

Bauleitplanung der Stadt Leun
Bebauungsplan „Bissenberg-Ost“, 1. Ergänzung

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

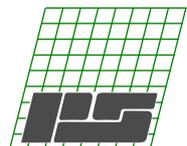
Begründung



Planstand: Satzung Juni 2022
Bearbeitung: Büro Hendrik Christophel

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403 9503 0 F 06403 9503 30
email: hendrik.christophel@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhaltsverzeichnis

Teil A: Bebauungsplan

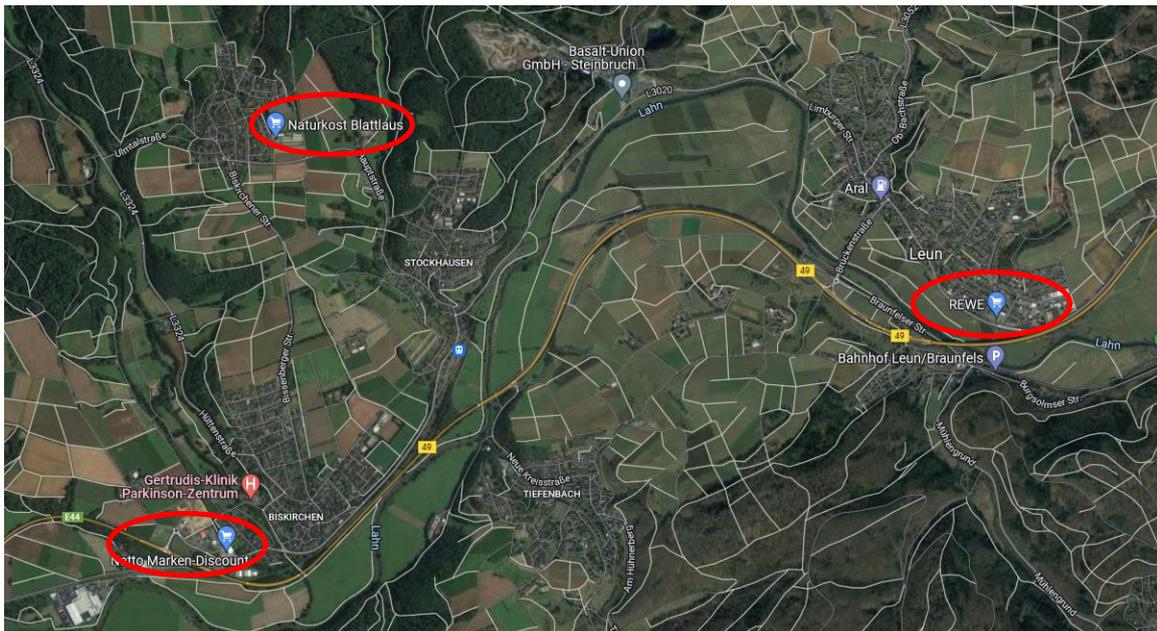
1	Veranlassung, Ziele, Rahmenbedingungen	1
2	Räumliche Lage, Einfügung	3
3	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	4
4	Klimaschutz.....	5
5	Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz	5
6	Boden.....	6
7	Altablagerungen und Altlasten	7
8	Denkmalschutz	8
9	Kampfmittel	8
10	Bodenordnung	8



1 Veranlassung, Ziele, Rahmenbedingungen

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich des Bebauungsplans lebenden Bevölkerung. Dies zu erreichen wird möglich über die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs, der vorliegend durch ein bestehendes und weiter zu entwickelndes Nahversorgungszentrum zur Deckung des kurz- und in Teilen auch des mittelfristigen Bedarfs besteht.

Damit dient die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs auch dem Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB. Aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen lassen sich für das Gebiet der Stadt Leun die nachfolgend gekennzeichneten Bereiche abgrenzen, denen eine Versorgungsfunktion über ihren unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt:



Die Verteilung zeigt, dass außerhalb des zentralen Ortes Leun auch in den Stadtteilen Biskirchen und Bissenberg Nahversorgungszentren vorhanden sind, die keine raumordnerisch festgelegten Zentralitätsfunktionen aufweisen.

Gesetzliche Regelungsmöglichkeiten zur Sicherung und Entwicklung der verbrauchernahen Versorgung und von zentralen Versorgungsbereichen finden sich im Baugesetzbuch BauGB und in der Baunutzungsverordnung BauNVO.



So ermöglicht § 9 Abs. 2a BauGB es den Gemeinden, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zu steuern. Voraussetzung für die Anwendung ist die Beschränkung der Planung auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile außerhalb bereits qualifiziert beplanter Bereiche. Weiterhin maßgeblich ist, dass die Planung auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche abzielt.

Diesen Voraussetzungen entspricht das Ziel der Bauleitplanung, die räumliche Ergänzung der Bestandsgebäude des Bioland-Betriebs am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Bissenberg um Verkaufsflächen und um Flächen zur Verköstigung regionaler Produkte sowie um ein Unterkunftsgebäude vorzusehen.

