



GEMEINDE SCHAAFHEIM

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

„Bachgaublick“

Begründung

Entwurf
November 2021



INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Verfasser:

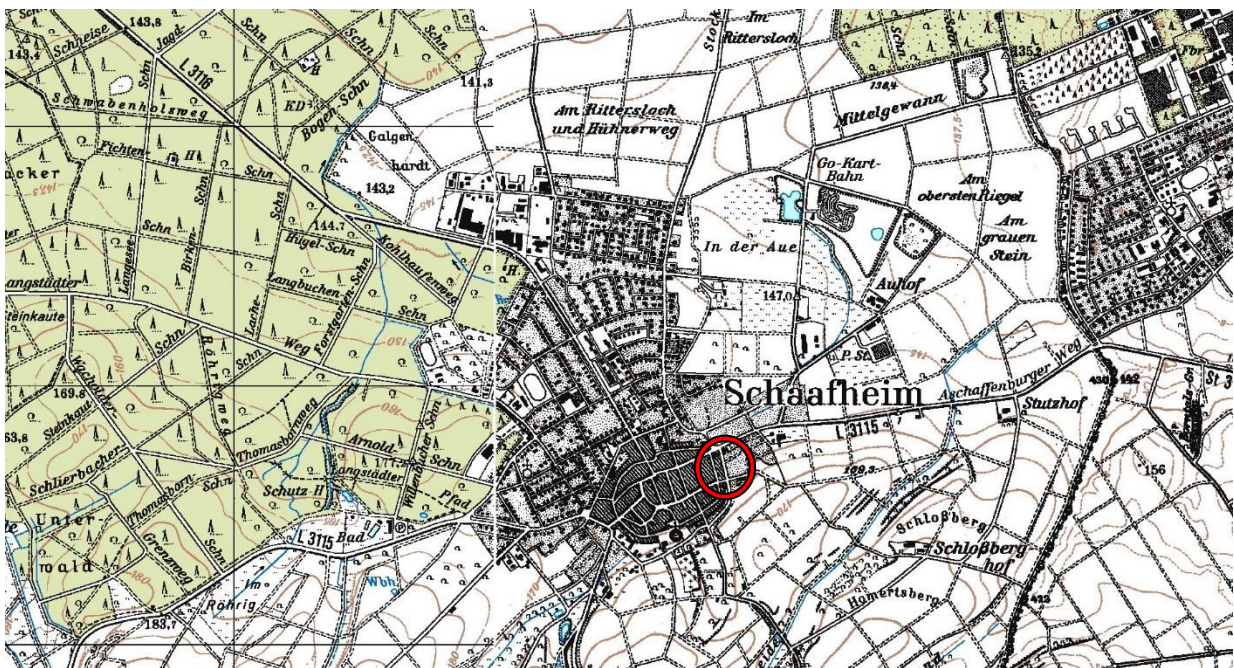
InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
Fon: 06251 - 584 783 0
mail@infrapro.de
www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis

1.1	ANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS	3
1.2	LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
1.3	STÄDTEBAULICHE PRÄGUNG DES GELTUNGSBEREICHES UND DESSEN UMFELD	5
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
2.1	VORHABENBESCHREIBUNG	6
2.2	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	9
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	10
3.1	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG: REGIONALPLAN SÜDHESSEN	10
3.2	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
3.3	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG: RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN	12
3.4	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	15
3.4.1	VERFAHRENSWAHL	15
3.4.2	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN I. S. D. § 12 BAUGB	16
3.4.3	VERFAHRENSDURCHFÜHRUNG	17
3.5	DARSTELLUNG ABWÄGUNGSRELEVANTER ANPASSUNGEN DES PLANINHALTES	18
4	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN	18
4.1	ERSCHLIEßUNGSANLAGEN	18
4.1.1	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	19
4.1.2	NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	20
4.1.3	VERKEHRSANLAGEN	20
4.2	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	21
4.2.1	BESTANDSSITUATION UND ARTENSCHUTZ	21
4.2.3	SCHUTZGEBIETE	23
5	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE	23
5.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 BAUGB)	23
5.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	23
5.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	23
5.1.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	25
5.1.4	STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN	25

5.1.5	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	26
5.2	AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN	26
5.2.1	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	26
5.2.2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN	27
5.2.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE	27
5.2.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE BEGRÜNUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SOWIE ÜBER DIE NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN	28
5.3	HINWEISE	28
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	28
6.1	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MAßNAHMEN	28
6.2	KOSTEN DER VORGEGEHENEN STÄDTEBAULICHEN MAßNAHMEN	29
6.3	FLÄCHENBILANZ	29
7	INTEGRALE BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES	29

Übersichtslageplan:



Quelle: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) sollen im Sinne des §12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Ärzte- und Wohnhauses innerhalb einer vormals als Kleingartengelände ausgewiesenen Fläche geschaffen werden. Die Plangrundstücke sind integraler Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde Schaafheim mit der Bezeichnung „Herrngartenweg“ und sind dort als Private Grünfläche festgesetzt für die Garten- / Dauerkleingartennutzung, wenngleich die plangegegenständlichen Grundstücke selbst bislang nicht als Kleingarten genutzt wurden.

Mit der plangegegenständlichen vorhabenbezogenen Bauleitplanung sollen die städtebaulichen Zielsetzungen an dieser Stelle neu formuliert werden und eine im Gemeindegemeinschaftsstandort stehende innerörtliche, bisher unbebaute Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Das geplante Gebäude soll mit einer Arztpraxis im Erdgeschoss und in den übrigen Geschossen mit Wohnungen realisiert werden. Hiermit soll in der Gemeinde Schaafheim letztlich ein privat initiiertes Projekt für die Zukunft seitens der Gemeinde unterstützt und die ärztliche Versorgung im ländlich geprägten Raum sichergestellt werden. Der Vorhabenträger hat in diesem Sinne den Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag gestellt. Aus der städtebaulichen Betrachtung heraus kann hauptsächlich dieser angedachten Nutzung an der Stelle näher getreten werden, weshalb bewusst auch das Instrumentarium des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt wurde, da eine allgemeine bauliche Nutzung, die durch einen so genannten „Angebotsbebauungsplan“ bauleitplanerisch vorbereitet werden könnte, nicht grundsätzlich die Schranken geöffnet werden sollten.

Da sich das Plangebiet innerhalb des nach § 30 BauGB beplanten Siedlungsbereiches befindet und die Erschließung als gesichert angesehen wird, werden die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfüllt.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Südosten der Kerngemeinde Schaafheim an der Großostheimer Straße, die als klassifizierte Landesstraße 3115 einen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz darstellt. In Gegenlage des Plangebietes befindet sich ein großflächiger Verbrauchermarkt.



Abbildung 1: Räumliche Lage des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bachgaublick“ (rote Markierung); Bildquelle: Bilder © 2021 Google, Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

Die Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches beträgt ca. 2.565 m² und beinhaltet die Flurstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Schaaheim, Flur 3, Nr. 169 und 170 (Vorhabengrundstücke) sowie die Nr. 162 und 179 jeweils teilweise. Die letztgenannten Grundstücke sind öffentliche Feldwegeparzellen, die vom Vorhabenträger im Zuge der Vorhabensumsetzung ausgebaut und für die Erschließung des Planvorhabens genutzt werden sollen.

Das Plangebiet wird westlich der Großstheimer Straße zu drei Seiten von Kleingärten umfasst, im Süden befindet sich eine Vereinsgaststätte und ein Spielplatz. Nordöstlich angrenzend an die Großstheimer Straße befindet sich eine Einzelhandelsagglomeration. Die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Gemeinde schließt direkt an die Kleingartennutzung an, so dass das Plangebiet als beplanter Innenbereich in das vorhandene Siedlungsgefüge einbezogen angesprochen werden kann.

