

Bauleitplanung der Stadt Schotten, Stt. Eichelsachsen



Einfacher Bebauungsplan „Auf dem neuen Hof“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

BEGRÜNDUNG

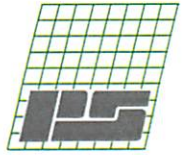
zur Satzung,
05/2013

Planstand:
Begr. zur Satzung, April 2013
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-17 F 06403/ 9503-30
email: mrueck@seifertplan.de

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Die Beplanung lässt, nicht zuletzt aufgrund der faktischen Nutzungsausübung sowie auch der Darstellung des Flächennutzungsplanes auch keine „Atomisierung“ des Gemeindegebietes befürchten. Insofern ist die Beschränkung auf nur ein Grundstück zulässig.

Der vorgenannten Zielsetzung Rechnung tragend hat die die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 13.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem neuen Hof“ im Stadtteil Eichelsachsen beschlossen.

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen

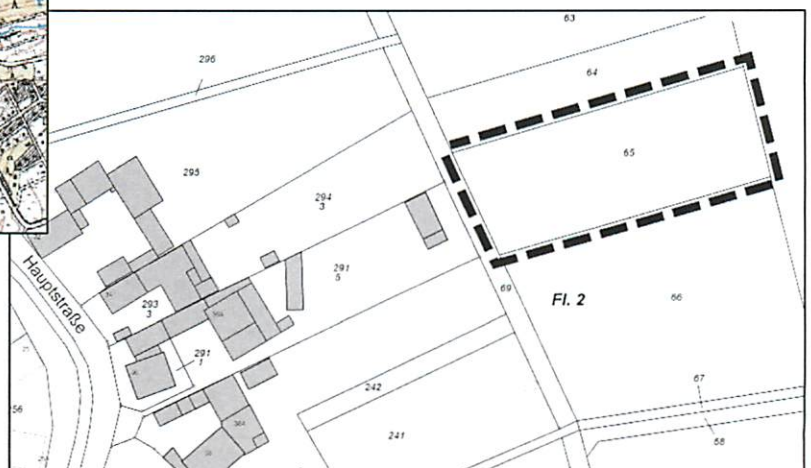
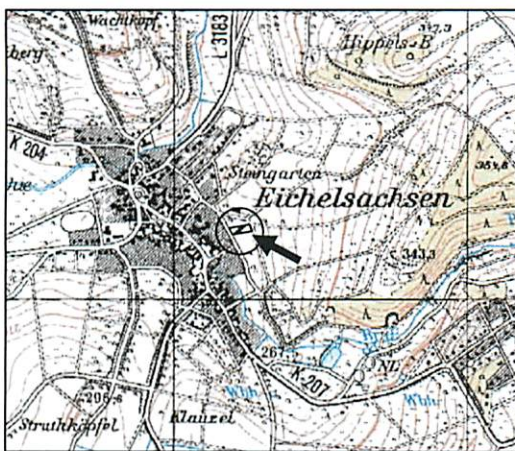
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Siedlungslage von Eichelsachsen.

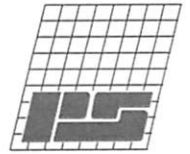
Der ca. 2.240 qm große, vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst gemäß der mit der Planung verfolgten Zielsetzung lediglich das Flurstück 65 in der Flur 2 der Gemarkung Eichelsachsen.

Während im Westen die bebauten Grundstücke zur Hauptstraße anschließen, liegen im Süden, Osten und Norden Grünlandflächen (im Norden mit einigen Obstbäumen).

Weiter im Norden und Nordosten liegt ein Landwirtschaftsbetrieb mit Stallungen und Silo.



Übersichtskarten:
Lage und Abgrenzung des Plangebietes
(ohne Maßstab)



2.2 Regionalplan, Flächennutzungsplan

Der in Rede stehende Bereich ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Bestandteil des Vorranggebietes Siedlung dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schotten (1998) stellt die entsprechende Fläche als Bestandteil einer gewerblichen Baufläche dar.

Dem Anpassungsgebot des § 1(4) BauGB und dem Gebot zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nach § 8(2) BauGB sind Rechnung getragen.

2.3 Standortalternativen

Aufgrund der speziell standortgebundenen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes bestehen keine standörtlichen Alternativen für die Planung.

