Bauleitplanung

Gemeinde Altenstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Oberau-Süd Teil III“ (Teil-Änderung), Gemarkung Oberau

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Beteiligung der Behörden gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB und
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2
BauGB, jeweils i.V.m. § 13a BauGB

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

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung/Planung 3

2. Räumlicher Geltungsbereich 4

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen 4

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4
3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes 5

4. Altflächen 6

4.1 Altstandorte 6
4.2 Altablagerungen 6

5. Bestand 6

6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise 8

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz 10

8. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB 10

9. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB) 11

10. Rechtliches Verfahren 11

Anhang:
Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Kennzeichnung der nicht relevanten Festsetzungen

1. Veranlassung/Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Bushaltestelle zur Verbesserung des ÖPNV-Netzes geschaffen werden. Um den Straßenplanern eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, ist die Fläche für die Bushaltestelle im Bebauungsplan, etwas größer als in der Fachplanung vorgesehen, festgesetzt.
Die letztendlich nicht erforderlichen Flächen können dem Verkehrsgrün zugeschlagen werden. Nordöstlich der Bushaltestelle sind öffentliche Parkflächen vorgesehen (dunkelgrauer Bereich).

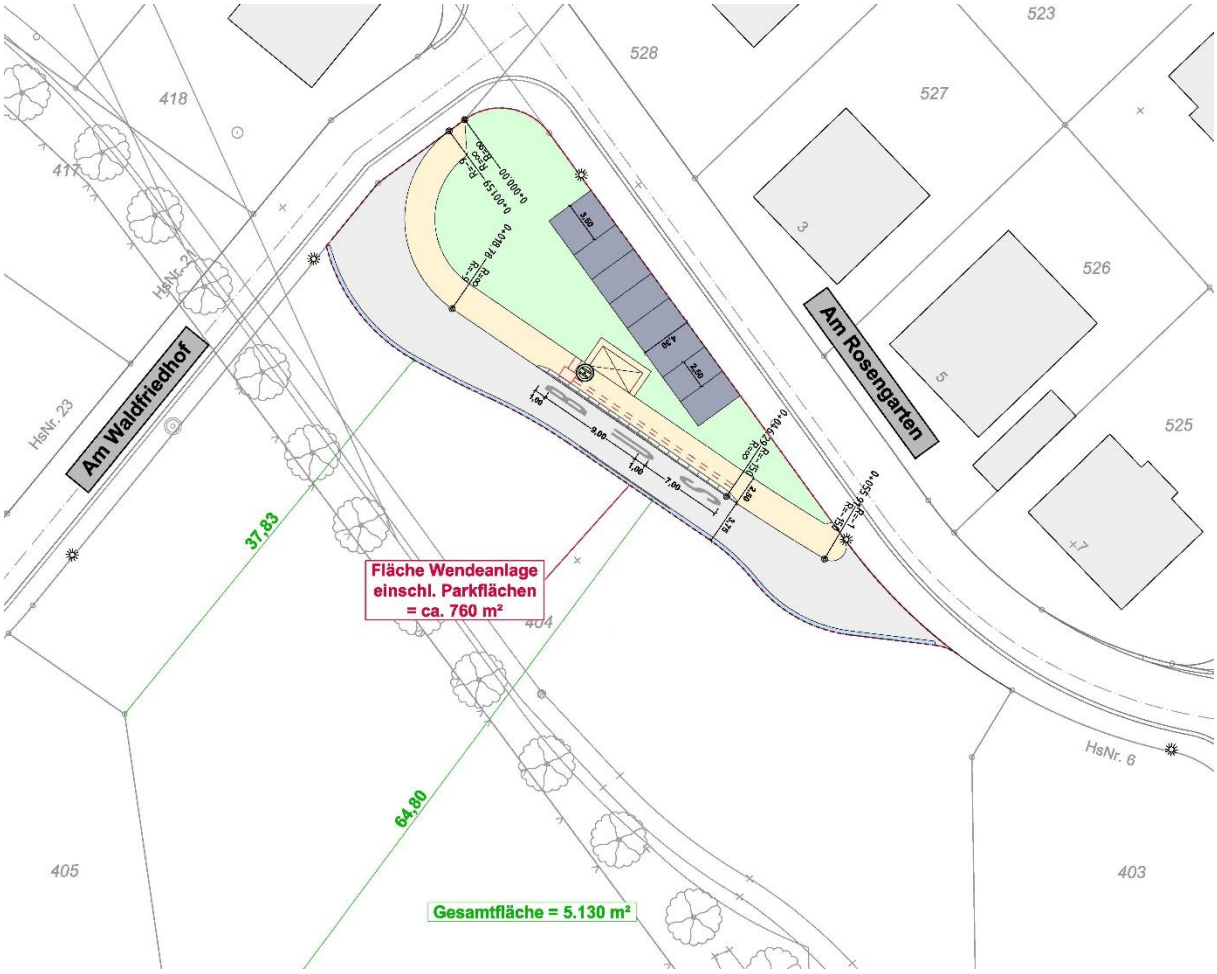

Abbildung 1: Vorabzug der Ausführungsplanung (Quelle: Paul Ingenieure GmbH, Hanau), Stand: Sept. 2021

Von dieser Änderung sind Wohnbaugrundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes Oberau Süd Teil III betroffen, siehe Hinweis in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.
