



**Begründung zur
Bebauungsplanänderung
„Auf dem Hofacker für den
Bereich Schwimmbad“,
Flur 8, Flurstück 2/9 tlw.
Errichtung einer Garage im
Bereich Pizzeria**

im Ortsteil Niederselters
der Gemeinde Selters
Kreis Limburg - Weilburg



Rechtsplan

06. Oktober 2014

INHALTSANGABE

1.0	Veranlassung und Änderungsinhalte	1
2.0	Verfahren	2
3.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	3
4.0	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
5.0	Umweltbezogene Auswirkungen.....	4

1.0 Veranlassung und Änderungsinhalte

Der Planung zugrunde liegt der ursprüngliche Bebauungsplan „Auf dem Hofacker – tlw. Flur 6 und 8“ aus dem Jahre 1988. Dieser Plan unterlag bis heute mehreren Änderungen. Im Planbereich selbst zuletzt mit Satzungsbeschluss vom 18.01.1989 (vereinfachte Änderung „Auf dem Hofacker / Kiosk / Umkleidekabinen / DLRG“), diese Änderung ist Grundlage der vorliegenden Planung. Der Änderungsbereich ist derzeit als eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Östlich direkt an den Änderungsbereich anschließend, erfolgte im Jahr 2006 eine vereinfachte Änderung „Auf dem Hofacker, Restaurant / Garagen“ (5.8.2006). Inhalt dieser Änderung war die Verlängerung der Baugrenzen im Bereich der damals geplanten Garage in Richtung Westen bis zur Flurstücksgrenze, sowie die Darstellung einer Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen für den Bereich. Hier hat sich ein italienisches Restaurant (*Restaurant Da Luca*) etabliert, dessen Eigentümerin mit dem Wunsch zum Erwerb der Planfläche an die Gemeinde herangetreten ist, um hier eine Garage zu errichten.

Es soll das Grundstück nun als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garage dienen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes nimmt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche zurück und weist hier gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garage aus.

Die sonstigen Festsetzungen des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes werden vollumfänglich für das zu ändernde Grundstück übernommen.

Zur städtebaulichen Ordnung wird eine Überplanung der Flächen anhand einer Bebauungsplanänderung erforderlich.

Konkret erfolgt folgende Änderung:

Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche, Ortsteil Selters, Flur 8, Flurstück Nr. 2/9 tw in eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Gesamtfläche des Änderungsbereiches ca. 81 m².

Die Änderung berührt nicht das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegende planerische Leitbild und ist noch von dem, im rechtskräftigen Plan zum Ausdruck gekommenen, planerischen Willen der Gemeinde Selters umfasst. Die Änderung entspricht vollumfänglich der ursprünglichen planerischen Grundkonzeption. Die vorhandene verkehrsmäßige Erschließung bleibt unverändert.

Die Fläche liegt vollständig im rechtskräftigen Bebauungsplan. Außenbereich wird für die Änderung nicht in Anspruch genommen.

Die Erschließung der nun geplanten Garage erfolgt durch eine bereits vorhandene gepflasterte Anbindung im Bereich, die derzeit die Schwimmbadgebäude an die Erschließungsstraße anbindet. Diese Anbindung wird auch für die nun geplante Garage genutzt. Das Wegerecht wird durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit gesichert.

Die bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen der Syna GmbH (nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt) sind zu berücksichtigen.

Die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) sind zu beachten.

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Niederspannungskabel, sowie die Mitteldruckgasleitungen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich von vorhandenen Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen mit Wurzelschutz zu versehen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

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

2.0 Verfahren

Diese Änderung des Bebauungsplanes kann nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt und durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte, dass von einer Beeinträchtigung von, den in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten, Schutzgütern auszugehen ist.

Weiterhin beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO weniger als 20.000 m².

Gem. § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Es wird unter Anwendung des § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB, abgesehen.

