

# STADT NASTÄTTEN VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

---

## Begründung zum Bebauungsplan „Weiberdell – 1. Änderung“

**Schlussfassung  
gemäß § 10 Baugesetzbuch**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG  
DER STADT NASTÄTTEN**

---

Stand: 28. September 2021  
Projekt-Nr: 12 792

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05/ 96 36-0  
TELEFAX 0 26 05/ 96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>I</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LAGE UND BESTANDSSITUATION</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND ÄNDERUNGSINHALTE</b>	<b>8</b>
	4.1 Änderungsinhalte	8
	4.2 Vorstellung und Begründung der inhaltlichen BP-Änderung	10
<b>5</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE</b>	<b>18</b>
	5.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB	18
	5.2 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	19
<b>II</b>	<b>AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS</b>	<b>20</b>



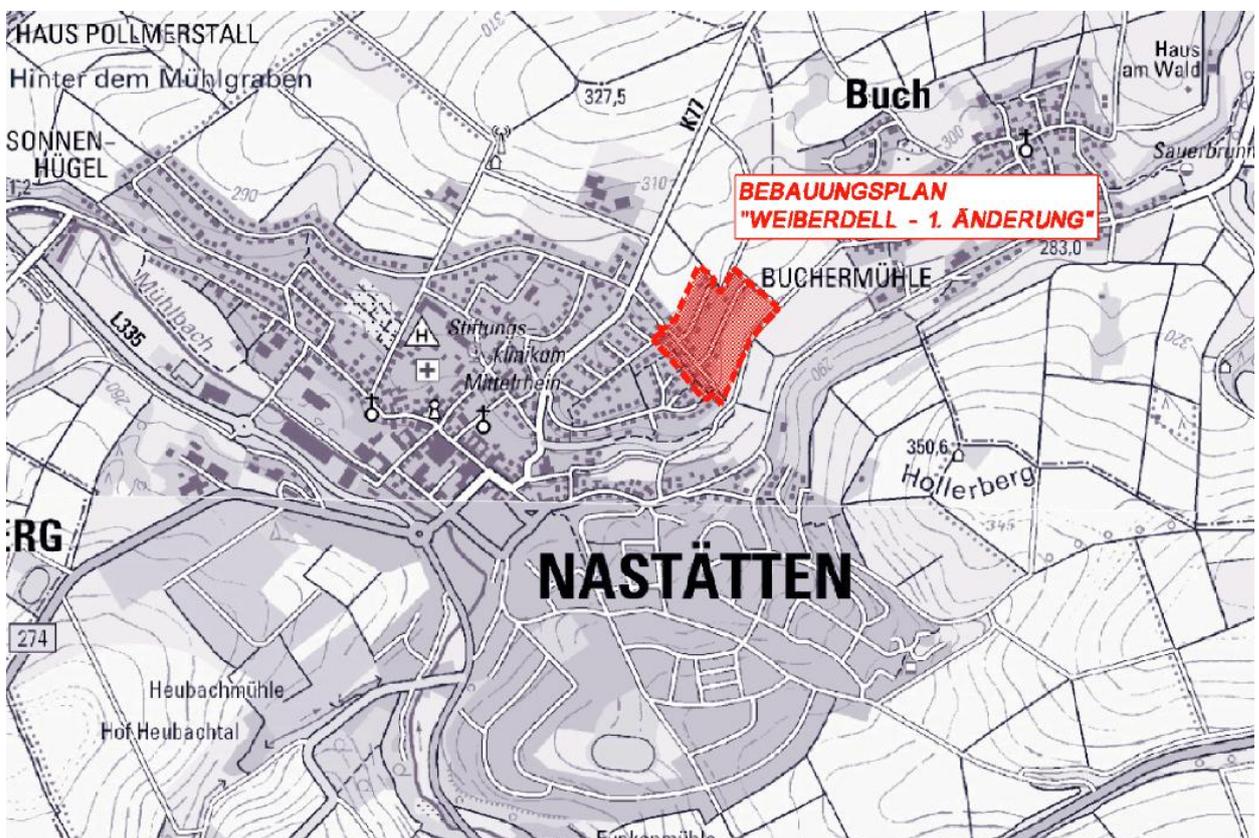
## I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Nastätten hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiberdell – 1. Änderung“ mit einer Gesamtplangebietsgröße von rund 4,7 ha beschlossen.

Ziel der in Rede stehenden Planänderung ist die Anpassung der Planunterlagen des Ur-Bebauungsplans „Weiberdell“ im Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches an veränderte Wohnraumansprüche, welche die Stadt Nastätten künftig berücksichtigen und auch – unter Beachtung städtebaulicher Gegebenheiten - zulassen möchte.

Zu verorten ist das Planänderungsgebiet im Nordosten der Siedlungsbebauung der Stadt Nastätten. Die genaue Lage kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



**Abb.: Lageübersicht des Plangebietes**

(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich/verändert)

Ein Anstoß zur Planänderung ergab sich durch eine Bauvoranfrage, bei der eine dritte Wohnung im betroffenen Wohnhaus angestrebt wird und seitens der Kreisverwaltung keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden konnte, da gemäß geltendem Bebauungsplan je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte max. zwei Wohnungen zulässig sind. Die Stadt Nastätten sieht hier Handlungsbedarf,

28. September 2021

einerseits wegen des gestiegenen Wohnraumbedarf und andererseits, um bestehende Widersprüche zu besagter Textfestsetzung im Bestand auszuräumen. Des Weiteren hat die Plangeberin die Bauvoranfrage zum Anlass genommen, die bisherigen Festsetzungen zu prüfen und städtebaulich fortzuschreiben. Es hatten sich in den vergangenen Jahren weitere kleinere Anpassungsbedarfe ergeben, die auch in Schwierigkeiten der Auslegung bisheriger Textfestsetzungen gelegen haben. Zudem ergibt sich Anpassungsbedarf im Bereich von Verkehrsflächen und aufgrund der konkreten Lage einer Fläche für die Stromversorgung (Transformatorstation).