Aus diesem Grunde wurden die Flächen, die an die geplante Bushaltestelle mit Erschließungsstraße angrenzen, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.
Die Baugrenzen werden im erforderlichen Umfange zurückgenommen und die geplanten Grundstücksgrenzen herausgenommen.

Auf diesen Wohnbaugrundstücken sollen Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten entstehen. Die späteren Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Bedarf und wurden daher nicht mehr unverbindlich, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nur insoweit übernommen, wie sie diesen Geltungsbereich betreffen, siehe Anlage.
Sie werden unverändert übernommen, es sei denn, dass eine Umformulierung aufgrund des kleinen Geltungsbereiches sinnvoll ist.
Aus diesem Grunde wurde auch das Allgemeine Wohngebiet mit Index 2 in dieser Bebauungsplan-Änderung versehen. Dieses Index enthält für diese Fläche auch der rechtskräftige Bebauungsplan.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Oberau im Flur 1 und werden von folgenden wesentlichen Nutzungen abgegrenzt:

Im Nordwesten:	Straße „Am Waldfriedhof“, dahinter bebaute Wohngrundstücke „Am Waldfriedhof“ Nrn. 19, 21, 23 und 25
Im Nordosten, Osten:	Straße „Am Rosengarten", dahinter bebaute Wohngrundstücke „Am Rosengarten“ Nrn. 1, 3, 5 und 7 (teilweise) sowie Nr. 6
Im Süden:	Biotop Zauneidechse, dahinter Radweg und Kreisstraße K 232
Im Westen:	Wohngrundstück „Am Waldfriedhof“ Nr. 20

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Inanspruchnahme der Flächen zur Siedlungserweiterung ist daher grundsätzlich möglich und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberau-Süd Teil III“ bereits geschehen.

Für Teilflächen des Bebauungsplanes „Oberau-Südteil III“ wurde eine Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt, die in 2018 rechtswirksam wurde, s. Abbildung 2. In dieser Flächennutzungsplan-Änderung ist der Geltungsbereich der ersten Änderung als Wohnbaufläche dargestellt.

