



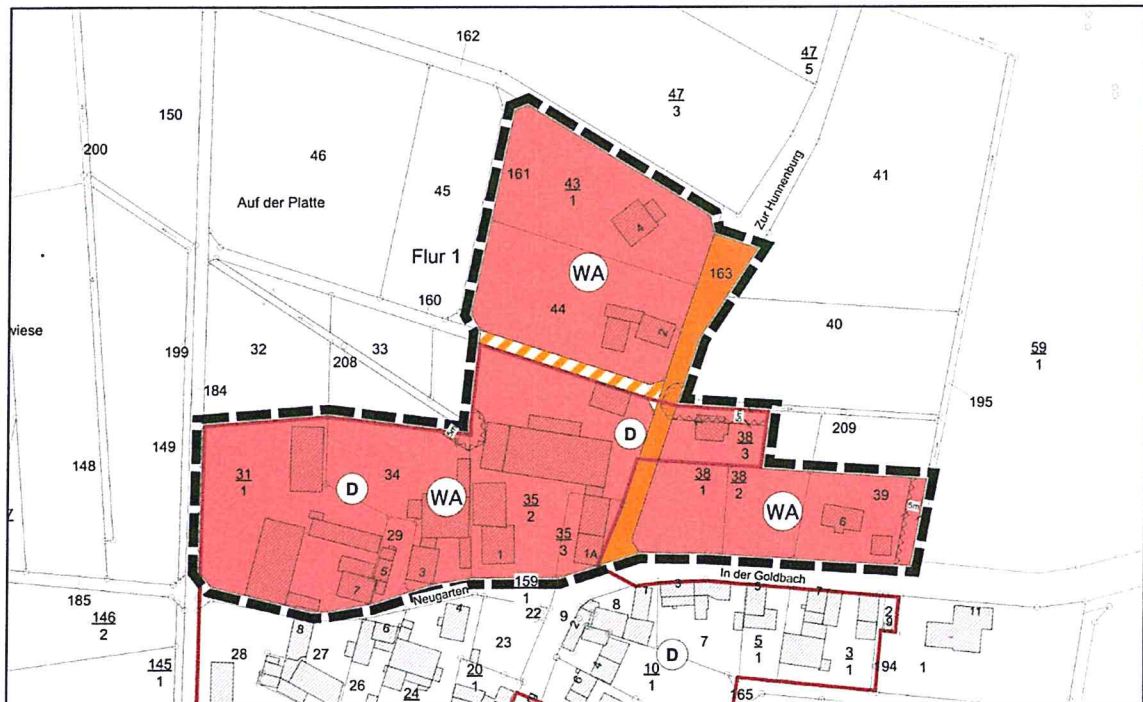
**Stadt Homberg (Ohm)
Stadtteil Höingen**

Bebauungsplan „Höingen Nord“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Begründung

- Gem. § 2a BauGB -



Februar 2019

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	1
1.2	Verfahren	2
1.2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	2
1.2.2	Verfahrensschritte	3
1.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
1.3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperkklausel	4
2	Räumliche Lage und Verkehrsanbindung	5
3	Planerischer Rahmen	6
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM).....	6
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.3	Ergänzungssatzung „In der Goldbach“	8
3.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen	8
3.4.1	Wasserrecht.....	8
3.4.2	Denkmalschutzrecht.....	9
4	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	10
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
5	Grünordnung	12

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25.....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf ALK Basis</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbild-Basis (HLBG)</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010.....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 5: Teilregionalplan Energie - Ausschnitt</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 6: FNP vor der Berichtigung.....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 7: FNP nach der Berichtigung.....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 8: Ergänzungssatzung „In der Goldbach“- Ausschnitt</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 9: Bebauungsplan - Planteil</i>	<i>10</i>

