

Gemeinde Hohenahr

Teil-Änderung des Bebauungsplanes Dorfgebiet, Gemarkung Hohensolms

**Begründung gem. § 9 Abs. 8
BauGB**

Beteiligung der Behörden gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB und
Öffentliche Auslegung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung/Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Bestand	4
3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	5
4. Planverfahren	6

1. Veranlassung/Planung

Dieser Straßenabschnitt wird regelmäßig von Anwohnern als Zufahrt zu ihrem Grundstück genutzt. Städtebaulich ist dies unschädlich, sodass dies durch Änderung des Bebauungsplanes legalisiert werden soll.

Das Flurstück 92/20 soll geteilt werden. Die Teilung ist nur möglich, wenn der Bebauungsplan geändert wird, da eine der Teilflächen nur über die neue Straßenverkehrsfläche erschlossen werden kann.

Die Änderung dient daher auch der Nachverdichtung im Innenbereich.

Darüber hinaus wird eine Verbindung zur öffentlichen Straße des Bebauungsplanes Zimmermannsacker, siehe folgende Abb., geschaffen, sodass auch hier eine verkehrliche Verbesserung erzielt wird.

In dieser Abbildung sind die neue öffentliche Straßenverkehrsfläche und die Straßenverkehrsfläche, die im Bebauungsplan „Zimmermannsacker“ festgesetzt ist, dargestellt. Der Schnittpunkt ist durch eine dünne Linie gekennzeichnet, s. blauer Pfeil.

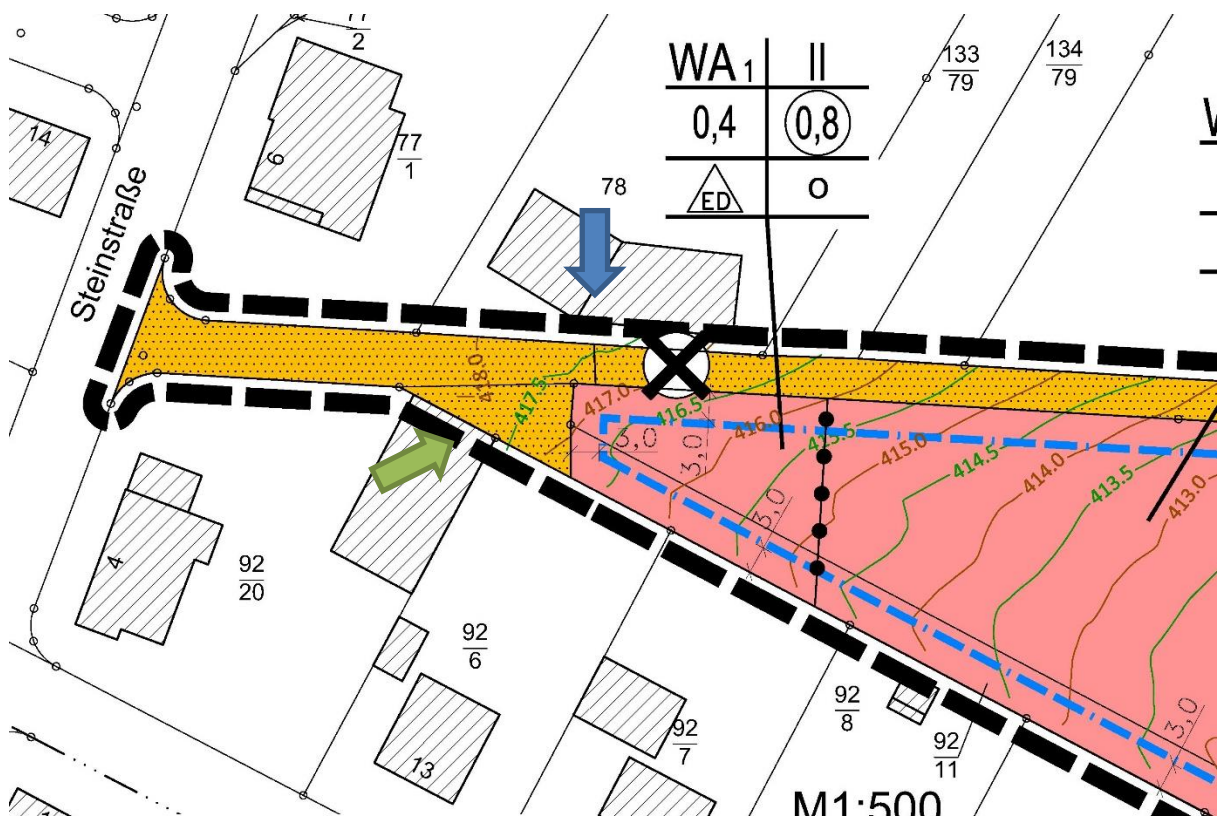


Abbildung: Neue öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Anschluss an die Verkehrsfläche des Bebauungsplanes „Zimmermannsacker“

Textliche Festsetzungen sind für diese Bauleitplanung nicht erforderlich.

