



**Bauleitplanung der Gemeinde Bad Endbach
Ortsteil Günterod**

**Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes
„Günterod Nr. 1“**

Entwurf

Planstand 10.12.2024

**Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. H. Müller**

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Zur Gesamtschule 2, 35085 Ebsdorfergrund

Tel.: 06424/9435-995

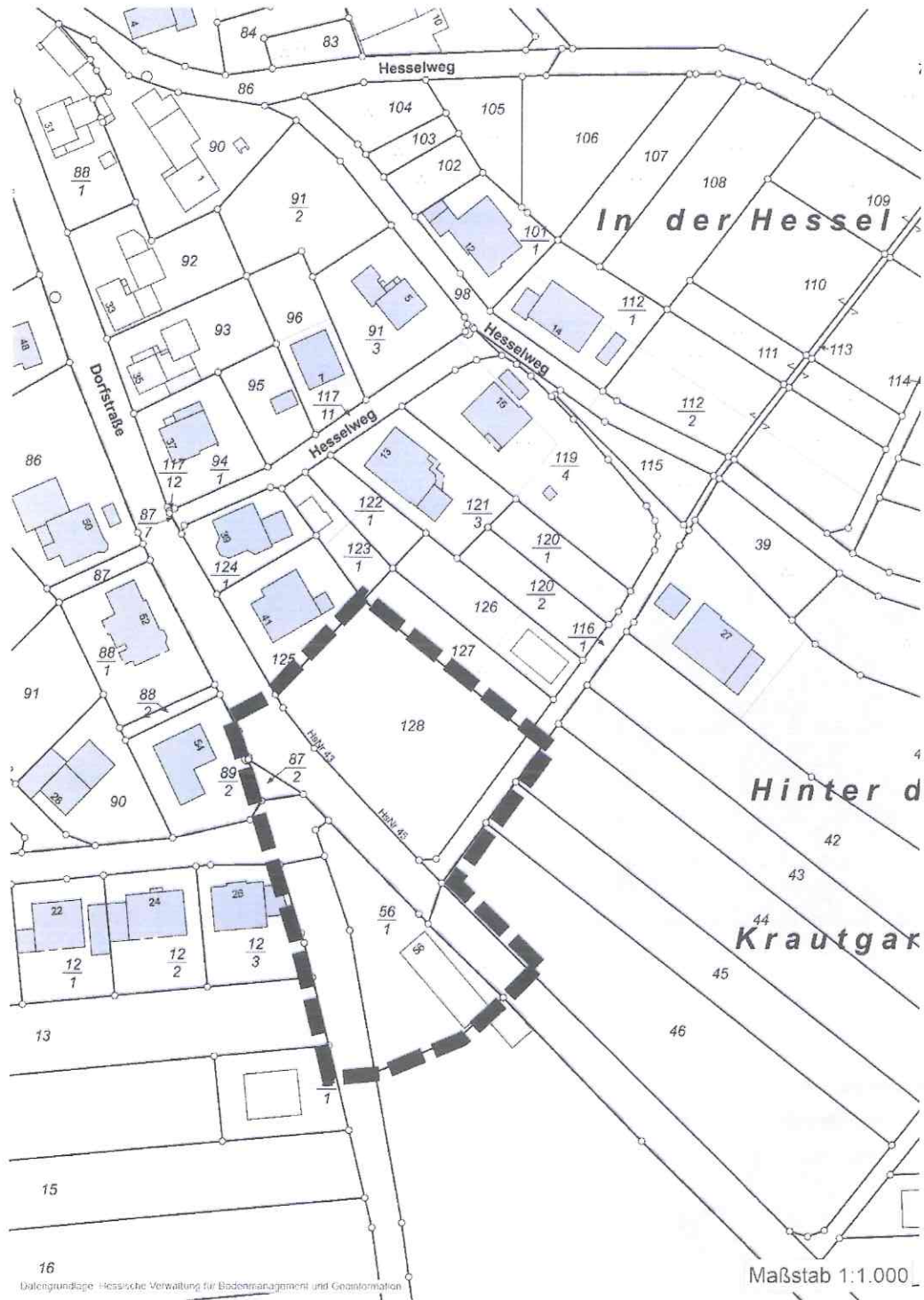
E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de

Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

Inhaltsverzeichnis

1 VORBEMERKUNGEN	4
1.1 Planziel und Planerfordernis.....	4
1.2 Verfahren	5
1.3 Verfahrensstand	6
1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes	6
1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan Mittelhessen 2010	7
1.6 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	7
2 Inhalt und Festsetzungen.....	8
3 Kosten	8
4 Umweltbericht	8
5 FLÄCHENBILANZ	9
6 KOMPENSATIONSVERFAHREN.....	10

Abb. 1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich



1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Gemeinde Bad Endbach beabsichtigt, den Bebauungsplan „Günterod Nr. 1“ im Ortsteil Günterod einer 2. Änderung zu unterwerfen.

