



Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan

„Hintere Seite“

Stadtteil Eschhofen



2018_01_25_mvYS_Anlage 4_Zusammenfassende Erklärung.docx

Inhalt:

- 1. Ziel des Bebauungsplanes – Aufstellung**
- 2. Verfahrensablauf**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

1. Ziel und wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes

In Eschhofen besteht der Bedarf, die Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu verbessern. Um diesen Bedarf zu decken, soll das bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebiet „Hintere Seite“ einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Kreisstadt Limburg a. d. Lahn plant hier eine bauliche Ergänzung des Ortsrandes mit Wohngebäuden.

Das Plangebiet „Hintere Seite“ befindet sich am südöstlichen Ortsausgang des Stadtteils Eschhofen südlich der Kurtrierischen Straße.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. In einem ersten Bauabschnitt wurde das westlich an das Plangebiet anschließende Gebiet „Südlich der Kurtrierischen Straße“ als allgemeines Wohngebiet entwickelt. Das vorliegende Plangebiet soll nun in einem nächsten Bauabschnitt in Ergänzung der umgebenden Baugebiete ebenfalls als Wohngebiet entwickelt werden. Das Planungsziel der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn ist es daher, die im Flächennutzungsplan schon langfristig verfolgte Entwicklung im Bereich südlich der Kurtrierischen Straße um einen weiteren Bauabschnitt zu erweitern.

Mit der vorliegenden Planung kann dem durch die Stadt Limburg festgestellten Bedarf an bezahlbaren Wohnbaugrundstücken kurzfristig Rechnung getragen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des Standortes geschaffen.

Die bestehenden Wohngebiete am südöstlichen Ortsausgang von Eschhofen sollen in städtebaulich sinnvoller und angemessener Weise nach Osten erweitert und der Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft neu gestaltet werden.

Im Plangebiet werden unter Beachtung der Ziele der Stadt Wohngebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Die Baustruktur wird von Norden nach Süden hinsichtlich ihrer Dichte gegliedert und orientiert sich im Grundsatz an den angrenzenden Wohngebieten, d.h.:

- max. 2 Vollgeschosse im Plangebietsinneren und max. 1 Vollgeschoss im Süden im Übergang zur freien Landschaft
- geneigte Dächer
- GRZ 0,4 im Plangebietsinneren und GRZ 0,3 im Übergang zur freien Landschaft
- je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zugelassen.

Die Bauflächen eignen sich sowohl für eine Einzelhaus- als auch für eine Doppelhausbebauung und bieten somit Flexibilität bei der Umsetzung.

Zur Sicherung der wohnumfeldnahen Spielplatzversorgung ist ein Spielplatz in einer Größe von rd. 610 m² im Westen des Plangebietes vorgesehen.

2. Verfahrensablauf

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren aufgestellt.

Es wurden die folgenden Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	17.06.2016 bis einschließlich 04.07.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	27.06.2016 bis einschließlich 29.07.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	31.07.2017 bis einschließlich 31.08.2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	31.07.2017 bis einschließlich 31.08.2017
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	11.01.2018 bis einschließlich 26.01.2018
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	11.01.2018 bis einschließlich 26.01.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	19.03.2018

Das gegenständliche Verfahren wurde nach den vor der BauGB-Novelle, d.h. nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgewickelt. Nach § 233 Abs. 1 i.V.m. § 245 c BauGB können Bauleitplanverfahren nach den bisherigen Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Dies ist hier der Fall, so dass von dieser Überleitungsvorschrift Gebrauch gemacht wird.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Schutzgebiete

Weder im Plangebiet noch in den angrenzenden Flächen befinden sich gemeldete Vogelschutz-, oder FFH-Gebiete.

Auch weitere Schutzgebiete, wie bspw. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet oder auf den angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

Auswirkungen durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

3.2 Artenschutz

Auf Grundlage von § 44 BNatSchG erfahren besonders schützenswerte Arten einen weitgehenden Schutz vor Eingriffen durch den Menschen. Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist den Regelungen des BauGB vorgeschaltet und somit nicht Teil der Betrachtung der Umweltbelange sowie der Abwägung. Es ist notwendig, im Sinne einer Prognose vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen auf überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Festsetzungen, denen ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, sind nicht möglich (BVerwG Beschluss vom 25.08.1997 Az. 4 NB 12/97).

Zur Ermittlung der gefährdeten Arten und der möglichen Ausgleichsmaßnahmen, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ erstellt. Es wurden die Tiergruppenarten Vögel, Tagfalter und Heuschrecken näher untersucht.

Von den 46 potentiell im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brut- und Reviervogelarten befinden sich 15 in einem unzureichenden und 2 Arten in einem schlechten Erhaltungszustand in Hessen. Für diese 17 Vogelarten wurden artbezogene Prüfungen durchgeführt. Bei keiner Art war durch das Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG festzustellen.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten (streng geschützten) Tagfalterarten kann aufgrund der Biotopausstattung ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von seltenen, besonders oder streng geschützten Heuschreckenarten im Geltungsbereich und der Umgebung kann faktisch ebenfalls ausgeschlossen werden. Bei den potentiell vorkommenden bzw. nachgewiesenen Arten handelt es sich um weit verbreitete und häufige Arten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht tangiert werden bzw. dass die Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ohne Beeinträchtigung in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand verweilen.

