

**Begründung
zur Bebauungsplanänderung**

„In der Spilset“

**Selters
Ortsteil Eisenbach -**

August 2004

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Veranlassung	1
2. Änderungsinhalte	2
3. Lage des Planungsgebietes - Geltungsbereich	3
4. Übergeordnete Planungen - Belange	3
5. Faktischer Bestand der Landschaft	5
6. Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichsregelungen gem. § 1a BauGB	5

1. Veranlassung

Der südliche Ortsrandbereich des Ortsteiles Eisenbach wird über einen rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Spilset“ aus dem Jahre 1982 geregelt.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden hier Gewerbeflächen festgesetzt, im nördlichen Abschnitt private Grünflächen, Gartengebiet.

Entlang der Straße „In der Stelzbach“ wurden in diesem Bebauungsplan die Böschungsbereiche als öffentliche Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzung nach § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters als Fläche zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (Integrationsbestandteil Landschaftsplan) dargestellt.

Der betroffene, als Grünfläche ausgewiesene, Böschungsbereich war bis vor kurzem Bestandteil der öffentlichen Wegeparzelle.

Auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück 182/16 soll in Kürze ein Gesundheitszentrum errichtet werden. Da auch im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Teil der hier festgesetzten Gewerbefläche innerhalb dieses Böschungsbereiches bzw. der ehemaligen Straßenparzelle zu liegen kommen, wurden eine Grundstücksneuregelung vorgenommen, welche die gesamte Fläche bis zur vorhandenen Straßengrenze dem Flurstück 182/18 zuordnet.

Für das Gesundheitszentrum wird Publikumsverkehr mit Pkw-Anfahrten erwartet, der durch die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung nicht abgedeckt werden könnte. Somit wird absehbar, dass sich die Parksituation in den naheliegenden öffentlichen Verkehrsflächen verschärfen würde. Auch wenn etwas weiter entfernt (am Eisenbach) Stellplatzflächen vorhanden wären, die genutzt werden könnten, ist nicht zu erwarten dass die erheblich längeren fußläufigen Wege von den Besuchern in Kauf genommen werden.

Die Errichtung großer Stellplatzflächen auf den Gewerbegrundstücken würde dazu führen, dass die Gewerbeflächen ansich erheblich reduziert werden und somit die gewerbliche Nutzung eingeschränkt ist. Es bietet sich daher an, eine derzeit ungenutzte Pflegefläche konkret ausschließlich für die Nutzung als Stellplätze über die Bauleitplanung zu fixieren (diese liegt zwar derzeit im Innenbereich der Ortslage von Eisenbach, so dass ohne den vorhandenen Bebauungsplan mit seiner Ausweisung als Grünfläche die Errichtung von Stellplätzen auch ohne Bauleitplanung möglich wäre). Die Gemeinde Selters sieht kein zwingendes Erfordernis diese vorhandene Grünfläche in ihrer derzeitigen Dimension zukünftig zu erhalten.

Die mögliche Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der zur Verfügung stehenden Fläche. Alternative Flächen stehen in diesem Bereich nicht zur Verfügung.

Die Eingriffsregelung für die Bauleitplanung ergibt sich aus § 1a BauGB wonach die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Bauleitplanung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft, wie in der Begründung

aufgeführt, vor und setzt den entsprechenden erforderlichen Ausgleich im Einvernehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde fest.

Durch die Ausweisung der Stellplätze wird die städtebauliche Ordnung für diesen Bereich in Bezug auf Stellplatz- und Verkehrssituation verbessert, so dass ein ausreichendes Erfordernis gegeben ist und weiterhin sind nachhaltig negative Auswirkungen dieser Planung ausgeschlossen. Eine Stellplatzbedarfsprognose im Rahmen eines festgelegten bzw. festgesetzten Gewerbegebietes kann sich im Prinzip nur auf vorhandene Situationen beziehen. Dies kann jedoch letztendlich nicht entscheidungsrelevant sein, da die Art der zulässigen gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplan offen gehalten sind, so dass der ermittelte Bedarf je nach Annahme riesigen Schwankungen unterliegen muss. Die örtliche Situation kann sich dementsprechend kurzfristig ändern ohne dass die Gemeinde Selters hierauf Einfluss hat. Die Ausweisung von Stellplatzflächen stellt hier ein Angebot dar, dass sich im Prinzip nur positiv auswirken kann.

In diesem Zusammenhang muss der Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert werden.

2. Änderungsinhalte

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird eine Umzonung der öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB in eine Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB vorgenommen und entsprechend festgesetzt.