Über die vorliegende verbindliche Bauleitplanung nutzt die Stadt die Steuerungsinstrumente, die ihr zur Verfügung stehen, um zulässige Nutzungen im eigenen Sinne festzusetzen. Unter Abstimmung mit den Umgebungsstrukturen werden für den Geltungsbereich des Plangebietes eine zweigeschossige Bauweise, eine geringere Mindestdachneigung sowie ergänzende Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Zudem wird die zulässige Zahl der Wohnungen von ursprünglich zwei auf drei Wohnungen erhöht, die Sockelhöhenfestsetzung entfällt hingegen künftig. Ferner erfolgen weitere Anpassungen bezüglich Garagen, öffentlichen Verkehrsflächen, einer Transformatorstation sowie hinsichtlich bauordnungsrechtlicher Festsetzungen und weiterer Hinweise.

Die einzelnen zeichnerischen und textlichen Änderungen ergeben sich aus der Planzeichnung bzw. Planurkunde und werden in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert. Mit Erlangen der Rechtsverbindlichkeit der vorliegenden Planänderung „Weiberdell – 1. Änderung“ werden entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vor der 1. Änderung aufgehoben.

Da die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO) in der vorliegenden Änderungsplanung nicht geändert wird, werden die Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans und des Landesentwicklungsprogramms IV weiterhin erfüllt. Gleiches gilt auch für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Verbandsgemeinde Nastätten. Aus diesem Grund wird auf jene Aspekte in der vorliegenden Begründung nicht näher eingegangen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wird die in Rede stehende Änderungsplanung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

## 2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Beteiligungsvorschriften gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.

Das Plangebiet der in Rede stehenden 1. Änderung ist im Nordosten der bebauten Siedlungslage der Stadt Nastätten zu verorten und stellt einen bereits erschlossenen und überwiegend bebauten Bereich dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Änderung und Ergänzung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Weiberdell“ und entspricht damit einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

28. September 2021



Das Plangebiet (Änderungsbereich) hat insgesamt eine Größe von rund 40.700 m<sup>2</sup>. Die Größe des Nettobaulandes beträgt 29.977 m<sup>2</sup>. In allen Ordnungsbereichen ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$29.977 \text{ m}^2 \times 0,3 = 8.993,1 \text{ m}^2.$$

Die zulässige Grundfläche beträgt somit rund 8.993 m<sup>2</sup>.

**Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird bei der vorliegenden Planung bzw. Planänderung nicht erreicht oder überschritten.**

Parallel zur vorliegenden Änderungsplanung befindet sich der östlich angrenzende und ebenfalls in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Weiberdell – Teilbereich II“, womit ein enger zeitlicher, räumlicher und sachlicher Zusammenhang vorliegt. Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass auch bei Anwendung der Kumulationsregelung der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht oder überschritten wird. Die Summe der zulässigen Grundflächen beider in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne ergibt einen Wert von insgesamt ca. 19.806 m<sup>2</sup>.

<b>Geltungsbereich „Weiberdell – Teilbereich II“ - angrenzender, kumulierende BP -</b>	<b>Nettobauland:</b>	<b>zulässige Grundfläche bei GRZ 0,3</b>
Maßgebliche Grundstücksfläche WA-Flächen (ca.)	29.750 m <sup>2</sup>	8.925 m <sup>2</sup>
		<b>zulässige Grundfläche bei GRZ 0,5</b>
Maßgebliche Grundstücksfläche GB-Fläche (ca.)	3.775 m <sup>2</sup>	1.887,5 m <sup>2</sup>

<b>BP „Weiberdell – 1. Änderung“ - vorliegende Änderungsplanung -</b>	<b>Nettobauland:</b>	<b>zulässige Grundfläche bei GRZ 0,3</b>
WA-Fläche der BP-Änderung (ca.)	29.977 m <sup>2</sup>	8.993,1 m <sup>2</sup>

**Gesamtsumme der zulässigen Grundfläche:**

**19.805,6 m<sup>2</sup>**

**Der untere Schwellenwertes nach § 13 a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird somit – auch unter Anwendung der Kumulationsregelung – weiterhin nicht erreicht oder überschritten.**

**Es bedarf somit keiner weitergehenden überschlägigen Umwelterheblichkeitsvorprüfung nach § 13 a BauGB.**

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen ist durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Die Größe der zulässigen Grundfläche entspricht den Vorgaben des § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Nach § 13 a (4) BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auch für Änderungsplanungen zulässig. Hieraus folgt, dass die Anwendung des § 13 a BauGB planungsrechtlich möglich und geboten ist.

28. September 2021



Im beschleunigten Verfahren gelten die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S.1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 a (1) BauGB und § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Ferner gelten gemäß § 13 a (2) Satz 4 BauGB die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.