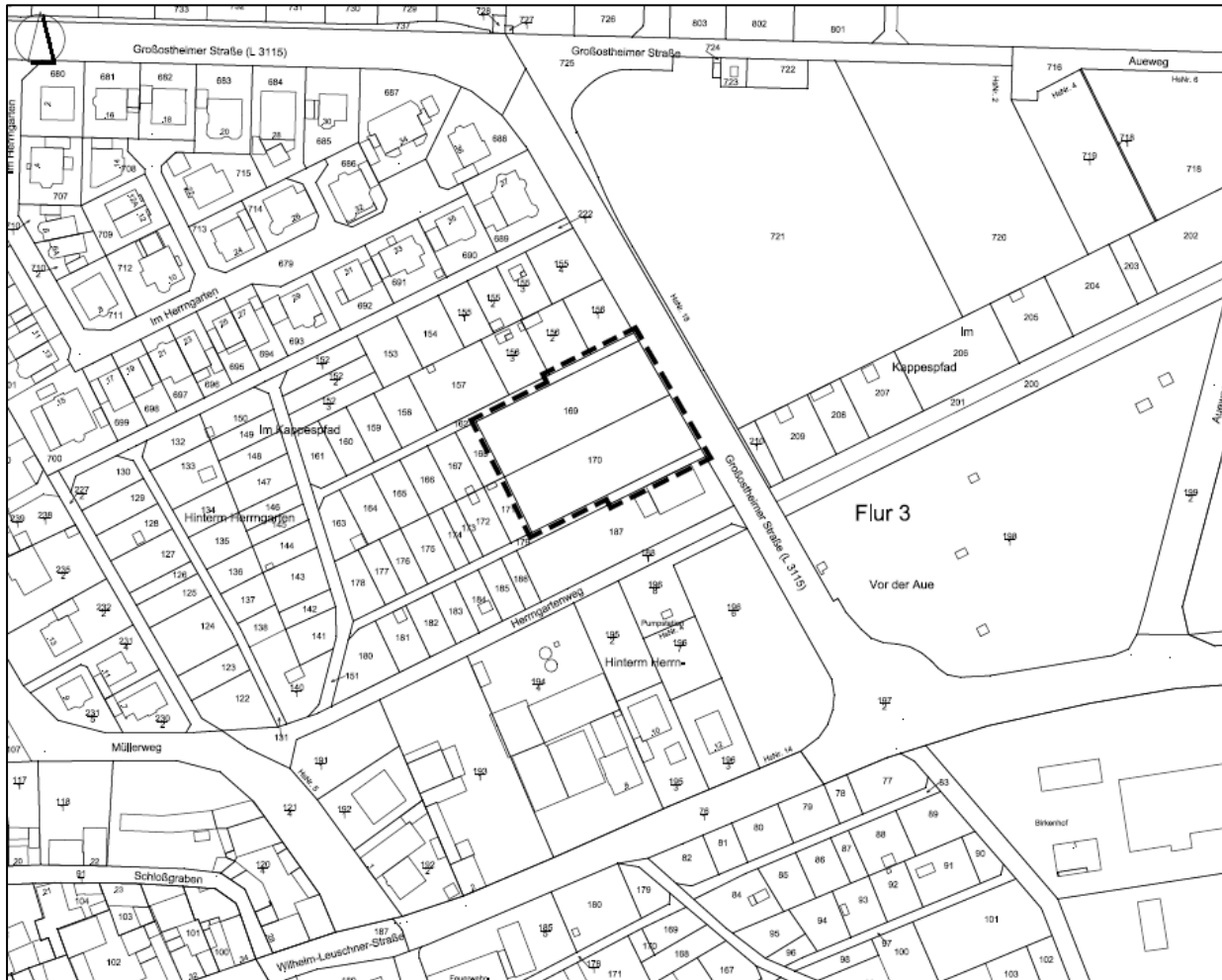


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bachgaublick“, Quelle: InfraPro, eigene Darstellung auf Basis der amtlichen Liegenschaftskarte der Gemeinde Schaafheim

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das Plangebiet ist aktuell unbebaut und wird als Wiesenfläche genutzt.

Das städtebauliche Erscheinungsbild der angrenzenden, weitgehend wohnbaulich genutzten Gebäude ist überwiegend durch eine zwei- bis dreigeschossige Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit einem klassischen Satteldach geprägt.

Wenngleich das Plangebiet nicht zentral in der Ortsmitte gelegen ist, so ist eine strukturelle Anbindung an den Ortsmittelpunkt und die geschlossene Siedlungslage dennoch gegeben. Vom Plangebiet ausgehend ist das Rathaus in ungefähr 600 m Entfernung noch in fußläufiger Nähe und kann somit von der Ortsbevölkerung nicht nur mit dem Auto erreicht werden.

In fußläufiger Distanz befinden sich zudem die Einkaufsmöglichkeiten mit dem Handelszentrum östlich der Großostheimer Straße, aber auch die Einzelhandelsgeschäfte im Ortskern sind zu Fuß zu erreichen. Die Akzeptanz als Wohn- und Ärztehaus durch die örtliche Bevölkerung kann somit unterstellt werden.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben sieht den Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit einer im Erdgeschoss integrierten Arztpraxis vor.

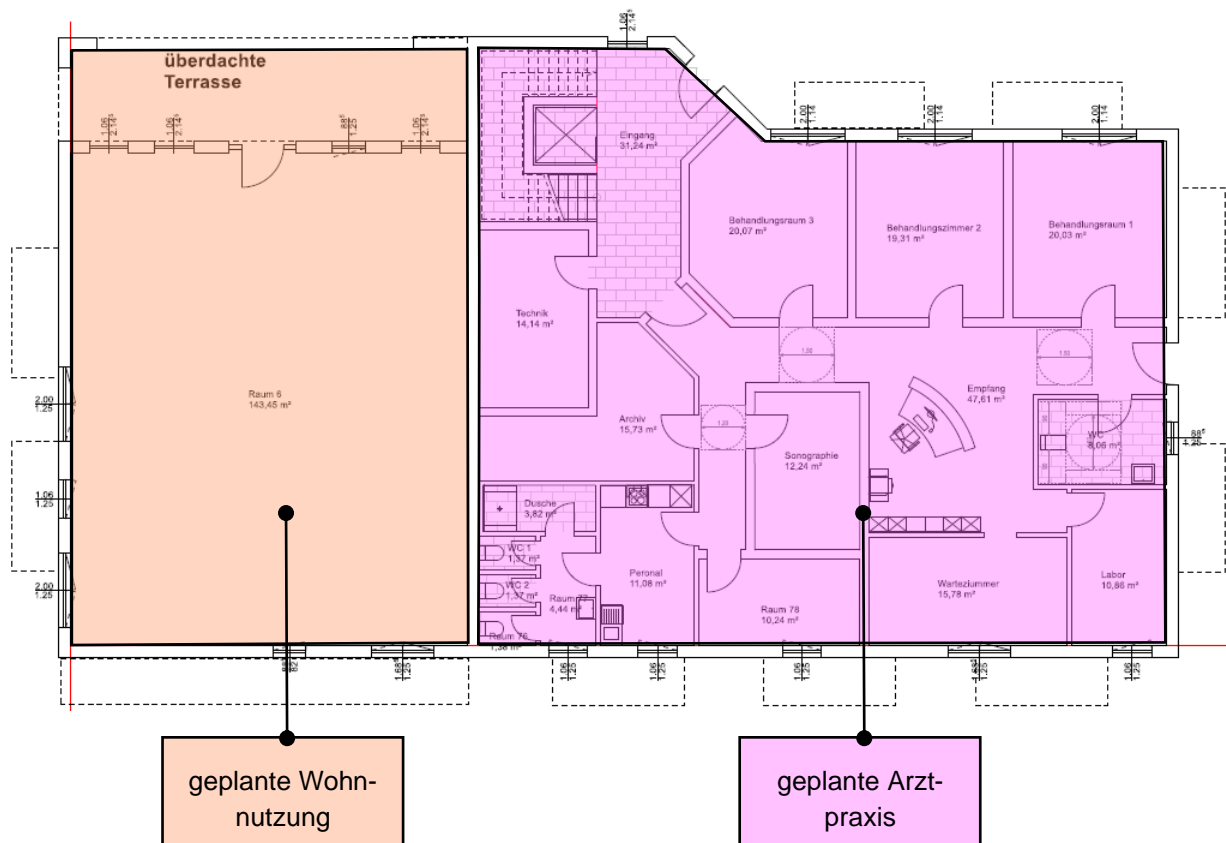


Abbildung 3: Erdgeschossgrundriss (Vorentwurf) des Vorhabens „Bachgaublick“ mit Darstellung der geplanten Nutzungen, Quelle: Bärenhaus GmbH, Neubrandenburg, 2021; in den darüberliegenden Obergeschossen ist ausschließlich Wohnnutzung geplant

Das Maß der baulichen Nutzung sieht eine dreigeschossige Bebauung vor, wobei das oberste Geschoss bereits als Dachgeschoss ausgebaut ist. Mit einer geplanten Gebäudehöhe von rund 11,50 m OK First und den geplanten Gauben (Zwerchhäuser) wird das oberste Geschoss nach

der Vollgeschossregelung der Hessischen Bauordnung als Vollgeschoss zu werten sein. Um jedoch einer überhohen Ansicht der Gebäudefassade entgegenzuwirken, wurde die Dachform als Satteldach festgelegt und zudem über die maximal zulässige Dachneigung nochmals näher bestimmt. Damit kann ausgeschlossen werden, dass anstelle des geplanten Satteldaches z. B. ein Flachdach gewählt und somit durch den Entfall der Dachtraufe visuell eine volle Geschosshöhe in Erscheinung tritt. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes passt sich das Gebäude harmonisch in die vorhandene Ortslage ein.