Anlage

Nachrichtlich: Ergänzungssatzung „In der Goldbach“

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

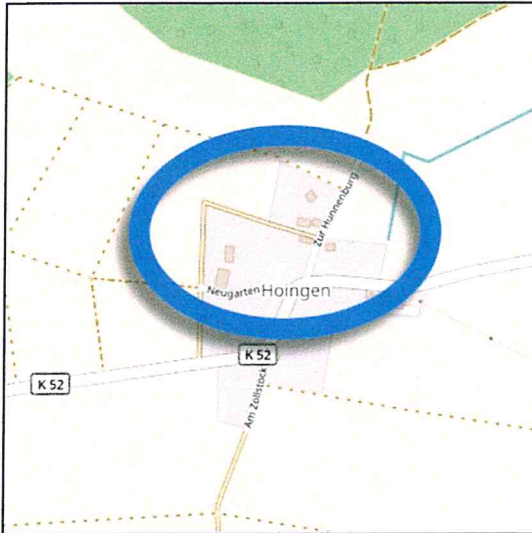


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25

Der allgemeinen Strukturwandel hat dazu geführt, dass der Stadtteil Höingen von seinem Ursprung als land- und forstwirtschaftlich geprägter Weiler, sich zunehmend zu einem Wohnstandort mit einem hohen Wohn- und Freizeitwert entwickelt hat.

Im nördlichen Abschnitt von Höingen ist dieser Prozess bereits abgeschlossen. Hier sind keine sonstigen Nutzungen mehr vorzufinden.

Diese Entwicklung hat dazu auch dazu geführt, dass diese dort bestehende homogene Wohnnutzungsstruktur heute von den Bewohnern des Gebietes als Qualitätsmerkmal betrachtet wird, dass es zu schützen und in entsprechender Weise weiter zu entwickeln gilt.

Für den östlichen Teilbereich besteht bereits eine Ergänzungssatzung (Ergänzungssatzung „In der Goldbach“), der zu Folge hier ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig ist. Darüber hinaus existieren keine Satzungen oder Bebauungspläne für den Stadtteil. Im Flächennutzungsplan wird Höingen demgegenüber jedoch noch als „Mischbaufläche“ dargestellt. Insofern hat sich, insbesondere für den nördlichen Abschnitt von Höingen, im Zuge der o.g. Entwicklung auch eine Diskrepanz zwischen der Bauflächendarstellung auf FNP-Ebene und der faktisch erfolgten Entwicklung eingestellt, die ein Planungsanfordernis ausgelöst hat.

Mit der Festsetzung des nördlichen Abschnittes von Höingen soll einerseits nach Innen dokumentiert werden, dass Nutzungen, die dieser bestehenden Struktur zuwiderlaufen, auch künftig ausgeschlossen werden und die künftige Entwicklung am Zulässigkeitskatalog des § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) orientiert erfolgen soll. Darüber hinaus soll auch, vor dem Hintergrund anstehender immissionsrechtlicher Genehmigungsverfahren zu Windkraftanlagen, diese gewachsene Struktur durch eine formelle Deklaration des Gebietstyps nach außen rechtsverbindlich werden, um Interpretationsspielräume hinsichtlich der Gebietseinstufung zu beseitigen.

Flankiert wird diese Planung durch die entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

Die Planung ist insofern in öffentlichem Interesse.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat daher am 26.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Höingen Nord" im Stadtteil Höingen beschlossen.

Da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist, wird darüber hinaus kein Erfordernis an weiteren Regelungsinhalten gesehen. Insofern ist dieser Bebauungsplan gem. § 30

Abs. 3 BauGB als sog. „einfacher Bebauungsplan“ konzipiert, d.h. die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

1.2 Verfahren

1.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit dem Inkrafttreten der BauGB Novelle 2007¹ wurde das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für Vorhaben der Innenentwicklung maßgeblich erleichtert.

Insbesondere mit dem neu integrierten § 13a BauGB soll zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt werden.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.²

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.³

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel⁴:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	WA
Maßgebende Grundstücksfläche in qm	17.218
max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO	0,4
Zulässige Brutto-Gesamtgrundfläche in qm	6.887

¹ BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.12.2006

² zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krutzberger, Stürer

³ ebenda

⁴ aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 qm Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

1.2.2 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.04.2018
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 25.10.2018 bis 26.11.2018
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 25.10.2018 bis 26.11.2018
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	20.02.2019
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

1.3 **Bodenschutz in der Bauleitplanung**

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*⁵

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁶) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁷) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*⁸

1.3.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

--> Der Bebauungsplan dient der Sicherung der gewachsenen Nutzungsstruktur eines bereits überwiegend bebauten Wohngebietes und damit sonstigen Maßnahmen zur In-

⁵Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁶ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁷ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁸ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

nenentwicklung. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen wird nicht vorbereitet, die Umwidmungssperreklausele wird nicht berührt.

