

ENTWURF

Gemeinde Hilders, Kreis Fulda



Aufhebungssatzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2, „Neubau Maschinenhalle“, Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstück 1/3

Innenbereichssatzung gem. § 34. Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstücke 1/3 und 1/11

Begründung

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2. Aufhebungssatzung für	2
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2, „Neubau Maschinenhalle“, Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstück 1/3	2
3. Innenbereichssatzung gem. § 34. Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstücke 1/3 und 1/11	3
Lage und Abgrenzung	3
4. Planungsvorgaben	5
5. Städtebauliche Planung der Innenbereichssatzung gem. § 34. Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstücke 1/3 und 1/11	5
Bau- und Nutzungsbeschreibung	5
Versickerung von Oberflächenwasser	5
Baugrunduntersuchung	6
Wasserversorgung und Entwässerung	6
Telefon und Strom	6
Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	6
6. Umweltverträglichkeit	6

Anlagen:

- Aufhebungssatzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2, „Neubau Maschinenhalle“, Gemarkung Wickers / Innenbereichssatzung gem. § 34. Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstücke 1/3 und 1/11
- Umweltbericht

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Auf dem Flurstück 1/3 war zunächst der Neubau einer Maschinenhalle geplant. Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat die Gemeinde 2018 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben geschaffen. Zwischenzeitlich hat der damalige Interessent in der vorh. Ortslage aber ein geeigneteres Anwesen erworben.

Für das Flurstück 1/3 besteht jetzt ein konkreter Bedarf für einen Einfamilienhausbau einer jungen fünfköpfigen Familie. Mit den vorliegenden Bauleitplanverfahren sollen die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und als Ersatz eine Innenbereichssatzung gem. § 34. Abs. 4 Nr. 3 BauGB (= Ergänzungs- bzw. Abrundungssatzung; erweitert Innenbereich in den Außenbereich) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung schaffen. Die Nachbarparzelle Flur 3, Flurstück 1/11 ist dabei in die Innenbereichssatzung mit einzubeziehen.

Die Gemeindevertretung hat deshalb die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2, „Neubau Maschinenhalle“, Gemarkung Wickers gem. § 1 Abs. 8 BauGB und die Aufstellung einer Innenbereichssatzung gem. § 34. Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung der Satzungen (Entwurf) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Gem. § 3 Absatz 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB wird von den Verfahrensschritten frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

2. Aufhebungssatzung für Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2, „Neubau Maschinenhalle“, Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstück 1/3

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Eine Aufhebung kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung kann weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB (s. § 13 Abs. 1) noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (s. § 13a Abs. 4) Anwendung finden. Damit ist bei der Aufhebung von Bebauungsplänen das Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung und Umweltprüfung durchzuführen.

Im vorliegenden Fall soll von der Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung allerdings abgesehen werden, da sich die Aufhebung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB).

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstückes nach Ablauf von 7 Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Dass Eigentümer o.ä. im berechtigten

Aufhebungssatzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Neubau Maschinenhalle“,
Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstück 1/3
Innenbereichssatzung gem. § 34. Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstücke 1/3
und 1/11

Vertrauen auf den Bestand eines rechtskräftigen Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hätten, die nach § 39 BauGB zu entschädigen wären, ist nicht bekannt. Die Aufhebungssatzung für Flurstück 1/3, Flur 3, Gemarkung Wickers führt im vorliegenden Fall nicht zu erkennbaren Entschädigungsansprüchen.

