



Stadt Gladenbach

**1. Änderung des Bebauungsplanes
„Im Applergraben“**

Stadtteil Mornshausen

B E G R Ü N D U N G

22. Januar 2024

Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt



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 sonstige Planungen	3
4.2 Denkmalschutz	3
4.3 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz	4
5. Änderungsverfahren	4
5.1 Verfahrensstand	4
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	5
6.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung	5
6.2 Festsetzungen nach Landesrecht	5
7. Artenschutz	6
8. Erschließung	6
9. Immissionsschutz	6
10. Flächenbilanz und Bodenordnung	6

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Applergraben“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Gladenbach-Mornshausen entlang der Ludwig-Runzheimer-Straße und umfasst die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ im Westen des Plangebietes sowie zwei Wegeverbindungen inmitten des Wohngebietes. Betroffen sind in der Gemarkung Mornshausen an der Salzböde in Flur 2 die Flurstücke 128, 133 und 120 mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.215 m².

2. Bestand

Im Ursprungsplan „Im Applergraben“, rechtskräftig seit 08.11.2000, ist das jetzige Plangebiet als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ und als Fußwege gekennzeichnet. Das Plangebiet ist von Wohnbebauung eines Allgemeinen Wohngebiets umgeben.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Applergraben“ ist es, die bislang als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ausgewiesene Fläche gemäß dem vorhandenen Bestand in eine private Grünfläche „Streuobstwiese“ umzuwandeln. Außerdem sollen die bisher als Fußweg gekennzeichneten Flächen in Verkehrsflächen umgewandelt werden. Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche Spielplatz ausgewiesene Fläche wurde dieser Nutzung nie zugeführt und wird auch zukünftig nicht mehr in dieser Funktion benötigt. Die Fläche wurde daher bereits aus dem Eigentum der Stadt veräußert und soll nun planungsrechtlich in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ umgewandelt werden. Die zwei Flächen, die bislang als Fußweg gekennzeichnet waren, müssen als Zufahrten zu privaten Grundstücken dienen, so dass hier die Nutzung und Ausweisung als Verkehrsfläche zwangsläufig notwendig ist. Aufgrund dieser Notwendigkeit wurde der Endausbau bereits im Jahr 2019 abgeschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Im Applergraben“ gehen keine baulichen Maßnahmen einher, es wird lediglich die derzeitige Nutzung im Bestand rechtlich abgesichert.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Übergeordnete und sonstige Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2001) der Stadt Gladenbach befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Signatur für „Grünflächen Spielplatz“ und die Fußwege innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets Planung und Bestand. Da die Gebietsart nur geringfügig geändert wird von öffentlicher Grünfläche zu privater Grünfläche und die Fläche von sehr geringer Größe ist, ermöglicht diese Darstellung gem. § 8 Abs. 2 BauGB die angestrebte Änderung des Bebauungsplans und eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4.2 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren

Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.3 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz

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 dienen, 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.

Die Planung bereitet keine neue oder zusätzliche Inanspruchnahme von Bodenflächen oder wertvollen Böden vor. Der bereits vorhandene Bestand wird lediglich neu bezeichnet, so dass eine rechtliche Absicherung vorliegt. Bauliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Grünfläche bleibt erhalten und die Fußwege, die in Verkehrsflächen umgewandelt werden, sind bereits jetzt voll versiegelt.

5. Änderungsverfahren

Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens.

Zum einen werden durch die zuvor dargelegten Änderungen der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich lediglich um eine Umwandlung der Flächen.

Zum anderen wird durch die vorliegende Planung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Zudem 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 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen; § 4c „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

5.1 Verfahrensstand

Änderungsbeschluss 06.06.2019, Offenlegungsbeschluss 26.09.2019 gemäß § 2 (1) BauGB:
Bekanntgemacht: 24.10.2019.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: 01.11.2019 bis 02.12.2019, Bekanntgemacht: 24.10.2019.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom 01.11.2019 bis 02.12.2019.

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB und. § 4a (3) BauGB vom 23.09.2020 bis 19.10.2020.

Auch nach Durchführung einer erneuten eingeschränkten Beteiligung konnte keine Einigung mit den privaten Eigentümern der Grünfläche und der Unteren Naturschutzbehörde gefunden werden. Das Verfahren ruhte daher bis mit den Eigentümern eine Abstimmung getroffen werden konnte und wird nun wieder neu aufgenommen mit einer vollständigen Offenlage.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: 27.10.2023 bis 27.11.2023, Bekanntgemacht: 19.10.2023

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.

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB und. § 4a (3) BauGB vom 27.10.2023 bis 27.11.2023.

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

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Mit der Planung soll die bestehende Situation planungsrechtlich abgesichert werden. Die Festsetzungen orientieren sich am rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Applergraben“ und an den vorhandenen Gegebenheiten.

6.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der bereits bestehenden und zukünftigen Nutzung. Die Flächen des Geltungsbereichs werden daher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt.

6.2 Festsetzungen nach Landesrecht

- **HBO**

Da im Zuge dieser Bebauungsplanänderung keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, sind keine weiteren Vorgaben zu treffen. Die Festsetzungen zur Bau- und Freiflächengestaltung des Ursprungsplanes „Im Applergraben“, die auf Basis des § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen wurden, sind weiterhin gültig und bleiben gemäß § 91 Abs. 2 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Artenschutz

Aufgrund der derzeit auf der Grünfläche vorhandenen Strukturen wie Steinmauer, Brachestreifen, Sandhaufen sowie dem nahe gelegenen Übergangsbereich zwischen Wald und Offenland besteht eine Eignung dieser Fläche für Reptilien. Ein Vorhandensein artenschutzrechtlich relevanter Arten wie Zauneidechse oder Schlingnatter kann somit nicht ausgeschlossen werden.

Die Fläche wird als „Private Grünfläche: Streuobstwiese“ festgesetzt, eine bauliche Überprägung ist hier nicht zulässig, eine Einzäunung der Fläche erfolgt nicht. Ein Individuenverlust durch Baufeldfreimachung und Bebauung ist somit nicht zu erwarten. Da zudem lediglich die Bepflanzung mit Obstbäumen und hierdurch die Entwicklung einer Streuobstwiese als Teil der regionalen Identität Hessens erfolgen wird, bleibt die Fläche grundsätzlich als potenzieller Lebensraum und somit als potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätte erhalten. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG wird zusammenfassend ausgeschlossen. Das geplante Vorhaben ist daher für alle Reptilienarten unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung als verträglich einzustufen.

8. Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich vollständig erschlossen.

Das Plangebiet ist auch hinsichtlich der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserentsorgung vollständig erschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine baulichen Anlagen, die eine Erschließung benötigen.

9. Immissionsschutz

Von Konflikten bezüglich des Immissionsschutzes ist nicht auszugehen.

10. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rund. 1.215 m². Davon sind 1.064 m² der Nutzung als private Grünfläche zugeordnet. Die Verkehrsflächen nehmen 83 m² und 67 m² Fläche ein.

Gladenbach/ Aßlar, 22.01.2024

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



geprüft:

