

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 Auffüllung von Gelände zum Ausgleich des Höhennivellements ergeben, weswegen die entsprechenden Festsetzungen geändert werden sollen.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81 sind Geländeauffüllungen 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 Auffüllungen in einem größeren, erforderlichen Umfang als Nebenanlagen zulässig sind.

Ergänzend zu der Festlegung der Auffüllungen soll die Festlegung der Hinzurechnung von Stützmauern zu der Einfriedungshöhe eine Eindeutigkeit der vorhandenen Festsetzung sicherstellen.

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:

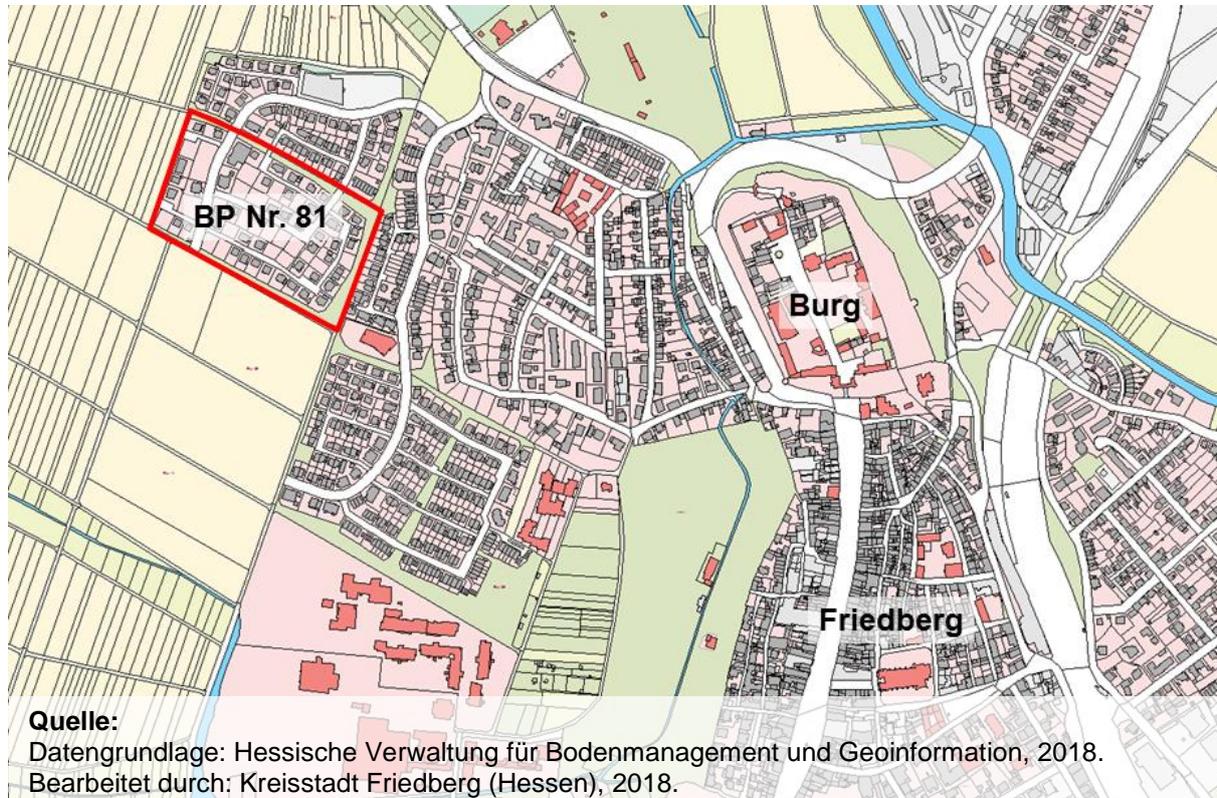
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet;
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung 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).



Quelle:

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2018.
 Bearbeitet durch: Kreisstadt Friedberg (Hessen), 2018.

 Lage des Änderungsbereiches Bebauungsplan Nr. 81

4 BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLÄNEN

- ***Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Darüber hinaus sind erforderliche Auffüllungen zur Geländemodellierung bis zur maximalen Höhe der an das Grundstück angrenzenden Bezugshöhe der Straße zulässig. Auffüllungen bei tiefergelegenen Straßen sind bis maximal der geplanten, in diesem Bebauungsplan festgesetzten, Sockelhöhe zulässig. Bei Auffüllungen ist Mutterboden, der als Erdaushub beim Bau angefallen ist, in einem nutzbaren Zustand auf dem Grundstück zu verwenden.***

Begründung:

Die Festsetzung soll die Auffüllung zur Geländemodellierung über die Regelung des § 14 (1) BauNVO hinaus ermöglichen, ohne dabei die Festsetzungen für Nebenanlagen auszuweiten. Um nachhaltig mit dem anfallenden Erdaushub umzugehen, soll dieser bei Auffüllungen in nutzbarem Zustand wiederverwendet werden.

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

Begründung:

Durch die Festlegung, dass Auffüllungen bis maximal auf Straßenbezugshöhe zulässig sind ergibt sich im Änderungsbereich die Möglichkeit des Baus von Stützmauern. Eine Eindeutigkeit bei den Festsetzungen zu den Einfriedungen wird durch die textliche Festsetzung sichergestellt.

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: 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

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 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl I 2010 S. 548). Zuletzt geändert: 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

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: 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

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