

Vorsitzender der Gemeindevertretung Hohenstein  
Herr Sebastian Reischmann  
Gemeinde Hohenstein  
Schwalbacher Straße 1  
65329 Hohenstein

Hohenstein, 04.05.2021

## **ANTRAG**

### **Bauleitplanverfahren**

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, ein geeignetes Bauleitplanverfahren zur Änderung des Teilbebauungsplans Flur 1 Gemarkung Steckenroth einzuleiten, zielgerichtet zu betreiben und die dazu notwendigen Beschlussvorlagen der Gemeindevertretung jeweils rechtzeitig vorzulegen. Gegenstand der Änderung ist die ersatzlose Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 1: „Gemäß § 9, 1c Bundesbaugesetz (BBauG) wird die Mindestgröße der Baurundstücke auf 550 m<sup>2</sup> festgesetzt.“
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt zu prüfen, ob ähnliche Festsetzungen auch in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde existieren. Sofern dies der Fall ist, wird der Gemeindevorstand aufgefordert, für diese Bebauungspläne eine Änderung analog zu Nr. 1 anzustoßen.

### **Begründung**

Der gegenständliche Bebauungsplan stammt aus den 60er-Jahre des vergangenen Jahrhunderts. Er setzt zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung u. a. eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m<sup>2</sup> fest.

Diese Festsetzung führt in jüngster Zeit zu praktischen Problemen bei der maßvollen Nachverdichtung der Wohnbebauung im bestehenden Ortsgebiet. So versagt die Untere Bauaufsichtsbehörde Grundstücksteilungen, die Grundstücke mit einer Fläche von weniger als 550 m<sup>2</sup> zum Ergebnis haben, die Genehmigung nach § 19 BauGB Abs. 2, da dadurch Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Auch besteht dadurch bei Bauanträgen für

Grundstücke mit einer Fläche von weniger als 550 m<sup>2</sup> immer die Notwendigkeit einer Befreiung von dieser Festsetzung durch die Gemeinde.

Bereits seit vielen Jahren werden in den von der Gemeinde selbst erschlossenen Baugebieten in aller Regel Grundstücke kleiner als 550 m<sup>2</sup> parzelliert und an Bauwillige veräußert. Dadurch entsteht die paradoxe Situation, dass sich außerhalb des Ortskerns eine dichtere Bebauung als im Ortskern selbst einstellt. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße stellt sich daher in der Höhe als überholt dar.

Die starre Festsetzung einer Mindestgrundstückgröße ist besonders in den gewachsenen Ortskernen ein wesentliches Hindernis für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und die Umwandlung leerstehender Strukturen in belebte Wohnquartiere in den Ortskernen. Oft ist eine Umwandlung leerstehender ehemals landwirtschaftlich genutzter Liegenschaften in Wohnraum nur dann wirtschaftlich darstellbar, wenn ein größeres Grundstück in heutzutage besser nutzbare Einheiten aufgeteilt wird. Deshalb steht die festgesetzte Mindestgrundstückgröße der zur Belebung der Ortskerne notwendigen Konversion entgegen. Hinzu kommt, dass Wohnraum, der nicht durch Nachverdichtung oder Konversion im Bestand entsteht, zwangsläufig durch Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen oder Grünland in Bauland geschaffen werden muss. Damit gehen Flächenverbrauch, Erhöhung des Versiegelungsgrads und zusätzliche Belastungen für die gemeindliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur einher.

Gleichwohl ist zur Vermeidung zu starker Verdichtung eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung notwendig. Allerdings wird das durch die bestehende Begrenzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl bereits ausreichend sichergestellt, sodass die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ersatzlos entfallen kann.

**Christian Stettler**  
*Fraktionsvorsitzender*