



Gemeinde Steffenberg

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf der untersten Oh“

Ortsteil Quotshausen

B E G R Ü N D U N G

Entwurf

23. September 2019

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich.....	3
2. Bestand	3
3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
4. Planungsrechtliche Grundlagen.....	3
4.1 Übergeordnete und kommunale Planungsebene, Fachplanungen	3
4.3 Schutzgebiete.....	4
4.4 Denkmalschutz	5
4.5 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bergbau.....	5
5. Änderungsverfahren.....	5
5.1 Verfahrensstand	6
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	6
7. Naturschutz und Landschaftspflege	6
8. Flächenbilanz	7

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 5.313 m² und liegt am südlichen Rand der bebauten Ortslage des Ortsteils Quotshausen der Gemeinde Steffenberg, östlich des Betriebsgebäudes der Firma BECKER GmbH CAD-CAM-CAST. Er umfasst die Flurstücke 119/1 (tlw.), 120 und 121 der Flur 2, Gemarkung Quotshausen. Es wird entlang der Westgrenze von der Brückenstraße, im Norden und Süden von Grünland und im Osten von der Perf begrenzt.

2. Bestand

Das Plangebiet liegt im Tal der Perf und wird als Wiese und Weide genutzt. Das Flurstück 119/1 ist Teil der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Auf der untersten Oh“ und ist dort als Ausgleichsfläche festgesetzt (siehe Kapitel 4.2)

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Firma BECKER GmbH CAD-CAM-CAST ist in der Herstellung von Prototypen- und Kleinserien-Gussteilen tätig. Da der Betrieb in den letzten Jahren weit über die Erwartungen hinaus expandiert ist und die Mitarbeiterzahl entsprechend gewachsen ist, fehlen derzeit Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher. Infolgedessen wird der Straßenraum der Brückenstraße weit über ein verträgliches Maß hinaus zum Parken genutzt, so dass teilweise auch der Anlieferverkehr blockiert wird. Um die Verkehrsprobleme zu beheben will die Gemeinde Steffenberg ein Halteverbot im Bereich der Brückenstraße aussprechen. Daher soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Parksituation geordnet werden und Stellplätze angrenzend an die Brückenstraße geschaffen werden.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Übergeordnete und kommunale Planungsebene, Fachplanungen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ sowie als „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt. Des Weiteren wird das Gebiet mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Die geplanten Stellplätze reichen geringfügig in den Retentionsraum der Perf, erreichen jedoch keine Größenordnung raumordnerischer Relevanz. Daher ist ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich. Die Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steffenberg (Rechtskraft September 2011) wurde das Flurstück 119/1 mit der parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der untersten Oh“ erfolgten Flächennutzungsplanänderung als Extensivgrünland ausgewiesen (zuvor öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz). Die beiden nördlich davon gelegenen Flurstücke 120 und 121 sind Teil einer Fläche für die Landwirtschaft. Aufgrund der geringen Größe der vorliegenden Bebauungsplanänderung, und da es sich um keine Baufläche handelt, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Bebauungsplanänderung nicht als erforderlich gesehen.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2 „Auf der untersten Oh“ von 1991 sowie seine 1. Änderung von 1996 setzt den Bereich im Süden des Ortsteils Quotshausen als Gewerbegebiet fest. Die 2. Änderung des Bebauungsplans (Satzungsbeschluss 14.06.2012) erweitert das Gewerbegebiet für den Bereich der Firma BECKER GmbH CAD-CAM-CAST nach Osten. Das Flurstück 119/1 wurde dabei als Ausgleichsfläche bzw. als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt.