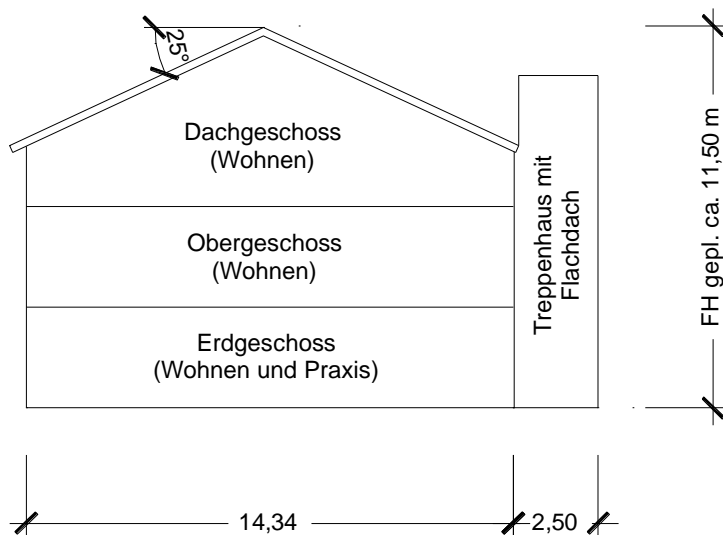


Abbildung 4: Systemschnitt (Vorentwurf) des Vorhabens „Bachgaublick“ mit Darstellung der geplanten Nutzungen, eigene Darstellung InfraPro, Datenquelle: Bärenhaus GmbH, Neubrandenburg, 2021; Hauptdach mit max. 25° Dachneigung, im Bereich des Treppenhauses als untergeordnetes Bauteil auch Flachdach zulässig

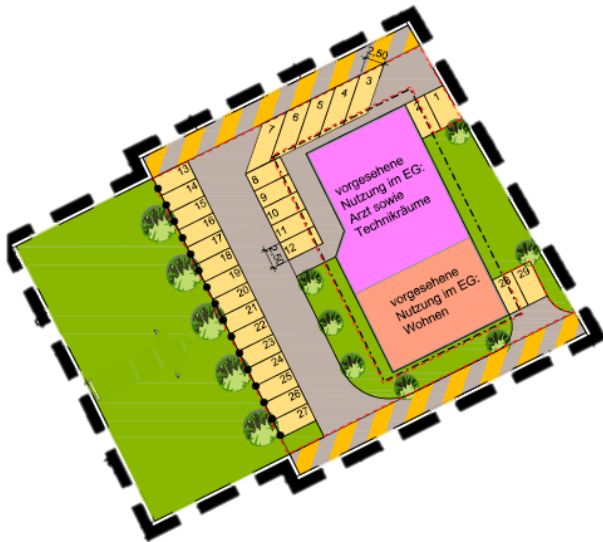
Auf die als Anlage beigefügten Ansichten wird verwiesen (Planteil „Vorhabenplan Ansichten, Plan 2 von 4).

Stellplatznachweis:

Insgesamt werden mit der Vorhabenplanung 29 ebenerdige Stellplätze im Freibereich des Grundstückes errichtet, davon die notwendige Anzahl an Behindertenstellplätzen und Fahrradstellplätzen. Zudem sollen geeignete Ladestationen für Elektromobilität angeboten und errichtet werden, was den Zeitgeist widerspiegelt und die Attraktivität steigern kann. Auf die dezidierte Festsetzung von Behinderten- und Fahrradstellplätzen sowie auf die Verortung der geplanten Ladestationen im Vorhabenplan wurde verzichtet, da einerseits ausreichend Flächen für den Nachweis zur Verfügung stehen und andererseits zum jetzigen Planstand noch keine genaue Festlegung planerisch erfolgen kann.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schaafheim sieht gemäß der Anlage für „Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen“ 2,0 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ebenso 2,0 Abstellplätze für Fahrräder je Wohnung bzw. Wohneinheit vor. Für Praxen ist ein

Bedarf von 1,0 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge je 30 m² Nutzfläche bzw. 1,0 Abstellplätze für Fahrräder je 60 m² Nutzfläche nachzuweisen.



Die Vorhabenplanung sieht 9 Wohneinheiten und eine Praxis mit ca. 200 m² Nutzfläche vor.

Stellplatzberechnung:

$$\begin{aligned} 9 \text{ Wohneinheiten} \times 2,0 \text{ St/WE} &= 18 \text{ Stellplätze} \\ \underline{200 \text{ m}^2 \text{ Praxis} \times 1/30 \text{ St./m}^2} &= \underline{7 \text{ Stellplätze}} \\ \text{Gesamt:} &= 25 \text{ Stellplätze} \end{aligned}$$

Für die Praxis werden neben den 7 erforderlichen Stellplätze noch zusätzlich zwei Behindertenstellplätze nachgewiesen.

Nachweis Stellplätze:

Gemäß der zeichnerischen Darstellung im Freiflächenplan können insgesamt 29 Stellplätze für PKW auf dem Grundstück nachgewiesen werden, der Stellplatznachweis ist somit erbracht.

- | | |
|------------------------------|---|
| ▪ Nachzuweisende Stellplätze | 25 St. |
| ▪ Behindertenstellplätze | 2 St. |
| ▪ <u>Summe</u> | <u>27 St.</u> |
| ▪ <u>Nachweis</u> | <u>29 St.</u> |
| ▪ Überhang | + 2 Stellplätze (z. B. als Besucherstellplätze) |

Für die geplanten Ladesäulen können zwei geeignete Stellplätze im Zuge der Ausführung vorgesehen werden. Da ein rechnerischer Überhang von 2 Stellplätzen besteht, ist der Bedarf als angemessen gedeckt zu bewerten.

Die Zufahrt zu den privaten Stellplätzen soll im „Einbahnstraßensystem“ erfolgen unter Einbeziehung der gemeindlichen Feldwegeparzellen im Norden und Süden des Plangebietes. Die Anordnung der Stellplätze im Norden erfolgt in einem Winkel von 45° zur Fahrtrichtung, so dass hierdurch nur Vorwärtseinparken und rückwärts ausparken möglich ist; die Fahrgassenbreite kann hierbei auf 3,0 m reduziert werden. Im weiteren Verlauf ist eine so genannte Senkrechtaufstellung geplant (90° zur Fahrtrichtung), die Fahrgassenbreite ist hier mit 6,00 m vorgesehen. Die Stellplatzbreiten (mit Ausnahme Behindertenstellplätze) beträgt einheitlich 2,50 m.



2.2 Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird zwischen Vorhabenträger und Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des VEP i. S. d. § 12 BauGB. Ohne die vertragliche Sicherung der Durchführung von Vorhaben und Erschließung wäre der VEP materiell unwirksam, weshalb es auch zwingend notwendig ist, dass der Vertrag vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss) über den VEP abgeschlossen wird. Dabei muss die Vorhabenträgerin bereit und in der Lage sein und dies gegenüber der Gemeinde nachweisen, das Vorhaben auszuführen. Inhalte des Durchführungsvertrages sind im Wesentlichen:

- die Durchführung der Maßnahme gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist,
- die vollständige Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Aufgaben des Vorhabenträgers sind hierbei z. B. die Erstellung notwendiger Planunterlagen zur Beurteilung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen.

Aufgabe der Gemeinde ist es, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen und das Aufstellungsverfahren einschließlich der Abwägung durchzuführen. Einen Rechtsanspruch auf Durchführung des Aufstellungsverfahrens kann vom Vorhabenträger nicht abgeleitet werden.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan kommt auch in Betracht, wenn es keiner öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme bedarf, wie im vorliegenden Planfall. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Bestand bereits vollständig öffentlich-rechtlich erschlossen und sowohl an den Leitungsbestand als auch verkehrlich an die Großostheimer Straße angebunden. Zur abschließenden Fertigstellung der Erschließung sind erforderliche Hausanschlussleitungen auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers herzustellen.

Erschließungsmaßnahmen und diesbezügliche Festsetzungen sind daher nicht zu treffen mit dem Vorbehalt einer Regelung im Durchführungsvertrag, nach der der Vorhabenträger verpflichtet wird, die in den Geltungsbereich eingeschlossenen Teil der öffentlichen Feldwege verkehrsgerecht und nach den Vorgaben der Gemeinde grundhaft herzustellen, so dass die Grundstückerschließung hierüber erfolgen kann. Die Wegeabschnitte sollen jedoch im Eigentum der Gemeinde verbleiben, um die rückwärtigen Gartengrundstücke auch nach Umsetzung des Vorhabens noch erschließen zu können.

Gegenstand des konkreten Durchführungsvertrages sind in erster Linie Regelungen bezüglich der Kostentragung für Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

und des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Weiterer Regelungsinhalt ist die Vereinbarung von Fristen zur Erfüllung des Durchführungsvertrages. Die Regelungen zur Kostentragung beinhalten die Planungskosten sowie die Herstellungskosten der Hausanschlussleitungen und die verkehrliche Anbindung des Vorhabens an die öffentliche Straße durch den Vorhabenträger. Weiterhin enthält der Durchführungsvertrag die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Verwirklichung des im Vorhabenplan bezeichneten Vorhabens innerhalb des vereinbarten Zeitraumes.

Die Inhalte des Durchführungsvertrages können aktuell und im derzeitigen Planstadium noch nicht abschließend vereinbart werden, da der Durchführungsvertrag erst nach der Beteiligung gem. §§ 3,4 Abs. 2 BauGB, jedoch vor Satzungsbeschluss, erstellt und unterzeichnet wird. Dies ist sinnvoll, da sich im Zuge der Beteiligung im Vertrag noch zu regelnde Inhalte aufbauen können.

3 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

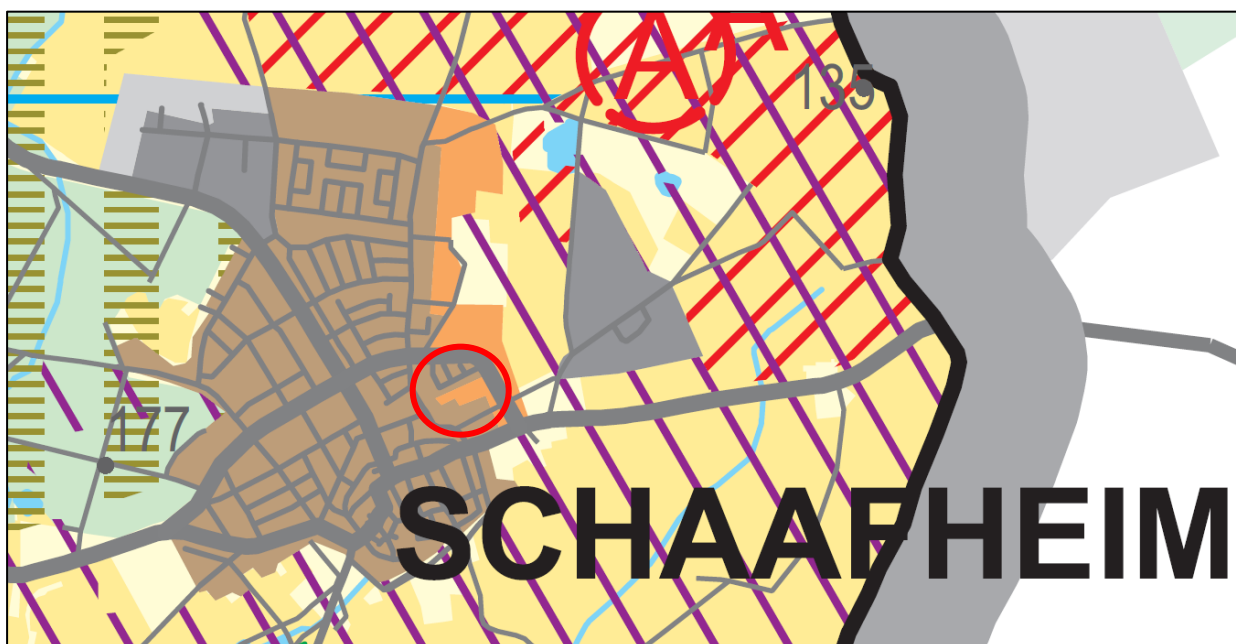


Abbildung 5: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen, Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ausgewiesen (siehe obige Abb.). In diesem Sinne werden die regionalplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eingehalten bewertet und die vorliegende Bauleitplanung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung. Der Bebauungsplan kann nach § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gesehen werden.

Eine Darlegung bezüglich der Umsetzung der regionalplanerischen Dichtevorgaben kann für den vorliegenden Planfall ausbleiben, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und eine innerörtliche Nachverdichtung handelt und gemäß Urteil des HessVGH vom 13. Oktober 2016, 4 C 962/15.N die Dichtevorgaben keine Anwendung finden.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaafheim, der für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorgesehenen Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt, stellt das Plangebiet als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Gärten“ dar.

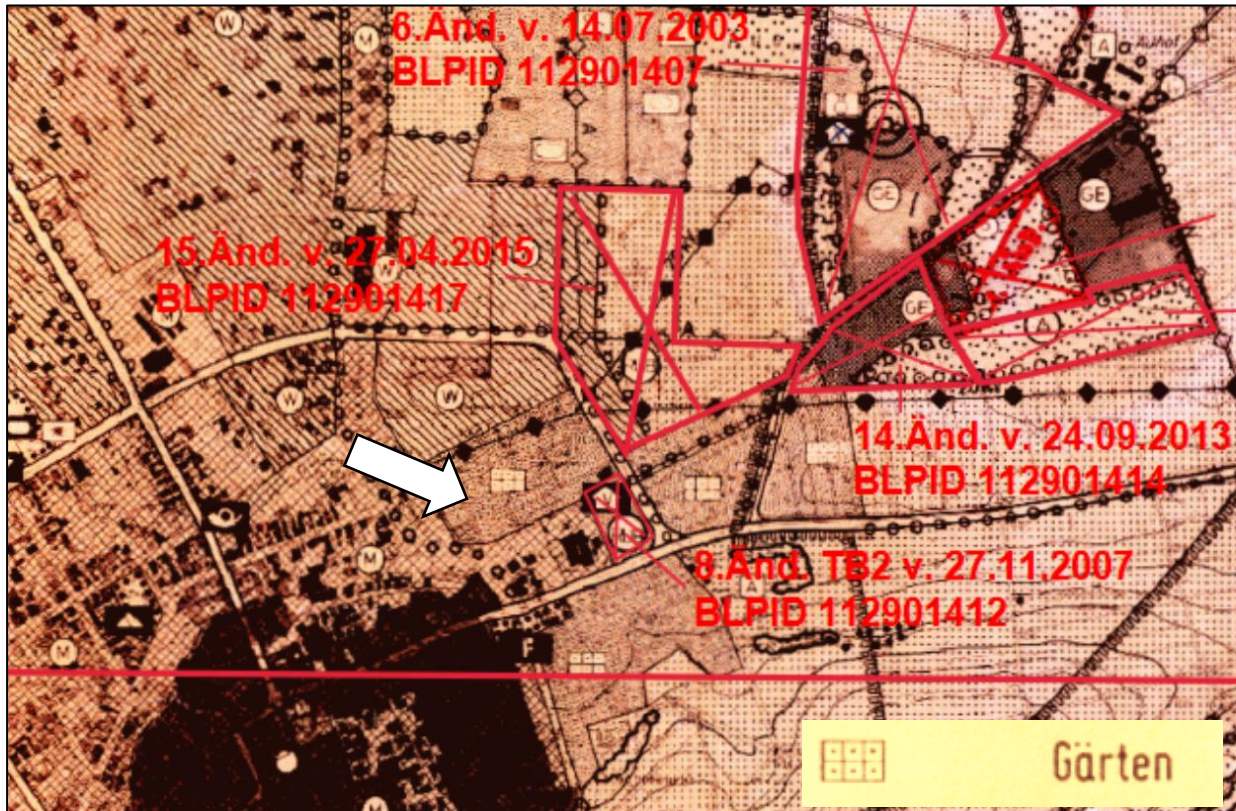


Abbildung 6: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Schaafheim, Quelle: FNP-Auszug BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Damit stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit der geplanten Nutzungsabsicht nicht überein.

Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Ärztehauses zu schaffen. Im Hinblick darauf wäre im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes anzupassen, hieraus alsdann der Bebauungsplan zu entwickeln.

Bei Anwendung des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan jedoch nicht erforderlich. Der FNP kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden. Hiervon wird vorliegend Gebrauch gemacht, dem Entwicklungsgebot wird somit gefolgt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt aktuell ein rechtsgültiger Bebauungsplan der Gemeinde mit der Bezeichnung „Herrngartenweg“ in der Bekanntmachung vom 27.05.2004 nebst 1. Änderung in der Bekanntmachung vom 06.07.2006 vor.

