

# 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9

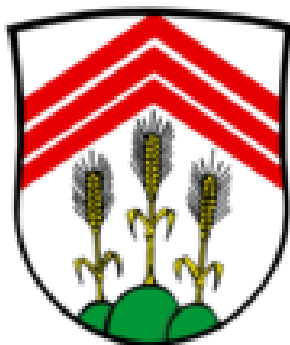
## „In der Teufelsküche“

**Gemeinde Rockenberg, Gemarkung Oppershofen**

**Begründung**

**Entwurf**

Erarbeitet im Auftrag von:



**Gemeinde Rockenberg**

Obergasse 12  
35519 Rockenberg

**Wölfersheim, Januar 2025**



**REGIOKONZEPT**

Biedrichstraße 8c    Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40    mail@regiokonzept.de  
61200 Wölfersheim    Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60    www.regiokonzept.de

**Auftraggeber:**



**Gemeindevorstand der  
Gemeinde Rockenberg**

Obergasse 12

35519 Rockenberg

Tel.: (06033) 9639 - 0

Fax: (06033) 9639 - 10

E-Mail: [gemeinde@rockenberg.de](mailto:gemeinde@rockenberg.de)

Homepage: [www.rockenberg.de](http://www.rockenberg.de)

**Auftragnehmer:**



**REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG**

Biedrichstraße 8c

61200 Wölfersheim

Tel.: (06036) 98936 - 40

Fax: (06036) 98936 - 60

E-Mail: [mail@regiokonzept.de](mailto:mail@regiokonzept.de)

Homepage: [www.regiokonzept.de](http://www.regiokonzept.de)

**Projektleitung:**

Dr. Heiko Sawitzky

**Bearbeitung:**

Dipl. Ing. Julia Leffler

## Inhaltsverzeichnis

|            |                                                               |          |
|------------|---------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b>   | <b>Anlass der Planung .....</b>                               | <b>1</b> |
| <b>2</b>   | <b>Bestand .....</b>                                          | <b>2</b> |
| <b>2.1</b> | <b>Lage und Größe des Plangebiets .....</b>                   | <b>2</b> |
| <b>2.2</b> | <b>Nutzung .....</b>                                          | <b>3</b> |
| <b>3</b>   | <b>Übergeordnete Planungen .....</b>                          | <b>3</b> |
| <b>4</b>   | <b>Planung .....</b>                                          | <b>3</b> |
| <b>5</b>   | <b>Änderung der textlichen Festsetzungen .....</b>            | <b>4</b> |
| <b>6</b>   | <b>Umweltbelange .....</b>                                    | <b>4</b> |
| <b>6.1</b> | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b> | <b>4</b> |
| <b>6.2</b> | <b>Vermeidung, Minimierung und Ausgleich .....</b>            | <b>5</b> |
| <b>7</b>   | <b>Quellenverzeichnis .....</b>                               | <b>5</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|        |                                                                                         |   |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Abb. 1 | Lage des Plangebiets (roter Kreis), Hintergrund OpenStreetMap (OSM), ohne Maßstab. .... | 3 |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Änderung und Vermerke

Anlage 2 Geltungsbereich

## 1 Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist eine Anfrage, die Zufahrtsbreite pro Baugrundstück zeitgemäßer zu gestalten, da diese derzeit mit max. 5,0 m Breite nicht genügend Flexibilität bietet.

Die Gemeinde Rockenberg hat im Jahr 2006 den Bebauungsplan Nr. 9 „In der Teufelsküche“ als Satzung beschlossen. Mit dem Bebauungsplan wurde ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem überwiegend Einzelhäuser vorgesehen waren.

Zwischenzeitlich wurden mehrere Änderungen an dem Bebauungsplan durchgeführt, da sich im Laufe der Zeit einige Festsetzungen als nicht zeitgemäß und/ oder kompatibel erwiesen hatten. So wurde in der ersten Änderung die Festsetzung bezüglich möglicher Gauben geändert und damit die gestalterischen Möglichkeiten erweitert für potenzielle Bauherren. In der 2. Änderung wurden weitere Wohngebietsflächen ausgewiesen und in der 3. Änderung die Zuordnung von Festsetzungen für Ausgleich und Ersatz angepasst. Mit der 4. Änderung wurde eine Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen geändert.