Damit kann der gestiegenen Nachfrage nach Bioprodukten und den zeitgemäßen Anforderungen an deren Verkauf wie auch die Lagermöglichkeiten Rechnung getragen werden. Hiermit wird den Leitlinien des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB ebenso Rechnung getragen wie der Steigerung der Attraktivität eines vorhandenen zentralen Versorgungsbereichs und dessen Sicherung im Sinne § 9 Abs. 2a BauGB.

Die Wirkungen des einfachen Bebauungsplans sind in § 30 Abs. 3 festgelegt. Die getroffenen Festsetzungen sind verbindlich. Die im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Teile der Gärtnerei dienen dem Anbau von Bioprodukten. Auf Grundlage der stark erhöhten Nachfrage ist die planungsrechtliche Vorbereitung den genehmigten Bestand ergänzender Verkaufsflächen erforderlich geworden, um der zentralen Versorgungsfunktion gerecht werden zu können. Nach § 35 Abs. 1 BauGB kann ein Bauvorhaben genehmigt werden, wenn es einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient. Vorliegend dient der Betrieb mit Hofladen und Verköstigung als Außengastronomie ergänzend auch dem Gewerbe, wodurch der Privilegierungsstatbestand nicht mehr gegeben ist.

Aufgrund der zu sichernden und der weiter zu entwickelnden Versorgungsfunktion gibt es ein großes öffentliches Interesse an der Planung, die auch durch hinreichend gewichtige private Interessen gekennzeichnet ist.

Die Planung gründet auf den seitens der Stadt Leun gefassten einstimmigen Beschlüsse zur Einleitung des Verfahrens, den vorgenommenen Prüfungen und der Entscheidung über das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.



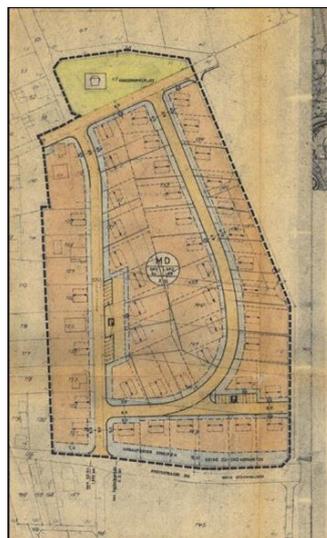
Hierzu gehört auch die Ausfüllung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Innenentwicklung, über den hinaus die Gemeinde das Recht hat, Innenbereiche abzugrenzen. Als Anhalt hierfür kann die im Bebauungsplan vorgenommene Konkretisierung der in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB angeführten Zielrichtung „Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile“ mit gleichzeitiger Stabilisierung deren Strukturen dienen.

Ergänzend zu den bereits vorhandenen Nutzungen ist das Plangebiet fast vollständig von Bebauung, Sportstätten und Betriebseinrichtungen umgeben. Danach ist das Merkmal für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs zu sehen, wobei nach grundlegender Rechtsauffassung die vorhandene Bebauung nicht einmal eine bestimmte Einheitlichkeit besitzen muss.

Bei dieser Abgrenzung ist demnach auf die tatsächlichen, äußerlich erkennbaren und mit dem Auge wahrnehmbaren Verhältnisse abgestellt worden. Dabei war auch zugrunde gelegt worden, dass der zu überplanende Bereich bereits im Flächennutzungsplan als Fläche für den Erwerbsgartenbau dargestellt ist.

2 Räumliche Lage, Einfügung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Bissenberg östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Bissenberg-Ost“ angrenzend mit guter infrastruktureller und verkehrlicher Anbindung. Neben den zuvor genannten Zielen dient der Bebauungsplan einer flächen- und ressourcensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB für den Versorgungsbedarf des Nahbereichs.



Bebauungsplan Nr. 2 „Bissenberg-Ost“



Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ist dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB Rechnung zu tragen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass eine weitergehende Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist. Damit wird auch sichergestellt, dass eine raumordnerische Relevanz der Verkaufsflächen, die in jedem Fall unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm bleiben, nicht gegeben ist. Die Erschließung ist gesichert.

Die im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Teile der Gärtnerei dienen dem Anbau von Bioprodukten. Bisherige Bauvorhaben konnten nach § 35 Abs. 1 BauGB genehmigt werden, da sie dem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienten. Vorliegend dient der Betrieb mit Hofladen und Verköstigung als Außengastronomie aber auch dem Gewerbe, wodurch der Privilegierungstatbestand nicht mehr gegeben ist

3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, im Rahmen dessen von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen wird. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Gleichwohl sind nach § 1 a BauGB die Belange von Natur- und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen.

