

Gemeinde Brensbach
Ortsteil Nieder-Kainsbach / Stierbach

Bebauungsplan **„Stierbacher Grund“**

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC00054-P
Bearbeitet: Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).....	3
3.	Lage und Größe des Plangebietes	4
4.	Übergeordnete Planungen.....	5
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
5.	Bestehendes Baurecht	7
6.	Bestandsbeschreibung	7
6.1	Städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung	7
6.2	Topographie	9
6.3	Boden.....	9
6.4	Schutzgebiete.....	9
6.5	Klima	10
7.	Planung und Festsetzungen	10
8.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
9.	Kampfmittel.....	11
10.	Artenschutz.....	11
11.	Eingriffs- und Ausgleichsproblematik	13
12.	Städtebauliche Daten	13
13.	Kosten und Finanzierung	13

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt Topographische Karte (TK 25, Blatt 6219, unmaßstäblich).....	4
Abb. 2:	Katasterauszug mit dem Geltungsbereich des Plangebietes	5
Abb. 3:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010.....	6
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich) mit Markierung des Plangebietes	6
Abb. 5:	Blick vom Schnellertsweg nach Westen auf die Baumgruppe mit prominenter Fichte	8
Abb. 6:	Blick in den Schnellertsweg in Richtung Westen.....	9

Anlagen

- Bestandskarte,
planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Januar 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen, 10.11.2021

1. Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Flurstück Gemarkung Affhöllerbach, Flur 3, Nr. 56/2, am Schnellertsweg im Ortsteil Nieder-Kainsbach / Stierbach ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses geplant. Das Grundstück liegt bislang im planungsrechtlichen Außenbereich. Um das Bauvorhaben durchführen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Die Erschließung kann über den Schnellertsweg sichergestellt werden.

2. Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

Mit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23. Juni 2021 hat sich die Möglichkeit ergeben, das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Somit erfolgt die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach den Bestimmungen des § 13b Baugesetzbuch (BauGB). Die Gemeindevertretung hat hierzu den Aufstellungsbeschluss am 04.11.2021 gefasst.

Demnach gilt § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) bis zum 31. Dezember 2022 (förmliche Einleitung des Aufstellungsverfahrens; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen) entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des zukünftigen Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im hier vorliegenden Fall umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 1.468 m², wovon die eigentliche Baugebietsfläche ca. 1.223 m² umfasst. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll mit 0,2 festgesetzt werden. Insgesamt resultiert hieraus eine zulässige Grundfläche von ca. 244,6 m².

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen. Die hier gegenständliche Planung unterliegt weder der Pflicht zur Durchführung einer UVP, noch ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gegeben.

Damit liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens vor.