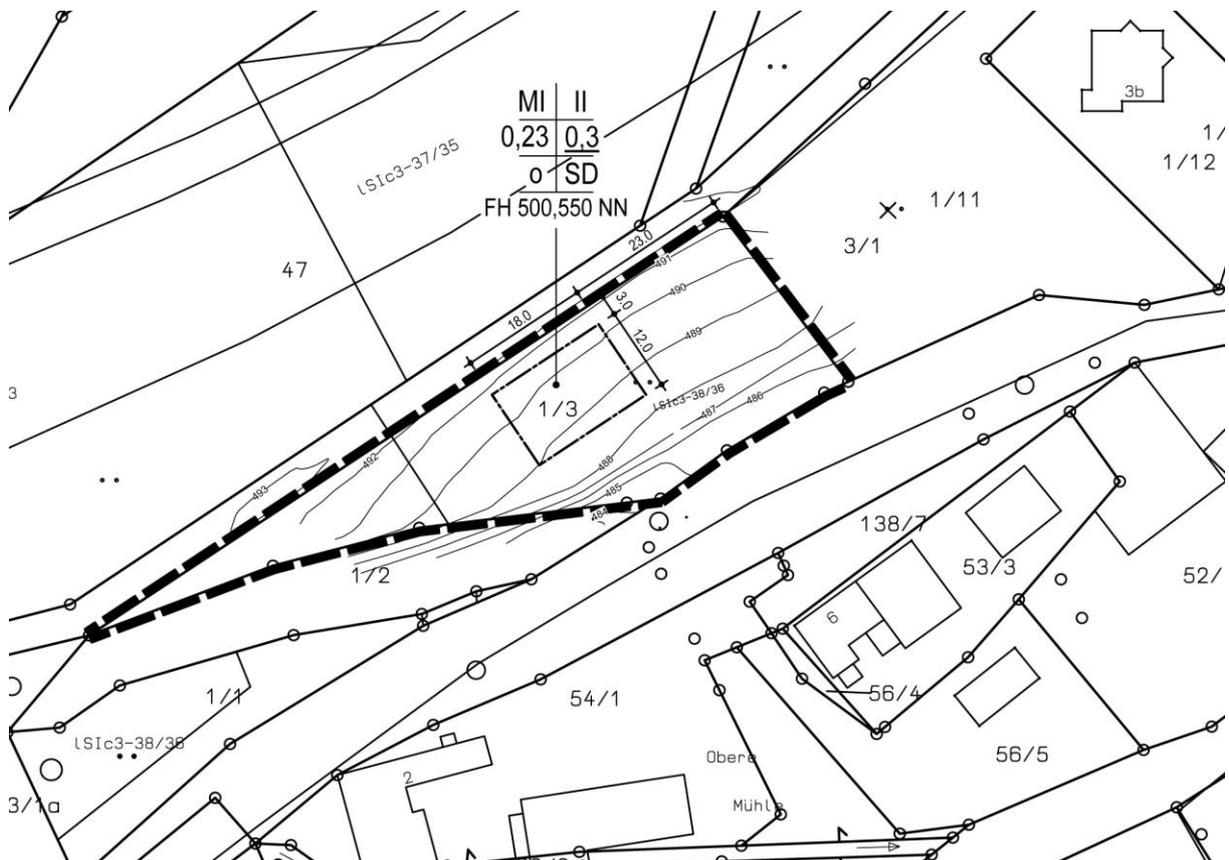


Abb. 1: Auszug Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2, „Neubau Maschinenhalle“, Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstück 1/3

Die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2, „Neubau Maschinenhalle“, Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstück 1/3 - in Kraft getreten in 2018 - wirkt sich nicht auf die Nachbargebiete aus. Die Folgen der Aufhebung sind mit dem direkt Betroffenen im Vorfeld abgeklärt worden, überschaubar und verträglich.

3. Innenbereichssatzung gem. § 34. Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstücke 1/3 und 1/11

Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung (TG I) umfasst in der Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstücke 1/3 und 1/11 - (Landwirtschaftl. Fläche) mit einer Gesamtfläche von ca. 3.710 m².

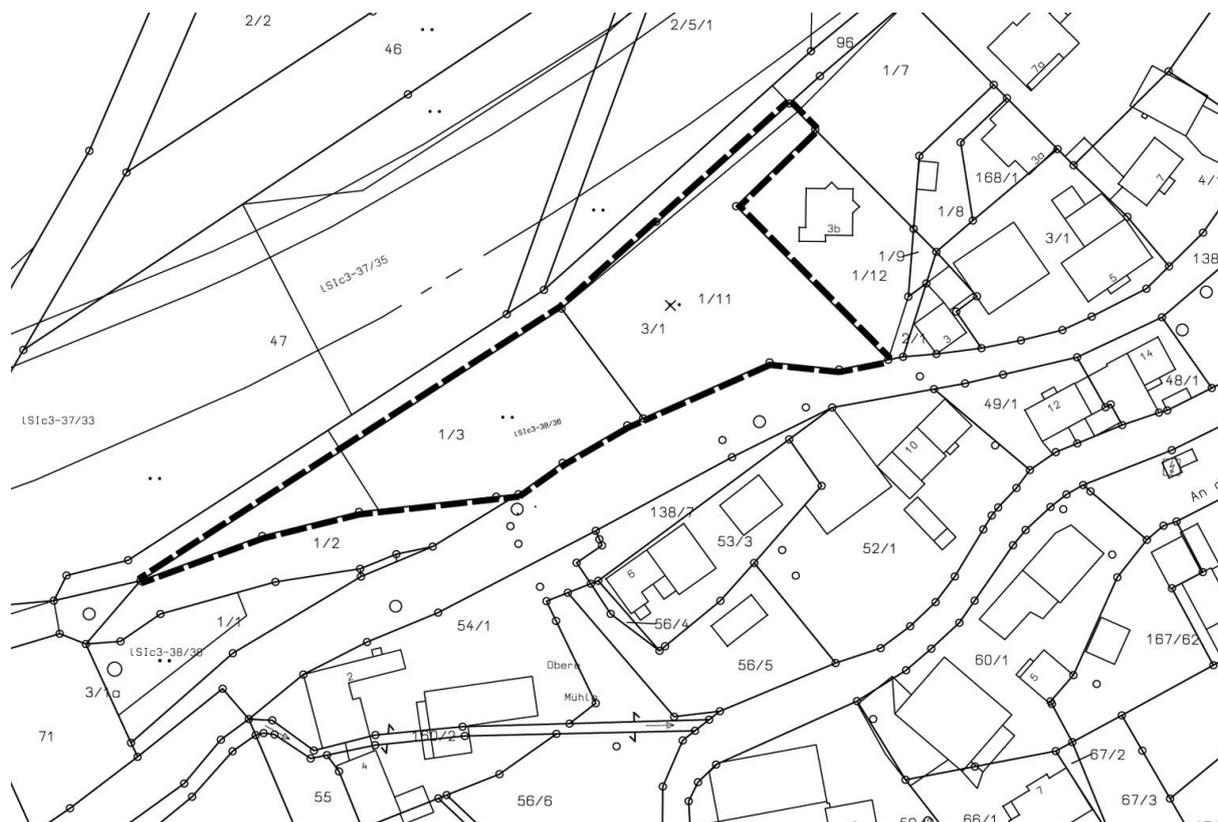
Die betreffenden Flurstücke liegen im Flurbereinigungsverfahren Hilders-Wickers (UF 1818).¹