Intention der 2. Änderung des o. a. Bebauungsplanes ist, dass ein versehentlich dem Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes zugeschlagenes Flurstück wieder aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wird, in dem die Grenze des Geltungsbereiches entsprechend verschoben wird.

Weitere Änderungen oder Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden nicht vorgenommen.

Abb. 2: Luftbild des Planungsstandortes einschließlich Umgebung



1.2 Verfahren

Die Gemeinde Bad Endbach will dieser o. a. Planungsabsicht nachkommen und wird im Rahmen der Bauleitplanung den Bebauungsplan ändern.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die Herausnahme des Flurstückes, Gemarkung Günterod, Flur 10, Flurstück 127, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Daher soll im Rahmen einer 2. Änderung des Bebauungsplanes nun das Flurstück, Gemarkung Günterod, Flur 10, Flurstück 127, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden.

Weitere Änderungen oder Festsetzungen gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden nicht vorgenommen. Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die betroffene Fläche ist nicht erforderlich, da der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) darstellt.

Nach dem Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch einmonatige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes nebst Begründung sowie die zeitgleiche Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Nach Würdigung der eingegangenen Anregungen erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach der Abwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan (die Änderung des Bebauungsplanes) als Satzung.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist die Öffentlichkeit durch Auslegung der Planunterlagen der Bauleitplanung über den Zeitraum von einem Monat zu beteiligen. Ausschließlich bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist die Auslegungsfrist seitens der Gemeinde angemessen zu verlängern. Die Wichtigkeit eines Grundes sowie die Unwichtigkeit eines Grundes wird durch die Gemeinde bestimmt und begründet.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Aufstellungsbeschluss: Bekanntmachung: 11.10.2024
Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung: 11.10.2024 Frist: 18.10.2024 bis einschl. 29.11.2024
Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 17.10.2024 Frist: 18.10.2024 bis einschl. 29.11.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Bekanntmachung: Frist: bis einschl.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: Frist: bis einschl.
Satzungsbeschuß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung:
	Die Bekanntmachungen erfolgen im Gemeindeblatt der Gemeinde Bad Endbach

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes

Die festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Günterod Nr. 1“ werden in der Gemarkung Günterod wie folgt abgegrenzt:

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 87/7 (Teilfl.) (Straßenparzelle „Dorfstraße“), 116/1 (Teilfl.) (Straßenparzelle „Hesselweg“) und 128 der Flur 10 und die Flurstücke 1/3 (Teilfl.) (Straßenparzelle „Ringstraße“), 36 (Teilfl.) (Wegeparzelle), 37/2 (Wegeparzelle), 43 (Teilfl.) (Wegeparzelle) und 56/1 der Flur 13 der Gemarkung Günterod.

1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan Mittelhessen 2010

Den Zielen der Raumordnung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin entsprochen. Es ergeben sich keine Änderungen des Verhältnisses des Bebauungsplanes zu den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010.

Daher ist die Änderung des Bebauungsplanes mit den Aussagen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 vereinbar.

1.6 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Gemeinde Bad Endbach will dieser o. a. Planungsabsicht nachkommen und wird im Rahmen der Bauleitplanung den Bebauungsplan ändern.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die Herausnahme des Flurstückes, Gemarkung Günterod, Flur 10, Flurstück 127, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Daher soll im Rahmen einer 2. Änderung des Bebauungsplanes das Flurstück, Gemarkung Günterod, Flur 10, Flurstück 127, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden.

Weitere Änderungen oder Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden nicht vorgenommen. Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die betroffene Fläche ist nicht erforderlich, da der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) darstellt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Abgesehen von der ausschließlichen Herausnahme des Flurstückes, Gemarkung Günterod, Flur 10, Flurstück 127, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Inhalte oder Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert und bleiben weiterhin in der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der analogen Form festgesetzt.

Abgesehen von der ausschließlichen Herausnahme des Flurstückes, Gemarkung Günterod, Flur 10, Flurstück 127, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Inhalte oder Festsetzungen

- der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes
- über Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen und Infrastruktur (u. a. auch Brandschutz)
- des Immissionsschutzes
- des Denkmalschutzes
- über Altlasten und Bergbau und
- über die Bodenordnung

innerhalb des Bebauungsplanes geändert und bleiben weiterhin in der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der analogen Form festgesetzt.

3 Kosten

Der Gemeinde Bad Endbach entstehen aus der Erstellung der Planung und aus dem Vollzug der Aufstellung (2. Änderung) des Bebauungsplanes keine Kosten.

4 Umweltbericht

Eine neue Erstellung des Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Für den verbliebenen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist der Umweltbericht der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin gültig und umzusetzen.

Einer Änderung oder Ergänzung bedarf es nicht.