Die Tiefe der Stellplatzfläche entlang der vorhandenen Erschließung wurde so gewählt, dass bei Senkrechtaufstellung ein ausreichender Rangierraum vorhanden ist. Auf einer Länge von 60 m können somit max. 24 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.

Bei der Ausweisung der Stellplatzfläche wurde die EAR beachtet. Die Verjüngung der Straßenbreite von 4,85m auf 2,93 m wurde berücksichtigt, so dass die Tiefe der Stellplatzfläche entsprechend vergrößert wurde, so dass hinter dem eigentlichen Stellplatz auf jeden Fall noch einmal ein rückwärtiger Rangierraum von mind. 5,50 m bestehen bleibt, und hierdurch eine Senkrechtaufstellung möglich ist.

Die Konstruktionslinie dieses 5,50 m breiten Rangierraumes ist in der Planzeichnung enthalten. Die vorhandene Sackgassensituation (ohne vernünftige Wendemöglichkeit) soll im Rahmen der Ausführung zu den Stellplätzen entsprechend verbessert werden. Fahrzeuge, die einen Stellplatz auf der Parkplatzfläche vorfinden, können hier vorwärts einparken und rückwärts herausfahren ohne dass eine Wendemöglichkeit erforderlich wird. Sollten alle Stellplätze belegt sein, wäre dies jedoch nicht mehr möglich. Aus diesen Gründen soll eine dauerhafte Wendemöglichkeit am Ende der Zufahrt vorgesehen werden. Hier wird eine entsprechende Kennzeichnung angebracht mit dem Hinweis „Parken verboten“, „Wendemöglichkeit“.

Die verbleibende Fläche zwischen der neu festgesetzten Stellplatzfläche und der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbefläche wird als Grünfläche erhalten und entsprechen festgesetzt. Hier werden Obstbaumersatzpflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB festgelegt.

Die östliche gelegene Gewerbefläche wurde ungeändert in die Bebauungsplanänderung zeichnerisch übernommen um den Gesamtbezug herzustellen und die Übernahme der Festlegung Gewerbefläche sowie Baugrenzen in der nunmehr vorhandenen Katastersituation klar zu stellen.

Im Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich gem. § 5 (2) 10 BauGB als Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, als Verlängerung eines Feldgehölzes, dass bei der Weiterführung der Böschungsbereiche im Außenbereich vorhanden ist.

Für den betroffenen Änderungsbereich ist der Charakter eines Feldgehölzes nicht gegeben.

3. Lage des Planungsgebietes - Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Eisenbach. Die Änderungen betreffen die Flurstücke 183/2 sowie 182/18, in der Flur 11 in der Gemarkung Eisenbach.

Das Flurstück 182/17 wurde nur nachrichtlich übernommen.

4. Übergeordnete Planungen – Belange

Regionalplan Mittelhessen 2001

Im Regionalplan Mittelhessen 2001 ist der Bereich als Siedlung – Bestand dargestellt.

Landschaftsschutzgebietsverordnung

Im Rahmen der Innengebietsabgrenzung liegt dieser Bereich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Taurus“.

Wasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt nicht in einem geplanten oder vorhandenen Trinkwasserschutzgebiet.

Überschwemmungsgebiete/Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer und entsprechend auch keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Altlasten, Grundwasserschadensfälle

Nach der vorliegenden Fassung der Altflächendatei des Landes Hessens sind innerhalb

des Plangebietes keine Altflächen (Altablagerungen, Altstandorte) registriert. Auch sonst liegen keinerlei Informationen hierüber vor. Auch nach Kenntnissen der Gemeinde Selters sind keine Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Altstandorte vorhanden.

Eine aktuelle Abhandlung der Thematik wurde im Rahmen der FNP-Neuaufstellung bereits vorgenommen.

Bergaufsicht

Der Planbereich liegt im Gebiet von 3 erloschenen Bergwerkfeldern. In einem der Felder ist Bergbau betrieben worden. Nach den vorhandenen Unterlagen in der Bergaufsicht jedoch außerhalb des Planbereiches.

Süwag

Es wird auf die vorhandenen Erdkabel und Gasleitungen in der Flur 11, Flurstück 183/2 und 182/10 des Versorgungsnetzes sowie die Allgemeinen jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen.

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsanlagen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Die Versorgungsstrassen für die Strom- und Gasversorgung sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sollte im Zuge der Maßnahme eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich sein, ist die Süwag frühzeitig zu informieren damit entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchgeführt werden können.

Die Kostenübernahme richtet sich nach den bestehenden Verträgen und wird gesondert mitgeteilt.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandene bzw. geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel bzw. Gasleitung 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlage in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel bzw. Gasleitung auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im voraus mit der Süwag abzustimmen.