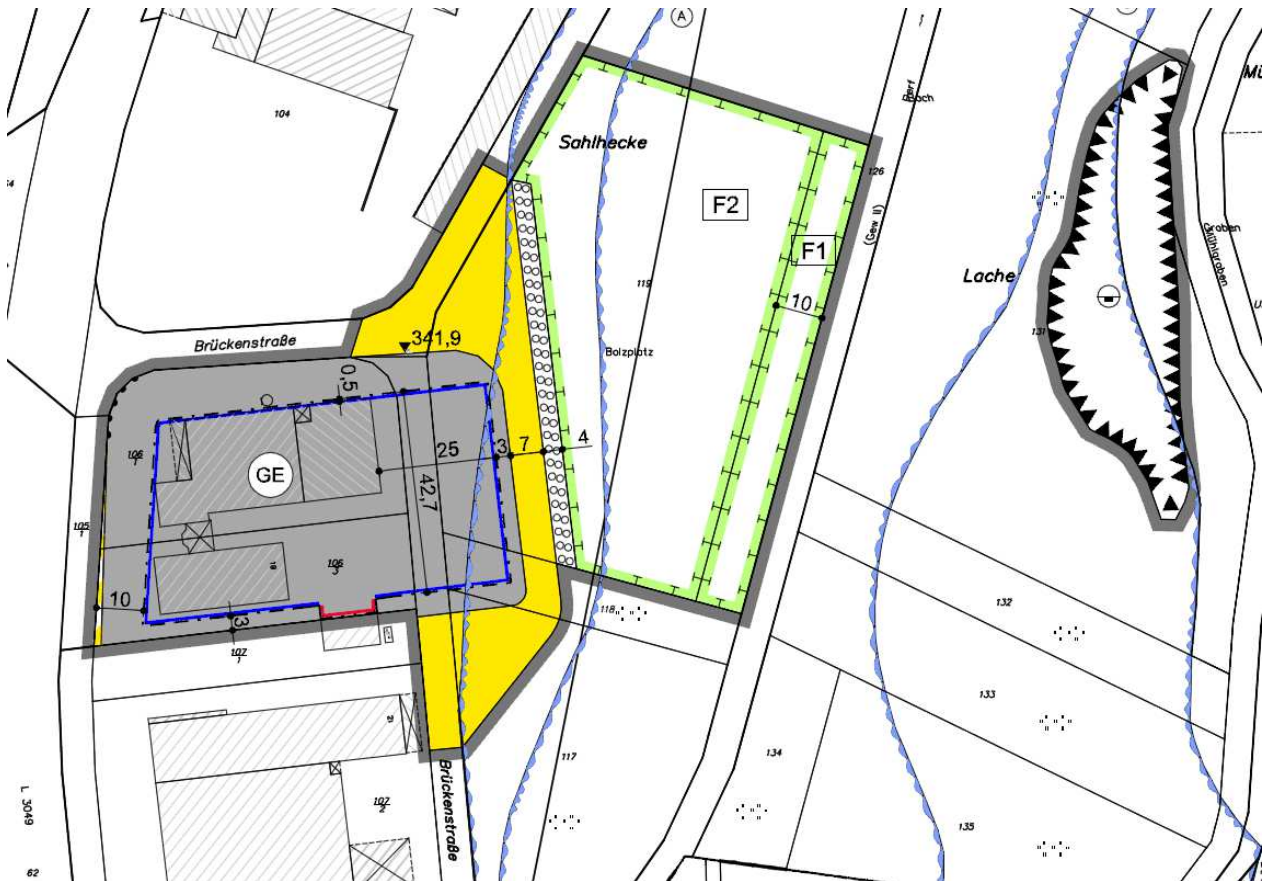


Abb.: Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der untersten Oh“

4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A (weitere Schutzzone, innerer Bereich) des Trinkwasserschutzgebietes „TB "Vorm Dorn", Wolzhausen u. Qu. "Baierbach"“ (WSG-ID 534-087) (StAnz. 41/81, S. 1954) (HLNUG 2019-2) und zudem innerhalb des Überschwemmungs- und teilweise Abflussgebietes der Perf (HLNUG 2019-7). Da die Flächen jedoch ausschließlich in wasserdurchlässiger Weise mit Rasengittersteinen hergestellt werden dürfen, ist auch im Überschwemmungsfall eine flächenhafte Versickerung des Wassers möglich, so dass die Flächen auch nach Herstellung der Stellplätze zur Wasserrückhaltung im Hochwasserfall zur Verfügung stehen. Ein Verlust von Retentionsraum erfolgt somit nicht. Innerhalb des Abflussgebietes sind keine baulichen Anlagen vorgesehen, so dass auch hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Da die Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässiger Weise mit Rasengittersteinen hergestellt werden dürfen, ist auch nach Herstellung der Stellplätze eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich.