2 Räumliche Lage und Verkehrsanbindung

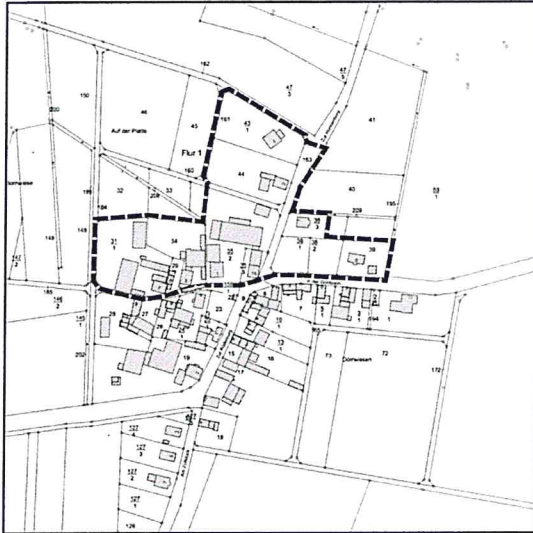


Abbildung 2: Plangebiet auf ALK Basis

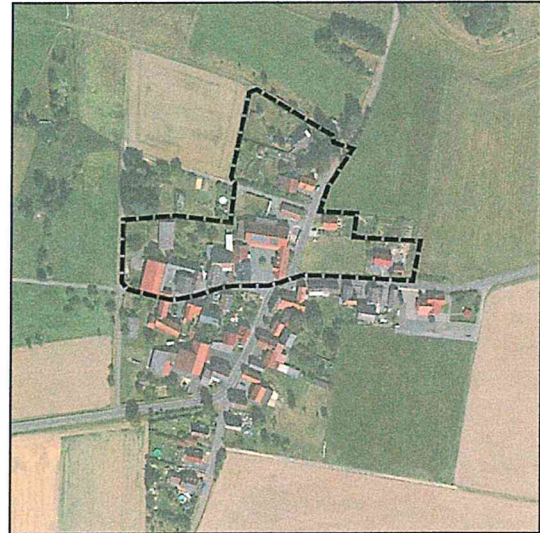


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbild-Basis (HLBG)

Das Plangebiet bildet den nördlichen Ortsrandbereich von Höingen und ist bereits überwiegend bebaut. Es umfasst die Siedlungsbereiche, die sich zwischenzeitlich zu Wohngebieten entwickelt haben.

In südlicher Richtung erstreckt sich die Ortslage von Höingen, westlich, nördlich und östlich schließt sich die freie Feldflur an.

Der Geltungsbereich des Plangebiets besitzt eine Größe von ca. 1,7 ha und umfasst die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Höingen, Flur 1:

29, 31/1, 34 (tw), 35/2 (tw), 35/3, 38/1, 38/2,
38/3 (tw), 39 (tw), 43/1, 44, 160 (tw), 163 (tw).

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits voll erschlossen und verkehrlich angebunden.

3 Planerischer Rahmen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

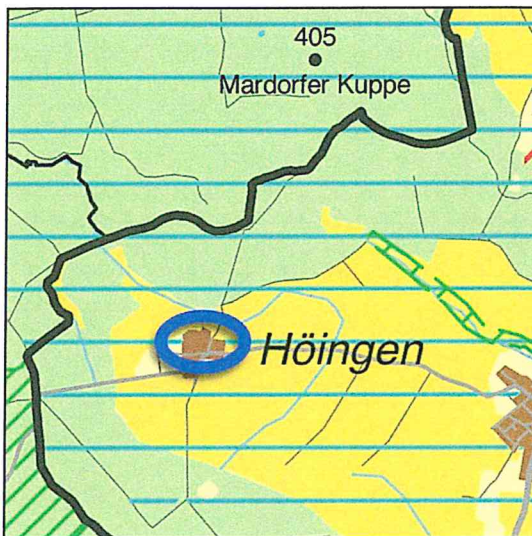


Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010

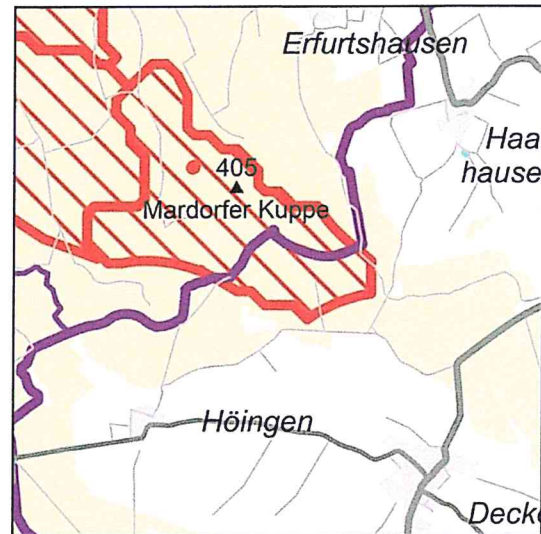


Abbildung 5: Teilregionalplan Energie - Ausschnitt

Gemäß dem Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) wird die Stadt Homberg (Ohm) strukturell dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet und als „Grundzentrum“ mit Homberg als zentralem Ortsteil eingestuft.

