



STADT ZIERENBERG
5. Änderung Bebauungsplan Nr. 20
„Auf dem sauren Ort“
mit dem Ziel der Teilaufhebung

Begründung
gem. §§ 1 (8) und 2 a BauGB

Umweltbericht
gem. § 2 a BauGB

Satzungsexemplar
30. Januar 2017



Udenhäuser Straße 13
34393 Grebenstein
Telefon: 05674/4910
e-mail: bfflschmidt@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Begründung	1
1.1.	Vorbemerkungen	1
1.2.	Änderungsbereich.....	1
1.3.	Übergeordnete Planungen.....	1
1.3.1.	Regionalplan Nordhessen 2009.....	1
1.3.2.	Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000	2
1.3.3.	Flächennutzungsplan	2
1.4.	Anlass, Ziel und Zweck des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes, der aufgehoben werden soll.....	2
1.5.	Anlass und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes	2
2.	Umweltbericht nach § 2a BauGB	3
3.	Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	6
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	6
5.	Anlagen	6

1. Begründung

1.1. Vorbemerkungen

Grundsätzlich werden Bauleitplanverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in zwei Schritten durchgeführt.

Die jeweiligen Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung in der Verfahrensleiste dargestellt, der Stand des Verfahrens ist hier abzulesen. Allgemeine Erläuterungen zum Bauleitplanverfahren sind im Internet unter <http://www.innenministerium.bayern.de/buw/staedtebau/index.php> zu finden und können von jedermann dort nachgelesen werden.

Dieses dort beschriebene zweistufige Verfahren ist gem. § 1 (8) BauGB auch für die Aufhebung von Bauleitplänen anzuwenden. Die Durchführung des vereinfachten Verfahrens (gem. § 13 BauGB) oder des beschleunigten Verfahrens (gem. §13 a BauGB) ist nicht zulässig.

Auch beim Aufhebungsverfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zu erstellen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind alle zukünftigen Vorhaben nach den gesetzlichen Regelungen des BauGB zu beurteilen (§§ 34 BauGB ff).

Bei dem vorliegenden Änderungsverfahren handelt es sich um eine Teilaufhebung, für die sinngemäß o.g. Ausführungen ebenfalls gelten.

1.2. Änderungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Auf dem sauren Ort“ liegt am westlichen Rand der Kernstadt von Zierenberg. Die Flächen werden im Norden durch den Stiegweg und im Süden durch den Ahornweg begrenzt. Der Änderungsbereich zu vorliegendem Bauleitplanverfahren liegt im östlichen Teil des o.g. Bebauungsplanes und betrifft die noch unbebauten Flächen am Erlenweg.

Die exakte Abgrenzung des Änderungsbereiches ist dem Planteil zu entnehmen.

1.3. Übergeordnete Planungen

1.3.1. Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt den Geltungsbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dar.

1.3.2. Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

In der Karte Zustand und Bewertung des Landschaftsrahmenplans werden die Flächen als bebauter Bereich dargestellt.

Die Entwicklungskarte enthält keine Aussagen zum Geltungsbereich.

1.3.3. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zierenberg sind die Flächen des Geltungsbereichs insgesamt als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Diese Darstellung soll auch zukünftig für den Untersuchungsraum beibehalten werden.

1.4. Anlass, Ziel und Zweck des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes, der aufgehoben werden soll

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Auf dem sauren Ort“ der Stadt Zierenberg ist seit dem Jahr 1974 rechtskräftig. Der Bereich der vorliegenden 5. Änderung wurde im Jahr 2004 zuletzt geändert.

Als Art der baulichen Nutzung ist im Änderungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“, gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Einzelheiten über die zulässige Grundflächenzahl, Bauweise, Dachformen usw. sind dem Planteil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

1.5. Anlass und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zierenberg hat am 25.04.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 „Auf dem sauren Ort“ gefasst, mit dem Ziel den Bebauungsplan im östlichen Bereich teilweise aufzuheben.

Anlass für die Teilaufhebung ist die Tatsache, dass das ca. 4,8 ha große Gebiet fast vollständig bebaut ist. Dadurch sind in den letzten Jahrzehnten ausreichend Strukturen geschaffen worden, die den Charakter des Wohngebietes beschreiben, sodass die Notwendigkeit, Regelungen für eine Neubebauung zu treffen, nicht mehr besteht.