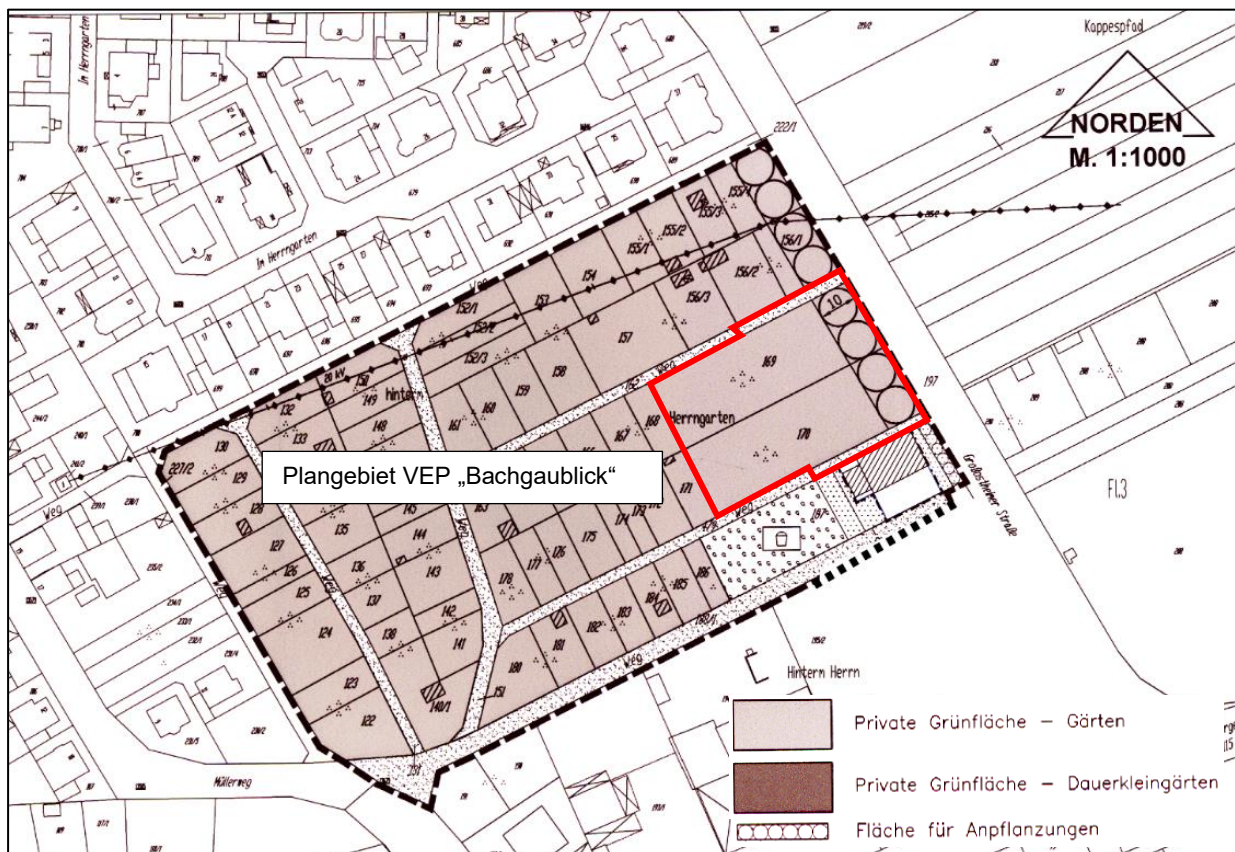


Abbildung 7: Darstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes der Gemeinde Schaafheim mit der Bezeichnung „Herrngartenweg“ (Ursprungsplan), Quelle: BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg
Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch Rotumrandung skizziert

Mit der hier vorliegenden Bauleitplanung werden die rechtsgültigen Planfestsetzungen vollständig ersetzt.

Für das Plangebiet ist „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Gärten“ festgesetzt. Eine ebenfalls in der Planlegende des Ursprungsplanes aufgeführte Erklärung zur Festsetzung einer „Privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ kann im Planbild hingegen nicht identifiziert werden. Zur Großostheimer Straße ist in einer Tiefe von 10 Metern eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt.

Das Verfahren zur 1. Änderung wurde als vereinfachtes Verfahren durchgeführt durch Festsetzung einer „Fläche, um die der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herrngartenweg“ verkleinert wird.

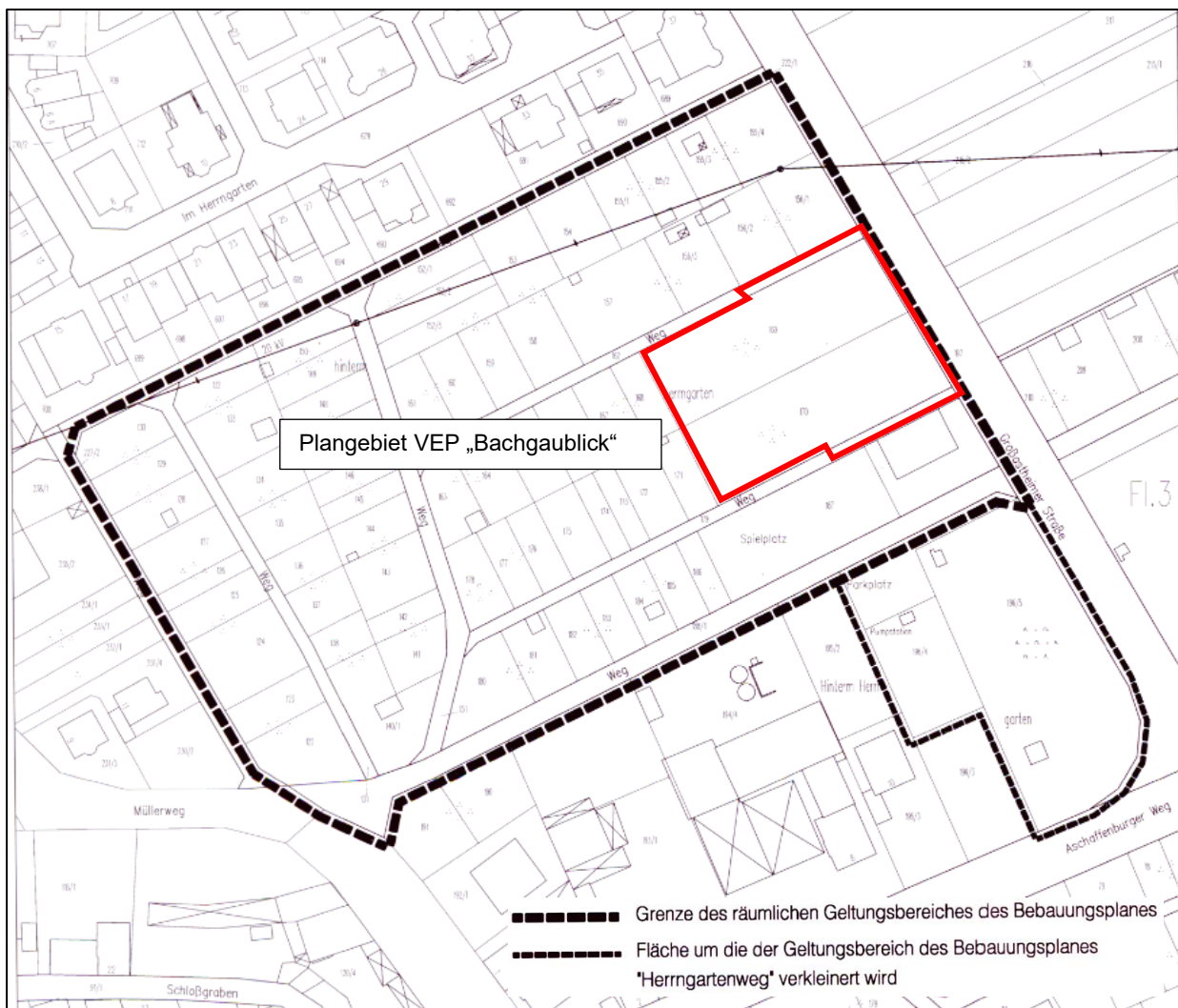


Abbildung 8: Darstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes der Gemeinde Schaafheim mit der Bezeichnung „Herrngartenweg“, 1. Änderung, Quelle: BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg
Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch Rotumrandung skizziert

Für die so festgesetzte Fläche ist mit der Bekanntmachung vom 20.11.2014 ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Aschaffenburger Weg 14“ zur Wirksamkeit geführt worden. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wurde einerseits die Fläche für eine Pumpstation geschaffen sowie ein Gewerbe- und ein Mischgebiet festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wird somit auch die städtebauliche Anbindung des hier vorliegenden Geltungsbereiches für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bachgaublick“ zwischen der vorhandenen Ortsbebauung im Norden und der Bebauung entlang des Aschaffenburger Weges. Das plangegegenständliche Gebiet stellt aus siedlungsstruktureller Sicht momentan eine Unterbrechung der sonst zusammenhängenden Bebauung entlang des Aschaffenburger Weges und der Großostheimer Straße dar, die nunmehr städtebaulich geschlossen werden soll.