Das Plangebiet wird im RPM 2010 als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ ausgewiesen.

Im Norden von Höingen verläuft in einer Entfernung von 1 km die Grenze zu einem „Vorranggebiet zur Nutzung der Windenergie“ (VRG WE Nr. 5112) nach Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016. Die Entfernung entspricht der geltenden Erlasslage, derzufolge zur Siedlungsgebieten ein Mindestabstand von 1 km einzuhalten ist.

Das Vorranggebiet liegt nördlich bis nordöstlich von Höingen, also entgegen der Hauptwindrichtung und damit, im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen durch Immissionen, günstig exponiert.

Die Stadt Homberg (Ohm) ist in enger Abstimmung mit einem Vorhabenträger, der die Errichtung einer Windenergieanlage in dem o.g. Vorranggebiet plant. Der Standort liegt in einer Entfernung von rd. 1.400 m zum Siedlungsrand von Höingen. Damit wird, gem. vorliegender immissionsgutachterlicher Einschätzung, die Einhaltung der nach TA-Lärm einschlägigen Immissionsrichtwerte für ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gewährleistet.

Die Nutzbarkeit des „Vorranggebietes zur Nutzung der Windenergie“ ist daher gewährleistet.

Somit entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

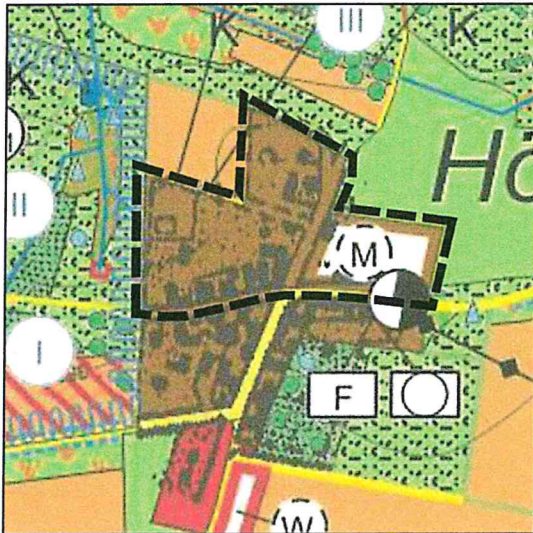


Abbildung 6: FNP vor der Berichtigung

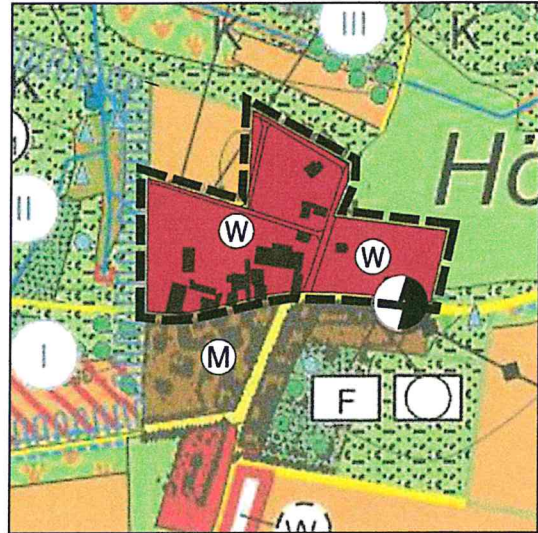


Abbildung 7: FNP nach der Berichtigung

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Homberg (Ohm) als „Gemischte Baufläche - Bestand/ Planung“ (M) dargestellt.

Die zukünftige Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) widerspricht demnach den Darstellungen des FNP.

Jedoch "[...] kann ein Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren), der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; [...]" (§ 13a Abs. 2 BauGB).

