

Bauleitplanung der Gemeinde Willingshausen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "In den Wasenlängen" im Ortsteil Loshausen

Begründung

ENTWURF

Stand: 24. Juli 2018

Inhalt

1. Geltungsbereich	3
2. Verfahrensstand	3
3. Örtliche Verhältnisse	4
4. Gegenwärtiges Planungsrecht	5
5. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung	6
6. Beschreibung der zukünftigen Nutzung	7
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
8. Festsetzungen durch die 2. Änderung	8
9. Umwelt und naturschutzrechtliche Belange	9
10. Sonstige Belange	10
11. Fotos des Plangebiets	11

Abbildungen

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

Luftbild der Ortslage Loshausen

Luftbild des Geltungsbereichs

Fotos des Plangebiets

Bearbeitung



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "In den Wasenlängen" im Ortsteil Loshausen umfasst die bisherige Spielplatzfläche innerhalb des derzeit rechtskräftigen Planstandes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit dem Grundstück Gemarkung Loshausen, Flur 1, Flurstück 497/0. Das Plangebiet der 2. Änderung hat eine Gesamtgröße von 916 m².



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Darstellung des Plangebietes der 2. Änderung (rote Linie) sowie Abgrenzung des Gesamt-Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 (schwarze Linie)

2. Verfahrensstand

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Willingshausen am 22.02.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "In den Wasenlängen" im Ortsteil Loshausen gefasst. Vor dem Hintergrund der geplanten Aufhebung des Spielplatzes innerhalb des Baugebietes "In den Wasenlängen" durch die Gemeinde Willingshausen ist für diesen Bereich eine Änderung der baulichen Nutzungsart vorgesehen. Die bisherige Spielplatzfläche soll zukünftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Bebauungsplan-Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da hierdurch die Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen (Nachverdichtung) gegeben ist. Die Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gegeben, da durch die Bebauungsplanänderung eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durch Offenlage des Planentwurfes bzw. durch Einholung der Stellungnahmen zum Planentwurf. Es ist vorgesehene, den hierfür erforderlichen Beschluss in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Willingshausen am 23.08.2018 zu fassen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Nach der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll zeitnah die Abwägung und die Beschlussfassung über die Satzung erfolgen. Die Satzung wird anschließend ortsüblich öffentlich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Willingshausen ist nicht notwendig. Im rechtsgültigen FNP sind die Flächen des Änderungsbereiches bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen.

3. Örtliche Verhältnisse

Das Bebauungsplangebiet "In den Wasenlängen" befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Loshausen. Es handelt sich um ein Wohngebiet, das in mehreren Bauabschnitten (I. bis III: BA) beginnend in den 1970er Jahren entwickelt worden ist. Der Bebauungsplan weist ausnahmslos allgemeine Wohngebietsflächen aus. Zulässig ist jeweils die Errichtung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise. Nordwestlich des Bebauungsplangebietes grenzt direkt die Feldgemarkung an, südlich wird das Baugebiet durch die Landesstraße L 3263, die nach Willingshausen-Ransbach führt, begrenzt. In östlicher Richtung schließt sich zum alten Ortskern hin weitere Bebauung der Ortslage an.

Die einzelnen Baugebietsflächen innerhalb des Bebauungsplanes sind fast vollständig bebaut, es sind keine nennenswerten Baulücken mit Ausnahme des gegenwärtig als Spielplatz genutzten Grundstückes (Flurstück 497/0) mehr vorhanden. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt zum einem über die Ransbacher Straße (L 3263) und andererseits über innerörtliche Wohnstraße wie beispielsweise die Gartenstraße oder die Straße Wasenlängen.



Ausschnitt Luftbild von der Ortslage Loshausen mit Abgrenzung des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "In den Wasenlängen" Quelle: Google 2018

