

Bauleitplanung

Stadt Schotten

**Aufhebung des Bebauungsplanes
„Auf der Zeun“, Stt. Götzen**

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

5.	Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	10
6.	Umweltrelevante Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)	10
8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	10
9.	Quellenverzeichnis	11

Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Veranlassung

Das Bauleitplanverfahren wurde 2001 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 Wohngebiet nicht erschlossen werden soll. Gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Dezernat Bauleitplanung, wird der Bebauungsplan in einem förmlichen Bauleitplanverfahren aufgehoben.

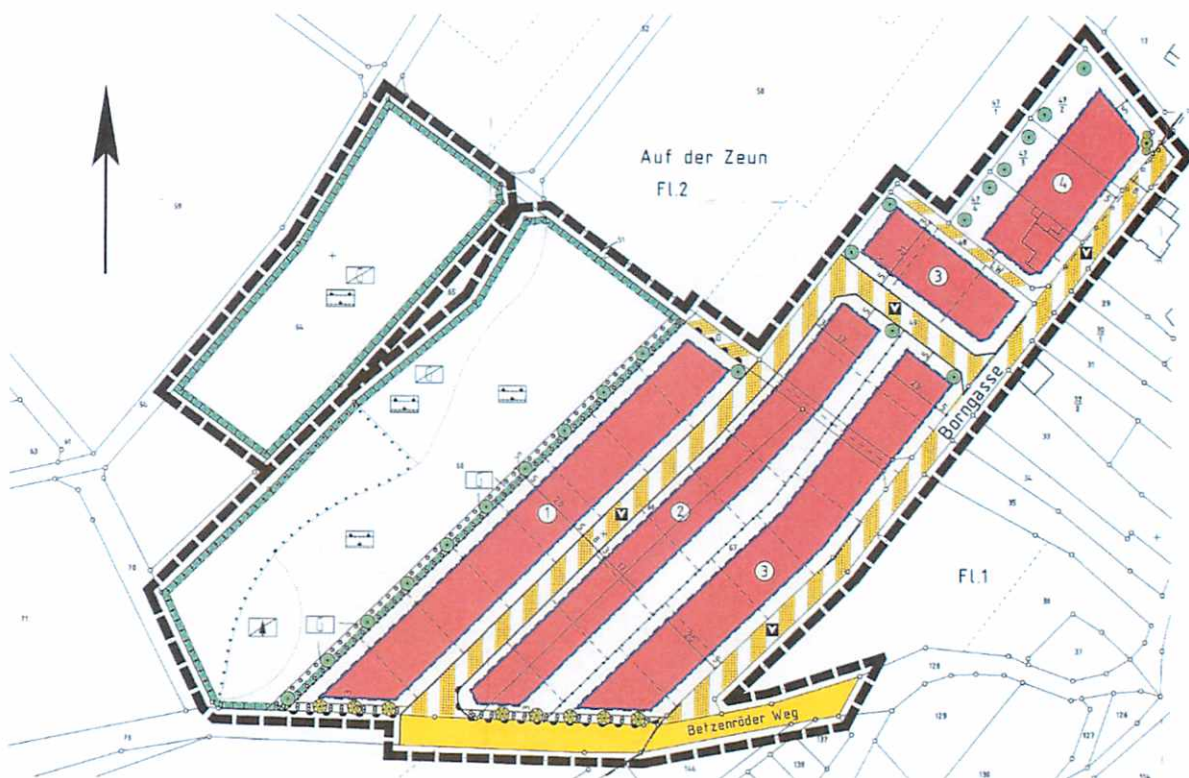


Abbildung: Bebauungsplan „Auf der Zeun“, Stand 2001

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.

Der Geltungsbereich ist einschließlich der Ausgleichsflächen ungefähr 4,77 ha groß. Die festgesetzten Wohngebiete sind einschließlich der Erschließungsstraßen rund 2,8 ha groß.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist lediglich ein Wohnhaus vorhanden, welches bereits vor Aufstellung des damaligen Bauleitplanverfahrens vorhanden war.

2. Räumliche Geltungsbereiche

Die Geltungsbereiche liegen im Nordosten des Stadtteils Götzen in Flur 2 und werden von folgenden wesentlichen Nutzungen abgegrenzt:

Im Nordwesten:	landwirtschaftliche Flächen, dahinter Wald
Im Nordosten:	landwirtschaftliche Flächen (tlw.), Wohnbebauung
Im Südosten:	Wohnbebauung
Im Süden:	Betzenröder Weg (tlw. innerhalb des Geltungsbereiches gelegen), dahinter landwirtschaftliche Flächen und Friedhof
Im Westen:	Feldweg, dahinter landwirtschaftliche Flächen

Das ursprünglich geplante Baugebiet und die davon nordwestlich gelegene Ausgleichsfläche werden durch einen Feldweg, der nicht Teil des Geltungsbereiches ist, getrennt.

3. Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses 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

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

Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Flächen und ein einzelnes freistehendes Wohnhaus geprägt.

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 auch entwidmet.

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 2001 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist lediglich ein Wohnhaus vorhanden, welches bereits vor Aufstellung des damaligen Bauleitplanverfahrens vorhanden war.

Der Geltungsbereich ist einschließlich der Ausgleichsflächen ungefähr 4,77 ha groß. Die festgesetzten Wohngebiete sind einschließlich der Erschließungsstraßen rund 2,8 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. Auch sind Wasserschutzgebiete (OVAG Brunnen Rainrod und Schotten Betzenrod) betroffen.

Vogelschutzgebiete und 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 Götzen. Durch die Lage oberhalb der Ortslage ist das Plangebiet ein wenig exponiert und weithin gut sichtbar.

Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Flächen und ein einzelnes freistehendes Wohnhaus geprägt.

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

3.1.5 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des Oberhess. Heilquellenschutzbezirkes. Auch sind Wasserschutzgebiete (OVAG Brunnen Rainrod und Schotten Betzenrod) betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Gewässer.

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.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein einzelnes, bereits seit vor der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandenes Wohngebäude.

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

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

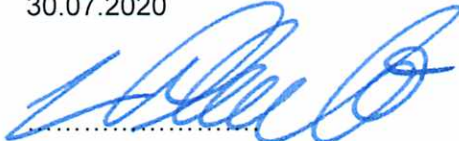
Der Bebauungsplan wird aufgehoben, da das Verfahren, welches 2001 abgeschlossen wurde, fehlerhaft zustande kam und es seit nun 18 Jahren keinen wesentlichen Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtteil Götzen gibt.

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