Die geplante Bebauung und Flächenbefestigung verursacht eine Herausnahme der Fläche aus dem Naturhaushalt und einen Verlust an Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere. Durch eine eingrünende Heckenpflanzung, die Anlage von struktur- und artenreichen Hausgärten sowie durch eine Pflegeoptimierung auf der Ausgleichsfläche können das verbleibende Potential erheblich aufgewertet und neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.

3.2 Umweltprüfung

Die weitere Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren erfolgte gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und Berücksichtigung der Ergebnisse in der Umweltprüfung gemäß § 2

¹ Landschaftsplanung Renatur (2017): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Hintere Seite“, Selters (Stand 14.02.2017).

Abs. 4 BauGB und in der Abwägung aller Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB. Hierzu wurde ein Umweltbericht erstellt.

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zu den folgenden Ergebnissen:

Mit der Pflanzung einer Laubhecke aus Sträuchern und Bäumen sowie der naturnahen Gestaltung der Hausgärten sowie des Regenrückhaltebeckens und des Spielplatzes werden die Eingriffe in wertvolle Strukturen ausgeglichen.

Mit der Nutzung des Dachflächenwassers, der wasserdurchlässigen Flächenbefestigung, der Begrünung der Freiflächen und der Einleitung des Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen in ein Regenrückhaltebecken werden die Eingriffe in den Wasserhaushalt minimiert.

Der Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie die Wirkungen der Versiegelungen auf den Boden und Wasserhaushalt können vor Ort nicht vollständig ausgeglichen werden. Daher wird eine externe Ausgleichsfläche extensiviert und aufgewertet.

Einer geplanten Versiegelung von 10.558 m² steht die Aufwertung von 9.190 m² gegenüber.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die nicht überbaubaren Flächen vor Bodenbeeinträchtigungen während der Bauzeit geschützt werden.

Gemäß der Kompensationsverordnung ist das Vorhaben mit einem Biotopwertdefizit von 61.130 Wertpunkten verbunden, welches sich innerhalb von etwa 10 Jahren durch die Entwicklung der Flächen auf 23.384 Wertpunkte reduziert. Mit der Aufwertung der Ausgleichsflächen um 27.570 Wertpunkte kann daher der Eingriff mittelfristig vollständig ausgeglichen werden kann.

Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch das Vorhaben können demnach bei Umsetzung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend werden die wesentlichen Anregungen und Belange, die in dem Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt wurden, dargelegt. Nicht dargelegt werden redaktionelle Hinweise sowie Hinweise und Anregungen für die spätere Bauausführung, zu ordnungspolizeilichen Maßnahmen oder nachgeordneten Planungen.

Während des Aufstellungsverfahrens wurden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange insgesamt dreimal am Planverfahren beteiligt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führte zu folgenden wesentlichen Änderungen der Planinhalte:

- Um die Konformität mit der Regionalplanung herzustellen, wurde eine Alternativenprüfung im Hinblick auf vorhandene Nachverdichtungspotenziale durchgeführt um in der Begründung dokumentiert,

- Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags
- Ergänzung einer Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Freiflächen
- Ergänzung des Umweltberichts zum Thema Bodenschutz,
- Herausnahme der Gemeinen Esche aus der Pflanzliste,
- In Anlehnung an den westlich angrenzenden Bebauungsplan „Südlich der Kurtrierischen Straße“ wurde die Ausrichtung der Gebäude in der nördlichen Baureihe in Ost-West-Richtung festgesetzt,
- Dächer wurden als Flachdächer und als geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 40° zugelassen. Bei Staffelgeschossen sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung zulässig,
- Die Firsthöhe der Gebäude wurde für die nördliche Baureihe von 10,0 m auf maximal 9,0 m reduziert.

Darüber hinaus wurden im Zuge der Planfortschreibung folgende Änderungen/ Ergänzungen vorgenommen:

- Festsetzung eines Kinderspielplatzes in einer Größe von rd. 610 m²,
- Verbreiterung der südlichen Randeingrünung aus Gründen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs von 3 m auf 4 m,
- Herausnahme des Fußweges zwischen den beiden Stichstraßen, so dass die Wohnbaugrundstücke besser nutzbar sind. Aufgrund der geringen Entfernungen im Plangebiet ist dies vertretbar,
- Geringfügige Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Einmündungen in die Stichstraßen, um die erforderlichen Aufstellflächen für Müllgefäße im Rahmen der Erschließungsplanung realisieren zu können,

Folgende wesentliche Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

- Die Anregung, eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) standortgenau festzusetzen, wurde nicht berücksichtigt, da diese im Rahmen der Planumsetzung ohnehin ausnahmsweise zugelassen werden kann, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt werden (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Die genaue Standortwahl wird der Ausführungsplanung überlassen.
- Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
- Ein expliziter Ausschluss von Spielhallen im Plangebiet ist planungsrechtlich nicht erforderlich. Spielhallen fallen planungsrechtlich unter den Begriff der Vergnügungsstätten und sind gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich ohnehin nicht zulässig.