### **3 LAGE UND BESTANDSSITUATION**

Die Stadt Nastätten ist Teil der gleichnamigen Verbandsgemeinde Nastätten und liegt im Rhein-Lahn-Kreis. Sie ist somit Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald und befindet sich im östlichen Teil dieser.

Das Plangebiet ist am nordöstlichen Rand der Siedlungsbebauung der Stadt Nastätten zu verorten sowie rund 200 m südwestlich der Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde Buch.

Umgeben wird die Änderungsfläche von Westen über Norden bis Osten durch derzeit landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Grünlandflächen. In Richtung Süd-Südwest schließt Wohnbebauung an. Zudem wird der Geltungsbereich im Osten durch einen bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt.

Des Weiteren befindet sich südlich in einem Abstand von mehr als 85 m der „Lohbach“ (ein Gewässer III. Ordnung), welcher in diesem Bereich teilweise von einem Gehölzsaum umgeben ist. Weiter östlich durchquert der „Lohbach“ die Ortsgemeinde Buch, weiter westlich fließt er durch die Siedlungsbebauung der Stadt Nastätten.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt bereits eine fast vollständige Erschließung vor. Das Plangebiet ist außerdem bereits zu großen Teilen bebaut. Aktuell sollen im südöstlichen Teil, östlich der Straße „Meisenfeld“ weitere Bauvorhaben realisiert werden. Es wurden hier 6 Doppelwohnhäuser auf den Flächen der Flur 73, Flurstücke 194/1, 194/2, 195/1, 195/2, 196/1, 196/2 genehmigt.

Im Bestand sind im Plangebiet bislang freistehende Einzelhäuser vorzufinden. Diese weisen alle geneigte Dächer sowie einen sich an das jeweilige Wohngebäude anschließenden Hausgarten auf. Vereinzelt sind zudem noch Baulücken vorzufinden.

Die nachfolgende Abbildung soll den zuvor beschriebenen Sachverhalt veranschaulichen und untermauern.



**Abb.: Luftbild mit nachträglich rot eingekreistem Geltungsbereich der 1. Änderung**  
(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich verändert)



28. September 2021





**Abb.: Bestandssituation im Plangebiet** (Eigene Aufnahmen, Januar 2021)

## 4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND ÄNDERUNGSINHALTE

### 4.1 Änderungsinhalte

Seitens der Stadt Nastätten ist im Geltungsbereich der Änderungsplanung des Bebauungsplans „Weiberdell – 1. Änderung“ die Zulässigkeit von nun drei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte vorgesehen.

Für den nördlichen Teilgeltungsbereich wurde bislang im Urbebauungsplan lediglich ein Vollgeschoss und Dachgeschoss zugelassen (I + D). Die BauNVO kennt jedoch nur volle Vollgeschosse (kein D oder halbes Vollgeschoss, vgl. § 20, 16 BauNVO). Aus Gründen der planerischen Rechtssicherheit soll daher die Festsetzung überarbeitet werden. Mit der Bebauungsplanänderung werden künftig im gesamten Geltungsbereich der Planänderung maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Damit geht auch in vergleichsweise geringem Umfang eine größere gestalterische Baufreiheit einher. Zur Vermeidung überhöhter Baukörper werden ergänzend Trauf- und Firshöhen festgesetzt. Es wird zudem bestimmt, dass ein Staffelgeschoss über dem 2. Vollgeschoss nicht zulässig ist.

Weiterhin wird zur besseren Übersichtlichkeit den zwei verschiedenen Nutzungsschablonen künftig ein Ordnungsbereich zugewiesen, die sich auch in der Planzeichnung wiederfinden. Hier erfolgt zudem eine klare Zuordnung der Bestandsbebauung südlich der Straße „Amselfeld“, die im Urbebauungsplan nicht hinreichend bestimmt worden ist.

Zudem erfolgt eine Anpassung der Dachneigungsspannweite hinsichtlich der Mindestdachneigung. Diese wurde bislang mit 22° festgesetzt. Die vorliegende Planänderung sieht hingegen eine Mindestspannweite von teils 0° vor – in Abhängigkeit von der jeweiligen Dachform. Mittels dieses Änderungspunktes sollen gemäß Ziel der Plangeberin künftig auch Flächdächer im Geltungsbereich zugelassen werden.

Ferner entfällt die bisherige Festsetzung bezüglich der sichtbaren Sockelhöhen. Die gesamte Festsetzung Nr. 2.4 „Stellung und Höhenlage der baulichen Anlage“ des Urbebauungsplans wird angepasst. Es erfolgt eine ergänzende Textfestsetzung hinsichtlich der zulässigen Höhe baulicher

28. September 2021

Anlagen – in Abhängigkeit der Dachneigung - die den Planungswillen der Trägerin der Planungshoheit klar definiert.

Bezüglich der Zulässigkeit von Garagen erfolgt eine Anpassung der Textfestsetzung Nr. 2.6 des Ur-Plans. Mit der Neuformulierung sollen Unklarheiten hinsichtlich der bisherigen Formulierung ausgeräumt werden. Zudem wurden in der Vergangenheit Garagengebäude auf einzelnen Grundstücken näher an der Straße genehmigt/gebaut als in der bisherigen Festsetzung zugelassen.