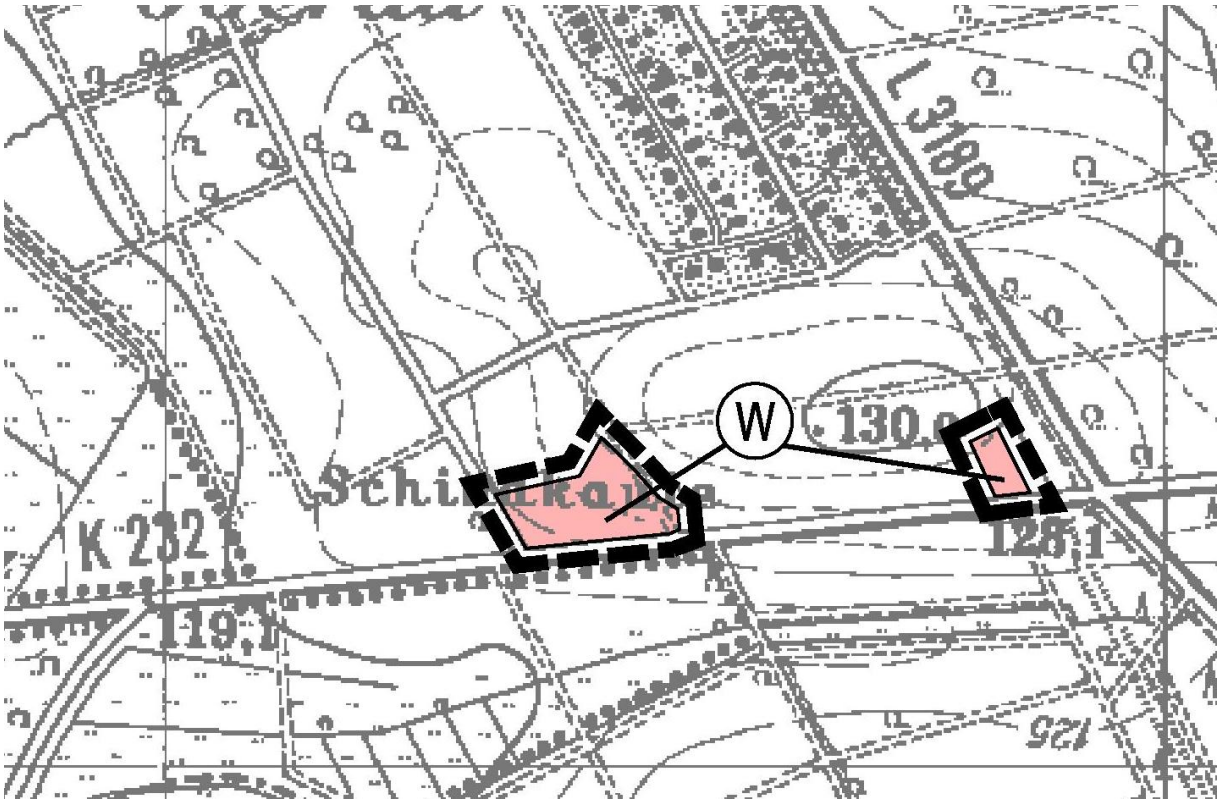

Abbildung 2: Auszug aus der Flächennutzungsplan-Änderung, rechtswirksam 2018

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes und sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

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

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert, daher im einstufigen Verfahren.
Im ersten Verfahrensschritt kann daher sofort die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Aus jetziger Sicht gibt es grundsätzlich keinen wichtigen Grund den Bebauungsplan länger als einen Monat auszulegen. Die jetzige Corona-Pandemie stellt ebenfalls keinen Grund für die Verlängerung der Monatsfrist gemäß Baugesetzbuch dar, da die Unterlagen nach Terminvereinbarung uneingeschränkt eingesehen werden können.
Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Die in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.
Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.
Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Altflächen

4.1 Altstandorte

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

4.2 Altablagerungen

Altablagerungen sind gemäß Altlastenkataster im näheren Umfeld nicht vorhanden.
Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher erfüllt.

5. Bestand

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Gegensatz zu den angrenzenden Flächen noch unbebaut, siehe Abbildung 3.

Abbildung 3: Luftbild (Quelle: Google Earth)

Für den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberau-Süd Teil III“ in Altenstadt-Oberau, wurde im Jahr 2017 eine Biotoptypenkartierung und Erfassung von Flora und Vögel sowie eine spezielle Artenschutzprüfung erstellt. Da der Geltungsbereich dieses Bauleitplanverfahrens eine Teilfläche dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes darstellt, werden im Folgenden Auszüge aus dem ökologischen Gutachten dargelegt.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind anthropogen überformt. Das Plangebiet ist durch Intensiväcker charakterisiert, was sich ebenfalls auf die Avifauna und Flora auswirkt. Durch die starke anthropogene Beeinflussung, sind im Planbereich ansässige Arten bereits an die visuellen und akustischen Einflüsse gewöhnt.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren keine gefährdeten oder auf der Vorwarnliste der gefährdeten Biotoptypen stehenden Lebensräume.

Die Fotos 1 und 2 zeigen den heutigen Bestand.

Foto 1: Blick auf den Geltungsbereich in Richtung Westen (Ingenieurbüro Zillinger, März 2022)

Foto 2: Blick auf den Geltungsbereich in Richtung Süden (Ingenieurbüro Zillinger, März 2022)

Im Bereich der geplanten Verkehrsflächen sind daher keine Bäume bzw. Sträucher vorhanden.
Die angrenzenden Wohnbaugrundstücke wurden lediglich aufgenommen, da die Baugrenzen wegen der neuen zusätzlichen Verkehrsflächen zurückgenommen werden mussten.