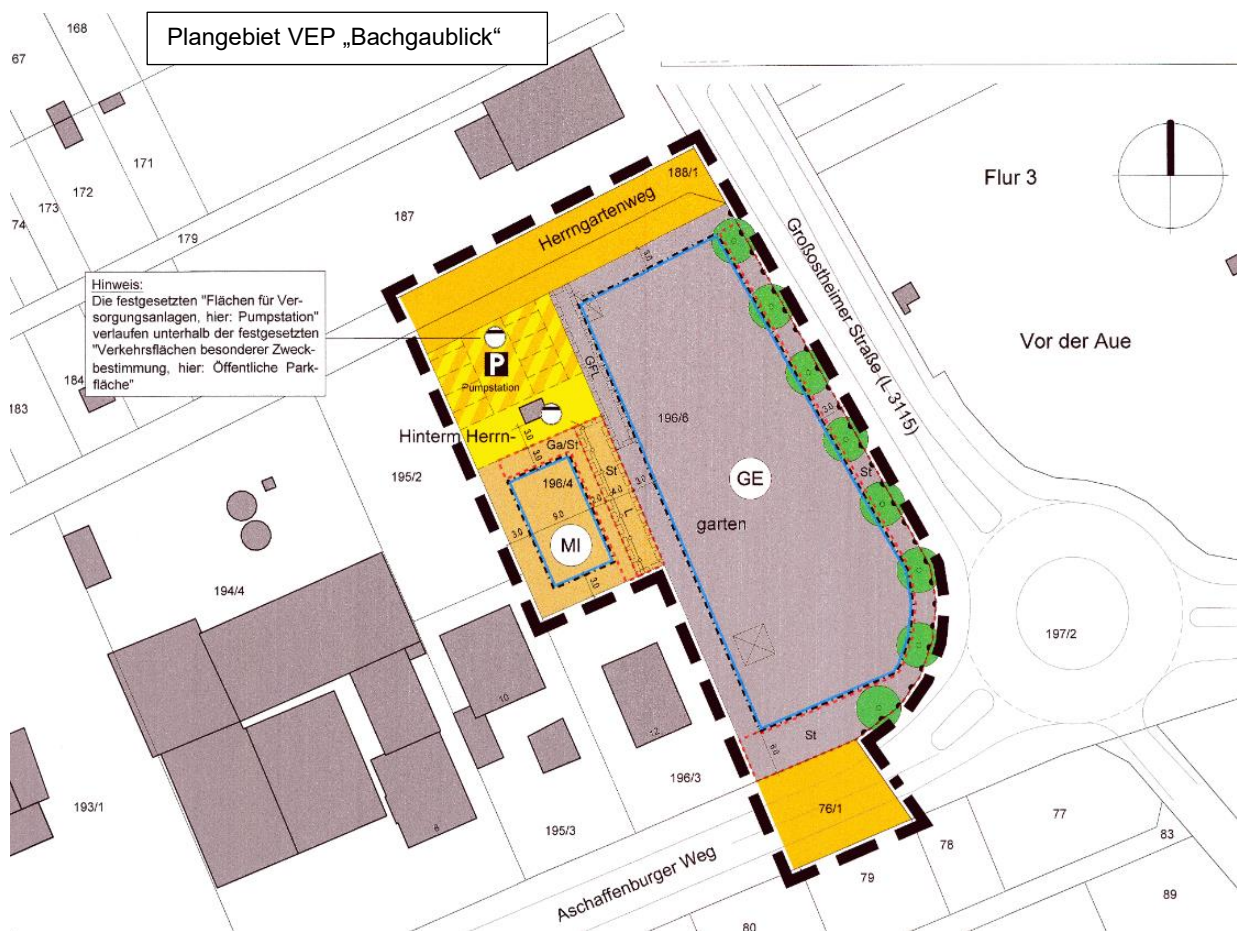


Abbildung 9: Darstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes der Gemeinde Schaafheim mit der Bezeichnung „Aschaffenburger Weg 14“, Quelle: BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg

3.4 Aufstellungsverfahren

3.4.1 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan 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 nach § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 m² bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche GR = 600 m² nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens. Aufgrund der plangegegenständlichen Festsetzungen werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig.

Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohngebietsverträgliche Nutzungen.

Festgestellte FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde zunächst eine Einschätzung der im Gebiet vorhandenen Ausstattung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass aufgrund der aktuellen Nutzung und der anzutreffenden natürlichen Ausstattung sowie auch der vom Umfeld auf das Plangebiet einwirkenden anthropogenen Einflüsse auf das Plangebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgelöst werden. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren kann somit nachgewiesen werden.



3.4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 BauGB

Um die Umsetzung der konkreten Planungsabsicht zum Neubau eines Wohn- und Praxisgebäudes zu sichern, sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine mit der Gemeinde abgestimmte Bebauung mit dem städtebaulichen Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) geschaffen werden. Zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermächtigt die Städte und Gemeinden der § 12 BauGB.

Im Gegensatz zum „normalen“ Angebots-Bebauungsplan erarbeitet nicht die Gemeinde selbst, sondern der Vorhabenträger die städtebauliche Planung, indem er einen Vorhaben- und Erschließungsplan ausarbeitet. Weiterhin verpflichten sich der Vorhabenträger vertraglich gegenüber der Gemeinde, diese Planung - unter Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten - in einem vertraglich vereinbarten Zeitrahmen zu realisieren. Bei dem Vertrag handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, den sog. Durchführungsvertrag.

Die Entscheidung über den Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes obliegt jedoch uneingeschränkt der Gemeinde als Plangeberin. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf somit einer engen Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Kommune und ist als eine Verknüpfung über die Bestimmungen der Bebauung mit einem entsprechenden Vertrag anzusehen. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird und dessen Wirkungsvoraussetzung ist, bietet dieses Instrument der Gemeinde die Sicherheit, dass das abgestimmte Konzept auch verwirklicht wird. Die Kommune erhält somit eine schärfere Steuerungsmöglichkeit als beim sog. Angebotsbebauungsplan.

Eine weitere Besonderheit des VEP ist, dass er sich nicht auf Festsetzungen eines verbindlichen städtebaulichen Ordnungsrahmens für die Zulässigkeit von Vorhaben beschränkt, sondern er zugleich ein eigenständiges Instrumentarium zur Realisierung der Vorhaben enthält. Das gesetzlich geregelte Modell des VEP stellt eine Verbindung aus dem städtebaulichen Vertrag und dem Bebauungsplan dar. Somit lässt sich im Durchführungsvertrag regeln, dass hier nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigte Planung zulässig ist. Nur das benannte und somit bestimmte Vorhaben ist durch die Baugenehmigungsbehörde genehmigungsfähig.

Die Entscheidung für die Aufstellung eines VEP entbindet die plangebende Kommune von der Anwendung des Festsetzungskataloges des § 9 BauGB bzw. der BauNVO. Dennoch wurde im vorliegenden Fall teilweise auch auf die Festsetzungen des 9 BauGB und der BauNVO zurückgegriffen, jedoch nicht ausschließlich.

Bezüglich der architektonischen Gebäudegestaltung werden kleine Spielräume zugelassen. Dies betrifft nur Elemente, die keinen Einfluss auf die städtebaulichen Basisparameter des Gebäudes haben und die Grundzüge der Planung nicht berühren. Augenscheinlich wird dies bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Firsthöhe. Bei der Festsetzung der Baugrenze wurde ein Gestaltungsspielraum dahingehend gelassen, dass diese nicht direkt

an die geplante Gebäudeaußenwand festgesetzt wurde, sondern in geringem Maße davor. Auch für die zulässige Firsthöhe wurde ein Gestaltungsspielraum von 50 cm eingeräumt, der sich rechnerisch zwischen Festsetzung der FH max. = 12,00 m und der sich aus der aktuellen Vorentwurfsplanung ergebenden Gebäudehöhe von ca. 11,50 m ergibt. Sofern es im Zuge der weitergehenden Ausführungs- und Werkplanung noch zu Anpassungen kommen könnte, z. B. durch Vorsehen einer stärkeren Aufbaudicke für die Dachisolierung, sollte ein Gestaltungsspielraum offenstehen.

Flexibilität wird dem Vorhabenträger auch für die Fassaden- und Dachausgestaltung gelassen. Hierdurch soll vermieden werden, dass durch geringfügige Gestaltungselemente wie Fassadengestaltung, Grundrisseinteilung oder auch Dachaufbauten wie z.B. Dachgauben, die unterhalb der festgesetzten Firsthöhe bleiben, bauplanungsrechtliche Änderungsverfahren oder Ausnahmen für eine eigentlich nachhaltig bauliche sowie sonstige Weiterentwicklung des Vorhabens notwendig werden würden. Dachgauben sind somit insgesamt sowie in Art und Umfang gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zulässig.

3.4.3 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung gefasst:

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs.1 BauGB über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bachgaublick“ in Schaafheim.

Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung.

Anerkennung und Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bachgaublick“ als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Ortsübliche Bekanntmachung über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Anschreiben und Durchführung der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Fristsetzung bis einschließlich 07.05.2021.

Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen.

Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung gemäß
§ 10 BauGB.

Die Verfahrensdaten werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens sukzessive ergänzt.

3.5 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange werden Anregungen vorgetragen, die von der Gemeindevertretung in die Abwägung eingestellt werden müssen. Über die eingegangenen Anregungen hat die Gemeindevertretung zu beraten und es ist gemäß dem Abwägungsergebnis ein Beschluss hierüber zu fassen.

Über die eingegangenen Anregungen und das Ergebnis der Abwägung wird die Begründung im Zuge des Aufstellungsverfahrens sukzessive ergänzt.

4 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch vorhandene Erschließungsanlagen in der Großostheimer Straße weitgehend gegeben. Hausanschlüsse für das Vorhabengrundstück können an den Bestand durch Erweiterung und Anschluss erbracht werden. Die verkehrliche Anbindung ist ebenfalls an die Großostheimer Straße möglich.

4.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung des Vorhabens mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand in der öffentlichen Verkehrsfläche der Großostheimer Straße gesichert.

Von einem zusätzlichen Mehrverbrauch an Trinkwasser ist bei der vorliegenden Bauleitplanung nur in geringfügigem Maße auszugehen. Eine Prognose zum Wasserbedarf des Baugebietes kann daher entfallen. Der Mehrbedarf an Trinkwasser kann über das bestehende Netz gedeckt werden, sodass die Wasserversorgung für das Gebiet sichergestellt ist.

Die Löschwasserversorgung ist über den gegebenen Bestand ebenfalls als gesichert zu betrachten.