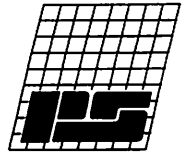
2.4 Verfahren

Unter Beachtung der Darstellung im Flächennutzungsplan sowie der seit Langem, in Funktionsverbindung mit dem westlich angrenzenden Grundstück ausgeübten Nutzung sowie auch unter Hinweis auf die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielsetzung, kann die in Rede stehende Fläche – entsprechendes ergab auch eine diesbezügliche Vorabstimmung mit dem Vogelsbergkreis (Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde) – als dem Siedlungsbereich von Eichelsachsen zugehörig angesprochen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt demgemäß als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Bestimmungen der §§ 13a und 13 BauGB.

Mit den Inhalten des vorliegenden Bebauungsplanes werden (als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ i.S. § 13a BauGB) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung bzw. eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des entsprechenden Teilbereiches geschaffen, ohne, dass damit eine expansive Entwicklung verbunden ist.

Die realisierte bzw. realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m²; zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.



Insofern steht die Bebauungsplanänderung in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3(2) BauGB.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des kleinen Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1(6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß der Bestimmungen des § 1(3) BauGB beschränkt sich die Planung dabei auf ein zur Erreichung der o. a. Zielsetzungen unabdingbares Maß an Festsetzungen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird daher (unter besonderer Beachtung der o.a. Zielsetzung und dem allgemeinen Gebot zur planerischen Zurückhaltung), als einfacher Bebauungsplan i.S. § 30(3) BauGB aufgestellt; es wird nur die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Dagegen wird auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung sowie auf sonstige Festsetzungen verzichtet, da hierfür angesichts der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzung keine Notwendigkeit besteht.

3.1 Art der Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein sonstiges **Sondergebiet** gemäß § 11 BauNVO mit der konkretisierenden **Zweckbestimmung Lagerplatz- Baubetrieb**.

Nach § 11(1) BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Unter Beachtung dieser Bestimmung soll mit der getroffenen Festsetzung der besonderen Art der Nutzung Rechnung getragen werden:

Auch wenn Lagerflächen ohne weiteres z.B. in einem Gewerbegebiet zulässig sein können, so wäre die Festsetzung eines Gewerbegebietes nur realisierungsfähig und damit rechtskonform, wenn auch eine bauliche Entwicklung erfolgen kann bzw. zulässig ist.



Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich die vorhandene Nutzung gesichert und eine intensiviertere Weiterentwicklung durch Verdichtung innerhalb der vorhandenen Flächennutzung erfolgen soll, und da eine verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung weder vorhanden noch seitens der Stadt Schotten oder in privater Trägerschaft beabsichtigt ist, ist die Festsetzung eines *Baugebietes* allgemein bzw. eines *Gewerbegebietes* nicht möglich.

Für sonstige Sondergebiete sind nach dem § 11(2) BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Demgemäß wird die Zweckbestimmung weiter konkretisiert; gemäß § 11(2) BauNVO sind zulässig:

- Lagerflächen zum Abstellung und zur Lagerung von Baumaschinen und –geräten, Werkzeugen, Baustoffen und –materialien, Schüttgüter
- Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Hochbauliche Anlagen (mit Ausnahme von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) sowie Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig.

Mit dieser Festsetzung ist sichergestellt, dass lediglich genau diese Nutzung erfolgt bzw. dass städtebauliche Fehlentwicklungen ausgeschlossen sind.

3.2 Landschaftspflegerische Festsetzung

Zur Minimierung von möglichen Eingriffen in den Wasserhaushalt erfolgt nach § 9(1) 20 BauGB die Festsetzung zur grundsätzlich wasserdurchlässigen Ausführung von neuen Flächenbefestigungen. Dies orientiert sich auch an den Bestimmungen des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes, wonach, unter dem Vorbehalt, dass keine wasserrechtlichen, keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder wasserwirtschaftlich Belange dem entgegen stehen, Niederschlagswasser versickert, verrieselt oder in eine Gewässer eingeleitet werden soll.

Eine Abweichung von der festgesetzten wasserdurchlässigen Befestigung ist im begründeten Ausnahmefall (z.B. Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit) zulässig.

3.3 Bauordnungsrechtliche Vorschrift – Einfriedungen

Auf der Grundlage des Bauordnungsrechts (§ 81(1) HBO) werden Vorgaben zur maximalen Höhe von Einfriedungen, einer Begrünung sowie zur Durchlässigkeit für z.B. Kleinsäuger im Bebauungs-



plan festgesetzt.

Damit wird der Lage am Siedlungsrand Rechnung getragen. Im Übergang zum Außenbereich kann eine ausreichende Eingrünung und somit ein harmonischer Übergang zwischen bebauter Ortslage und dem Außenbereich gewährleistet werden. Die Durchlässigkeit für Kleintiere bleibt erhalten. Zugleich wird der Sicherheitsaspekt berücksichtigt, dem bei Lagerplätzen eine besondere Wichtigkeit zukommt.

