

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Rechtenbach

Bebauungsplan

Bebauungsplan 2.15

„Im Dollenstück III“ – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 12.10.2023

Projektnummer: 23-2956

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1. Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttenberg hat am 05.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bauungsplanes 2.15 „Im Dollenstück III“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB im Ortsteil Rechtenbach beschlossen.

Ziel der Bauungsplanänderung ist die Ergänzung des Nutzungskataloges der bisherigen Sondergebietsnutzung durch die Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben. Dies ist die einzige Änderung der Planung. Alle das bisherige Sondergebiet Nr. 4 (vorliegender Änderungsbereich) betreffenden Festsetzungen des ursprünglichen Bauungsplanes Nr. 2.15 werden geprüft und an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst. Inhaltlich werden sie unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

Der vorliegende Änderungsbereich ist überwiegend bebaut. Ein Teilbereich ist jedoch seit Jahren ungenutzt und liegt brach. Mehrere Mobilisierungsversuche für verschiedene Nutzungsarten waren hier bereits erfolglos. Die Änderung des Bauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Festsetzungen der brachliegenden Fläche im beplanten Innenbereich zu optimieren, sodass sie nun einer Nutzung zugeführt werden kann. Dies entspricht zudem dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Diese einzige Änderung der Festsetzung betrifft vorliegend nicht die Grundzüge der Planung. Der Katalog der zulässigen Nutzungsarten in diesem Bereich des Sondergebietes bleibt bestehen, er wird durch die vorliegende Änderung lediglich untergeordnet ergänzt. Die insgesamt Plankonzeption des ursprünglichen Bauungsplanes wird hiervon nicht betroffen.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bauungsplans 2.15 „Dollenstück III“ von 2016 außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches bleiben von der 1. Änderung des Bauungsplanes unberührt und gelten unverändert fort. Gleiches gilt für die Teilkarten auf der Satzungskarte, welche die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen beinhalten. Diese Karten und die Zuordnung des Ausgleichs bleiben von der hier vorliegenden 1. Änderung ebenfalls unberührt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bauungsplanänderung liegt am nordöstlichen Ortsrand Rechtenbachs, nördlich der Straße *Budenweisgraben* und ist der Übersichtskarte (Abb. 1) zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Großrechtenbach (Hüttenberg) in der Flur 19 das Flurstück 157/2. Das Kataster hat sich gegenüber dem ursprünglichen Bauungsplan von 2016 verändert, sodass im vorliegenden Änderungsbereich nur das benannte Flurstück betroffen ist.

3. Verfahrensart

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bauungsplanes wird die bisherige textliche Festsetzung 2.4.3 zur zulässigen Grundstücksnutzung ergänzt. Bisher waren für das Sondergebiet mit der Identifikationsnummer 4 ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 650 m² und ein Fachgeschäft (nur Non-food-Betriebe) oder Landhandel mit max. 400 m² (VK) zulässig. Zudem ist eine Bäckerfiliale mit „Drive-in-Schalter“ und einer Verkaufsfläche von max. 150 m² zulässig. Durch die 1. Änderung des Bauungsplans werden diese Nutzungen durch die Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben ergänzt.

Das planerische Leitbild des ursprünglichen Bauungsplanes wird hiervon nicht entgegenstehend berührt. Denn durch die Zulassung dieser einen weiteren Nutzungsart, wird der Gebietscharakter nicht maßgeblich verändert. Im vorliegenden Änderungsbereich sind bereits verschiedene Nutzungen und

Betriebsarten zulässig. Bereits durch die bestehende Zulässigkeit der Bäckereifiliale ist eine Nutzungsart zulässig, die neben dem Einkauf auch zum Verweilen im Gebiet beiträgt. Durch die Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben wird eine Nutzung ergänzt, die sich in den Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption in diesem Bereich einordnet.

Neben der o.g. Änderung werden alle weiteren den Änderungsbereich betreffenden Festsetzungen in die vorliegende 1. Änderung übernommen und lediglich an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst. Es werden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen. So bleibt auch das Maß der baulichen Nutzung unverändert.