Eine Belastung des Wasserhaushaltes in quantitativer Hinsicht ist somit nicht zu befürchten, sodass auch keine Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebietes zu erwarten sind.

In einem Umkreis von 1,5 km befinden sich keine weiteren Schutzgebiete nach Wasser- oder Naturschutzrecht (HLNUG 2019-2, 2019-5).

4.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet und in Plangebietsnähe befinden sich keine Einzelkulturdenkmäler oder Gesamtanlagen.

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen (§ 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz -HDSchG). Außerdem sind Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4.5 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bergbau

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (eins bestätigt, eins angezeigt). In einem dieser Felder sind bergbauliche Untersuchungsarbeiten in einem Schacht mit Strecke und einem Stollen durchgeführt worden. Die bergbaulichen Arbeiten haben jedoch nach Aussagen der Bergaufsicht (Regierungspräsidium Gießen) außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

5. Änderungsverfahren

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens. Es wird keine neue Baufläche ausgewiesen, sondern lediglich ein Randstreifen entlang der Brückenstraße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung private PKW-Stellplätze. Die Grundzüge des Bebauungsplans bzw. seiner bisherigen Änderungen werden durch die vorliegende 3. Änderung somit nicht berührt.

Zudem wird durch die vorliegende Planung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Insofern findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

5.1 Verfahrensstand

Änderungsbeschluss xx.xx.xxxx gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Durch die Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde eine ergänzende Begriffsdefinition für die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB geregelt. Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstandes besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Der 6 m breite Streifen entlang der Brückenstraße wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung private PKW-Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 11 ausgewiesen. Er soll Mitarbeitern und Besuchern der Firma BECKER GmbH CAD-CAM-CAST zum Parken ihrer PKW dienen. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen zu befestigen.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege hat sich der Landschaftsplanerische Beitrag zur vorliegenden Bebauungsplanänderung auseinandergesetzt, der als gesondertes Dokument Anlage dieser Begründung ist. In diesem Beitrag wird auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Herstellung von Stellplätzen zum Verlust von Randflächen einer Grünlandfläche führt, die jedoch durch Randstörungen bereits vorbelastet ist. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der festgesetzten Verwendung von Rasengittersteinen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Klima und Luft sowie Wasser und somit auch Mensch allerdings insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Da jedoch Flächen überplant werden, die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der untersten Oh“ als Anpflanzfläche bzw. Fläche für die Kompensation festgesetzt waren, erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie die Festsetzung neuer Maßnahmenflächen.

Der Reduzierung der Beeinträchtigung bzw. der Neugestaltung des Landschaftsbildes dient die Festsetzung einer Anpflanzfläche entlang der Stellplätze.

Um die mit der Anlage der Stellplätze verbundenen Eingriffe in Natur- und Landschaft auszugleichen, werden die Flurstücke 120 und 121 als Ausgleichsflächen festgesetzt. Dabei werden die mit der 2.Änderung des Bebauungsplans „Auf der untersten Oh“ bereits auf dem Flurstück 119/1 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach Norden festgesetzt. Die an der Perf gelegenen Flächen werden in einer Breite von 10 m zum Erhalt und der Entwicklung von Ufergehölzen festgesetzt (Fläche F1), die restlichen Flächen der beiden Grundstücke zur Entwicklung und dem Erhalt von Extensivgrünland (Fläche F2).

8. Flächenbilanz

Die Fläche der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 5.313 m². Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Fläche (in m ²)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	669
Fläche zum Anpflanzen	445
Maßnahmenfläche F1: Erhalt und Entwicklung von Ufergehölzen	786
Maßnahmenfläche F1: Entwicklung und Erhalt von Extensivgrünland	3.413
Gesamtfläche	5.313

Rundungsdifferenzen sind möglich

Aßlar, 23.09.2019

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft: