

Gemeinde Nauheim

2. Änderung Bebauungsplan „Im Teich, 1. Änderung“

Begründung zum Entwurf

17. Februar 2022

Bearbeitung:

M.Sc. Christina Kontaxis
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis und Ziel der Planänderung	3
2.	Rechtsgrundlagen	3
3.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Bestandsbeschreibung	5
5.	Planungsrechtliche Situation	9
6.	Schutzgebietsausweisungen	10
7.	Inhalt der Änderungen	10
8.	Begründung der Änderungen	11
9.	Auswirkungen der 2. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange	11
10.	Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB	12
11.	Umweltbericht	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes, Quelle: open streetmap	4
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)	4
Abbildung 3 Straßenseitige Einfriedung „Storchenstraße“, Quelle: Eigene Aufnahme.....	5
Abbildung 4: Straßenseitige Einfriedung „Entenstraße“, Quelle: Eigene Aufnahme.....	5
Abbildung 5: Straßenseitige Einfriedung „Entenstraße“, Quelle: Eigene Aufnahme.....	6
Abbildung 6: Straßenseitige Einfriedung „Im Teich“, Quelle: Eigene Aufnahme	6
Abbildung 7: Straßenseitige Einfriedung „Im Teich“, Quelle: Eigene Aufnahme	6
Abbildung 8: Straßenseitige Einfriedung „Nachtweide“, Quelle: Eigene Aufnahme	7
Abbildung 9: Rückwärtige Einfriedung „Adolf Menzel Weg“, Quelle: Eigene Aufnahme	7
Abbildung 10: Rückwärtige Einfriedung „Adolf Menzel Weg“, Quelle: Eigene Aufnahme.....	8
Abbildung 11: Rückwärtige Einfriedung „Adolf Menzel Weg“, Quelle: Eigene Aufnahme.....	8
Abbildung 12: Bebauungsplan „Im Teich, 1. Änderung“ (1977)	9
Abbildung 13: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Teich, 1. Änderung“ (1977) der Festsetzungen zu Höhe und Gestaltung von Einfriedungen.....	10

1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Für das Plangebiet gilt der seit 1977 rechtskräftige Bebauungsplan „Im Teich, 1. Änderung“.

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans ist, dass seit Erstellung des Bebauungsplans „Im Teich, 1. Änderung“ im Plangebiet Einfriedungen mit unterschiedlichen Maßen und Materialien teilweise abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet wurden.

Die bisherigen Festsetzungen zu den Einfriedungen sollen geändert werden, um insbesondere Zaunhöhen und Materialien „zeitgemäßer“ zu gestalten. Mit den Änderungen der Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen soll ein harmonisches und einheitliches Erscheinungsbild gesichert werden.

Es werden nur textliche Änderungen vorgenommen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Teich, 1. Änderung“ bleiben unverändert.

2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), [zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 \(BGBl. I S. 4147\)](#)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), [zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 \(BGBl. I S. 3908\)](#)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), [zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 \(BGBl. I S. 3901\)](#)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), [zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 \(BGBl. I S. 4458\)](#)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 VO des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1342)

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Nauheim. Es hat eine Größe von etwa 20,1 ha.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes, Quelle: open streetmap

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Teich, 1. Änderung“.