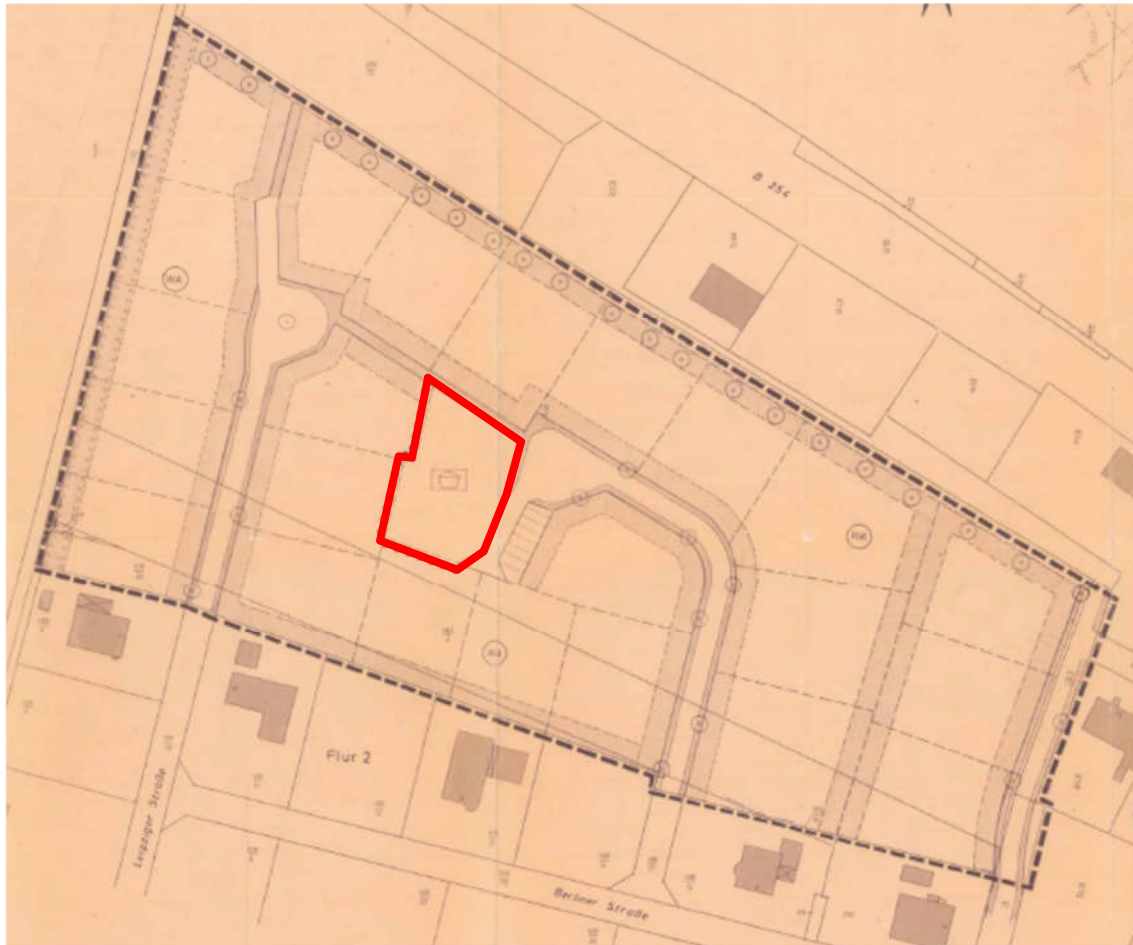
Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist durch das ehemalige Schulgebäude und die zugehörigen Schulhofflächen geprägt. Die restlichen Plangebietsflächen stellen sich als strukturarme Grünflächen mit vereinzelt Baumbestand dar.

4. Gegenwärtiges Planungsrecht

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Willingshausen weist den Geltungsbereich der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "In den Wasenlängen" als Wohnbaufläche aus. Eine Änderung des FNP ist daher nicht notwendig, die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "In den Wasenlängen" im Ortsteil Loshausen erfolgte im Jahr 1972/73, seit dem 08.12.1973 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Die Ausweisungen umfassen mehrere Baufenster für Allgemeine Wohngebiete, die in 3 Bauabschnitte unterteilt sind.

Für den Bereich der geplanten Änderung stellt die Planfassung der 1. Änderung zeichnerisch eine Spielplatzfläche dar.



Planzeichnung der geltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "In den Wasenlängen" im Ortsteil Loshausen mit Darstellung des Geltungsbereiches der 2. Änderung

5. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung

Für das Grundstück der bestehenden Spielplatzfläche innerhalb des Baugebietes „In den Wasenlängen“ gibt es einen Kaufinteressenten, der in der Ortslage von Loshausen ein Wohnhaus errichten möchte. Das gegenwärtige Planungsrecht mit der Festsetzung einer Spielplatzfläche steht einer Entwicklung der vorhandenen Freiflächen für Wohnzwecke entgegen. Zur planungsrechtlichen Absicherung der beabsichtigten Umnutzung des Grundstücks in eine Wohnbaufläche ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen (Nachverdichtung/ Innenentwicklung) und somit die Vermeidung einer zusätzlichen Beanspruchung von bisher unbebauten Außenbereichsflächen.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Ortsteil Loshausen erfolgt mit der Zielsetzung, die bisherige Spielplatzfläche zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen.

Die Bebauungsplanänderung dient der Ausweisung einer zusätzlichen Fläche zur Nutzung für eine Wohnbebauung im Innenbereich des Ortsteiles von Loshausen. Hierdurch werden die Vorgaben des Baugesetzbuches für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen, Rechnung getragen. Weiterhin dient die Änderung den

Wohnbedürfnissen der Bevölkerung bei gleichzeitiger Beachtung umweltschützender Belange durch die Vermeidung von zusätzlichen Baulandausweisungen.