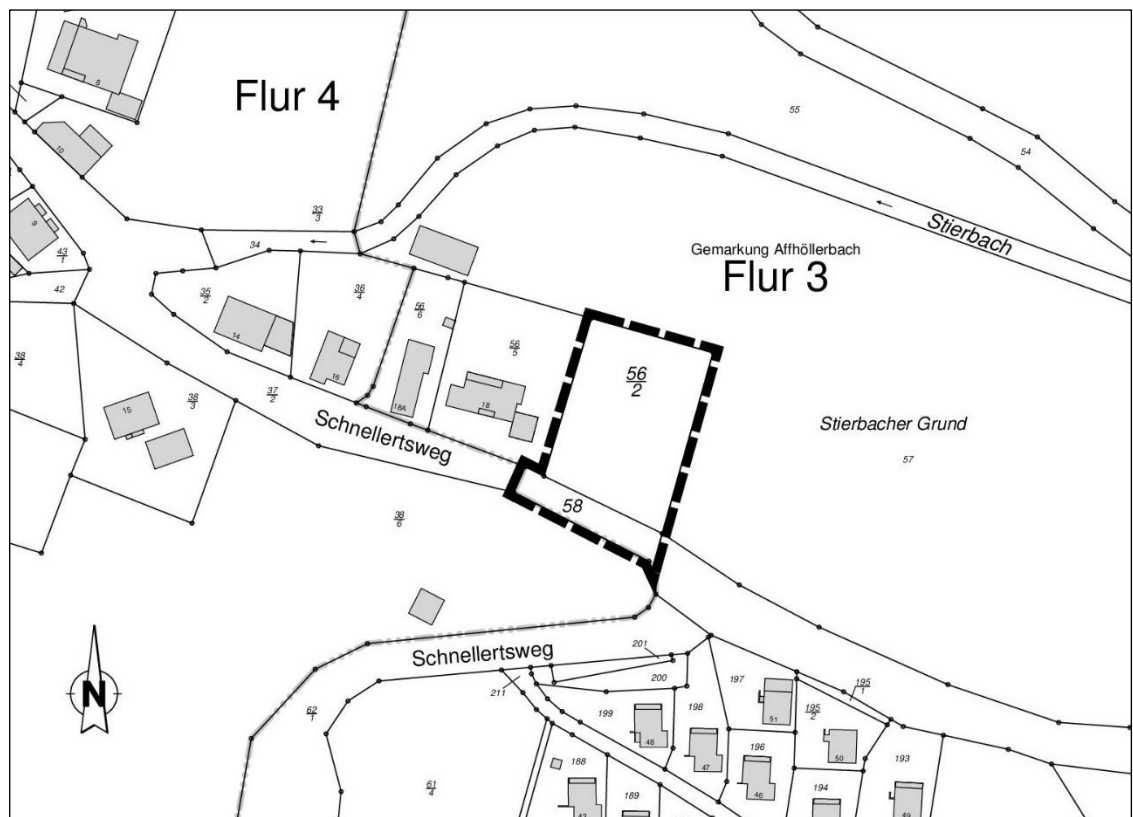


Abb. 2: Katasterauszug mit dem Geltungsbereich des Plangebietes
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ festgelegt. Das Plangebiet liegt zudem in einem ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

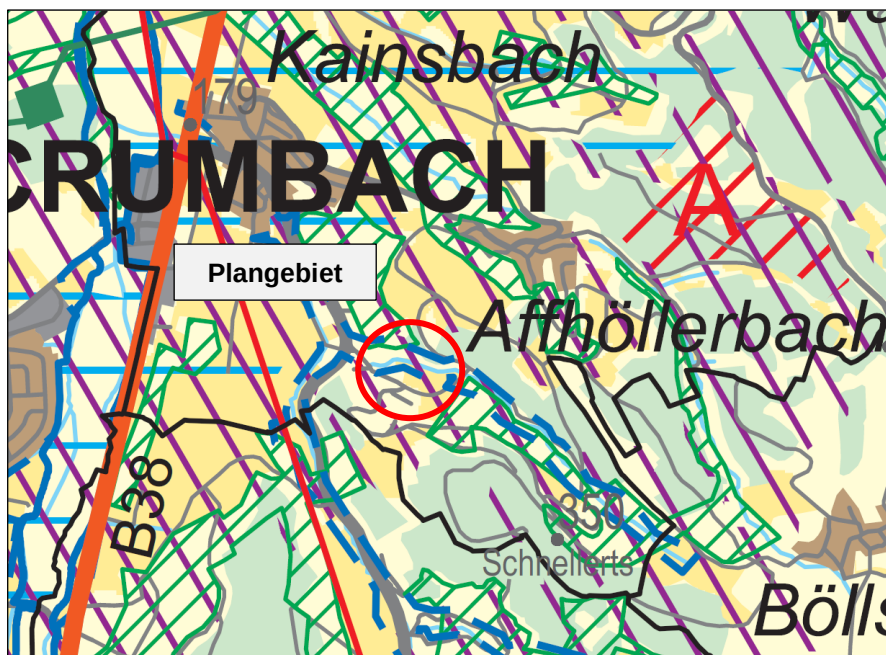


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Süd Hessen 2010
 (unmaßstäblich) mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)
 Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde ist die Fläche des Geltungsbereiches als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