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird eine Klarstellung des zugrunde zu legenden Gebietstyps innerhalb bereits bestehender Wohnbauflächen vollzogen. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung findet somit nicht statt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Höingen Nord“ wird der Flächennutzungsplan an die Plankonzeption des Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Ergänzungssatzung „In der Goldbach“

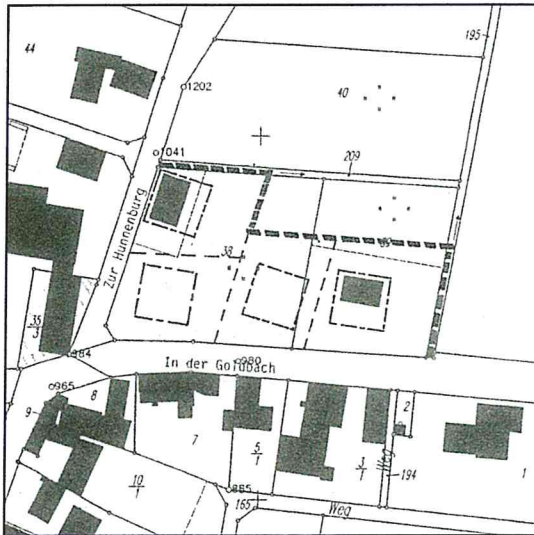


Abbildung 8: Ergänzungssatzung „In der Goldbach“-Ausschnitt

Das Plangebiet umschließt, neben bislang unbeplanten Flächen, auch im östlichen Teil den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „In der Goldbach“ (rechtskräftig sein 20.09.2006).

Diese stellt klar, dass hier **ausschließlich eine Wohnnutzung** zulässig ist. Die baulichen Dichtewerte werden mit

- einer Grundflächenzahl von 0,3 und
- einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgelegt.

Darüber hinaus werden insgesamt 4 Baufenster zeichnerisch festgesetzt, welche auch verschoben, aber nicht vergrößert werden dürfen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird nun lediglich ergänzend dazu der Ge-

bietstyp verbindlich festgesetzt („Allgemeines Wohngebiet“).

Dieser widerspricht demnach nicht den Inhalten der Satzung, Konflikte werden planungsrechtlich nicht vorbereitet.

3.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

3.4.1 Wasserrecht

Nach Luftbild handelt es sich um überwiegend bebaute Flächen mit Hausgärten, im Südosten liegt eine kleine Grünfläche.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „TB Höingen“ der Stadt Homberg (Ohm) und des Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-003 für den Trinkwasserbrunnen Erfurtshausen und grenzt unmittelbar an die Schutzzone II an. **Die Schutzgebietsverordnungen sind einzuhalten.**

Westlich des Geltungsbereichs verlaufen zwei Gewässerparzellen (Flurstücke 199 und 208) westlich des Wegs bzw. durch die nordwestlich liegenden Hausgärten außerhalb des Plangebiets, im Osten verlaufen an der Grenze der o.g. Ergänzungssatzung zwei weitere Gewässerparzellen (Flurstücke 195 und 209) unmittelbar angrenzend parallel zum Geltungsbereich. Dadurch reicht der gem. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen ins Plangebiet hinein.

Aufgrund o.g. Satzung bzw. der Tatsache, dass die randlichen Grundstücke bereits bebaut sind oder als Grundstücksfreifläche genutzt werden, sind diese baurechtlich bereits dem *Innenbereich gem. § 34 BauGB* zuzuordnen. Der vorliegende Bebauungsplan betreibt demnach nicht die Neuausweisung eines Baugebiets, sondern dient der Klarstellung hinsichtlich der Beurteilung des zugrunde zu legenden Gebietstyps. Demnach wird § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG nicht berührt.

Nach § 23 Abs. 1 HWG ist auch im Innenbereich bzw. in der Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m zu berücksichtigen. **In diesem Bereich sind die Ver- und Gebote des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 23 HWG auch weiterhin einzuhalten.** Klarstellend wird der Gewässerrandstreifen im Geltungsbereich nachrichtlich als „Bauverbotszone“ in die Planzeichnung übernommen.

Nach dem *Geoportal Hessen* sind keine Überschwemmungsgebiete, ebenso sind gem. *Natureg Hessen* für das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Schutzobjekte verzeichnet. **Dennoch sind auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans die gesetzlichen Regelungen zum besonderen Artenschutz weiterhin zu beachten.**

Darüber hinaus finden sich im *Flächennutzungsplan* der Stadt Homberg (Ohm) keine Hinweise auf sonstige Schutzanforderungen aufgrund anderer Fachplanungen, die über die o.g. Anforderungen hinausgehen.