Ausschnitt Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "In den Wasenlängen" im Ortsteil Loshausen
Quelle: Google 2018

6. Beschreibung der zukünftigen Nutzung

Das Grundstück des bisherigen Spielplatzes (Flurstück 497/0) soll als Bauplatz verkauft werden. Hierfür gibt es bereits einen Kaufinteressenten, der auf dem zukünftigen Baugrundstück ein Wohnhaus errichten möchte.

Durch die neuen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll die Bebaubarkeit der bisherigen Spielplatzfläche ermöglicht werden.

Eine beachtenswerte zusätzliche Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen und des Verkehrs durch die Ausweisung einer zusätzlichen Wohnbaufläche in der Größenordnung von 916 m² ist nicht erkennbar.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt zu der neuen Wohnbaufläche erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen und ist gesichert.

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungsleitungen ist bereits jetzt gegeben, durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Anforderungen an die Erschließung und die Ver- und Entsorgung des Wohngebietes.

8. Festsetzungen durch die 2. Änderung

8.1. Planerische Ziele

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "In den Wasenlängen" ist die Änderung der bisherigen Spielplatzfläche in eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Aufgrund der bisherigen Beschreibung zum Vorhaben und den beabsichtigten Änderungen der Satzung ergeben sich die folgenden Festsetzungen für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans.

8.2. Festsetzungen

8.2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.2.1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) in Anlehnung an die übrigen Baufenster innerhalb des III. Bauabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 2 im Ortsteil Loshausen festgesetzt (vgl. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2).

8.2.1.2. Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich ebenfalls aus den angrenzenden Baufenstern innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 ab. Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Bauweise sind gleichlautend hierzu festgesetzt worden.

8.2.1.3. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung zeichnerisch festgelegt.

8.2.1.4. Zur grünordnerischen Gliederung der neu entstehenden Wohnbauflächen werden Festsetzungen zur Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen in die Planzeichnung getroffen, die in Anlehnung an die umgebenden Baufenster innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 festgelegt wurden.

Die Pflanzenqualität wird für Bäume und Heister auf mind. 2xv., 125-150 cm und für Sträucher auf mind. 2xv., 60-100 cm festgelegt. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Insbesondere in den ersten Jahren sind qualifizierte Entwicklungspflegemaßnahmen, wie Bodenlockerung, Freihalten der Pflanzflächen von unerwünschtem Aufwuchs und Wässerung durchzuführen.

Die Pflanzenauswahl orientiert sich an standortgerechten, bodenständigen Gehölzen. Nachfolgend ist eine Pflanzenauswahlliste aufgeführt, die bei der Auswahl der zukünftigen Bepflanzung zu berücksichtigen ist:

Pflanzenauswahlliste Bäume / Heister:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzenauswahlliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

8.2.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.2.2.1. Die Zulässigkeit der Dachformen ergibt sich unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und zur Schaffung ausreichender gestalterischer und funktionaler Möglichkeiten. Zugelassen werden die Dachformen Satteldach, Walmdach und Flachdach.

9. Umwelt und naturschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm zulässiger Grundfläche) gelten die Eingriffe, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Ortsteil Loshausen zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Demnach sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu erwarten, ein Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinne ist nicht erforderlich.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gibt es zum derzeitigen Planungsstand aufgrund der Bestandssituation (bisherige Spielplatzfläche), der Plangebietsgröße und der geplanten Nutzungsänderung als Wohnbaufläche keine begründeten Hinweise, dass nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten erheblich beeinträchtigt werden könnten. Vor dem Hintergrund der überwiegend strukturarmen Grünflächen des Plangebietes wird keine Notwendigkeit für eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung nach dem aktuellen hessischen Leitfaden gesehen.

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfes berücksichtigt. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach gegenwärtigem Planungs- und Informationsstand für die europarechtlich geschützten Arten bei Beachtung der Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Zulässigkeit von Gehölzarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit) ausgeschlossen werden.

10. Sonstige Belange

10.1. Land- und Forstwirtschaft

Belange der Land- und Forstwirtschaft sind durch die Änderung des Bebauungsplanes (Innenentwicklung) nicht betroffen, es werden keine zusätzlichen externen Ausgleichsflächen benötigt.

10.2. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "In den Wasenlängen" im Ortsteil Loshausen und in der nächsten Umgebung sind keine Kulturdenkmale oder denkmalgeschützte Gesamtanlagen bekannt.

11. Fotos des Plangebiets



Abb. 1 Ansicht des Wendehammers vor dem ehemaligen Spielplatz „Erfurter Straße“ im Wohngebiet Wasenlängen



Abb. 2 Blick auf die Rasenfläche des ehemaligen Spielplatzes mit umgebender Schnithecke