Aufgrund der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzung werden darüber hinaus keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

4.1 Belange des Natur- und Artenschutzes / Umweltprüfung

Gemäß § 1a(3) BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1(7) BauGB zu berücksichtigen.

Im Fall des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um einen seit langer Zeit innerhalb des Siedlungszusammenhanges von Eichelsachsen genutzten Standort.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung ergibt sich mit der Überplanung des hier in Rede stehenden Teilbereiches keine gegenüber der bestehenden Situation andere oder zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes. Vielmehr stellt die Überplanung auch eine Grundlage dar, um städtebauliche oder auch funktionale Fehlentwicklungen auszuschließen.

Insofern (sowie auch unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Festsetzungen) ergibt sich für den Bebauungsplan kein Kompensationserfordernis.



Dies auch unter Bezug auf die Bestimmungen des § 13a(2) Nr. 4 BauGB. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Umweltprüfung -/bericht

Nach § 2(4) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung im Grundsatz die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die - wie im vorliegenden Fall - vorrangig bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben.

Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich durch die Bestimmung des § 13a(2) Nr. 1 bzw. des § 13(3) S. 1 BauGB; demnach sind die Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Mit dem vorliegenden (einfachen !) Bebauungsplan ergeben sich gegenüber dem „Ist-Zustand“ erkennbar keine wesentlichen Umweltauswirkungen.

Schutzgebiete:

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (FFH-/ Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet) sind nicht berührt.

Artenschutz:

Belange des Artenschutzes sind unabhängig von der Beachtung möglicher Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere Europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die über die Bundesartenschutzverordnung streng geschützten nationalen Arten zu betrachten.

Der Stadt Schotten liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor, die



gemäß VSR-Anhang I bzw. Bundesartenschutz-VO besonders geschützt sind oder in ihrem Erhaltungszustand kritisch oder gar ungünstig eingestuft werden.

Aufgrund der Lagesituation und der bestehenden Nutzungsausübung mit mehr oder minder erheblichen Vorbelastungen und Störwirkungen besteht zudem kein Lebensraumpotenzial für entsprechende Arten.

Die Erforderlichkeit weiterer, von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist damit im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erkennbar.

Auf die Beachtlichkeit der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren wird gleichwohl hingewiesen.

4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten

Wasserversorgung/ Abwasserableitung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserableitung nicht erschlossen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich dies bezüglich keine Veränderungen.

Wasserschutzgebiete

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt gemäß Information des Regierungspräsidiums Gießen (Schreiben vom 08.04.2013) in den beiden, nachfolgend angeführten Wasserschutzgebieten:

- Zone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohden-Orbes-Rainrod der OVAG, Friedberg (StAnz. 19/87 S. 1112).
- Zone III des „Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk“ vom 07.02.1929.

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung bzw. diesbezügliche Rechtsvorschriften sind umfassend zu beachten.



Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten:

Der Stadt Schotten liegen keine Informationen oder Anhaltspunkte im Hinblick auf Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte vor.

4.3 Immissionsschutz

Auf Grund der Darstellung im Flächennutzungsplan, der seit langem gegebenen Nutzungssituation, die sich in der nunmehr festgesetzte Art der Nutzung (Sondergebiet- Lagerplatz) widerspiegelt, sowie unter Beachtung der benachbarten Flächennutzungen sind Belange des Immissionsschutzes durch den vorliegenden, einfachen (!) Bebauungsplan nicht berührt:

Aus Vorsorgegründen wird auf den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb nördlich der hier überplanten Fläche hingewiesen.

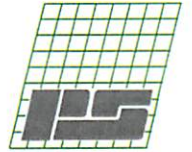
4.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.

4.5 Bergwerksfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß Information des Regierungspräsidiums Gießen (Schreiben vom 08.04.2013) im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den dem RP vorliegenden Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.



5 Bodenordnung

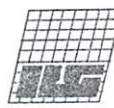
Bodenordnerische Maßnahmen sind weder notwendig noch vorgesehen.

6 Flächenbilanz

Die festgesetzte Sondergebietsfläche umfasst mit rd. 2.240 m² das gesamte Flurstück 65 bzw. den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Schotten, im Januar/ Februar 2013
und April 2013

63679 Schotten, den 12. 06. 2013

 PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT
Regional-, Stadt- und Landschaftsplanung
Breiter Weg 114 * 35440 Lindlar * T 06 40 950330 * F 06 40 950330

aufgestellt:
(im Auftrag)

Der Magistrat der Stadt Schotten



Schaad
Bürgermeisterin
aufgestellt:
Stadt Schotten