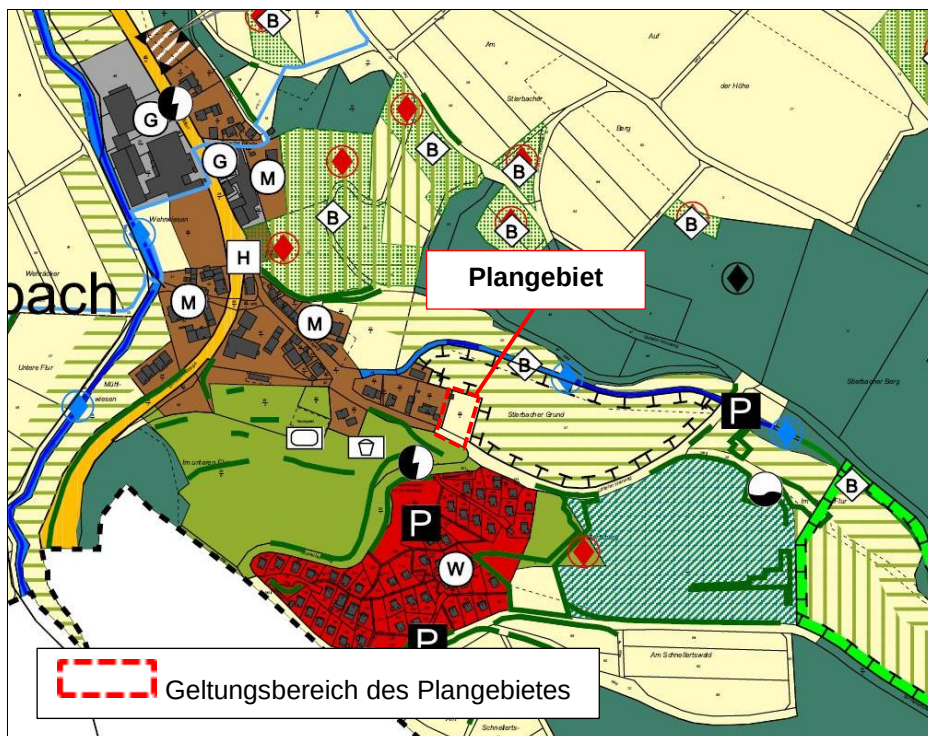


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)
 mit Markierung des Plangebietes
 Quelle: Gemeinde Brensbach

Im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes abweichen; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Bestehendes Baurecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, für die planungsrechtlich derzeit kein Bebauungsplan besteht. Das Plangebiet stellt sich als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) dar.

Südlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Schnellerstberg, 1. Änderungsplan“ (in Textform) aus dem Jahr 2003, der das Gebiet als „Reines Wohngebiet“ im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt.

6. Bestandsbeschreibung

6.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

In einem kleinen, sanftwelligen Seitental der Gersprenz gelegen, schließt das Plangebiet unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung und deren rückwärtige Gärten im Schnellertsweg an.

Das Plangebiet selbst fällt nach Norden zum Talgrund hin ab. Es wird als Grünland genutzt und ist dicht mit Obstbäumen unterschiedlicher Größe bestanden. Im oberen und mittleren Hangabschnitt bilden mehrere Kirschbäume mittlerer Größe das Gerüst der Baumgruppe. Sie sind durch sehr niedrige Kronenansätze und weit ausladende Kronen gekennzeichnet. Um und zwischen den Kirschen stehen meist kleinere Obstbäume. Hier sind Apfel, Mirabelle und Pflaume vertreten. Besonders markant ist eine sehr große Fichte im unteren Hangbereich, die alle übrigen Bäume überragt.

Ebenfalls im unteren Hangbereich stehen weitere Obstbäume auf dem benachbarten Flurstück Nr. 56/5. Hierbei handelt es sich um einen Nussbaum mittlerer Größe, eine kleine und eine mittelgroße Kirsche sowie einen sehr kleinen Apfelbaum.

Das Grünland unter den Obstbäumen im Plangebiet wird regelmäßig, etwa dreimal jährlich, gemäht. Im unteren Hangabschnitt ist Gehölzschnitt auf der Wiese gelagert. Die Baumgruppe ist zusammen mit dem nordwestlich angrenzenden Baumbestand eingezäunt.



Abb. 5: Blick vom Schnellertsweg nach Westen auf die Baumgruppe mit prominenter Fichte
Quelle: Eigene Erhebung

Im Westen des Plangebietes reihen sich Einfamilienhäuser unterschiedlicher Größe mit umgebenden Hausgärten entlang des Schnellertswegs auf. Nach Osten erstreckt sich ein kleines, muldenförmiges Wiesental bis zum Waldrand. Unmittelbar östlich des Planungsgebiets führt ein Erdweg in den Talgrund. Im Süden ist das Gelände recht steil. Hier schließt sich hangaufwärts die Wohnbebauung des Schnellertsbergs an, die hinter Gehölzen verborgen ist. Die Geländeböschung direkt am Schnellertsweg ist mit einem dichten Gehölzband bewachsen, auf das, oberhalb gelegen, ein Spielplatz folgt.