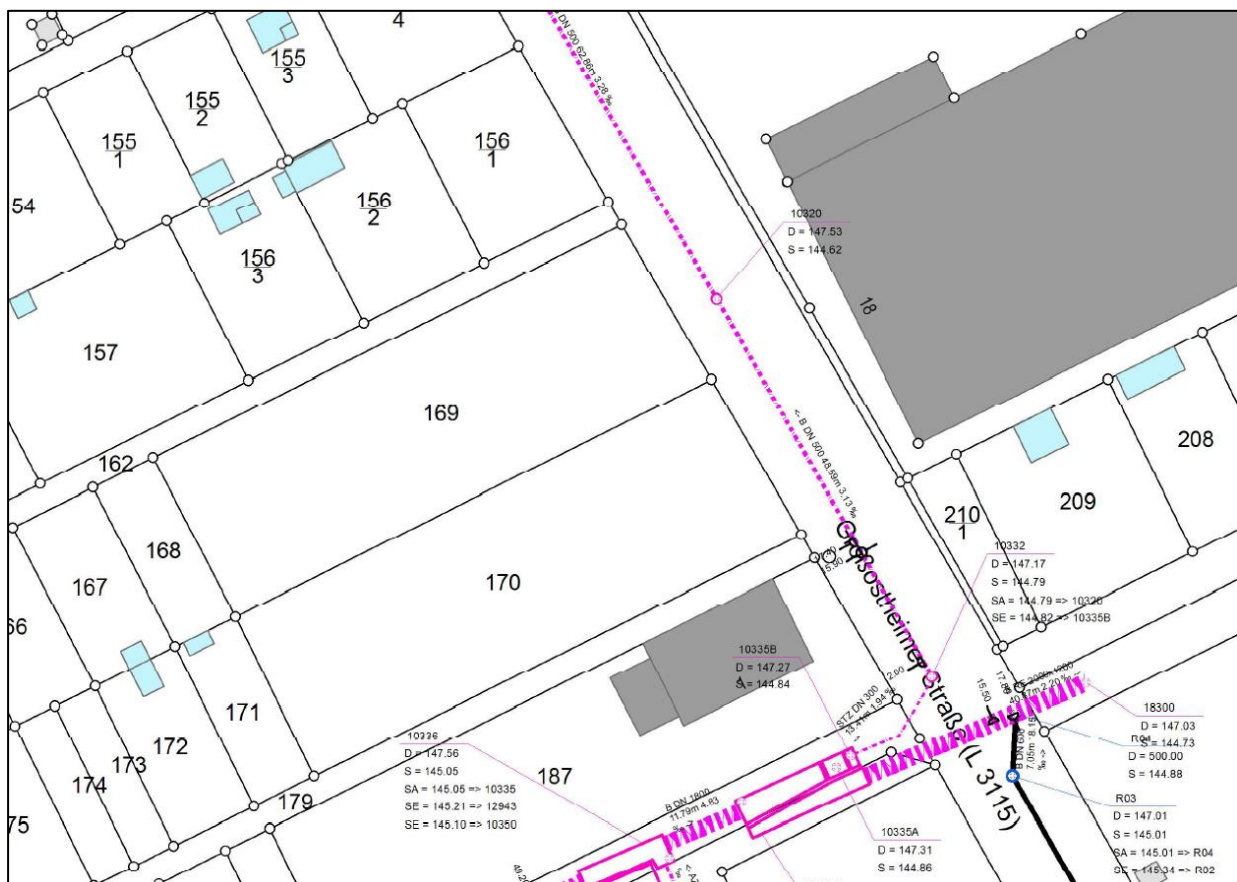


Abbildung 10: Kanal-Bestandsplan, Quelle: Gemeinde Schaaflheim

Zur Abwasserentsorgung ist vorstehend der Kanalbestand in der Großostheimer Straße abgebildet. Es handelt sich um ein Betonrohr der Nennweite DN 500. Vor dem Grundstück Nr. 169



befindet sich ein Kanalschacht, dessen Deckelhöhe im Bestandsplan mit 147,53 mÜNN angegeben ist. Diese Höhenangabe kann vom Vorhabenträger als erster Anhaltspunkt für die Bestimmung der unteren Bezugshöhe beim Nachweis der zulässigen Firsthöhe angenommen werden. Die Leitung ist mit einem geringen Gefälle von rund 3,13 Promille nach Südosten hin verlegt.

4.1.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Grundsätzlich ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zuzuführen, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Im Textteil zum Bebauungsplan werden Hinweise für die Nutzung / Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben.

Die für das Vorhaben maßgebliche Fläche des Plangrundstücks ist bisher nicht baulich überprägt. Vegetationsstrukturen und natürliche versickerungsfähige Flächen finden sich im großzügigen Gartenbereich des Grundstücks und stellen somit den Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet sicher.

Mit dem geplanten Vorhaben wird das Plangrundstück in einem gewissen Maße durch die versiegelte Grundfläche des geplanten Mehrfamilienhauses sowie die Hof- und Stellplatzflächen zusätzlich versiegelt. Durch den Wegfall der natürlichen Versickerungsmöglichkeiten in dem Maß der Versiegelung ist eine Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Hinweise zu möglichen Maßnahmen des schadlosen Umgangs mit anfallenden Niederschlagswasser sind im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

4.1.3 Verkehrsanlagen

Das Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist verkehrlich ausreichend über die klassifizierte Großstheimer Straße (L 3115) angebunden. Die Anfahrtsmöglichkeit auf das Plangrundstück erfolgt im Norden unter Mitbenutzung der noch vom Vorhabenträger auszubauenden Teilfläche des Feldweges, Parzelle Nr. 162. Die interne Verkehrsführung auf dem Plangrundstück erfolgt im „Einbahn-Richtungssystem“, so dass die Ausfahrt auf die Großstheimer Straße unter Mitbenutzung einer Teilfläche des bestehenden Feldweges, Parzelle Nr. 179 erfolgen kann. Auch dieser Teil des bestehenden Grasweges ist durch den Vorhabenträger grundhaft herzustellen, eine diesbezügliche Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist nur bedingt gegeben, die bestehenden Haltestellen im Umkreis befinden sich in größerer fußläufiger Entfernung. Ob und

inwieweit eine Anbindung des Planstandortes in der Zukunft vorgesehen werden kann, obliegt dem Netzbetreiber.

4.2 Umweltschützende Belange

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie). Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichspflicht bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und werden im entsprechenden Landespflegerischen Planungsbeitrag abgearbeitet. In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichspflicht, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

4.2.1 Bestandssituation und Artenschutz

Die plangegenständliche Fläche befindet sich im Südosten Schaafheims in einem, von angrenzenden Gartenflächen geprägten und durch Kleingartennutzung intensiv bewirtschafteten Gebiet entlang der Großostheimer Straße. Auf den Grundstücken des Planbereiches selbst sind keine Gehölzbestände vorhanden, die Bewirtschaftung erfolgt als intensive Grünlandnutzung.

Aktuell ist das Plangrundstück nicht versiegelt. Im Hinblick auf die künftige Versiegelung mit Umsetzung des Vorhabens ist eine Verschlechterung des Ausgangszustandes festzustellen.

Hieraus ergeben sich negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden, da die natürlichen Bodenfunktionen wenigstens teilweise verloren gehen. Ein negativer Einfluss auf die Schutzgüter Wasser und (Klein-)Klima/Luft durch das Vorhaben wird ebenfalls anzunehmen sein, welche jedoch teilweise relativiert werden kann, da ein großer Anteil der westlichen Grundstücksflächen nicht bebaut werden soll. Der Anteil im Westen wird als Frei- bzw. Gartenfläche auch künftig für eine Versickerung verfügbar bleiben, eine Grundwasserneubildung und das lokale Mikroklima im Stadtquartier werden weiterhin gefördert. Nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Mensch (menschliche Gesundheit) sowie Kultur- und Sachgüter können ausgeschlossen werden.

In Ermangelung bestehender Gehölze können Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die gehölzbrütenden Arten ausgeschlossen werden. Auch bodenbrütende Arten sind wegen der intensiven Grünland-Bewirtschaftung nicht anzunehmen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung im Bauleitplanverfahren kann somit entfallen. Europarechtliche Regelungen zum Artenschutz und die angepassten Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten ist nicht zu befürchten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die formulierten Zugriffsverbote für alle Arten des FFH-Anhang IV und für alle europäischen Vogelarten. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die Artenschutzbelange im Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren nicht berührt werden. Eine Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben ausgelöst werden können, ist negativ ausgefallen. Hiernach ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Eine Bewertung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 BNatSchG erfolgte auf Grundlage einer Betrachtung der Bestandssituation und Begehung im September und Oktober 2021. Anhand der bestehenden Nutzungen auf dem Plangrundstück und der generell vorherrschenden anthropogenen Einflüsse ist von keinen erheblichen vorhabenbedingten



negativen Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten auszugehen.

Gesetzlich geschützte Gebiete nach §§ 20, 30, 32 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG oder § 13 HWaldG sind von der Planung nicht betroffen.

4.2.3 Schutzgebiete

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Grund- und Trinkwasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Die rechtliche Grundlage für die Bestimmung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen richtet sich für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, da die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden ist.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Wohn- und Ärztehaus“ festgesetzt, was der Vorhabenplanung entspricht und somit konkret die (beabsichtigte) Nutzung auf dem Plangrundstück beschreibt.

Gemäß der Nutzungsabsicht soll eine Arztpraxis mit Nebenräumen sowie Wohnen zulässig sein.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird beschrieben durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR), der maximalen Höhe baulicher Anlagen, näher bestimmt



durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (FH) und der Zahl der Vollgeschosse. Auf die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO wurde zugunsten der konkreten Grundfläche verzichtet.

