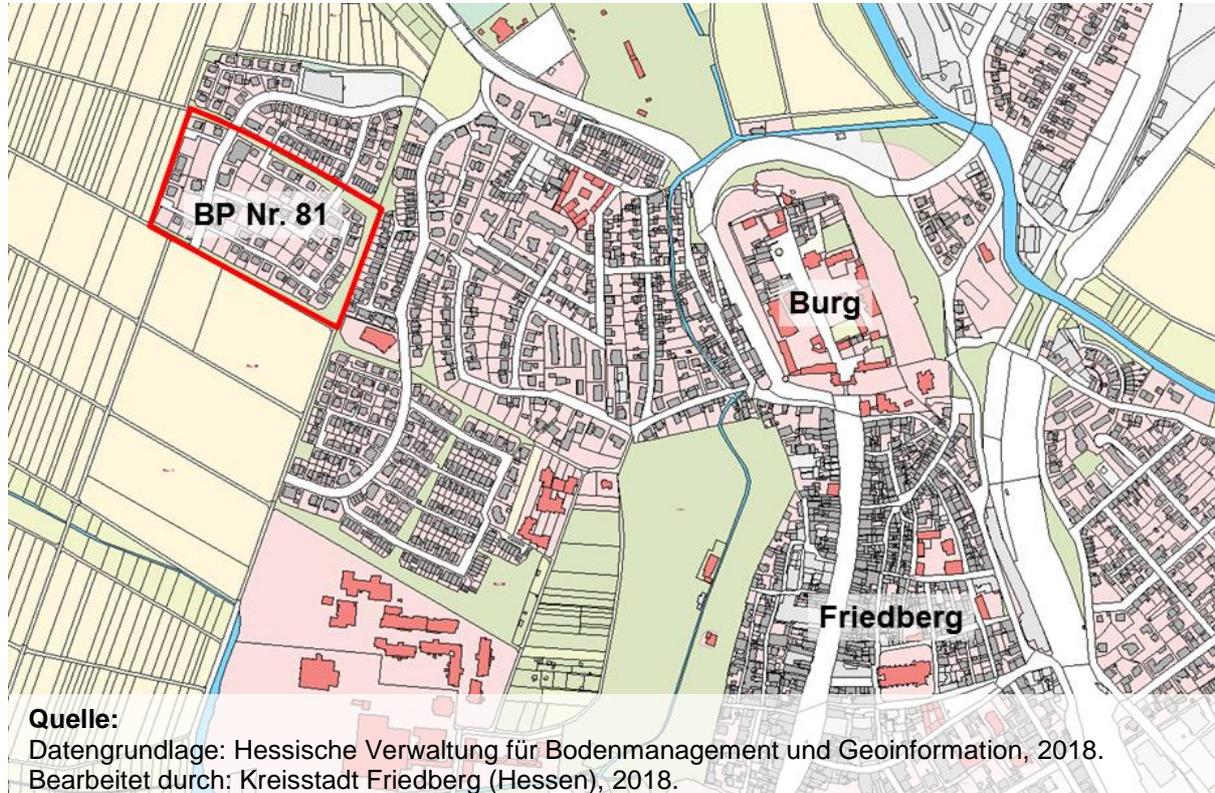
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet;
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.

3. GELTUNGSBEREICH

Die Änderung der textlichen Festsetzungen betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 (vgl. Grafik).



 Lage des Änderungsbereiches Bebauungsplan Nr. 81

4 BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLÄNEN

- *Darüber hinaus sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO in Form von Abgrabungen und Auffüllungen zur Geländemodellierung einschließlich der hierzu erforderlichen Stützmauern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Begründung:

Die Festsetzung soll die Auffüllung zur Geländemodellierung über die Regelung des § 14 (1) BauNVO hinaus ermöglichen, ohne dabei die Festsetzungen für Nebenanlagen auszuweiten.

- *Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung sind in folgenden Fällen zulässig:*
 - *zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke,*
 - *zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m*
- Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen, hier ist eine Höhe der gemeinsamen Stützmauer von max. 1 m zulässig.*

Begründung:

Mit dieser Festsetzung sollen Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung näher geregelt werden, indem die Zulässigkeit sich auf die Geländemodellierung zur Anpassung an die Straßenverkehrsfläche bzw. die Nachbargrundstücke beschränkt und eine eindeutige Höhenregelung getroffen wird. Die Höhenbeschränkung von 0,5 m betrifft Aufschüttung wie Abgrabung gleichermaßen; die Höhe der Stützmauer durch Abgrabung in Verbindung mit einer Aufschüttung darf maximal 1 m betragen. Hierdurch sollen tiefergelegene Nachbarn vor hohen Stützmauern an der Grenze geschützt werden.

- **Die Höhe von Stützmauern ist bei der Ermittlung der Höhe der Einfriedung mitanzurechnen.**

Begründung:

Analog zur Höhenbeschränkung der Stützmauer ist die Festlegung getroffen worden, dass die Höhe der Stützmauer bei der Ermittlung der Höhe der Einfriedung mitanzurechnen ist. Hierdurch soll die bisherige Regelung der Einfriedung konkretisiert und tiefergelegene Nachbarn vor hohen Grenzeinfriedungen geschützt werden. Hinzu kommt, dass durch die Verbindung mit der Höhenbeschränkung der Stützmauer weiterhin der Fallschutz nach § 41 HBO gewahrt bleibt. Das bedeutet, dass bei der vorliegenden Absturzhöhe der in § 41 (4) Nr. 1a) HBO geforderte 0,9 m hohe Fallschutz errichtet werden kann.

5 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ ist seit dem Aufstellungsbeschluss (Dezember 2013) fast vollständig bebaut worden. Die Änderung des Bebauungsplans hat somit keine Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad der Grundstücke, so dass sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt.

6 DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN DER PLANUNG

Durch die Planänderung entstehen keine zusätzlichen Kosten.

7 RECHTSGRUNDLAGEN

GESETZE, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN

in der zuletzt gültigen Fassung!

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. 03.1998 (BGBl. I S. 502). Zuletzt geändert 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Zuletzt geändert: 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

Denkmalschutzgesetz (DenkmalG): Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 269). Zuletzt geändert 28.11.2016 (GVBl. S. 211).

Hessische Bauordnung (HBO): vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548). Zuletzt geändert: 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen – Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim – vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585). Zuletzt geändert: 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) Zuletzt geändert: 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).