Nördlich des Plangebietes schließt sich im Talgrund ein Lagerplatz an. Das Gelände ist hier teilweise verfüllt und recht stark zerfahren. Auf ruderalisiertem Grünland lagern hier u.a. Silageballen, Paletten und Holz. Zum Planungsgebiet hin hat sich am Rand des Lagerplatzes ein dichtes Gehölz aus Weiden, Kirschen-Wildlingen und Brombeere etabliert. Der Gegenhang im Norden ist insgesamt mit einem geschlossenen, alten Laubmischwald bestanden.



Abb. 6: Blick in den Schnellertsweg in Richtung Westen
Quelle: Eigene Erhebung

Die einzelnen Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend, sind der als Anlage beigefügten Bestandskarte zu entnehmen.

6.2 Topographie

Das Plangebiet ist durch seine topographische Bewegtheit geprägt. Es handelt sich um einen Hang, der nach Norden hin relativ stark abfällt. Der Höhenunterschied im Planungsgebiet beträgt ca. 11 m. Der höchste Punkt liegt auf 220 m und der Tiefpunkt auf ca. 209 m ü. NN.

6.3 Boden

Laut dem BodenViewer Hessen von Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation wird bei der Bodenfunktionsbewertung der Funktionserfüllungsgrad als „mittel“ eingestuft.

6.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschafts-, noch in einem Naturschutzgebiet. Auch ein Natura 2000-Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet tangiert weder Wasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete.

6.5 Klima

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Siedlungsrand. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der beabsichtigten Nutzung sind keine relevanten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

7. Planung und Festsetzungen

Wie bereits im Kap. 1 erwähnt, ist im Plangebiet die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses beabsichtigt. Nach dem für dieses Grundstück bisher geltenden Baurecht kann das Vorhaben nicht verwirklicht werden, da die Fläche als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Es besteht jedoch die Möglichkeit, das Baurecht für das Vorhaben mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB zu schaffen.

In dem vorliegenden Bebauungsplan werden die folgenden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen wird die beabsichtigte Beschränkung auf eine Wohnnutzung sichergestellt.

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf einen der Lage und in der Nähe liegenden Grundstücke angepassten Wert von 0,2 festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe darf 6,5 m nicht überschreiten - gemessen in der Mitte der Außenwand bis zum Anschnitt mit der Dachhaut - bezogen auf das im Planbild durch Höhenlinien dargestellte natürliche Gelände.

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Festsetzung von Baugrenzen näher bestimmt und so festgesetzt, dass ein ortstypisches Wohngebäude errichtet werden kann. Zu den Nachbargrundstücken wird ein Abstand von mindestens 3 m festgesetzt.

Der Bebauungsplan beinhaltet zudem Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Hessische Bauordnung (HBO).

Es wird festgesetzt, dass als Dachformen nur Sattel- oder Walmdächer zulässig sind. Es sind rote bis braune sowie graue Dachziegel bzw. -steine zu verwenden.

Es werden Regelungen zu Grundstücksfreiflächen im Plangebiet getroffen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind vollständig zu begrünen und als Gartenanlage dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Koniferen als

Heckenpflanzung ist unzulässig. Innerhalb der Grundstücksfreifläche sind drei Obstbaumhochstämme regional- typischer Sorten als Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm zu pflanzen und im Bestand zu erhalten. Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsdämmung.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Schnellertsweg, der entsprechend als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt wird.

Das Planungsgebiet wird an das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde angeschlossen. Das Abwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser sollte im Planungsgebiet als Brauchwasser verwertet oder ggf. zur Versickerung gebracht werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Zudem ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

9. Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen ist.