§ 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

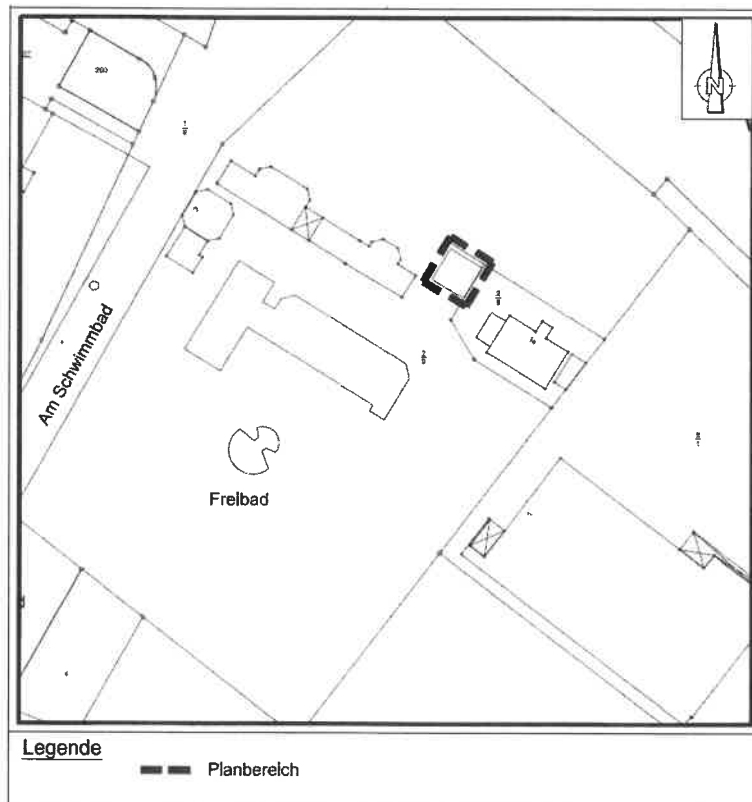
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flurstücke:
Selters, Ortsteil Niederselters, Flur 8, Flurstück Nr.: 2/9 tw.
mit einer Gesamtfläche von ca. 81 m².

Der Geltungsbereich wird nördlich, südlich, westlich und östlich unmittelbar durch die
bebaute Ortslage des Ortsteiles Niederselters begrenzt.

Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden.

aktuelle Nutzung:
Öffentliche Grünfläche

Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab



4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert und bleiben vollumfänglich erhalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

Art der baulichen Nutzung: Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Maß der baulichen Nutzung -

Bauweise -

Ansonsten gelten alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes uneingeschränkt.

5.0 Umweltbezogene Auswirkungen

Förmliche Umweltprüfungen können bei Anwendung des Verfahrens gem. § 13 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) entfallen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich bei einer Planaufstellung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Hofacker – tlw. Flur 6 und 8“ aus dem Jahre 1977 mit seinen seither durchgeführten Änderungen.

In Anspruch genommen wird eine kleine und deutlich untergeordnete Teilfläche (ca. 81 m²) einer intensiv gepflegten öffentlichen Grünfläche im Bereich des Straßenraumes und einer bestehenden asphaltierten Zufahrt zu den Gebäuden des südlich angrenzenden Schwimmbadgeländes mit seinen umfangreichen Grünstrukturen und Liegewiesen.

Es ist kein Vorkommen von geschützten Lebensräumen oder Arten vorhanden. Die Habitategenschaft der artenarmen Zierrasenfläche und die biologische Vielfalt sind als sehr gering einzustufen.

Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Darüber hinaus kann der Fläche weder eine Erlebnisfunktion noch eine Informations- oder Dokumentationsfunktion bescheinigt werden.

Als Kaltluftentstehungsgebiet oder –leitbahn kann die betroffene Fläche ebenfalls nicht angesehen werden.

Es findet durch die Überplanung eine geringfügige Versiegelung statt (Doppelgarage), diese jedoch auf, durch die vorangegangenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen, stark gestörtem und verdichtetem Boden (umfangreiche Kabeltrassen), so dass hier von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht ausgegangen werden kann.

Oberflächengewässer und damit Gewässerrandstreifen oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen und von einer Beeinträchtigung des Grundwassers kann durch

vorbereitete Maßnahme nicht ausgegangen werden. Es ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die den Grundwasserleiter oder das Grundwasser beeinträchtigen könnten. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Nach entsprechender Recherche im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Der Gemeinde Selters sind keine Altstandorte im Plangebiet bekannt. Abfallwirtschaftliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.


Insofern ist, aufgrund der relativ konfliktfreien Nutzung, nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugehen.

aufgestellt:

Selters, der 06. Oktober 2014

Für die Gemeinde Selters




B. Hartmann
(Bürgermeister)

Bad Camberg, der 06. Oktober 2014

SLE Consult
Rudolf-Dietz-Straße 13
65520 Bad Camberg


Heike Mendel
(Dipl.-Ing.)