Rechtlich gebundene oder restriktiv wirksame Flächen bestehen weder im Plangebiet noch in dessen nahem Umfeld. Vorkommen besonders geschützter Arten (insbesondere Fledermausarten, Amphibienarten, Feldhamster, Eidechsen und Schlangen oder Brutstandorte streng geschützter Vogelarten konnten nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Habitatpotenziale auch nicht zu erwarten. Ein erhöhtes faunistisches Potenzial ist im Plangebiet demnach nicht gegeben, und es bestehen keine konkreten Hinweise auf besonders zu prüfende Arten oder einen naturschutzrechtlichen Objektschutz.

Oberflächengewässer bestehen nicht. Oberflächennah anstehendes Grundwasser ist nicht zu erwarten. Dem Plangebiet kommt keine beachtenswerte Bedeutung für lokalklimatische Ausgleichsfunktionen, den Immissionsschutz oder die Luftregeneration zu.

Hinweise auf besonders hochwertige Biotop- und Nutzungsstrukturen bestehen nicht. Eine besondere Funktion für das Landschaftsbild oder die Erholung ist nicht erkennbar. Das Vorhandensein von schützenswerten Kultur- und Sachgütern kann sicher ausgeschlossen werden.



4 Klimaschutz

Zur anteiligen Nutzung Erneuerbarer Energien im Neubau wird die Bauherrschaft durch die Bestimmungen des am 1. November 2020 in Kraft getretenen „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG) verpflichtet.

Hiernach vorgesehen ist die Nutzung von

- Solarthermie,
- Wärmepumpen,
- Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung sowie
- Fern- und Abwärme.

Diese Nutzungspflicht kann nach GEG künftig auch durch die Nutzung von Biogas, Biomethan oder biogenem Flüssiggas in einem Brennwertkessel erfüllt werden.

Als eine Unterstützung für Projekte und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel gibt es die „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung von kommunalen Klimaschutz- und Klimaanpassungsprojekten, sowie von kommunalen Informationsinitiativen“, wonach u.a. Privateigentümer bei der Haus- und Hofbegrünung unterstützt werden können.

5 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über einen Hauptanschluss an das öffentliche Trinkwassernetz gesichert.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Ortsbereich Bissenberg gewährleistet.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets oder eines amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets. Ein Heilquellenschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Bis zum Tag seiner Aufhebung am 7. März 2022 lag das Plangebiet in der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Pitzfeld“ der Stadt Leun.



Messstellen oder Gewinnungsanlagen sind nicht vorhanden. Eine Erdwärmenutzung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zulässig. Der überplante Bereich stellt sich als hydrogeologisch günstig dar (nach HLNUG-Fachdaten).

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Lahn-Dill-Kreis erforderlich.

Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer und deren Gewässerrandstreifen vorhanden.

Niederschlagswasser

Entsprechend der gesetzlichen Regelungen nach § 55 WHG i.V.m. § 37 HWG zur Niederschlagswasserverwertung, Niederschlagswasserversickerung und Niederschlagswasserableitung soll insbesondere Niederschlagswasser nach den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Abwasserbeseitigung

Den Anforderungen an die Abwasserbeseitigung kann Rechnung getragen werden, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlage den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entspricht.

6 Boden

Nachsorgender Bodenschutz

Der Stadt Leun liegen keine Kenntnisse über Betriebsstilllegungen oder bisher nicht erfasste ehemalige Deponien im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung vor.

Vorsorgender Bodenschutz

Für die der Planung folgende Bauausführung ist vorzusehen:

- Nach § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche



ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

- Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberboden sind sachgerecht vorzunehmen.
- Der Umgang mit Bodenaushub und dessen Wiederverwertung hat fachgerecht zu erfolgen.
- Lagerflächen sind vor Ort aussagekräftig zu kennzeichnen, die Höhe der Boden-Mieten darf 2 bzw. 4 m nicht übersteigen (bei Ober- bzw. Unterboden).
- Bodenverdichtungen sind durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden zu vermeiden, um das Infiltrationsvermögen zu erhalten (s. hierzu auch Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen, Hessisches Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz HMUKLV, Stand März 2017).
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter Böden anzulegen.
- Verdichtungen im Unterboden sind zu beseitigen, nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist der Unterboden zu lockern und darf danach nicht mehr befahren werden.

Nachfolgende Informationsblätter des HMUKLV sind zu beachten:

Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV 2018)

Boden – damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV 2018).

7 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen und Altlasten sind der Stadt Leun weder im Plangebiet noch seiner näheren Umgebung bekannt. Nach Recherchen im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle befinden sich im Plangebiet keine entsprechenden Flächen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Im Plangebiet sind keine Abfallentsorgungsanlagen oder Deponien im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes bekannt.

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 1.9.2018 der Regierungspräsidenten in Hessen) zu beachten.



8 Denkmalschutz

Es gibt keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen archäologisch relevanter Bodenfunde. Unabhängig von den Ergebnissen gilt folgender Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

9 Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, die geräumt werden müssten.

10 Bodenordnung

Aus Sicht der städtischen Bodenordnung ist für die Umsetzung des Bebauungsplans ein Bodenordnungsverfahren i.S. §§ 45 ff. BauGB erforderlich.