Das Gutachten von 2017 enthält für die angrenzenden und außerhalb liegenden Wohnbauflächen noch folgende Informationen:
Charakteristische einheimische, standortgerechte Einzelbäume oder Baumgruppen innerhalb des Plangebietes sind Birke, Stieleiche, Esche, Feldahorn, Hasel, Hainbuche, Liguster, Pfaffenhütchen und Spitzahorn. Darüber hinaus befinden sich im Osten Kirschbäume und im Süden entlang der K 232 prägende Gehölzanpflanzungen (Hecke). Die Gehölze erhalten aufgrund ihrer Bedeutung für die ortsansässige Vogelwelt, das Landschaftsbild und den Boden- und Klimaschutz eine mittlere Bedeutung. Daher wurden im Süden des Bebauungsplanes Bäume zum Erhalt zeichnerisch festgesetzt.

Es dominieren häufige und weit verbreitete Vogelarten sowie ungefährdete Arten mit günstigem Erhaltungszustand, wie die Brutvögel Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise und Ringeltaube oder die Nahrungsgäste Buntspecht, Elster und Grünspecht.
Der Stieglitz wird als Vogelart mit ungünstigem Erhaltungszustand und auf der Vorwarnliste der gefährdeten Arten zwar außerhalb des Geltungsbereiches jedoch innerhalb der Wirkzone des Vorhabens festgestellt.
Die nachgewiesene Avizönose ist eine für Straßenbegleitgehölze und baumreiche Friedhöfe charakteristische, jedoch in Hessen weit verbreitet und daher häufig bzw. ungefährdet. Insgesamt ist das Plangebiet sehr artenarm. Für Vögel besitzt das Gebiet eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 3 – lokal verarmt).

6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

Südlich der K 232 und westlich der Feldwegeparzelle Nr. 53 in Flur 6, daher außerhalb des Geltungsbereiches gelegen, grenzen das Vogelschutzgebiet „Wetterau“, das FFH-Gebiet „Grünlandgebiete der Wetterau“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ an.

Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Dies wurde im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberau-Süd Teil III“ nachgewiesen. Die geplante Änderung ist diesbezüglich ebenfalls unschädlich, da keine erhöhten Belästigungen zu erwarten sind.

Die Baufeldräumung bzw. Fällung/Rückschnitt der Bäume und Sträucher darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten.
Wenn dies nicht der Fall ist, können die Gehölze auch außerhalb des o.g. Zeitraumes nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt werden.

Module der Solarthermie oder für Photovoltaikanlagen dürfen nur verwendet werden, wenn eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße ausgeschlossen ist.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hessisches Regierungsblatt Nr. 33). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Das Gebiet wird von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der Untersuchungsbergbau in Schächten umgegangen ist. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen bauliche Anlagen an Straßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfang.
Gemäß § 23 (2) HStrG ist die Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde zu Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen einzuholen, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraßen oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen ab äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen

sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
Gemäß § 23 (3) HStrG darf die Zustimmung nach Satz 2 versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.
Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

In 2017 wurde eine spezielle Artenschutzprüfung erstellt.
Der Geltungsbereich wurde in Bezug auf Vögel und Fledermäuse mehrfach abgesucht.
Der Planbereich ist in Bezug auf den Artenschutz mit Ausnahme der Reptilien (Zauneidechsen) völlig problemlos.
Verbotstatbestände gemäß Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie liegen nicht vor.
Auch muss für keine Vogelart eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden, da der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Satz 1-3 BNatSchG nicht eintreten werden.
Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden für die Zauneidechse die erforderlichen Festsetzungen getroffen und realisiert.
Diesbezüglich muss für den Geltungsbereich lediglich noch der Reptilienzaun berücksichtigt/beachtet werden. Die textlichen Festsetzungen wurden diesbezüglich angepasst.

Dem Vorhaben stehen demnach keine artenschutzrechtlichen Interessen entgegen.

8. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich ist von Bebauung umgeben. Das Bauleitplanverfahren dient daher Maßnahmen im Innenbereich mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer sozialverträglichen Bebauung.
Der Geltungsbereich ist rd. 4.522 m² groß.
Dabei nimmt das Allgemeine Wohngebiet etwa 3.760 m² ein, so dass die maximal zulässige Grundfläche 3.760 m² x 0,4 = 1.054 m² groß ist.

Die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird daher bei weitem nicht erreicht.
Weitere Bebauungspläne nach § 13a BauGB, die sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängen, wurden in jüngster Vergangenheit bzw. werden zurzeit nicht aufgestellt. Die Aufstellung entsprechender Pläne ist derzeit auch nicht vorgesehen.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Eine Neuordnung der Grundstücke ist erforderlich und geplant.

10. Rechtliches Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

22.03.2022

…….
(Bürgermeister)

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