

Bauleitplanung

Stadt Schotten

**Aufhebung des Bebauungsplanes
„Im Bergfeld“, Stt. Eichelsachsen**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
und Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und
§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	4
1. Veranlassung	4
2. Räumliche Geltungsbereiche	5
3. Rechtsgrundlagen	6
4. Landschaftsplanerische Grundlagen	6
5. Altflächen	6
6. Planung	6
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	7
8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 BauGB folgende)	7
9. Rechtliches Verfahren	7
Teil II: Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	8
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	8
2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	8
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	8
3.1.1 Schutzgut Mensch	8
3.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz	8
3.1.3 Schutzgut Boden	9
3.1.4 Schutzgut Landschaft	9
3.1.5 Schutzgut Wasser.....	9
3.1.6 Schutzgut Klima/Luft.....	10
3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
3.1.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander und Auswirkungen auf benachbarte Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz.....	10
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	10
3.2.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	10
3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase	10
3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	11
4. Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	11

5.	Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	11
6.	Umweltrelevante Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)	11
8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	11
9.	Quellenverzeichnis	12

Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Veranlassung

Das Bauleitplanverfahren wurde 1999 beendet. Da die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vor der Ausfertigung des Bebauungsplanes erfolgte, ist der Bebauungsplan fehlerhaft und daher unwirksam.

Zwischenzeitlich wurde entschieden, dass wegen des fehlenden Siedlungsflächenbedarfes dieses Baugebiet nicht erschlossen werden soll. Gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Dezernat Bauleitplanung, wird der Bebauungsplan in einem förmlichen Bauleitplanverfahren aufgehoben.

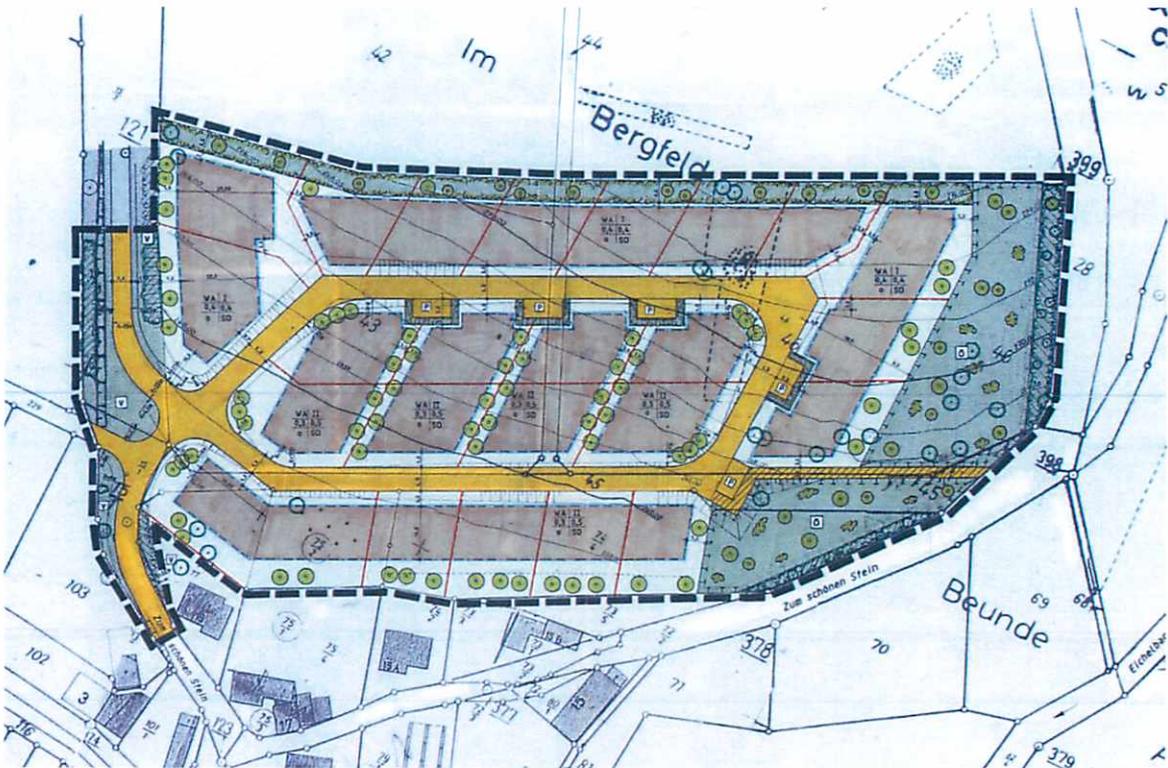


Abbildung: Bebauungsplan „Im Bergfeld“, Stand 1999

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wirkt sich gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Obere Landesplanungsbehörde, positiv auf die Bilanz „verbrauchte Siedlungsflächen“ aus.

Der max. Wohnsiedlungsflächenbedarf für alle Stadtteile ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 für den Zeitraum zwischen 2002 und 2020 mit 11 ha angegeben.

Im genannten Zeitraum wurden Bebauungspläne mit insgesamt etwa 7,3 ha zur Rechtskraft gebracht.