Wasserwirtschaftlich wirkt sich die Asphaltierung der Fläche geringfügig aus, da vorher das Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern konnte.

Das Niederschlagswasser, welches über die Kanalisation abgeleitet werden soll, wird daher geringfügig erhöht.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich, rund 383 m² groß, umfasst einen rund 50 m langen Straßenabschnitt, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Feldweg festgesetzt ist.

Dieser Feldweg grenzt im Westen an die Steinstraße an und liegt zwischen den Grundstücken Steinstraße 4 und Steinstraße 6 sowie die beiden in östlicher Richtung angrenzenden Grundstücke

3. Bestand

Die Straße ist bereits asphaltiert, siehe Fotos 1 und 2.



Foto 1 Blick in Richtung Osten, Standort: Steinstraße (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, Februar 2024)

Im Einmündungsbereich ist die Straße auf etwa 6 m und im östlichen Bereich auf etwa 4,2 m asphaltiert.



Foto 2 Blick in Richtung Westen, Standort: östliches Ende der neuen Erschließungsstraße (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, Februar 2024)

Die dreiecksförmige Fläche, die im Bebauungsplan ebenfalls als Straßenfläche festgesetzt ist und südlich der eigentlichen Straßenparzelle liegt, ist noch nicht befestigt, siehe Abbildung (grüner Pfeil) und Foto 2.

Eine Befestigung ist aus jetziger Sicht nicht vorgesehen.

Dieser Bereich dient allerdings als Grundstückszufahrt zum Grundstück Höhenweg Nr. 13. Das Grundstück ist in der Abbildung erkennbar. Diese Zufahrtsmöglichkeit soll erhalten werden.

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Obwohl die Erschließungsstraße bereits asphaltiert ist, wird als Bestand in der Bilanzierung lediglich eine befestigte Fläche (Feldweg = 297 m²) und eine landwirtschaftliche Fläche (dreieckige Fläche = 86 m²) angesetzt.

In der Bilanzierung wird gemäß der Zulässigkeit von einer vollständigen Versiegelung der 383 m² großen Fläche ausgegangen.

Tabelle: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der Kompensationsordnung

		WP/ m ²	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert [WP]		Differenz [WP]
			vorher	nachher	vorher	nachher	
Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform				Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6	Sp. 8 - Sp. 10
2a	2b	3	4	6	8	10	12
I. Bestand vor Eingriff							
10.530	Feldweg	6	297		1782		1782
11191	Acker, intensiv genutzt	16	86		1376		1376
nach Ausgleich / Ersatz							
10520	Nahezu versiegelte Flächen (Straße)	3		383		1149	-1149
Summen/Eingriff			383	383	3158	1149	2009

Der Eingriff beträgt daher 2009 Biotopwertpunkte.

Mit der Novellierung der Kompensationsverordnung 2018 wurde erstmals auch ein schutzgutbezogener Ausgleich für Eingriffe in den „Boden“ eingeführt. Demnach sind Eingriffe in den „Boden“ und die damit verbundenen Bodenfunktionsverluste auch bodenfunktionsbezogen zu bewerten/bilanzieren und auszugleichen.

Da der Eingriff allerdings verschwindend gering ist und außer auf der Dreiecksfläche ein ungestörter Boden ohnehin nicht mehr vorhanden war, wird für das Schutzgut Boden kein Ausgleich vorgesehen.

Das Defizit soll durch Entnahme von Ökopunkten aus dem Punktekonto der Gemeinde ausgeglichen werden.

5. Planverfahren

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gültig ab 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Er kann daher bereits im ersten Verfahrensschritt öffentlich ausgelegt werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter gibt es nicht.

Die Umweltprüfung ist gemäß Baugesetzbuch für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Die Mindestdauer der öffentlichen Auslegung beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat. Sie wird verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen besteht.

Dies gilt auch für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die voraussichtlich zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt.

Die in der öffentlichen Auslegung eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

01.02.2024

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