Die Grundfläche darf von den in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Garagen und (überdachten) Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 %, also um 300 m² im vorliegenden Fall überschritten werden.

Durch Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH) und Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, hier 3 Vollgeschosse, wird die äußere Kubatur und die Höhenentwicklung maßgeblich bestimmt. Auf die Festsetzung einer Traufwandhöhe als das Maß zwischen der unteren Bezugsebene und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Oberkante der Dachhaut, kann verzichtet werden. Da als einzige Dachform für das Hauptdach ein Satteldach festgesetzt wurde und zudem die Dachneigung beschränkt ist, ergibt sich die Höhe der Traufe / Traufwand hieraus.

Mit dem Vorhaben wurde einerseits die vorhandene Bebauung der Nachbargrundstücke aufgenommen, die überwiegend mit dem klassischen Satteldach bedeckt ist und sich mit einer mit zwei Geschossen in Erscheinung tretenden Fassade darstellt. Auch wenn in der vorliegenden Planung rechnerisch nach der Vollgeschossregelung der Hessischen Bauordnung das oberste Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden darf, ist das Gebäude nur mit zwei Geschossen visuell wahrnehmbar durch die herunter gezogene Traufe des Satteldaches.

Dies steht im Kontext der zentralen Anforderungen des modernen Wohnungsbaus mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, optimale Grundstücksflächenausnutzung und der Innenentwicklung. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird das Plangrundstück - ein innerörtliches Nachverdichtungspotenzial –optimal ausgenutzt und schafft eine erhebliche Zahl an Wohnraum, die in vergleichbarer Anzahl an Wohneinheiten in weniger kompakter Bauweise (z. B. Einzelhausbebauung) deutlich mehr Fläche in Anspruch nehmen würde.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf eine FH von 12,00 m festgesetzt. Damit ist der Umsetzung der Vorhabenplanung noch ein gewisser Gestaltungsspielraum vorgegeben, da in der Vorentwurfsplanung derzeit eine Firsthöhe von ca. 11,50 m vorgesehen ist.

Festgesetzter Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche der Großostheimer Straße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte. Als Anhaltspunkt kann die bestehende Deckelhöhe des dort befindlichen Kanals herangezogen werden, hier: 147,53 m ü. NHN, eine genaue Höhenbestimmung ist durch örtliches Aufmaß zu erheben.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Schornsteine, Antennen, Lüftungs-, Kälte-, Klimaanlage oder Anlagen



zur Sonnenenergienutzung) um bis zu 1,50 Meter überschritten werden, wenn diese Anlagen von der äußeren Gebäudekante um das Maß abgerückt sind, wie sie selbst über Dachhaut hoch sind, mindestens jedoch 1,50 m. Diese Festsetzung soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen einräumen und den Einsatz regenerativer Energie begünstigen bzw. nicht einschränken.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Es wird grundsätzlich zwischen zwei Varianten unterschieden: offene und geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die räumliche Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück wird durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. "Baufenster") bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Hierdurch und durch die Vorhabenplanung wird die Positionierung der Baukörper vorgegeben.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Bauteile ist geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von 1,50 m, zulässig, sofern diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig. Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO wie Treppen und dazugehörige Rampen, Podeste, Überdachungen, Terrassen usw. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Garagen einschließlich deren Zufahrten sollen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig sein.

Hierdurch soll die Errichtung der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Schaafheim ermöglicht werden, sodass der umliegende öffentliche Straßenraum durch parkende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt wird. Die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze wurde gemäß der Vorhabenplanung und damit auch der Freiflächenplanung festgesetzt.

Zuwegungen zum Gebäude sowie Zufahrten zu Stellplätzen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig, um einerseits die rückwärtigen Stellplätze mit dem Gebäude zu verbinden aber andererseits eine möglichst flächensparende Erschließung



durch eine „Einbahnstraßenregelung“ realisieren zu können und keine unnötige Mehrversiegelung des Bodens auszuführen.

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

Innerhalb des westlichen Grundstücksteils ist eine bauliche Nutzung nicht vorgesehen und zugelassen. Hier sollen auf einer Fläche von mindestens 10% Gehölze mit einem Anteil von 70% standortheimischer Arten angepflanzt werden, um einen gewissen ökologischen Ausgleich zu schaffen. Im Hinblick auf die derzeit vorherrschende Bestandssituation in der ausgeräumten Grünfläche trägt die Maßnahme zu einer Steigerung der natürlichen Vielfalt bei.

Zur Vermeidung von Lockeffekten für Insekten, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper zu verwenden. Die Beleuchtung der Außenflächen hat in warmweißem Licht (niedrige Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin und einer Lichtstrommenge von max. 100 Lumen) zu erfolgen, denn grelle und kalte Lichtquellen weisen meist einen hohen Blau- und UV-Anteil auf und wirken daher als Insektenfallen, da Insekten von diesem Licht angezogen werden. Quantifiziert wird die Lichtfarbe über die sog. Farbtemperatur in Kelvin.

Aufgrund der geringen natürlichen Vielfalt sollen so genannte „Steingärten“ nicht zugelassen werden.

5.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Sinne § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Einfriedungen und zur Gestaltung von Stellplätzen aufgenommen.

5.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer bis zu einer Dachneigung von maximal 25° zulässig. Dies geht aus der Vorhabenplanung hervor, die das geplante Gebäude mit Satteldach und der Dachneigung von 25° angibt. Ausgenommen hiervon ist das Treppenhaus, welches mit Flachdach ausgeführt werden kann. Auch die Errichtung von Nebengebäuden ist von dieser Regelung ausgenommen, da sich Nebengebäude städtebaulich unterordnen, unabhängig ihrer Dachform und Dachneigung.



Die Festsetzung zu Dachaufbauten erfolgte nach der konkreten Vorhabenplanung. Als Gauben sind daher Sattelgauben und Spitzgauben zulässig.

Dacheinschnitte werden ebenfalls zugelassen, wenngleich diese nach dem aktuellen Planungsstand der Vorhabenplanung konkret nicht vorgesehen sind.

Die Materialwahl der Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und der Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

5.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Des Weiteren wurden Festsetzungen über die Zulässigkeit von Mauern und die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen getroffen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern unzulässig. Zäune sind ausschließlich aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante des anstehenden Geländes. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig, hierunter zählen auch Gabionenelemente, um eine Korridorwirkung zu vermeiden. Aus diesem gestalterischen Grunde wurden auch Mauern ausgeschlossen.

Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

Hecken als Einfriedung sind aus einer ausgewogenen Mischung einheimischer und standortgerechter Gehölzarten gemäß Pflanzliste im Abschnitt C Nr. 6 des Textteils herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie reinen Nadelgehölzhecken ist aufgrund ihrer giftigen Eigenschaften und der Nichteignung als Nistplatz für heckenbrütende Vogelarten, die zugängliche Laubhecken bevorzugen, unzulässig.

5.2.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser wurden Festsetzungen über die Zulässigkeit der Befestigung von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen mit versickerungsfähigen Materialien getroffen. Stellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breifugenpflaster oder sonstigen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann und wasserrechtliche Belange / Verbote nicht entgegenstehen.



5.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Vollversiegelte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und wenn möglich wasser-durchlässig auszubilden, wenn keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Im Zuge dessen sollten die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Hausgarten angelegt und genutzt werden, soweit sie nicht durch Zuwegungen, Zufahrten oder sonstige zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. All dies zielt auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden ab. Durch eine interne Grundstückseingrünung soll ein Beitrag zur kleinräumigen ökologischen Vielfalt geleistet und dem Ziel, das zusätzliche Niederschlagswasser im Abwassersystem der Gemeinde Schaafheim gering zu halten, nähergekommen werden.

5.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Verwenden von Niederschlagswasser
- Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Pflanzlisten
- Kampfmittel
- DIN-Normen

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe dahingehend ist nicht erforderlich, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.



6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Gemeinde Schaafheim durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten. Hierunter fallen die Kosten, die durch verwaltungsinterne Arbeiten und Abläufe innerhalb der Gemeindeverwaltung anfallen. Alle sonstigen Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden im Sinne des Durchführungsvertrages vom Vorhabenträger übernommen.

6.3 Flächenbilanz

<i>Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)</i>	<i>ca. 645 m²</i>
<i>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen</i>	<i>ca. 815 m²</i>
<i>Private Grünfläche „A“</i>	<i>ca. 790 m²</i>
<i>Öffentliche Verkehrsfläche (besonderer Zweckbestimmung)</i>	<i>ca. 240 m²</i>
Geltungsbereich	2.565 m²

7 Integrale Bestandteile des Bebauungsplanes

Folgende Bestandteile sind neben der Begründung Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

- Textteil zum Bebauungsplan
- Plan 1 von 4: Vorhabenplan Freifläche
- Plan 2 von 4: Vorhabenplan Ansichten
- Plan 3 von 4: Rechtsplan
- Plan 4 von 4: Planzeichenerklärung zum Rechtsplan

Aufgestellt:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Reichenbach, den 27.11.2021, angepasst 10.12.2021

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner und Beratender Ingenieur

Ingenieurkammer Hessen