Weitere Bebauungspläne mit Ausweisung von Wohnbaugrundstücken werden zurzeit aufgestellt.

Insgesamt wird der o.g. Wohnsiedlungsflächenbedarf ohne Aufhebung dieses Bebauungsplanes überschritten.

In der Begründung des Bebauungsplanes wird auf weitere Ersatzmaßnahmen, die die Eingriffe des Bebauungsplanes ausgleichen sollten, hingewiesen. Diese Flächen sind nicht in die Planzeichnung aufgenommen worden. Auch gibt es keine textlichen Festsetzungen zur Zuordnung dieser Flächen.

Die Planzeichnung für diese Ausgleichsflächen enthält den Hinweis „Anlage zum Bebauungsplan“.

Inwieweit diese Flächen ordnungsgemäß in das Aufstellungsverfahren des ursprünglichen Bebauungsplanes eingebunden waren, ist nicht bekannt. Vorsorglich werden sie dennoch in den Aufhebungsbereich aufgenommen.

Der Geltungsbereich, der im Norden des Stadtteiles Eichelsachsen liegt, ist einschließlich der Ausgleichsflächen ungefähr 4,7 ha groß. Die festgesetzten Wohngebiete sind einschließlich der Erschließungsstraßen rund 2,6 ha groß.

Die Planzeichnung der Ausgleichsflächen mit dem Hinweis „Anlage zum Bebauungsplan“ ist hierin nicht enthalten.

2. Räumliche Geltungsbereiche

Ursprünglich vorgesehene Baugebiet:

Das Baugebiet liegt im Norden des Stadtteils Eichelsachsen in Flur 1 und wird von folgenden wesentlichen Nutzungen abgegrenzt:

Im Norden:	landwirtschaftliche Flächen
Im Osten:	Straße „Zum schönen Stein“
Im Süden:	bebaute Grundstücke und Straße „Zum schönen Stein“
Im Westen:	Straße „Zum schönen Stein“ (tlw. innerhalb des Geltungsbereiches), dahinter landwirtschaftliche Flächen und bebaute Grundstücke

Ursprünglich vorgesehene zusätzliche Ausgleichsflächen:

Der Geltungsbereich liegt im Südosten des Stadtteils Eichelsachsen in Flur 2 und rund 100 m nördlich der Zwiefaltener Straße (K 207). Er wird von folgenden wesentlichen Nutzungen abgegrenzt:

Im Norden:	Eckhardsbach, dahinter landwirtschaftliche Flächen
Im Osten:	landwirtschaftliche Flächen
Im Süden:	Feldweg, dahinter landwirtschaftliche Flächen
Im Westen:	landwirtschaftliche Flächen

Der Geltungsbereich liegt im östlich des Stadtteils Eichelsachsen in Flur 3 und nördlich des Wochenendgebietes „Am Hirzberg“. Er wird von folgenden wesentlichen Nutzungen abgegrenzt:

Im Norden:	Wald
Im Osten:	landwirtschaftliche Flächen

Im Süden: Eckhardsbach, dahinter landwirtschaftliche Flächen
Im Westen: Wald

3. Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses öffentlichen Auslegung gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bauleitplan wurde im zweistufigen Verfahren aufgehoben.

Es gab keinen wichtigen Grund den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen.

4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Der Geltungsbereich des ursprünglich vorgesehenen Baugebietes liegt am nördlichen Siedlungsrand von Eichelsachsen. Durch die Lage oberhalb der Ortslage ist das Plangebiet ein wenig exponiert und weithin gut sichtbar. Die Flächen sind durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Direkt südlich des Geltungsbereiches grenzen bebaute Grundstücke an.

Die Ausgleichsfläche in Flur 2 ist durch einen Teich und intensiv gepflegte Wiesen geprägt. Sie liegt inmitten einer offenen landwirtschaftlichen Fläche und wird im Norden durch den Eckhardsbach begrenzt.

Auch die Ausgleichsfläche in Flur 3 grenzt an den Eckhardsbach (südlich). Richtung Norden und Westen ist die Ausgleichsfläche von Wald umgrenzt. Richtung Osten und Süden grenzt offene Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen an.

5. Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen gibt es daher im Planbereich nicht.

6. Planung

Die Gründe für die Bauleitplanung sind in Kapitel 1 genannt.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im B-Plan-Verfahren abschließend zu klären. Da durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Flächen mehr versiegelt werden dürfen und daher auch kein Eingriff vorbereitet wird, sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen werden daher ebenfalls entwidmet.

Da die Ausgleichsflächen nicht den Eingriffen ordnungsgemäß zugeordnet waren, hätten sie ohnehin nicht realisiert werden müssen.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 BauGB folgende)

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aufgehoben wird.

9. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird der Aufhebungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird damit rechtskräftig.

Teil II: Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Bauleitplanverfahren wurde 1999 fehlerhaft beendet und ist daher unwirksam.

Wegen des fehlenden Siedlungsflächenbedarfes wurde zwischenzeitlich entschieden, dass das Baugebiet nicht erschlossen werden soll.

Gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Dezernat Bauleitplanung, wird der Bebauungsplan in einem förmlichen Bauleitplanverfahren aufgehoben.