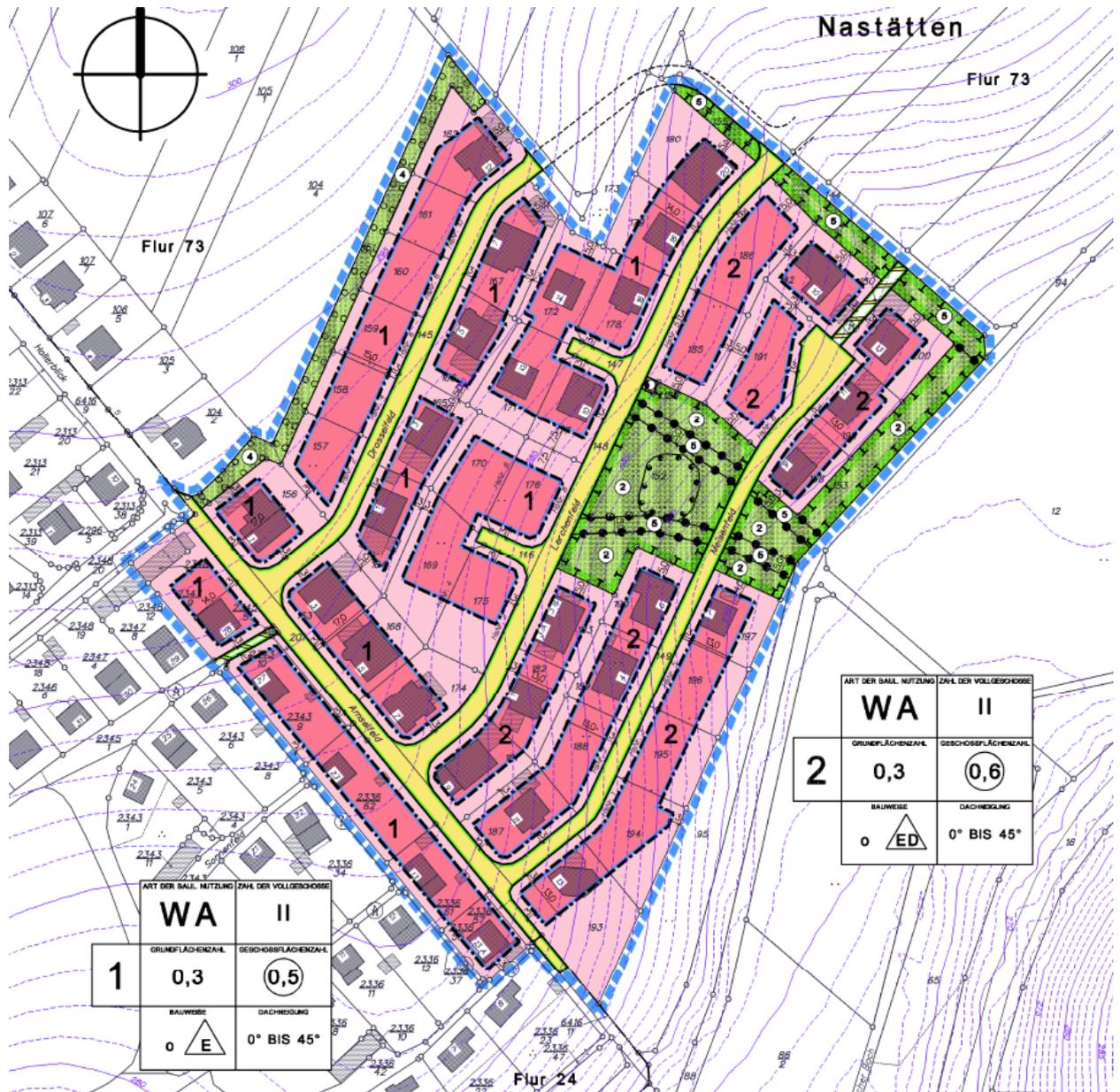
Hinsichtlich weiterer Anpassungen innerhalb der Planzeichnung wird auf das nachfolgende Kapitel (Unterpunkt „Zeichnerische Änderungen“) verwiesen. Dies gilt auch für die Inhalte der Rubrik „Hinweise“ in der Planurkunde.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Straße „Hollerblick“, die weiter nördlich an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz anschließt. Innerhalb des Plangebietes bleiben die Straßen „Amselfeld“, „Drosselfeld“, „Lerchenfeld“ und „Meisenfeld“ weiterhin bestehen. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht vorgesehen. Es erfolgen jedoch kleinere Anpassungen hinsichtlich kleinräumiger Straßenverkehrsflächen, die jedoch die Erschließungskonzeption des Urbebauungsplans weiterhin berücksichtigen.

Die städtebauliche Konzeption des Urbebauungsplans bleibt in ihren Grundzügen ebenfalls weiterhin erhalten. In der nachfolgenden Abbildung wird die Planzeichnung der 1. Änderung abgebildet und veranschaulicht den zuvor beschriebenen Sachverhalt.

28. September 2021





**Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans „Weberdell – 1. Änderung“**  
 (unmaßstäbliche Darstellung)

#### 4.2 Vorstellung und Begründung der inhaltlichen BP-Änderung

Wie im Eingangskapitel bereits ausgeführt, entsprechen Teile der derzeit geltenden Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Weberdell“ im Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches nicht mehr den Planungszielen der Trägerin der Planungshoheit. Da die Stadt Nastätten insbesondere mehr bezahlbaren Wohnraum zur Deckung des hohen Bedarfs ermöglichen möchte, wird eine Anpassung hinsichtlich der zulässigen Zahl an Wohnungen je Wohngebäude angestrebt. Zudem werden weitere zeichnerische und textliche Anpassungen seitens der Stadt Nastätten für erforderlich erach-

28. September 2021

tet, um den bestehenden Wohnraumsprüchen gerecht zu werden sowie die verfolgten städtebaulichen Ziele der Plangeberin umzusetzen.