5 Flächenbilanz

Flächenbilanz gemäß Planung (nutzungsorientiert)

Flächenbilanz gemäß Planung (nutzungsorientiert, ohne externe Ausgleichsfläche)

Planung:

Gesamtfläche (Brutto)	ca. 4.462,00 m ²
davon	
- Verkehrsfläche (Erschließungsstraßen und Wirtschaftswege), versiegelt (Asphalt)	ca. 1.742,00 m ²
<hr/>	
Baufläche (Brutto)	ca. 2.720,00 m ²
davon	
Allgemeines Wohngebiet (WA):	2.720 qm (bei GRZ 0,4)
Versiegelung Allgemeines Wohngebiet (max. 2.720,00 m ² bei GRZ 0,4)	ca. 1.088,00 m ²
+ Verkehrsfläche (Erschließungsstraßen und Wirtschaftswege), versiegelt (Asphalt)	ca. 1.742,00 m ²
<hr/>	
Gesamte Versiegelung (max.)	ca. 3.808,00 m ²

6 Kompensationsverfahren

Zur Überprüfung der vorgesehenen Maßnahmen soll die Flächenbilanz anhand des Biotopwertverfahrens (Kompensationsverfahren vom 26.10.2018) gewichtet werden.

Eingriffsflächenbilanz

Biotop nach Biotopwertliste		Wert- Pkt. je qm	Flächenbilanz je Biotoptyp (qm)		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand vor Eingriff sowie Entwicklung nach Eingriff:						
02.400	Neuanpflanzung von Hecken und Gebüsch (einheimisch, standortger.) im südöstlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes innerhalb des Flurstückes 56/4 der Flur 13	27		391		10557
04.110	Einzelbaum (einheimisch, standortger.) Anpflanzung: 14 Stck. x 1 qm = 14 qm Korrektur	34		14 14		476
06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiese (Flst. 56/4, Flur 13)	21	846		17766	
10.510	Völlig versiegelte Flächen (Asphalt der derzeit bestehenden Verkehrsflächen an Erschließungsstraßen und Wirtschaftswegen)	3	1742	1742	5226	5266
10.710	Dachfläche, nicht begrünt (Flächengröße: 1.704 qm, rechtskräftiges bestehendes Allg. Wohngebiet mit GRZ 0,4 im Bereich des Flurstückes 128 der Flur 10) 1.704 qm x 0,4 = 682 qm	3	682		2046	
10.710	Dachfläche, nicht begrünt (bestehende landwirtschaftl. Halle im Bereich des Flurstückes 56/4 der Flur 13) = 170 qm	3	170		510	
10.715	Dachfläche, nicht begrünt mit zulässiger Regenwasserversickerung (Flächengröße: 1.704 qm, rechtskräftiges bestehendes Allg. Wohngebiet mit GRZ 0,4 im Bereich des Flurstückes 128 der Flur 10) 1.704 qm x 0,4 = 682 qm	6		682		4092
10.715	Dachfläche, nicht begrünt mit zulässiger Regenwasserversickerung im Bereich des Flurstückes 56/4 der Flur 13) (Flächengröße: 1.016 qm, geplantes Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4) 1.016 qm x 0,4 = 406 qm	6		406		2436

2. Änderung des Bebauungsplanes „Günterod Nr. 1“, Gemeinde Bad Endbach, Ortsteil Günterod

11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich innerhalb des rechtskräftigen bestehenden Allg. Wohngebietes mit GRZ 0,4 im Bereich des Flurstückes 128 der Flur 10) 1.704 qm – 682 qm = 929 qm Bestand	14	1022		14308	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich innerhalb des rechtskräftigen bestehenden Allg. Wohngebietes mit GRZ 0,4 im Bereich des Flurstückes 128 der Flur 10) 1.704 qm – 682 qm = 1.022 qm – 93 qm (Anpflanzung von Gebüsch) = 929 qm Entwicklung	14		929		13006
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich innerhalb des geplanten Allg. Wohngebietes mit GRZ 0,4 im Bereich des Flurstückes 56/4 der Flur 13) 1.016 qm – 406 qm = 610 qm – 298 qm (Anpflanzung von Gebüsch) = 312 qm	14		312		4368
	Summe/Übertrag		4462	4462	39856	40201
	Biotopwertdifferenz					+ 345

Es ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von + 345 BWP.
Infolge der dargestellten geplanten Eingriffsminimierungsmaßnahmen wird keine Kompensationsmaßnahme notwendig.

Anlagen

Plan:

2. Änderung des Bebauungsplanes „Günterod Nr. 1“ der Gemeinde Bad Endbach im Ortsteil Günterod mit folgenden integrierten Karten:

- Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes, M. = 1 : 25000
- Plankarte des Bebauungsplanes, M. = 1 : 500

Bestandsplan der Eingriffsfläche, M. = 1 : 500

Entwicklungsplan der Eingriffsfläche, M. = 1 : 500

2. Änderung des Bebauungsplanes „Günterod Nr. 1“, Gemeinde Bad Endbach, Ortsteil Günterod
Aufgestellt:

Ebsdorfergrund, den 10.12.2024



(H. Müller, Dipl.-Geogr.)

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Zur Gesamtschule 2, 35085 Ebsdorfergrund

Tel.: 06424/9435-995

E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de

Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

Bad Endbach, den.....

.....
(Bürgermeister)

(Dienstsiegel der Kommune)