Die Geltungsbereiche sind insgesamt ungefähr 4,7 ha groß. Die festgesetzten Wohngebiete sind einschließlich der Erschließungsstraßen rund 2,6 ha groß.

2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Die Geltungsbereiche liegen in der Zone III des Oberhess. Heilquellenschutzbezirkes und in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen Kohden-Rainrod der OVAG. Die Ausgleichsfläche in Flur 3 liegt darüber hinaus teilweise in den Schutzzonen I bis III des Trinkwasserschutzgebietes Eichelsachsen.

Die Geltungsbereiche der Ausgleichsflächen liegen im Vogelschutzgebiet Vogelsberg. Naturschutzgebiete sowie FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für die Aufhebung des Bauleitplanes von Bedeutung sind, gibt es nicht.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

3.1.1 Schutzgut Mensch

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird dieses Schutzgut nicht negativ beeinflusst.

3.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz

Diese Schutzgüter werden nicht negativ beeinflusst, da nach Aufhebung keine Änderungen vorgesehen sind.

Ökologische Untersuchungen liegen nicht vor, sodass die vorhandene Flora und Fauna nicht bekannt sind.

3.1.3 Schutzgut Boden

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind die durch den Bebauungsplan ursprünglich vorbereiteten Eingriffe in den Boden nicht mehr möglich.

Dennoch wird im Folgenden auf die zum Schutzgut Boden relevanten grundsätzlichen Aussagen/Gesetzesvorgaben eingegangen:

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragrafen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten.

In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern. Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Gemäß Bodenviewer des HLNUG besteht für den Geltungsbereich keine bis nur sehr geringe Bodenerosionsgefahr.

Die Ertragsfähigkeit des Bodens liegt gemäß Bodenviewer des HLUG im mittleren Bereich. Die Feldkapazität wird, gemäß Bodenviewer, gering eingestuft.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz ist mit einem geringen Funktionserfüllungsgrad bewertet.

Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreitete Bodenarten.

3.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Eichelsachsen. Durch die Lage oberhalb der Ortslage ist das Plangebiet ein wenig exponiert und weithin gut sichtbar.

Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Durch Aufhebung des Bebauungsplanes ist der ursprünglich ermöglichte Eingriff ins Landschaftsbild nicht mehr möglich.

3.1.5 Schutzgut Wasser

Die Geltungsbereiche liegen in der Zone III des Oberhess. Heilquellenschutzbezirkes und in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen Kohden-Rainrod der OVAG .

Die Ausgleichsfläche (Flur 3) liegt darüber hinaus jeweils teilweise in den Schutzzonen I bis III des Trinkwasserschutzbereiches Eichelsachsen.

Innerhalb des Baugebietes liegen keine Gewässer. Entlang der Ausgleichsflächen verläuft jeweils der Eckhardsbach.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind die ursprünglich ermöglichten Versiegelungen/Befestigungen nicht mehr möglich.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers, welche zumindest im versiegelten Bereich denkbar war, ist daher ausgeschlossen.

3.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Der Geltungsbereich weist keine besonderen klimatischen Funktionen auf.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Freizeitgebiete und Flächen des Naturschutzes, die besonders wertvoll oder besonders empfindlich sind, sind von der Planung nicht betroffen.

3.1.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander und Auswirkungen auf benachbarte Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen nicht.

Die Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete ist gemäß der obigen Ausführungen unbeachtlich.

Eine detailliertere Untersuchung der Schutzgüter ist daher gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, da sich die Umweltprüfung nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beziehen muss.

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn der Bebauungsplan nicht aufgehoben wird, besteht die Möglichkeit der Bebauung des Geltungsbereiches.

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes können die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

Die örtliche Situation ändert sich daher nicht. Eine etwaige Beeinträchtigung aller Schutzgüter wird vermieden.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung dieser sind daher nicht erforderlich.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Da ein Bebauungsplan aufgehoben wird, gibt es keine Alternativen für die Bauleitplanung.

5. Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Technische Verfahren wurden nicht eingesetzt. Für das Aufhebungsverfahren sind nur die vorliegenden Unterlagen der früheren Bauleitplanung, daher die Planzeichnung und die Begründung, maßgebend.

Zusätzlich wurden der Grundwasser-Schutz-Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eingesehen.

Eine weitere Zusammenstellung von Unterlagen/Angaben war nicht erforderlich.

6. Umweltrelevante Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aus der Beteiligung der Behörden liegen keine umweltrelevanten Informationen vor.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)

Es gibt keine Überwachungs-Aspekte.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Bebauungsplan wird aufgehoben, da das Verfahren, welches 1999 abgeschlossen wurde, fehlerhaft zustande kam und es seit nun 21 Jahren keinen wesentlichen Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtteil Eichelsachsen gibt.

Durch Aufhebung des Bebauungsplanes können die ursprünglich vorbereiteten Versiegelungen/Befestigungen und daher die Beeinträchtigung der Schutzgüter nicht vorgenommen werden.

9. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch 2017 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung 2017 (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bodenvierer Hessen vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

30.07.2020


.....
(Bürgermeisterin)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