Die vorgesehenen textlichen und zeichnerischen Änderungsinhalte werden im Folgenden detailliert erläutert.

### Zeichnerische Änderungen

Die nachfolgende (linke) Abbildung stellt die Planzeichnung des rechtskräftigen Ur-Bebauungsplanes (mit nachträglich rot eingezeichnetem Geltungsbereich der 1. Änderung) dar. Zudem wird die Planzeichnung der 1. Änderung dieser gegenübergestellt (siehe nachfolgende Abbildung rechts).



**Abb.: Rechtskräftiger Ur-Bebauungsplan „Weberdell“ mit nachträglich rot eingezeichnetem Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung (links) und Planzeichnung des Bebauungsplans „Weberdell – 1. Änderung“ (rechts)**

Aus der vorherigen Gegenüberstellung wird ersichtlich, dass zeichnerische Änderungen vorgenommen werden. Dies betrifft einerseits die im Ur-Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als „Wohnweg“. Die bislang festgesetzten „Wohnwege“ werden in der vorliegenden Planänderung als öffentliche Straßenverkehrsfläche in Form von Stichstraßen festgesetzt, da es sich vorliegend bereits um öffentliche Erschließungsflächen handelt. Gleiches gilt auch für die geringfügige Verlängerung der Straße „Amselfeld“ in Richtung Süden. Mittels dieser Änderungspunkte soll die Erschließung aller Baugrundstücke im Planänderungsgebiet rechtlich sichergestellt werden.

Weiterhin wird der Einmündungsbereich der Straße „Lerchenfeld“ im Bereich der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze gemäß Planänderung ausgeweitet. Der Bebauungsplan wird hierbei auch vor dem Hintergrund der Neuplanung für den Teilbereich II des Bebauungsplans Weberdell angepasst, der eine geänderte städtebauliche Konzeption mit neuem Verkehrskonzept mit sich bringt. Im Übergangsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan wird der erforderliche Kurvenradius eingepplant.

28. September 2021

Gleichzeitig wird damit eine bessere Einsehbarkeit bei Abbiegevorgängen gewährleistet und verbessert somit die Verkehrssicherheit.

Ferner erfolgt in der vorliegenden Änderungsplanung eine Zuordnung von Ordnungsbereichen (OB 1 und OB 2) entsprechend der beiden unterschiedlichen Nutzungsschablonen des Ur-Plans. Hierdurch erfolgt unter anderem eine klarstellende Zuordnung der Baugrundstücke westlich der Straße „Amselfeld“ zum Ordnungsbereich 1. Die jeweiligen Nutzungsschablonen des Ur-Plans und die der vorliegenden Änderungsplanung werden in der nachfolgenden Abbildung einander gegenübergestellt und ermöglichen somit eine bessere Vergleichbarkeit der tatsächlichen Änderungsinhalte.

UR-BEBAUUNGSPLAN				BEBAUUNGSPLAN „WEIBERDELL – 1. ÄNDERUNG“			
WA		II		WA		II	
GRUNDFLÄCHENZAHL		GESCHOSSFLÄCHENZAHL		GRUNDFLÄCHENZAHL		GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
0,3		0,6		0,3		0,6	
0		E		0		E	
		I+D		0,3		0,5	
		E		0		E	
				BAUWEISE		DACHNEIGUNG	
				0		0° BIS 45°	

**Abb.: Nutzungsschablonen des Ur-Bebauungsplan (links) und die der Planzeichnung des Bebauungsplans „Weiberdell – 1. Änderung“ (rechts)**

Es erfolgt weiterhin eine geringfügige Verschiebung der im Ur-Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Versorgung (hier: Transformatorstation). Diese Anpassung ist dahingehend notwendig, um die Bestandssituation planungsrechtlich zu sichern.

Eine weitere zeichnerische Änderung stellt die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen dar. Durch die Anpassung der Baugrenzen Baufenster soll den Bauherrinnen und Bauherrn etwas größere Gestaltungsspielräume bei der Platzierung der Gebäude eingeräumt werden. Da sich die Grundflächenzahl (GRZ) gegenüber dem Ur-Bebauungsplan jedoch nicht verändert und weiterhin mit einer maximalen GRZ von 0,3 festgesetzt ist, erfolgt hierdurch keine Zunahme der potentiellen Flächenversiegelung. Mittels den ausgewiesenen Baufenster behält sich die Plangeberin weiterhin vor, eine Lenkung hinsichtlich der Gebäudeplatzierung in ihrem Sinne vorzunehmen.

### Textliche Änderungen

1. Für den nördlichen Teilgeltungsbereich wurde bislang im Urbebauungsplan lediglich ein Vollgeschoss und Dachgeschoss zugelassen (I + D). Die BauNVO kennt jedoch nur volle Vollgeschosse (kein D oder halbes Vollgeschoss, vgl. § 20, 16 BauNVO). Aus Gründen der planerischen Rechtssicherheit soll daher die Festsetzung überarbeitet werden. Mit der Bebauungsplanänderung werden künftig im gesamten Geltungsbereich der Planänderung maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Damit geht auch in vergleichsweise geringem Umfang eine größere gestalterische Baufreiheit einher. Zur Vermeidung überhöhter Baukörper werden ergänzend Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Es wird zudem bestimmt, dass ein Staffelgeschoss über dem 2. Vollgeschoss nicht zulässig ist.