In der eingetragenen Fläche für den Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Niederselters „Ober Stegswiese“, - Flur 14, Flurstück 46 und 37 tlw. – werden keine Versorgungsanlagen betroffen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neusten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Süwag einzusehen.

Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen wurden.

Heilquellenschutzgebiet

Der Planbereich liegt in der Zone III des Heilquellenschutzgebietes der Gemeinde Selters (HQS 533-159). Die Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung wird künftig beachtet.

5. Faktischer Bestand der Landschaft

Die Erschließungsstraße mit einer Asphaltdeckschicht ist bereits vorhanden. Sie verjüngt sich nach Südosten hin von einer Breite von 4,85 m auf 2,93 m.

Östlich grenzt hier ein Bankett und eine Entwässerungsmulde an. Anschließend sind ausgeprägte Böschungsbereiche vorhanden. Hier sind 4 alte Apfelbäume vorhanden, die jedoch keinen guten Zustand mehr aufweisen und in kürze abgängig sein werden.

Im Rahmen der Sukzession haben sich weiterhin 2 kleine Salweiden angesiedelt. Im südlichen Bereich stockt hier weiterhin eine junge Eiche und eine Kiefer.

Der Unterwuchs ist hier als Übergang von Extensivgrünland in Sukzession einzustufen, die hier aus Hundsröse, Holunder, Brombeere und Salweiden besteht.

Im nördlichen Teil sind hier derzeit noch Sitzgelegenheiten vorhanden. Die Vegetation ist hier als Extensivrasen einzustufen. Nach dem Böschungsbereich grenzt hier auf dem Flurstück 182/18 Grünland (extensive Mähwiese) an.

Außerhalb des eigentlichen Änderungsbereiches setzt sich die vorhandene Böschung weitergehend in den Außenbereich fort. Hier ist ein landschaftsprägendes Feldgehölz vorhanden, welches auch ursächlich Veranlassung war, diesen Bereich gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Fläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf Flächennutzungsplanebene auszuweisen.

Änderungsbereich unterscheidet sich jedoch signifikant hiervon, so dass eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung akzeptabel ist.

6. Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichsregelungen gem. § 1a BauGB

Durch die Bebauungsplanänderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Durch die festgesetzten und dargestellten Stellplatzflächen kann zukünftig eine zusätzliche Fläche von 423 m² versiegelt werden.

In Anspruch genommen wird eine im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten (hier Erhaltung der 4 Apfelbäume).

Für die Apfelbäume ist eine Ersatzpflanzung auf der verbleibenden Grünfläche festgesetzt.

Aufgrund der höheren Biotopqualitäten des Bestandes (Sukzession) wird der Ausgleichsflächenbedarfsfaktor von 1 auf 1,5 heraufgesetzt, sodass insgesamt eine Fläche von 635 m² für externe Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich wird.

Nachfolgende Festsetzungen zum Ausgleich sind im Bebauungsplan festgelegt:

Festsetzungen für externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe

Flächen für den Ausgleich bzw. für Ersatzmaßnahmen

Gem. § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25a BauGB werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

Sammelausgleichsfläche:

Gemarkung Niederselters „Ober Stiegswiese“

Flur 14, Flurstück 46 und 37 tlw.

Gesamt: 15.539 m²

Teilbereich „In der Spilset“: 635 m²

Maßnahmen und Pflege

Es ist eine extensive Mähwiese nach vorheriger Aushagerung der Ackerfläche zu entwickeln. Die Ackerfläche ist vorher durch 1-jährige Brache, Mahd und Mähgutentfernung oder Einsatz von stark stickstoffzehrenden Fruchtarten auszuhagern.

Pflege: Die extensive Mähwiese ist mind. 1 bis max. 2 mal pro Jahr frühestens im Juli spätestens im September zu mähen.

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (19 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

- A. Öffentlicher Eingriff
Für den Eingriff durch mögliche Versiegelung der neuen Stellplätze wird als Ausgleich zugeordnet:
Die Ausgleichsfläche, Gemarkung Niederselters, Flur 14, Flurstück 37 tlw. Mit insgesamt 635 m².

Selters, im August 2004

Für die Gemeinde Selters


Dr. Zabel
Bürgermeister



Bad Camberg, im August 2004

Der Planverfasser

SLE - CONSULT
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Erschließung
Dipl. Ing. Egon Köhler
Rudolf-Dietz-Str.13
65520 Bad Camberg
Tel. 0 64 34-900 400 Fax 0 64 34- 900 403