10. Artenschutz

Zur Klärung, inwieweit mit dem Bebauungsplan „Stierbacher Grund“ Eingriffe in Lebensräume von geschützten Tierarten verbunden sein könnten, wurde durch das Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen ein Artenschutzgutachten erstellt. Dabei wurden das Plangebiet und seine nähere Umgebung 2021 in sechs Begehungen insbesondere auf das Vorkommen von Vögeln und Reptilien untersucht. Im Rahmen der Begehungen wurden außerdem die Gehölze auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten hin überprüft sowie auf ihre Eignung als mögliche Fledermausquartiere. Lebensraumpotential für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Erkenntnisse aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden in Form von artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das im Geltungsbereich und dessen näherem Umfeld nachgewiesene Artenspektrum der **Vögel** wird von allgemein häufigen Vogelarten mit in Hessen günstigem („grünem“) Erhaltungszustand dominiert. Hierbei handelt es sich um ubiquitäre Arten, die an das Leben in den bzw. in der Nähe der Siedlungen angepasst sind.

Daneben wurde vier Vogelarten erfasst, die in Hessen lediglich einen ungünstigen-ungzureichenden („gelben“) Erhaltungszustand haben. Bei drei der vier Arten handelt es sich um Brutvögel. So brütet die Goldammer (*Emberiza citrinella*) in einer Heckenstruktur nördlich des Plangebiets, der Haussperling (*Passer domesticus*) wahrscheinlich im westlich angrenzenden Wohnhaus. Ein Brutrevier des Stieglitzes (*Carduelis carduelis*) befindet sich in einem Gehölzbestand am Schnellertsweg, etwa 100 m westlich des Vorhabens. Als vierte „gelbe Art“ nutzt der Rotmilan (*Milvus milvus*) das Umfeld des Plangebiets großräumig als Nahrungshabitat.

In dem Baumbestand der Vorhabensfläche weist ein Apfelbaum eine Asthöhle auf, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für höhlenbrütende Vogelarten geeignet ist.

Für **Fledermäuse** ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umfeld ein potentieller Jagd- und Transferraum. Das hier in einem Apfelbaum nachgewiesene Astloch eignet sich als Sommerquartier für Fledermäuse. Auch in der umgebenden Wohnbebauung ist Quartierpotential für Fledermäuse vorhanden.

Bei den Begehungen wurden keine **Reptilien** erfasst. Geeignete Lebensraumstrukturen für streng geschützte Reptilien, d.h. Sonnenplätze in Kombination mit Versteckmöglichkeiten und einem grabfähigen Untergrund für die Reproduktion, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag müssen folgende Maßnahmen getroffen werden, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten im Sinne des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden und vermindern, bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen:

- Mit Blick auf gehölzbrütende Vogelarten sind Gehölzarbeiten nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
Falls Gehölzarbeiten außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden (müssen), muss durch eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) im Vorfeld geprüft werden, ob die betroffenen Gehölze als Brutplatz von Vögeln genutzt werden. Im Fall des Apfelbaums mit Astloch ist außerdem der Besatz mit Fledermäusen zu prüfen. Die Gehölzarbeiten können nur bei Negativbefund und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.
- Der Apfelbaum mit Asthöhle steht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Wird er gefällt, müssen durch eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) Ersatzlebensräume im näheren Umfeld ausgebracht werden. Hierbei sind mindestens drei Nisthilfen für Vögel und drei Fledermauskästen vorzusehen.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

- Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden, d.h. Lampen mit langwelligen Lichtemissionen. Die Lichtquellen sind außerdem nach unten auszurichten. Eine Abstrahlung in die umgebende freie Landschaft, d.h. nach Norden und Osten ist nicht zulässig. Umfang und

Dauer der Beleuchtung sind auf ein unbedingt erforderliches Minimum zu beschränken.

11. Eingriffs- und Ausgleichsproblematik

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Zudem ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Wie in Kapitel 2 bereits dargelegt, erfolgt das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan nach den Vorgaben des § 13b BauGB, der wiederum auf das Verfahren nach § 13a BauGB verweist. So gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und entsprechend auch auf gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren einbezogenen Außenbereichsflächen zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt.

12. Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet:	0,12 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,02 ha
Gesamtfläche:	0,15 ha

13. Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde ist nicht Kostenträger dieses Planungsvorhabens. Die Gemeinde hat zur Kostentragung eine entsprechende Vereinbarung mit dem Bauwilligen geschlossen.