

Alexander und Svenja Jung, Hauptstraße 71, 35415 Pohlheim

An den Magistrat
Herrn Bürgermeister Andreas Ruck
Ludwigstraße 31

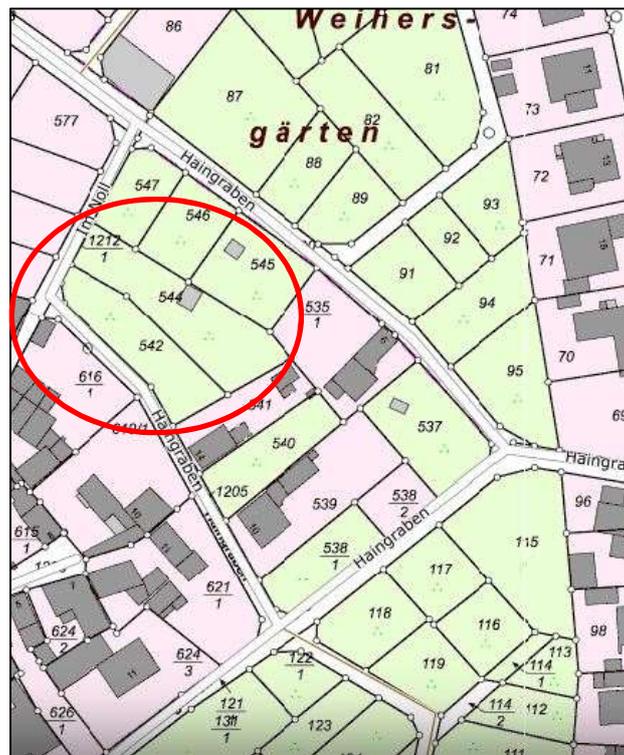
35415 Pohlheim

___. Mai 2021

Bebauungsplan Nr. 1 „Weihersgärten, Lützelfeld, Atzelnest“, 1. Änderung im Stadtteil Holzheim

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ruck, sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir als Eigentümer des nachfolgend dargestellten Flurstücks 542 mit möglicher Ausdehnung auf das dann zugekaufte Flurstück 544 in der Flur 1 der Gemarkung Holzheim, einen Beschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB herbeiführen zu lassen.