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind im Änderungsbereich alle zukünftigen Vorhaben nach den gesetzlichen Regelungen des § 34 BauGB zu beurteilen. Das bedeutet, dass die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, davon abhängt, ob es sich » [...] *nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.* « (§ 34 (1) BauGB)

2. Umweltbericht nach § 2a BauGB

Beim Aufhebungsverfahren eines Bauleitplanes ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zu erstellen.

Dies trifft auch auf eine Teilaufhebung zu.

Eine Beschreibung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Planes einschließlich Schilderung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang des geplanten Vorhabens kann in den ersten Kapiteln der vorliegenden Begründung nachgeschlagen werden.

Im Umweltbericht zu berücksichtigende einschlägige Fachgesetze und Fachpläne sind aus der Übersicht zu entnehmen, die in der Anlage zum Umweltbericht aufgeführt wird.

Im Umweltbericht sind die **Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete zu dokumentieren** und hinsichtlich ihrer **Entwicklung** bei Durchführung der Maßnahme zu **prognostizieren**.

Seit Inkrafttreten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.20 „Auf dem sauren Ort“ im Jahr 1974 wurden fast alle Grundstücke bebaut.



Abbildung 1: *Bebauung an der Damvillers Straße, nördlich Ahornweg*



Abbildung 2: Blick auf die Bebauung nördlich der Straße „Zum Kattenstein“

Es handelt sich vorwiegend um mehrgeschossige Wohngebäude mit Satteldächern bzw. Krüppelwalmdächern. Veränderungen der Bebauung können nur noch in sehr begrenztem Umfang in Form von Um- oder Anbauten vorgenommen werden, da die Grundflächenzahlen bereits gut ausgenutzt wurden.

Die noch unbebaute Fläche am Erlenweg wird umgeben von mehrgeschossigen Gebäuden mit Satteldächern und einem Spielplatz. Die Flächen weisen einen kurzrasigen Bewuchs, zwei Obstbäume sowie eine Strauchweidengruppe auf.

Eine Bebaubarkeit der noch offenen Flächen des Änderungsbereiches ist jederzeit möglich. Dabei sind jedoch bereits in der jetzigen Situation artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes untersagt die Tötung oder Störung besonders geschützter Arten sowie die Entnahme oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder ihrer Entwicklungsformen. Zu den besonders geschützten Arten zählen u.a. alle europäischen Vogelarten.

Aufgrund der Tatsache, dass die beiden alten Obstbäume einen potentiellen Brutraum für höhlenbrütende Vögel darstellen, ist vor Beginn einer geplanten Baumaßnahme auch in der Bestandssituation aus Gründen des Artenschutzes eine Überprüfung auf Nester erforderlich. Möglichen Konflikten mit artenschutzrechtlichen Belangen kann ggfs. durch Regelung des Baubeginns begegnet werden.



Abbildung 3: unbebaute Fläche am Erlenweg (Änderungsbereich)



Abbildung 4: Spielplatz am Erlenweg (nördlich des Änderungsbereiches)

Nach Abschluss des vorliegenden Änderungsverfahrens werden zukünftig alle Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, wobei die Artenschutzbelange genauso zu beachten sind. Durch die innerstädtische Lage muss nicht mit dem Vorkommen störungsanfälliger Tier- oder Pflanzenarten gerechnet werden. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass

nach Teilaufhebung des vorliegenden Bebauungsplanes, innerhalb des Änderungsbereiches, weder für das Landschaftsbild, für die Tier- und Pflanzenwelt noch für die biologische Vielfalt, Veränderungen gegenüber der vorhandenen rechtlichen Situation entstehen werden. Gleiches gilt für die Wasser- und Bodenverhältnisse und die klimatische Situation im Plangebiet.

Laut Umweltatlas Hessen sind Schutzgebiete im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Frage der Prüfung einer Nullvariante bzw. von Alternativstandorten stellt sich bei der Teilaufhebung eines Bebauungsplanes nicht.

3. Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Auf dem sauren Ort“ mit dem Ziel der Teilaufhebung, ist die Tatsache, dass das verbleibende Wohngebiet vollständig bebaut ist und damit ausreichend Strukturen geschaffen wurden, die den Charakter des Wohngebietes verdeutlichen. Dadurch besteht nicht mehr die Notwendigkeit, Regelungen für eine Neubebauung zu treffen.

Nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes im Geltungsbereich der 5. Änderung sind alle zukünftigen Vorhaben nach den gesetzlichen Regelungen des BauGB zu beurteilen (§ 34 BauGB ff), d.h. die Flächen gelten dann als sog. Innenbereich.

aufgestellt: 30. Januar 2017

5. Anlagen

- Rechtliche Grundlagen für Bauleitplanung und Umweltprüfung, Stand Januar 2014

Rechtliche Grundlagen für Bauleitplanung und Umweltprüfung Stand Januar 2014

Fachgesetz / -plan	Funktion / Inhalt	u.a. mit Vorgaben zu ...
Raumordnungs-gesetz (ROG) vom 22.12.2008	Bundesweite rahmenrechtliche Vorgaben zur Raumplanung	übergeordneten Leitvorstellungen und Aufgaben von raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen...
Landesentwicklungsplan Hessen, Stand 11.07.2013	Landesweites strategisches Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung, verbindliche Vorgaben für Regionalplanung	Siedlungsentwicklung / Strukturräumen / Zentrenkonzepten, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Freiraumstruktur, Landnutzung, Schutz natürlicher Ressourcen, Prognosen...
Regionalplan Nordhessen 2009	„Nahtstelle“ zu Gemeinden, Festlegungen der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregionen	Grundzentren, Siedlungsstruktur, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Gebiete für Naturschutz- und Landschaftspflege, für landwirtschaftliche Bodennutzung, Rohstoffe, Denkmale...
Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. vom 23.9.2004, zuletzt geändert 11.06.2013	Bau- und Planungsrecht, allgemeines und besonderes Städtebaurecht	Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung (FNP + B-Plan), Sicherung der Bauleitplanung, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz / Umweltprüfung ... Förderung des Klimaschutzes in Kommunen
Baunutzungsverordnung BauNVO), zul.geändert 11.06.2013	Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen...
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.7.2009, zul. geändert 07.08.2013	Bundesrecht über Naturschutz und Landschaftspflege	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, allgemeiner Schutz von Natur und der Landschaft, Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Artenschutz...
Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010, zul. geändert 09.07.2013	Ergänzende Vorschriften zum BNatSchG	Organisation und Verwaltung des Naturschutzes, Naturschutzdatenhaltung, Eingriffsregelung, gesetzlicher Biotopschutz, Natura 2000...

Fachgesetz / -plan	Funktion / Inhalt	u.a. mit Vorgaben zu ...
Bundesboden-schutzgesetz (BBodSchG), zu-letzt geändert 24.02.2012	Gesetz zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen des Bodens, Schutz vor schädli. Bodeneinwirkungen, Sanierung von Altlasten	Schutz natürlicher Bodenfunktionen...
Bundesboden-schutz- und AltlastenVO zuletzt geändert 24.02.2012	Ausführungen zum BBodSchG	Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, Analytik, Gefahrenabwehr, Vorsorge...
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zu-letzt geändert 07.08.2013	Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als nutzbares Gut	Oberirdische Gewässer, Grundwasser, Bewirtschaftung von Gewässern, Gewässerrandstreifen, Gewässerunterhaltung, Wasserversorgung, Schutzgebiete, Abwasserbeseitigung...
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010	Ergänzungen zum WHG	Gewässereinteilung, Gewässereigentum, Gewässerveränderung, Bewirtschaftung...
Bundesimmissions-schutzgesetz (BImSchG), zul. geänd. 02.07.2013	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge	Genehmigungsbedürftige Anlagen, Ermittlung von Emissionen und Immissionen, Luftreinhalteplanung, Lärminderungsplanung...
Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27. Juni 2013 (GVBl., 2013, 458)	Regelungen zu Organisation, Zuständigkeiten und Grundpflichten, ordnungsgemäße Forstwirtschaft	Waldschutz, Waldrodung, Waldneuanlage, Schutz-/Bannwald...
Hess. Altlasten- und Bodengesetz (zul. geändert 27.09.2012)	Regelungen zur Ausführung des BBodSchG	Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Bodeninformationssystem, Altflächendatei...