Die zugehörige Textfestsetzung Nr. 2.3 „Zahl der Vollgeschosse“ lautet wie folgt (kursiver Text):

**„Ordnungsbereich 1:** Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

Ein Staffelgeschoss über dem 2. Vollgeschoss ist nicht zulässig.

28. September 2021

**Ordnungsbereich 2:** Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

*Ein Staffelgeschoss über dem 2. Vollgeschoss ist nicht zulässig.“*

2. Es entfällt die bisherige Festsetzung bezüglich der sichtbaren Sockelhöhen und die gesamte Festsetzung Nr. 2.4 „Stellung und Höhenlage der baulichen Anlage“ des Urbebauungsplans wird angepasst. Stattdessen erfolgt eine ergänzende Textfestsetzung hinsichtlich der zulässigen **Höhe baulicher Anlagen** – in Abhängigkeit der Dachneigung. Die Textfestsetzung 2.4 „Höhe der baulichen Anlagen“ lautet für den Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung künftig (kursiver Text):

*„Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:*

- I. Gebäudetyp mit geneigtem Dach und einer Minstdachneigung von 10° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeldach (nur exemplarische Aufzählung)):*

*Bei Erschließung von der Bergseite her sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:*

- *Traufhöhe: maximal 6,50 m*
- *Firsthöhe: maximal 10,00 m*

*Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:*

- *Traufhöhe: maximal 7,50 m*
- *Firsthöhe: maximal 11,00 m*

- II. Gebäudetyp mit einseitig durchgehendem Pultdach mit einer Neigung zwischen 10° und maximal 30° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):*

*Bei Erschließung von der Bergseite her sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:*

- *Traufhöhe: maximal 5,50 m*
- *Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,00 m*

*Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:*

- *Traufhöhe: maximal 6,50 m*
- *Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 9,00 m*

- III. Gebäudetyp mit Flachdach:*

Bei Erschließung von der Bergseite her sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- Gebäudehöhe: maximal 7,50 m

Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe: maximal 8,50 m

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

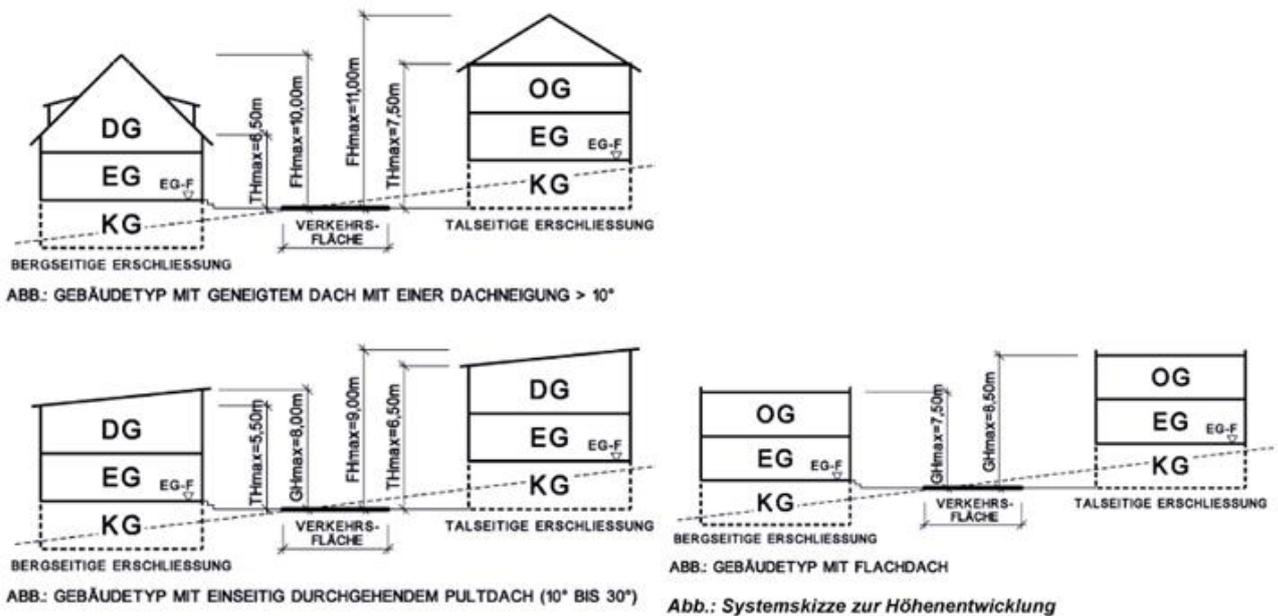
Der **obere Maßbezugspunkt** wird wie folgt gemessen:

- Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. untere Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe).
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)
- Bei Flachdachgebäuden: Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.“

Mittels dieser Festsetzung schafft die Trägerin der Planungshoheit größtmögliche städtebauliche Gestaltungsfreiheiten für die Bauherren\*innen, unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kann somit weiterhin ausgeschlossen werden.