3.4.2 Denkmalschutzrecht

Der historische Ortskern von Höingen ist gem. § 2 Abs. 3 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) als Gesamtanlage ein Kulturdenkmal.

Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Im Hessischen Denkmalverzeichnis ist zu der Gesamtanlage folgendes vermerkt:

Die Gesamtanlage umfasst zunächst den östlichen Ortseingang, beginnend mit dem Identität stiftenden Glockenturm des Dorfgemeinschaftshauses, der 1974 aus einer Transformatorstation entstand (das Dach wurde später vereinfachend verändert) und eine bemerkenswerte Ähnlichkeit mit dem Turm der katholischen Kirche in Homberg aufweist. Es folgen dem Turm an der Südseite der Straße In der Goldbach dorfeinwärts unmittelbar zunächst giebel-, dann traufständige Hofanlagen wesentlich aus dem 19. Jahrhundert in enger und verschachtelter Folge bis in den Beginn der Straße Zur Röderburg. Bemerkenswert sind hier Nr. 2 wegen des regelmäßigen konstruktiven Fachwerks des späteren 19. Jahrhunderts und der Stellung unmittelbar an der Straße, dann der zurückgesetzte, gut erhaltene dreizonige Einhof Nr. 4 und schließlich Nr. 6, im Kern aus dem frühen bis mittleren 19. Jahrhundert stammend. In geradliniger Fortsetzung der Straße In der Goldbach ist die schmale Straße Neugarten nun beidseitig und ebenfalls sehr dicht bebaut. Es stehen hier zumeist größere Höfe, die im Allgemeinen ihr Wohnhaus mit der Giebelseite zur Straße gerückt haben. freilich treten Störungen durch neugebaute Wohnhäuser auf (bemerkenswert dabei aber die portalartig gemauerte, mit einem kräftigen Karniesprofil verdachte Eingangssituation des Hauses Nr. 3). Von der größten Hofanlage des Dorfs (Neugarten 1, 1 A) setzen die Wirtschaftsgebäude (aus 1939) mit ihren Fachwerken einen besonderen Akzent am Ostrand der Gesamtanlage, ansonsten sind, außer dem als Kulturdenkmal beschriebenen Anwesen Neugarten 4 der sehr kleine Hof Neugarten 5 und der recht gut erhaltene größere Winkelhof Neugarten 8 zu erwähnen, ersterer eher aus dem frühen, letzterer aus dem späteren 19. Jahrhundert. Hinter Neugarten 7 und Neugarten 8 lässt sich - wie auch sonst um Höingen ein Dorfrand noch gut erfahren. (g)