Mit der vorliegenden Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da sich die zusätzliche Nutzung in die planerischen Leitideen des Bebauungsplanes einfügt. Demnach erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Insgesamt bleibt so der planerische Leitgedanke des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2016 weiterhin erhalten, während die geplante Änderung noch als von dem ursprünglichen planerischen Willen gedeckt angesehen werden kann.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Bei der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Hs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Hs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegende 1. Änderung bezieht sich auf den rechtswirksamen Bebauungsplan „Im Dollenstück III“ von 2016 (Abbildung 2). Das ursprüngliche Planziel im Teilbereich mit der Identifikationsnummer 4 des Bebauungsplanes war die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Diese Planziele bleiben vorliegend bestehen. Ebenfalls die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Abbildung 2: Bebauungsplan „Dollenstück III“ (2016)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

5. Inhalt und Festsetzungen

Durch die vorliegende 1. Änderung wird die bisherige Festsetzung 2.4.3 des ursprünglichen Bebauungsplanes geändert.

Alle weiteren für den Änderungsbereich geltenden Festsetzungen werden inhaltlich unverändert in die Plankarte der 1. Änderung übernommen und lediglich an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst. Vorliegend wird daher von einer zusätzlichen Begründung dieser abgesehen.

Nachfolgend werden die bisherige und die neue textliche Festsetzung aufgeführt. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Änderungsbereich im ursprünglichen Bebauungsplan mit der laufenden Nummer 4 gekennzeichnet wird. In der vorliegenden 1. Änderung wird dem Sondergebiet die laufende Nummer 1 zugeordnet.

Bisherige Festsetzung:

- 2.4.3 Im Sondergebiet 4 ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 650 m² und ein Fachgeschäft (nur Non-food-Betriebe) oder Landhandel mit max. 400m² (VK) zulässig. Weiter zulässig ist eine Bäckereifiliale mit „Drive-In-Schalter“ mit einer Verkaufsfläche von max. 150m² (VK).

Wird wie folgt geändert:

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1: Im Sondergebiet ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 650 m² und ein Fachgeschäft (nur Non-food-Betriebe) oder Landhandel mit max. 400m² (VK) zulässig. Weiter zulässig ist eine Bäckereifiliale mit „Drive-In-Schalter“ mit einer Verkaufsfläche von max. 150m² (VK). **Zudem sind Dienstleistungsbetriebe zulässig.**

Durch den Bebauungsplan wird bereits grundlegend eine effektive und städtebaulich geordnete Ausnutzung der Fläche vorbereitet. Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst ein Sondergebiet, welches sowohl an ein Gewerbegebiet als auch ein Mischgebiet sowie ein weiteres Sondergebiet grenzt. Große Teile der Flächen sind auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Dollenstück III“ bereits bebaut. Durch die Ergänzung der Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben im vorliegenden Sondergebiet, wird eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der Bebauungsstruktur und Nutzungsarten vorbereitet, die sich in die Plankonzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes einordnet.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes, mit dem Ziel der Nutzungsergänzung, werden keine über den Ursprungsplan hinausgehenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt. Aufgrund dessen wird von einer vertiefenden Betrachtung der Belange an dieser Stelle abgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie der Thematik Artenschutz bleiben daher unberührt und gelten weiter fort.

6.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ausschließlich die Diversität der Nutzungsart erhöht. Hierdurch ist jedoch von keinem größeren umweltrelevanten Eingriff im Bereich des Plangebietes auszugehen, zumal die eingriffserheblichen Festsetzungen insbesondere zur überbaubaren Grundstücksfläche (Versiegelung) unverändert fortgelten.

6.3 Artenschutz

Für den unbebauten Bereich im Baugebiet wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung durch ein Fachbüro durchgeführt (liegt als Anlage bei). Das Gebiet hätte aufgrund seiner Beschaffenheit (geschottert und unbebaut) zwischenzeitlich potenzieller Lebensraum für Reptilien werden können. Als Fazit lässt sich festhalten, dass im Rahmen der Erfassungen im Untersuchungsraum keine Reptilien nachgewiesen werden konnten. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

7. Wasserwirtschaftliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dollenstück III“ von 2016 wurden die wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung geprüft. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers bleibt durch die 1. Änderung grundsätzlich unberührt. Die Diversifizierung der Nutzungsart wird diese wasserwirtschaftlichen Belange im Ergebnis nicht berühren und es wird davon ausgegangen, dass der Wasserbedarf gedeckt und das Schmutz- und Niederschlagswasseraufkommen weiterhin abgeführt werden kann.

8. Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	05.06.2023 Bekanntmachung: 20.10.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Hs.2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	30.10.2023 – 01.12.2023 Bekanntmachung: 20.10.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Hs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 25.10.2023 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Hüttenberger Mitteilungsblatt als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Hüttenberg.

9. Anlagen

- Artenschutzrechtliche Bewertung, PlanÖ, September 2023

Planstand: 12.10.2023

Projektnummer: 23-2956

Projektleitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner AKH/SRL

Sophia Will, M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de