

SLE - CONSULT



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Begründung zur Bebauungsplan- änderung

für den Bereich

**„Auf dem Hofacker“
tlw. „Flur 6 + 8“**

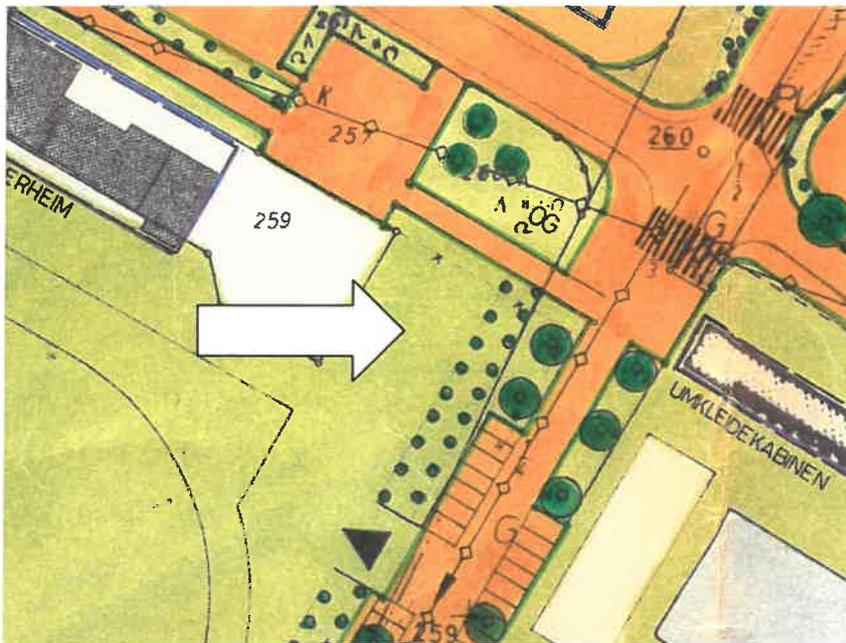
**der Gem. Selters
OT Niederselters**

September 2009

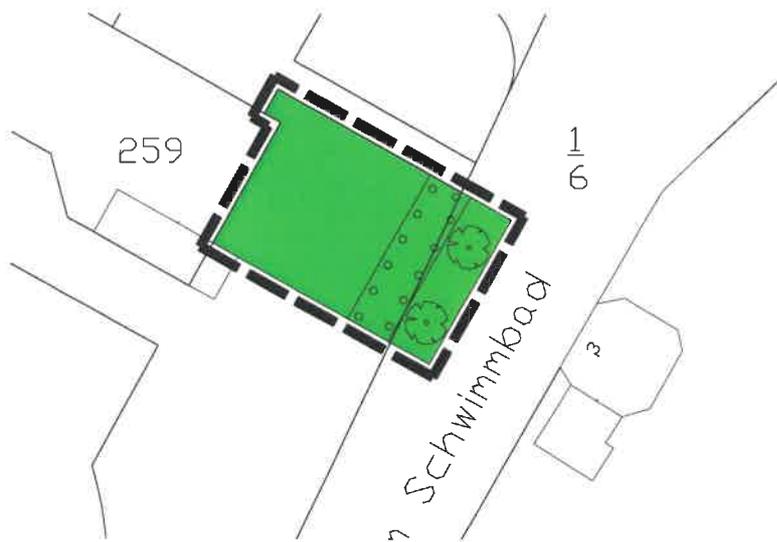
Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hofacker“ tlw. „Flur 6 + 8“ in der Gemarkung Niederselters im Verfahren oder gem. § 13a BauGB

Um den Schwimmbadbetrieb auch zukünftig gewährleisten zu können, wird es erforderlich die Betriebskosten soweit möglich zu begrenzen und insbesondere die Energiekosten für die Schwimmbadbeheizung zu reduzieren bzw. kalkulierbar zu halten.