4 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

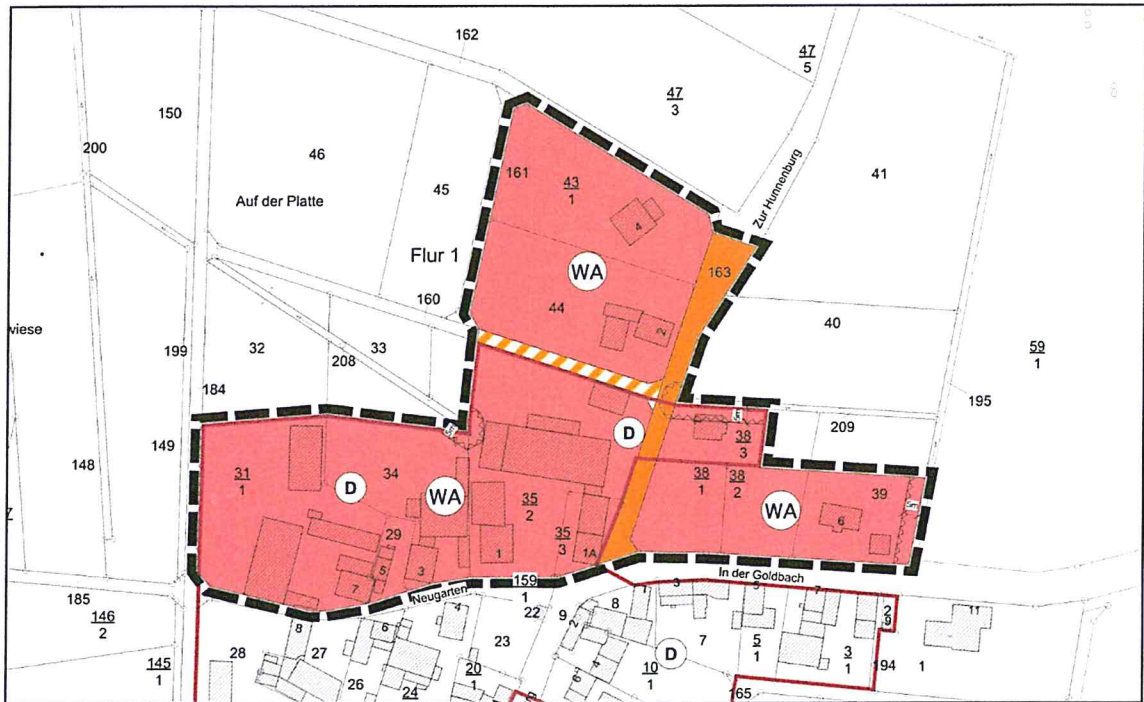


Abbildung 9: Bebauungsplan - Planteil

Der vorliegende Bebauungsplan ist als „einfacher“ (nicht qualifizierter) Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB ausgelegt und soll nur wenige Planungsinhalte regeln. Ziel dieses Bebauungsplans ist die infolge des allgemeinen Strukturwandels geänderte Gebietsprägung durch die nun einheitlich bestehende Wohnbebauung im nördlichen Abschnitt von Höingen durch eine entsprechende planungsrechtliche Klarstellung in Form der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO zu sichern.

Darüber hinausgehende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen.

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt gem. § 30 Abs. 3, 2. Halbsatz „im Übrigen“ nach § 34 BauGB. Aufgrund der vorliegenden Bebauungsstruktur kann davon ausgegangen werden, dass alle bislang noch nicht bebauten Grundstücksfreiflächen nach den Rahmenbedingungen/Kriterien des § 34 BauGB bebaubar sind.

Aufgrund der z.T. angrenzenden Gewässerparzellen ist bei Bauvorhaben im Gewässerrandstreifen im Zuge einer Baugenehmigung auch stets eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese kann beschränkende Auflagen zur Folge haben oder gar ein Vorhaben in Gänze verhindern.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der sich entwickelten Nutzungsstruktur, die ausschließlich aus Wohngebäuden besteht, wird im Rahmen dieses Bebauungsplans die Art der baulichen Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO definiert.

Gem. § 1 Abs. 3 BauNVO⁹ wird damit der nachfolgend aufgeführte Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO für die entsprechend festgesetzten Flächen bindend:

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*

(2) *Zulässig sind*

1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Ergänzend dazu wird auch § 13 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans. Demnach sind im allgemeinen Wohngebiet Räume für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten allgemein zulässig.

§ 13 BauNVO (Auszug): *„Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume ... zulässig.“*

Für den Teilbereich, der bereits durch o.g. Satzung (Ergänzungssatzung „In der Goldbach“) erfasst ist, bleiben alle übrigen Festsetzungen der Satzung unverändert bestehen (siehe Anlage).

Für alle anderen Teile, die sich bislang ohne Bauleitpläne entwickelt haben, bedeutet dies, dass der Bebauungsplan als „einfacher Bebauungsplan-Teilbereich“ nach § 30 Abs. 3 BauGB zu bewerten ist, da er nicht die Mindestanforderungen für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB (Festsetzungen zu: **Art** und **Maß** der baulichen Nutzung, die **überbaubaren Grundstücksflächen** und die örtlichen **Verkehrsflächen**) besitzt. Dies hat zur Konsequenz, dass sich hier die Zulässigkeit von Vorhaben „im Übrigen“ nach § 34 oder § 35 BauGB richtet (--> § 30 Abs. 3 BauGB).

Die im Plangebiet bestehenden und ausgebauten Erschließungsstraßen werden entsprechend ihrer Nutzung als „Straßenverkehrsflächen“ bzw. „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

⁹ § 1 Abs. 3 BauNVO: *„Im Bebauungsplan können die in Absatz 2 bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden. Durch die Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht auf Grund der Absätze 4 bis 10 etwas anderes bestimmt wird.“*

5 Grünordnung

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan dient sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich, zumal es sich um eine reine Bestandsfestschreibung handelt.

Stadt Homberg (Ohm)

Februar 2019