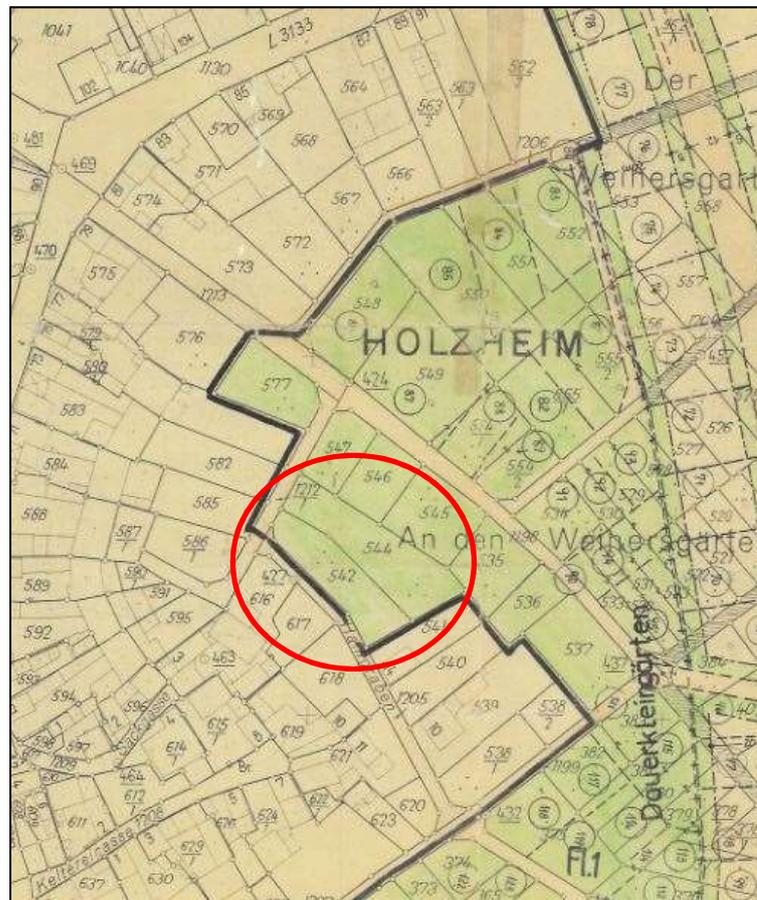


Auszug aus dem Geoportal Hessen

Begründung:

1. Veranlassung

Die beiden Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Weihersgärten, Lützelfeld, Atzelnest“ im Stadtteil Holzheim.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Hiernach ist der beantragte Geltungsbereich derzeit als Teil einer größeren Fläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt.

Aus siedlungsökologischer Sicht ist der Bereich heute fast ausschließlich geprägt durch:

- Klein- und Nutzgärten,
- Freizeit- und Erholungsflächen,
- Kleintierhaltung,
- Pferdehaltung,
- Grünanlagen mit faunistischer Artenvielfalt,
- Anliegerwege, Spielstraßen
- über 50 Jahre lang gewachsene Strukturen.

Die beiden Flurstücke weisen im Wesentlichen eine vergleichbare Prägung auf und bilden einen innerörtlichen Übergang von der bebauten Altortslage zur Garten- und Freizeitnutzung im Ortskern von Holzheim.

Das Baugesetzbuch und der Regionalplan stimmen nun in dem Ziel überein, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Danach soll der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig durch Nachverdichtung und Umnutzung vorhandener Flächenreserven im Innenbereich erfolgen.

Die städtebauliche Entwicklung wird demzufolge wesentlich durch Maßnahmen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich gekennzeichnet.



Strukturen im vorgesehenen Plangebiet nach Luftbild (Quelle: google Earth)

2. Erfordernisse

Auf Grundlage bestehenden Satzungsrechts ist eine Bebauung und damit eine maßvolle Verdichtung des Innenbereichs in Anpassung an die umgebende Bebauung nicht möglich.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen einer städtebaulich sinnvollen und siedlungsökologisch vertretbaren baulichen Nutzung ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pohlheim entwickelt und ist dort als Mischbaufläche Bestand dargestellt:



Ausschnitt Flächennutzungsplan

3. Zur Bauleitplanung

Für die Planänderung kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden, die materiellen Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

- die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die angestrebte städtebauliche Ordnung wird nicht beeinträchtigt,
- es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben gem. Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) begründet oder vorbereitet und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB kann demnach von folgenden Verfahrensschritten und Planinhalten abgesehen werden:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

In der Bauleitplanung ist über die naturschutzfachlichen Belange nach der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Voraussetzung eines Eingriffs regelmäßig dann erfüllt, wenn der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der folgenden Definition ermöglicht:

„Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung ist mit einer zusätzlichen Versiegelung verbunden. Beachtliche Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden und die hiermit verbundenen Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sind voraussichtlich nicht gegeben, wodurch keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der durch die Planung entstehende Kompensationsbedarf wird anhand der hessischen Kompensationsverordnung in der aktuell gültigen Fassung ermittelt. Betrachtet wird die maximal zulässige überbaubare Fläche zusätzlich deren Überschreitungsmöglichkeit nach BauNVO sowie die Neuanlage von Hausgärten. Der Ausgleich erfolgt in Form von Ersatzzahlung (§ 9 Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG).

Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die beigefügte Kostenübernahmeerklärung durch den Vorhabenträger sowie der Abschluss eines Durchführungs- und Erschließungsvertrags vor Satzungsbeschluss mit der Stadt Pohlheim.

Wir bitten um Prüfung des Antrags und bedanken uns im Voraus für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

Alexander und Svenja Jung

Anlage:
Kostenübernahmeerklärung
Vorlage Aufstellungsbeschluss