- Für die Festsetzung von Dachkonstruktionen für Solaranlagen existiert im Baugesetzbuch keine Ermächtigungsgrundlage. Dieser Sachverhalt obliegt den künftigen Bauherrn und ist im Rahmen der Baugenehmigung in der Regel in Form einer Statischen Berechnung abzuarbeiten und zu prüfen.
- Eine verbindliche Festsetzung von Grundstücksgrenzen ist aufgrund fehlender ermächtigungsgrundlagen im Bebauungsplan nicht möglich. Die Festlegung der Grundstücksgrenzen erfolgt nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen des Umlegungsverfahrens.
- Es wurde angeregt, die im nordöstlichen Planbereich vorhandenen baulichen Anlagen (Kiesgraben und Gabionenwand), die von der Stadt Limburg zum Schutz der angrenzenden Grundstücke vor Vernässung errichtet wurden, im Plangebiet explizit festzusetzen. Hierauf wurde verzichtet, da künftig die anfallenden Niederschläge gezielt in das neue Regenrückhaltebecken in diesem Bereich eingeleitet werden. Ob die vorhandenen Einrichtungen sinnvoll in die künftige Entwässerung des Baugebietes integriert werden können, wird im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft.
- Eine Erschließungsvariante mit einer Ringerschließung und ohne Stichstraßen wurde im Vorfeld der Planaufstellung als eine von mehreren Erschließungsvarianten geprüft. Die Variante wurde jedoch wieder verworfen, da sie im Vergleich zu der favorisierten Variante einen zu hohen Erschließungsanteil hätte und einige Grundstücke doppelt erschlossen werden müssten.
- Die Anregung, für Einfriedungen 15 cm Flurabstand festzusetzen, wurde nicht berücksichtigt, da im Gebiet grundsätzlich nur offene Einfriedungen zulässig sind, die Durchlässe für Kleintiere bieten. Darüber hinaus sind aufgrund der Hanglage des Gebietes und der damit verbundenen in der Vergangenheit aufgetretenen Vernässungen einiger Grundstücke auch Mauern zugelassen. Zum Schutz der Grundstückseigentümer soll daran auch weiterhin festgehalten werden. Deshalb wird auf den Flurabstand verzichtet.
- Es wurde angeregt, nur Baumarten in der Pflanzliste zu verwenden, die nicht höher als 12 m wachsen. Der Anregung wurde nicht entsprochen, da die Pflanzliste zu den Bäumen in erster Linie für die südliche Randeingrünung gilt. Hier soll durch die Bäume 1. Ordnung eine höhere landschaftliche und städtebauliche Wertigkeit erreicht werden. Generell werden die aufgeführten Bäume auch ohnehin nicht so groß wachsen wie sie im Waldverband wachsen würden. Eine Verschattung der Gebäude ist aufgrund des ausreichenden Abstandes nicht zu erwarten.
- Die Anregung, die Nutzung von Sonnenenergie als verpflichtende Maßnahme in städtebaulichen Verträgen oder Kaufverträgen zu regeln, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist als noch nicht genutzte Flächenreserve im Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Limburg a. d. Lahn dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der

Bedarf unter Prüfung alternativer Flächen im Stadtgebiet festgestellt worden. Das vorliegende Plangebiet stellt den letzten Entwicklungsabschnitt des großflächigen Wohngebietes südlich der Kurtrierischen Straße dar. Weitere oder alternative Wohnbaugebiete sind im Flächennutzungsplan der Stadt Limburg für Eschhofen nicht ausgewiesen.

Innerhalb der Ortslage Eschhofen sind noch Nachverdichtungspotenziale vorhanden. Allerdings handelt es sich hierbei fast vollständig um einzelne Baulücken und Nachverdichtungspotenziale in zweiter Reihe. Diese Flächen befinden sich fast ausschließlich in privatem Eigentum. Dies gilt gleichermaßen auch für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich der Kurtrierischen Straße“.

Im Bereich zwischen der Joseph-Schüßler-Straße im Süden und der Kurtrierischen Straße im Norden befindet sich die einzige innerörtliche zusammenhängende Grünfläche. Diese Fläche wurde seinerzeit jedoch aus dem Bebauungsplanverfahren „Südlich der Kurtrierischen Straße“ herausgenommen, da es sich um eine naturschutzfachlich schützenswerte Streuobstwiese handelt. An dieser Bewertung hat sich bislang nichts geändert, so dass eine Bebauung dieser Streuobstwiese weiterhin nicht in Frage kommt.

Mit der vorliegenden Planung kann dem durch die Stadt Limburg festgestellten Bedarf an bezahlbaren Wohnbaugrundstücken kurzfristig Rechnung getragen werden. Eine Planungsalternative besteht derzeit nicht.

Limburg a. d. Lahn, den 05.04.2018

Der Magistrat
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung

im Auftrag



Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon
(Leiterin der Stabsstelle)