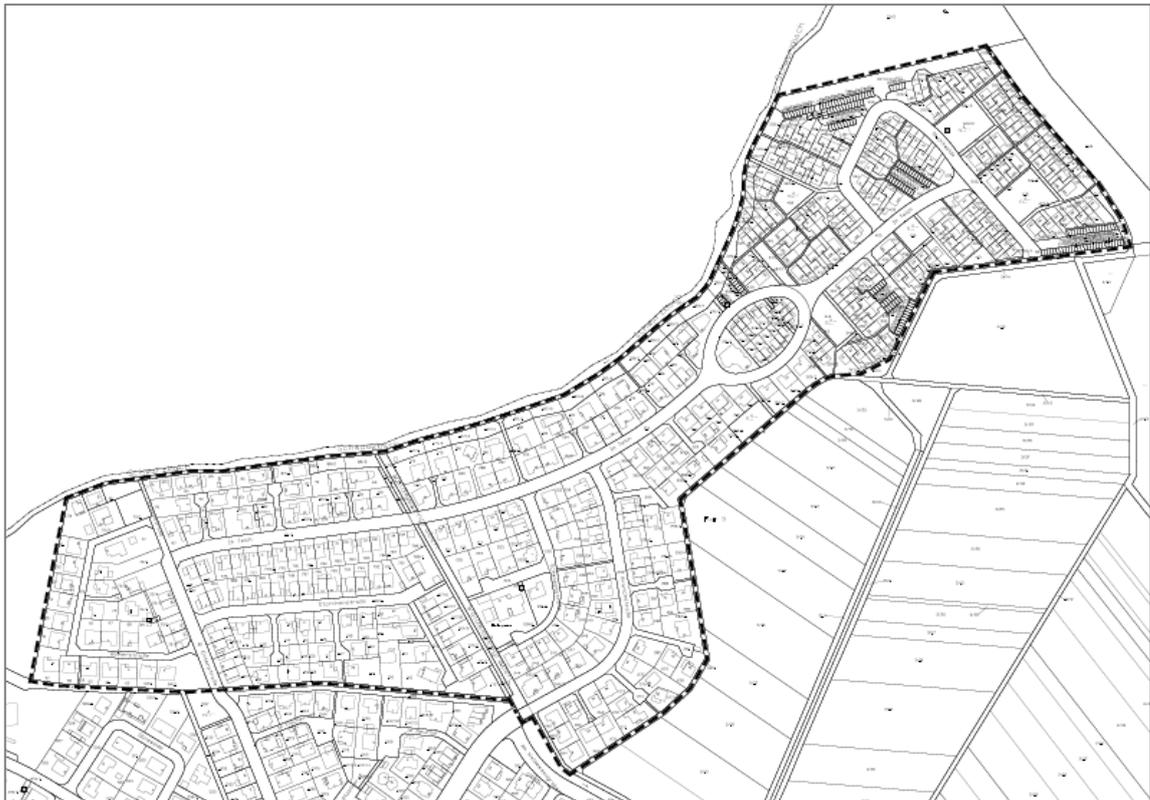


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

4. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Nauheim und ist ein Wohngebiet, bestehend aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach.

Das Wohngebiet weist typische Vorgartenzonen mit unterschiedlichen Arten und Gestaltung von Einfriedungen auf, die zum Teil begrünt als auch versiegelt sind.



Abbildung 3 Straßenseitige Einfriedung „Storchenstraße“, Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 4: Straßenseitige Einfriedung „Entenstraße“, Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 5: Straßenseitige Einfriedung „Entenstraße“, Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 6: Straßenseitige Einfriedung „Im Teich“, Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 7: Straßenseitige Einfriedung „Im Teich“, Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 8: Straßenseitige Einfriedung „Nachtweide“, Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 9: Rückwärtige Einfriedung „Adolf Menzel Weg“, Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 10: Rückwärtige Einfriedung „Adolf Menzel Weg“, Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 11: Rückwärtige Einfriedung „Adolf Menzel Weg“, Quelle: Eigene Aufnahme

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Teich, 1. Änderung“ lassen sich Unterschiede in den Höhen und der Gestaltung der Einfriedungen erkennen, die teilweise nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Teich, 1. Änderung“ entsprechen.

Im Hinblick auf straßenseitige Einfriedungen, die im Bebauungsplan „Im Teich, 1. Änderung“ mit einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig sind, sind vor allem in den Bereichen der Enten- und Storchenstraße höhere straßenseitige Einfriedungen als 0,80 m vorhanden (vgl. Abbildungen 3 und 4).

Hinsichtlich der rückwärtigen Einfriedungen, die im Bebauungsplan „Im Teich, 1. Änderung“ mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig sind, sind im Bereich der Adolf-Menzel-Straße ebenfalls z.T. deutlich höhere rückwärtige Einfriedungen als 1,00 m errichtet worden (vgl. Abbildungen 9, 10 und 11).

Auch lassen sich eindeutige Unterschiede hinsichtlich der Gestaltung der Einfriedungen im Geltungsbereich der 2. Änderung erkennen. Während im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Teich, 1. Änderung“ lebendige oder durchbrochen wirkende feste Umzäunungen zulässig sind, findet man im Plangebiet überwiegend geschlossene Einfriedungen, z.T. ohne Durchsicht oder Bodenfreiheit für Kleinsäuger (vgl. Abbildungen 3, 4, 5, 9, 10 und 11).