**Abb.: Systemskizzen zur Höhenfestsetzung aus der Planurkunde.**

3. Bezüglich der **Zulässigkeit von Garagen** erfolgt eine Anpassung der Textfestsetzung Nr. 2.6 des Ur-Plans. Mit der Neuformulierung sollen Unklarheiten hinsichtlich der Formulierung ausgeräumt werden. Der Wortlaut dieser Textfestsetzung lautet nunmehr (kursiver Text):

*„Mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) muss ein Mindestabstand von 1,0 m zur straßenseitigen Grundstücksbegrenzung (=Straßenbegrenzungslinie) eingehalten werden.“*

4. Wie bereits erwähnt werden in der vorliegenden Planänderung nun **drei Wohnungen** je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte im Plangebiet zugelassen. Hierdurch soll mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.
5. Bezüglich der baugestalterischen Festsetzung zur **Dachform und Dachneigung** werden mehrere Anpassungen vorgenommen. So wird einerseits die Dachneigungsspannweite hinsichtlich der Mindestneigung angepasst. Diese wurde bislang mit mindestens 22° festgesetzt. Zudem wurden Flachdächer für unzulässig erklärt. Ferner wurde festgesetzt, dass Garagen und eingeschossige Nebengebäude in ihrer Dachform frei wählbar und Flachdächer dabei mit einer Kiesschicht zu versehen und zu begrünen sind.

In Anlehnung an neu aufgestellte Bebauungspläne (wie z.B. der BP „Hasenläufer II“ in der Stadt Nastätten) und die sich verändernde Nachfrage nach verschiedenen Haustypen, erachtet die Plangeberin eine derartige Anpassung für sinnvoll und erforderlich. Mit der Änderung der Festsetzung sollen auch Hauptgebäude in Flachdachbauweise nicht ausgeschlossen werden. Die angepasste Textfestsetzung zur Dachform und Dachneigung lautet wie folgt (kursiver Text):

*„Zulässig sind Dächer in folgender Spannweite:*

*Dachneigungsspannweite: 0° bis 45°*

28. September 2021

*Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigungsspannbreite: 10° bis 30°*

*Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei. Hierbei sind Flachdächer mit einer Kiesschicht zu versehen oder zu begrünen.“*

6. Unter den **bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** in der Planurkunde des Bebauungsplans „Weiberdell – 1. Änderung“ werden zudem weitere Textfestsetzungen neu aufgenommen. Es handelt sich hierbei um die folgenden Textfestsetzungen (kursiver Text):

#### **DACHGESTALTUNG**

*„Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.*

*Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.“*

#### **GEBÄUDEGESTALTUNG**

*„Bei Gebäuden mit Pultdächern, Gebäuden als Stadthaustyp (=Gebäude mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk) sowie Flachdachgebäuden beträgt die talseitig frei sichtbare maximale Wandhöhe 8,00 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der sichtbaren Außenwand.“*

#### **OBERFLÄCHENGESTALTUNG**

*„Sofern ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk realisiert wird und ebenfalls die Errichtung eines Kellergeschosses geplant ist, ist durch eine entsprechende Oberflächengestaltung sicherzustellen, dass das Kellergeschoss nicht frei sichtbar in Erscheinung tritt. Ein Kellergeschoss darf dabei talseitig maximal 1,0 m über das künstlich geschaffene Gelände hinausragen.“*

#### **STELLPLÄTZE**

*„Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen und dauerhaft vorzuhalten.*

*Hinweis: „Gefangene Stellplätze“ werden hierbei nicht angerechnet.“*

#### **EINFRIEDUNGEN**

*„Einfriedungen (Zäune, Mauern, u. a.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen bis maximal 2,0 m Höhe gemäß Regelung der Landesbauordnung zulässig, jedoch dürfen diese über einer Höhe von 1,20 m nur sightdurchlässig gestaltet werden (Sichtdurchlässigkeit mehr als 50 %). Dies gilt nicht für lebende Einfriedungen (Hecken u. a.), hierzu bestehen keine Beschränkungen. An allen übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Regelung der Landesbauordnung (§ 62 Abs. 1 Ziffer 6 LBO).*

*Hinweis: Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückbleiben.“*

Die Plangeberin legt hiermit einen gewissen baugestalterischen Rahmen entsprechend ihrer rechtlichen Möglichkeiten fest, ohne jedoch die Bauherren\*innen über Gebühr einzuschränken.

Andererseits werden Textfestsetzungen zu baugestalterischen Vorgaben des Ur-Bebauungsplans beispielsweise in die Rubrik „Hinweise“ verschoben („Fundamente der Straßenbegrenzung und Straßenbeleuchtung“). Die Textfestsetzung zu „Versorgungsleitungen“ und „Gestaltung befestigter Flächen“ werden hingegen in ähnlicher Form als bauplanungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen (siehe TF Nr. 7 „Führung von Versorgungsleitungen“ und TF Nr. 8.6 „Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge“). Eine derartige Anpassung der Planunterlagen ist insofern notwendig, da jene Festsetzungen nur so gemäß heutiger Rechtsprechung festgesetzt werden können.

7. Weiterhin werden in der Planurkunde ergänzende Hinweise aufgenommen, um aktuellen Rechtsnormen sowie Gesetzestexten hinreichend Rechnung zu tragen. Dies betrifft nachfolgende Aspekte, deren Inhalte unter der Rubrik „Hinweise“ in die Planurkunde des Bebauungsplans „Weiberdell – 1. Änderung“ nachgelesen werden können:

- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Brandschutz / Löschwasserversorgung
- Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung
- Fundamente der Straßenbegrenzung und Straßenbeleuchtung
- Eingriffe in den Baugrund, Bodenschutz und baugestalterische Empfehlungen
- Artenschutz, Pflanzhinweise, Baumscheiben und Bepflanzungsplan
- Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung
- Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz
- Denkmalschutz
- Höhenschichtlinien und Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans

Die Aspekte der **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes wurden bei der Aufstellung und Umsetzung der Bebauungsplanänderung in seiner vorherigen Fassung berücksichtigt. Die Fläche ist bereits erschlossen und fast vollständig bebaut. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt keine Veränderung der vorhandenen Entsorgungssysteme zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung sowie hinsichtlich weiterer Versorgungsanlagen.