Nach entsprechender Überprüfung durch die Gemeindeverwaltung kann hierzu ein Blockheizkraftwerk (BHKW) wesentlich beitragen. Betrieben werden soll das BHKW mit regenerativen Energien, hier Holz. Für die Errichtung des Blockheizkraftwerkes wird eine Fläche von ca. 500 m² benötigt. Hierzu wurde im Vorfeld ein günstiger Standort unmittelbar westlich des Schwimmbades bzw. auch der Erschließungsstraße „Am Schwimmbad“ festgelegt, der derzeit keiner besonderen Nutzung unterliegt. Für den gesamten Bereich liegt unter anderem auch für den Sportplatz und das Schwimmbad der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Hofacker“ vor.



Für den betroffenen Bereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und gleichzeitig eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Das Vorhaben widerspricht daher derzeit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser muss daher geändert werden.



Es wird als Änderung eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Blockheizkraftwerk“ betrieben mit dem Energieträger Holz festgesetzt.



Festsetzung gem. § 9 (1) 24 BauGB

Der von dem Blockheizkraftwerk (BHKW) verursachte Immissionsbeitrag muss die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort (umliegende Wohnbebauung) um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Diese Anforderung muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient nicht ausschließlich nur zur Kostenreduzierung des Schwimmbadbetriebes sondern entspricht auch den welt-, europaweit und auch in Deutschland fixierten Zielen, im verstärkten Maße erneuerbare Energien zur Energieerzeugung einzusetzen, um die CO₂ Immissionen weltweit einzuschränken (Klimaschutz).

Das Blockheizkraftwerk liegt im beplanten Innenbereich des Ortsteiles Niederselters und wird für die Beheizung des vorhandenen Schwimmbades benötigt, da nur so die Betriebskosten zukünftig von der Gemeinde Selters abgedeckt werden können. Das BHKW wird daher erforderlich um den Schwimmbadbetrieb für die nächsten Jahre Aufrecht erhalten zu können

Das Vorhaben berücksichtigt somit die Ansprüche der Selterser Bürger und trägt weiterhin zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur bei und dient damit der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Gemäß § 13a (1) BauGB handelt es sich um eine Maßnahme zur Erhaltung des vorhandenen Freizeitangebotes für die Bürger, in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Niederselters und ermöglicht, als Erneuerung, den Einsatz regenerativer Energien für die Beheizung des Schwimmbades. Da weiterhin weniger als 20.000 m² Grundfläche vorgesehen sind, sind die in § 13a BauGB definierten Anwendungsvoraussetzungen gegeben.

Gemäß § 13a muss der Flächennutzungsplan nicht in einem Parallelverfahren geändert werden. Es ist ausreichend den Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Gemäß § 13a BauGB wird das Verfahren nach § 13 (Vereinfachtes Verfahren) angewendet. Gemäß Abs. 2 Nr. 1 wird von den Verfahren § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Stattdessen wird der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben (§ 13 (2) Nr. 2 BauGB).

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 13 (2) Nr. 3 BauGB).

Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird gem. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB muss bezüglich der Eingriffsregelung davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist, bzw. zulässig war.

Die Belange von Natur und Landschaft werden dennoch berücksichtigt.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzungstreifen hat eine Fläche von 90 m². Zusätzlich war in diesem Bereich die Anpflanzung von zwei Einzelbäumen vorgesehen. Der Anpflanzungstreifen wird flächenmäßig auf 135 m² erhöht und eine Ersatzpflanzung festgesetzt.

Die betroffene Grünfläche gehört zum Sportplatz, so dass zweckentsprechende Nebenanlagen (z. B. Kugelstoßanlage) möglich wären.

Die Fläche für Versorgungsanlagen könnte grundsätzlich vollständig durch das BAKW sowie Zufahrten versiegelt werden. Dies entspricht einer Versiegelung von rd. 500 m². Dem gegenüber steht die Erhöhung der Anpflanzungsfläche sowie der langfristig positiven Umweltauswirkungen des ermöglichten Blockheizkraftwerkes.

aufgestellt

Bad Camberg September 2009

SLE-CONSULT

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

K. Köhler
Dipl. Ing.