In den Abbildungen 6, 7 und 8 ist beispielhaft die Umsetzung der bisherigen Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen des Bebauungsplans „Im Teich, 1. Änderung“ zu erkennen.

Um ein harmonisches und einheitliches Ortsbild hinsichtlich der Einfriedungen im Plangebiet zu erhalten, sollen durch eine 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Teich, 1. Änderung“ die Festsetzungen zu den Einfriedungen geändert werden.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der seit 1997 rechtskräftige Bebauungsplan „Im Teich, 1. Änderung“.



Abbildung 12: Bebauungsplan „Im Teich, 1. Änderung“ (1977)

Der Bebauungsplan „Im Teich, 1. Änderung“ setzt zur Gestaltung der Einfriedungen folgendes fest:

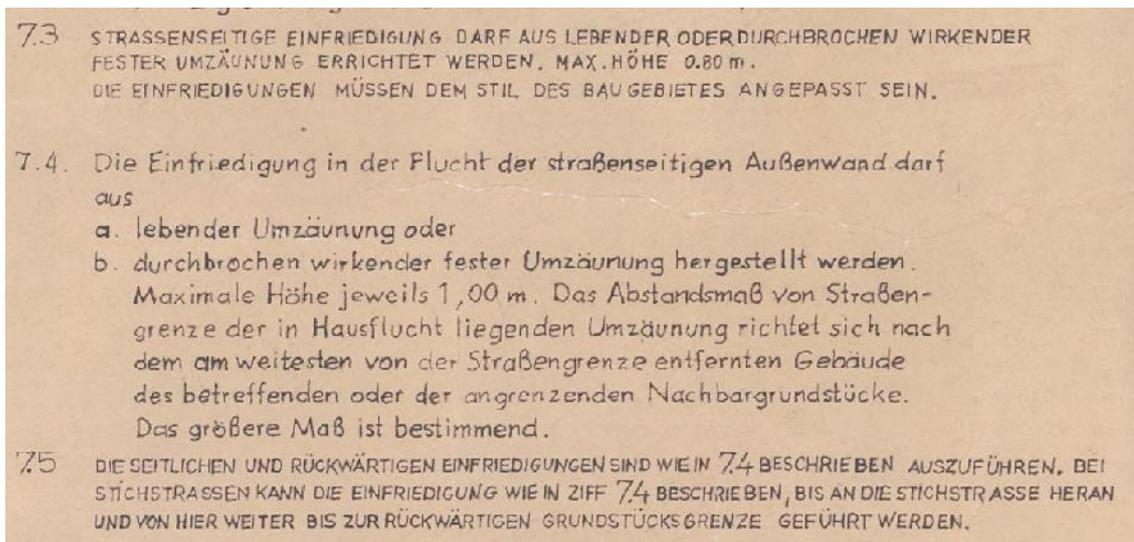


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Teich, 1. Änderung“ (1977) der Festsetzungen zu Höhe und Gestaltung von Einfriedungen

5.2 Verfahren

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung wird der seit 1977 rechtskräftige Bebauungsplan „Im Teich, 1. Änderung“ lediglich textlich geändert.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Anwendung von § 13 BauGB kommt hier in Frage, da die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigten Änderungen nicht berührt werden. Die Grundprinzipien des mit dem Bebauungsplan angestrebten städtebaulichen Gefüges werden beibehalten.

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht notwendig.

Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet durch die Bebauungsplanänderung nicht statt.

6. Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III b des festgesetzten Wasserschutzgebietes WW Hof Schönau der Gemeinde Nauheim.

Die entsprechende Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

7. Inhalt der Änderungen

Die gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben weiterhin rechtswirksam.

Folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen werden getroffen:

- Die Höhe straßenseitiger und seitlicher Einfriedungen wird mit maximal 1,50 m festgesetzt. Die Höhe rückwärtiger Einfriedungen wird mit maximal 2,00 m festgesetzt.
- Die Festsetzungen zur Gestaltung zulässiger Einfriedungen werden konkretisiert. Es sind offene Einfriedungen aus Holz oder Metall (Latten, Maschendraht- oder Stabgitterzäune) zulässig. Diese sind ohne Verzierungen herzustellen.