¹ Amt für Bodenmanagement; 13.04.2017)

Aufhebungssatzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Neubau Maschinenhalle“,
Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstück 1/3
Innenbereichssatzung gem. § 34. Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstücke 1/3
und 1/11



Abb. 2: Übersichtsplan (o.M.) / Abb. 3 unten: Geltungsbereich Innenbereichssatzung (o.M.)



Aufhebungssatzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Neubau Maschinenhalle“,
Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstück 1/3
Innenbereichssatzung gem. § 34. Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstücke 1/3
und 1/11



Abb.4: Luftbild

4. Planungsvorgaben

Die 25. Änderung des FN-Planes (rechtskräftig 22.3.2018) weist für das Plangebiet eine gemischte Baufläche aus, wodurch Wohnbebauung grundsätzlich möglich ist.

5. Städtebauliche Planung der Innenbereichssatzung gem. § 34. Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Gemarkung Wickers, Flur 3, Flurstücke 1/3 und 1/11

Bau- und Nutzungsbeschreibung

Das Gebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Die geplante Bebauung hat sich am Zulässigkeitsmaßstab des angrenzenden (Innen)Bereichs zu orientieren.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das gemeindliche Straßen- und Wegenetz.

Versickerung von Oberflächenwasser

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Schreiben vom 18.05.2017; Az.: 8907 50/60-112/17 BH)

Eine gepl. Versickerung von Oberflächenwasser darf nicht zu einer Vernässung der Nachbargrundstücke führen. (Landkreis Fulda, Schreiben vom 15.05.2017; AZ.: 7200-BLP-2017-0025)

Baugrunduntersuchung

Die Flächen sind in der Geologischen Karte 1:25.000, Blatt 5425 Kleinsassen als Lösslehm – teils mit Verwitterungsschutt – über Sandstein und Tonschluffsteinen des Mittleren Buntsandsteins ausgewiesen. Am westlichen Ende von Flurstück 1/3 ist eine NW-SO streichende Störung kartiert.

Lösslehm und Hangschutt stellen einen heterogenen Baugrund dar, der stark setzungsfähig sein und zum Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung neigen kann. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten werden eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein Ingenieurbüro empfohlen. (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Schreiben vom 18.05.2017; Az.: 8907 50/60-112/17 BH)

Wasserversorgung und Entwässerung

Die wassertechnische Erschließung des Geltungsbereiches an das öffentliche Wasserverteilungssystem wird unter Berücksichtigung von Belangen des Brandschutzes (Hydrantenstandorte) und der Wasserhygiene innerhalb eines gesonderten Ausführungsplanes dargestellt. Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes wird in einer gesonderten Fachplanung konzipiert und umgesetzt.

Telefon und Strom

In den Verkehrswegen sind bei Bedarf Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien zu berücksichtigen.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Bei Eingriffen im Sinne des § 14 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, den Eingriff durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Entsprechendes gilt für Eingriffe, die im Zuge der Bauleitplanung nach § 1a BauGB zu kompensieren sind. Im vorliegenden Fall sind in der Gemarkung Wickers, Flur 8 auf dem Flurstück 167/67 (siehe TG II) in einer Größe von 3.400 m² Maßnahmen in Form einer extensiven Bewirtschaftung mit dem Ziel der Herstellung einer artenreichen Grünlandgesellschaft (... d.h. keine Düngung, Mahd nach dem 01.07.) vorgesehen.

6. Umweltverträglichkeit

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in dem als Anlage beigefügten Umweltbericht dokumentiert.

Tann, 12.2019

Hilders, 12.2019


H.-J.Krenzer
LandschaftsArchitekt
Ludwigstraße 3
36142 Tann/Rhön
Fon 06682/700
Fax 06682/919081
buero@krenzer-tann.de


Gemeindevorstand
der Gemeinde Hilders
Kirchstraße 2-6,
36115 Hilders