Inzwischen zeigt sich die ursprüngliche Festsetzung bezüglich der Breite der jeweiligen Ein-/ Ausfahrten pro Grundstück als nicht (mehr) praktikabel. Es besteht die Nachfrage, diese Breitenbeschränkung aufzuheben bzw. auf 7,0 m zu erweitern. Die vorliegende Planung dient dazu, diesem Bedürfnis gerecht zu werden zu können und mehr Flexibilität bei der Planung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Es besteht also ein gemeindliches Planungserfordernis für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 (3) BauGB, welche die Fortentwicklung eines bestehenden Wohngebiets i.S.d. § 1 (6) Nr. 4 BauGB ermöglicht.

Das Plangebiet umfasst ein Wohngebiet von ca. 11,2 ha am nordöstlichen Gemarkungsrand von Rockenberg, Ortsteil Oppershofen. Ziel des Bebauungsplans ist es, die Zufahrtsbreite von 5,0 m auf 7,0 m zu ändern. Für die Realisierung des Vorhabens ist das notwendige Baurecht zu schaffen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rockenberg hat gem. § 2 (1) BauGB in ihrer Sitzung am 04.03.2024 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „In der Teufelsküche“ beschlossen.

Da durch die geplante Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden. Gem. § 13 (3) BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen werden.

## 2 Bestand

### 2.1 Lage und Größe des Plangebiets

Der ca. 11,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „In der Teufelsküche“ liegt in der Gemarkung Rockenberg, im Ortsteil Oppershofen. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke:

- Flur 1: Flurstücke 263, 264, 264/7, 264/8, 265/9, 265/10, 265/11, 752/7 (tlw.), 768/2,
- Flur 2: Flurstücke 124/3, 124/4, 138 (tlw.), 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 196/2, 196/3, 196/4, 196/6, 196/7, 196/8, 197, 198, 198/2, 198/3, 198/6, 198/7, 198/8, 198/9, 198/10, 198/11, 198/12, 198/13, 198/15, 198/16, 199/1, 199/2, 200, 201, 201/2, 202, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232/2, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262,
- Flur 12: Flurstücke 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 110/2, 110/3, 110/4, 110/5, 316/3, 288/8, 317

Umliegend befindet sich im Westen und Süden überwiegend Wohnbebauung. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Streuobstwiesen an.



**Abb. 1 Lage des Plangebiets (roter Kreis), Hintergrund OpenStreetMap (OSM), ohne Maßstab.**

## 2.2 Nutzung

Das Gebiet wurde, wie eingangs bereits erwähnt, schon vor fast zwanzig Jahren als Wohnbaugebiet ausgewiesen und ist dementsprechend auch durch Wohnbebauung – Einzelhäuser – geprägt. Zentral im Baugebiet gibt es eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz. Im nördlichen Geltungsbereich gibt es noch unbebaute Baugrundstücke. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Sammelstraßen.

## 3 Übergeordnete Planungen

Es handelt sich hier um die 5. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Da sich an der Ausweisung als Wohngebiet und an den wesentlichen Grundzügen der Planung nichts ändert, sondern lediglich eine Festsetzung bezüglich der Ein-/Ausfahrten geändert wird, entspricht die Planung weiterhin den übergeordneten Planungen (Regionaler FNP).

## 4 Planung

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die zugelassene Zufahrtsbreite von maximal 5,0 m Einschränkungen bei der Nutzung der einzelnen Baugrundstücke mit sich bringt. So ist das Parken von zwei Pkw in der Einfahrt zwar möglich, aber nur recht beschwerlich. Insbesondere das Verlassen der Ein-/Ausfahrt kann Probleme mit sich bringen bzw. sogar nicht möglich sein. Damit die Anwohner aber nicht den Straßenraum zum Parken der Pkw nutzen, soll die Festsetzung der maximalen Breite der Ein-/Ausfahrten auf 7,0 m angehoben werden. Mit der vorgesehenen Änderung möchte man dem ruhenden Verkehr gerecht werden und mehr Flexibilität in der Grundstücksplanung anbieten.