Es ist daher anzunehmen, dass die Versorgung des Plangebiets mit den Medien Strom, Gas, Telekommunikation und Wasser über den Anschluss an das bestehende Netz der Stadt Nastätten sichergestellt ist beziehungsweise weiterhin sichergestellt werden kann.

## 5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

### 5.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten unter anderem die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vgl. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) und § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Das Plangebiet (Änderungsbereich) hat insgesamt eine Größe von rund 40.700 m<sup>2</sup>. Die Größe des Nettobaulandes beträgt 29.977 m<sup>2</sup>. In allen Ordnungsbereichen ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$29.977 \text{ m}^2 \times 0,3 = 8.993,1 \text{ m}^2.$$

Die zulässige Grundfläche beträgt somit rund 8.993 m<sup>2</sup>.

**Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird bei der vorliegenden Planung bzw. Planänderung nicht erreicht oder überschritten.**

Parallel zur vorliegenden Änderungsplanung befindet sich der östlich angrenzende und ebenfalls in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Weiberdell – Teilbereich II“, womit ein enger zeitlicher, räumlicher und sachlicher Zusammenhang vorliegt. Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass auch bei Anwendung der Kumulationsregelung der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht oder überschritten wird. Die Summe der zulässigen Grundflächen beider in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne ergibt einen Wert von insgesamt ca. 19.806 m<sup>2</sup>.

<b>Geltungsbereich „Weiberdell – Teilbereich II“ - angrenzender, kumulierende BP -</b>	<b>Nettobauland:</b>	<b>zulässige Grundfläche bei GRZ 0,3</b>
Maßgebliche Grundstücksfläche WA-Flächen (ca.)	29.750 m <sup>2</sup>	8.925 m <sup>2</sup>
		<b>zulässige Grundfläche bei GRZ 0,5</b>
Maßgebliche Grundstücksfläche GB-Fläche (ca.)	3.775 m <sup>2</sup>	1.887,5 m <sup>2</sup>

28. September 2021

<b>BP „Weiberdell – 1. Änderung“ - vorliegende Änderungsplanung -</b>	<b>Nettobauland:</b>	<b>zulässige Grundfläche bei GRZ 0,3</b>
WA-Fläche der BP-Änderung (ca.)	29.977 m <sup>2</sup>	8.993,1 m <sup>2</sup>

**Gesamtsumme der zulässigen Grundfläche:**

**19.805,6 m<sup>2</sup>**

**Der untere Schwellwertes nach § 13 a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird somit – auch unter Anwendung der Kumulationsregelung – weiterhin nicht erreicht oder überschritten.**

**Es bedarf somit keiner weitergehenden überschlägigen Umwelterheblichkeitsvorprüfung nach § 13 a BauGB.**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist zudem einzig in dem Fall zulässig, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen.

Das Plangebiet liegt im Randbereich der Siedlungsbebauung von Nastätten und überplant bereits teilweise bebaute Flächen. Es liegt nicht innerhalb von Natura 2000 Gebieten und befindet sich nicht in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen Gebiet. Entsprechend sind Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 Gebieten bei der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Wie diese Auflistung zeigt, kann der § 13 a BauGB zur Anwendung kommen. Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

Da das Plangebiet bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und bereits zu großen Teilen bebaut bzw. versiegelt ist, entstehen aus landespflegerischer Sicht durch die Änderungsinhalte auch keine zusätzlichen, erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, Wasser, Klima, Naherholung sowie das Orts- bzw. Landschaftsbild.

## **5.2 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung**

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 (2) Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 (1) BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

28. September 2021



Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Die vorliegende Planänderung bezieht sich auf einen bereits rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und zu einem großen Teil bebaut. Durch die Änderungsinhalte wie z.B. die Anzahl der Wohnungen und die Dachneigung sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten. Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Änderungsplanung nicht vorbereitet.

Einzig die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse könnte aufgrund der Hangneigung insbesondere bei der südlichen Bauzeile zu Vogelschlag an großflächiger Verglasung führen. Daher wird empfohlen großflächige Glasfronten durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern.

Des Weiteren wurden die folgenden artenschutzrechtlichen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, um negative Auswirkungen zu vermeiden und den Naturhaushalt allgemein zu stärken:

- **Artenschutz:** Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktatbestände sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).
- Bei Begrünung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.
- Es wird empfohlen zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts an Gebäuden und in Gärten Ersatzkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.
- **Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung:** Die Stadt Nastätten als bienenfreundliche Gemeinde weist sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden. Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

**Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanänderung und die spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.**

## II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Am 01. Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten in Kraft. Dies hat zur Folge, dass der § 13 BauGB um den § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ergänzt worden ist.

Nach § 13 a Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

28. September 2021



Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, falls im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) und § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig und weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

28. September 2021 heu-bb-gra-kp  
Projektnummer: 12 792  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser  
Beatrix Busch M. Sc.  
Sarah Grajewski, M. Sc.  
Kathrin Pitsch, B. Sc.

Nastätten, den.....

**KARST INGENIEURE GmbH**

.....  
**Marco Ludwig** (Stadtbürgermeister)

28. September 2021