- Der Anteil der Zwischenräume die offen zu gestalten sind wird bei straßenseitigen und seitlichen Einfriedungen auf mindestens 50 % festgesetzt. Der Anteil der Zwischenräume die offen zu gestalten sind wird bei rückwärtigen Einfriedungen auf mindestens 30 % festgesetzt.
- Die Errichtung eines Sockels aus Sichtbeton oder Klinkermauerwerk ist bis zu 50 cm zulässig.
- Um ein ungestörtes Durchqueren der Gärten für Kleintiere (z.B. Igel) zu ermöglichen, wird eine Bodenfreiheit oder auf eine andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit der Einfriedungen festgesetzt.

8. Begründung der Änderungen

Ziel der geänderten Festsetzungen ist es, dass sich die Grundstücke mit ihren Einfriedungen harmonisch in das Gesamtbild des Wohngebietes einfügen und das bestehende Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus soll mit der Höhenbeschränkung die Funktion der Einfriedungen als Sichtschutz zur Sicherung der Privatsphäre erfüllt werden und gleichzeitig eine unerwünschte „Abschottung“ der einzelnen Grundstücke verhindert werden.

Die Änderungen des Bebauungsplans „Im Teich, 1. Änderung“ hinsichtlich der Gestaltung der Einfriedungen im Plangebiet werden wie folgt begründet:

Die Standorte und die Lage und der Verlauf von Einfriedungen auf den Grundstücken wird nicht mehr festgesetzt, da sich im Gebiet keine Einheitlichkeit feststellen lässt.

Die Einfriedungshöhen werden angehoben. Die Höhe straßenseitiger Einfriedungen wird mit maximal 1,50 m anstatt bisher mit maximal 0,80 m festgesetzt. Die Höhe seitlicher Einfriedungen wird mit maximal 1,50 m anstatt bisher mit maximal 1,00 m festgesetzt. Die Höhe rückwärtiger Einfriedungen wird mit maximal 2,00 m festgesetzt.

Die Vorgaben zur Gestaltung der Einfriedungen im Bebauungsplan „Im Teich, 1. Änderung“ werden aufgrund der besseren Verständlichkeit konkretisiert. Anstatt „offener und durchbrochener Einfriedungen“ werden nun „offene Einfriedungen aus Holz oder Metall (Latten, Maschendraht- oder Stabgitterzäune)“ festgesetzt und der Flächenanteil des Zwischenraums ohne Baustoffe definiert.

Die im Baugebiet typischen Sockel werden durch eine ergänzende Festsetzung in einer Höhe von max. 0,50 m ermöglicht.

Die Festsetzung von lebenden Grundstückseinfriedungen in Form von Bepflanzungen mit heimischen Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen, auch in Kombination mit offenen Einfriedungen, stellt Lebensräume und Nahrungsangebote für Insekten und Vögel sicher. Um ein ungestörtes Durchqueren der Gärten für Kleintiere (z.B. Igel) zu ermöglichen, wird eine Durchlässigkeit der Einfriedungen festgesetzt.

9. Auswirkungen der 2. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange

Natur und Landschaft

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

Orts- und Landschaftsbild

Da das Plangebiet keine besonderen Qualitäten für das Orts- und Landschaftsbild hat kommt es durch die Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu keinen negativen Änderungen des Orts- und Landschaftsbild. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden einheitliche Regelungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, die die Schaffung eines harmonischen Straßen- und Gesamtbildes als Ziel haben.

Wasserwirtschaft

Die für den Wasserabfluss wirksame versiegelte Fläche vergrößert sich durch die Änderungen nicht.

Immissionsschutz

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Änderungen oder zusätzlichen Anforderungen.

10. Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ist zu prüfen, inwieweit durch die Änderung gegenüber dem bis dahin geltenden Plan ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. Soweit die beabsichtigte Änderung keinen zusätzlichen Eingriff ermöglicht, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Daher wird im Folgenden verbal-argumentativ vor und nach der 2. Änderung aufgezeigt, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich ist.

Verbal-argumentative Einordnung

Durch die Änderung der Höhenfestsetzung und Gestaltung der straßenseitigen, seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht.

Ausgleich

Da die getroffenen Festsetzungen die mögliche Versiegelung und damit die Eingriffe in die Naturgüter Boden und Wasser nicht erhöhen werden, werden durch die Änderungen nicht mehr Eingriffe zulässig, als vorher bereits zulässig waren.

Damit ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich.

11. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.