## 5 Änderung der textlichen Festsetzungen

Wie zuvor bereits erläutert soll lediglich die Festsetzung bezüglich der Zufahrtsbreite wie folgt geändert werden:

- „Pro Baugrundstück ist eine Zufahrtsbreite von maximal 7,0 m zulässig.“ (Seite 76, Bebauungsplan Nr. 9 „In der Teufelsküche“)

Weitere Änderungen sind nicht Inhalt dieser Planung. Da nur eine textliche Festsetzung angepasst wird und keine Änderungen in der Darstellung bzw. Plankarte erfolgen, wird auf die Erstellung einer gesonderten Plankarte verzichtet. Die Plankarte zum Bebauungsplan Nr. 9 „In der Teufelsküche“ behält damit ihre Gültigkeit.

## 6 Umweltbelange

Da die Planänderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren behandelt werden kann, ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht notwendig. Jedoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Die Darlegung der im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Umweltbelange erfolgt mit diesem Kapitel.

### 6.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend erfolgt eine Betrachtung der zu erwartenden Umweltauswirkungen. Zu berücksichtigen sind hierbei gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Da für den Änderungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist bei der Berücksichtigung der Umweltbelange nicht der derzeitige Zustand des Gebietes zu betrachten, sondern die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans. Um ggf. zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermitteln zu können, sind diese den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung gegenüber zu stellen.

Da mit der vorgesehenen Planänderung lediglich eine Änderung der Festsetzungen bzgl. der Zufahrtsbreite pro Baugrundstück vorgesehen ist, können erhebliche Auswirkungen für die zuvor unter Ziffer a) aufgeführten Schutzgüter von vornherein negiert werden. Die kategorische Einordnung der Fläche im bestehenden Bebauungsplan bleibt unverändert. Im Vergleich zu den Vorgaben des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans findet keine zusätzliche Bodenversiegelung oder Inanspruchnahme von Biotoptypen statt. Relevante Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes sowie des in weiten Bereichen bereits bestehenden Siedlungsklimas sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die dargelegten Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan führen nicht zu Konflikten mit den gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz gem. § 44 ff. BNatSchG.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sowie weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht können von vornherein ausgeschlossen werden, da es keine Überschneidungen mit dem Plangebiet gibt (HLNUG 2024).

Durch die vorgesehene flexiblere Zufahrtsbreite sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.

Kultur- sowie sonstige Sachgüter sind für das Gebiet nicht bekannt oder ausgewiesen und somit auch nicht vom Vorhaben betroffen.

## **6.2 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich**

Um die Schutzgüter bei der Durchführung der Planung nicht mehr als unbedingt notwendig zu beeinträchtigen, sind Vorkehrungen zu treffen, die mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dauerhaft ganz (Vermeidung) oder teilweise (Minimierung) verhindern können. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „In der Teufelsküche“ gelten uneingeschränkt fort. Diese enthalten u. a. Elemente zur Minderung des Eingriffs in die Schutzgüter. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht erforderlich.

Auch die Ausgleichsflächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind bereits im bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Da sich durch die vorgesehene Bebauungsplan-Änderung der zulässige Versiegelungsgrad nicht ändert und auch sonst keinerlei Neueingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, ist für die Änderung ein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht notwendig.

## **7 Quellenverzeichnis**

BAUGB – BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

HLNUG – Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2024): Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer). Wiesbaden. Online verfügbar unter: <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>, abgerufen im OKTOBER 2024.

P4 – PLANUNGSGRUPPE 4 (2006): Gemeinde Rockenberg, Ortsteil Oppershofen, Bebauungsplan Nr. 9 „In der Teufelsküche“ mit integriertem Landschaftsplan. Berlin.