

Bauleitplanung der Stadt Haiger

15. Flächennutzungsplan-Änderung, Bereich „Unterm Beul“, Gemarkung Weidelbach

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich

Die Flächen sind im Regionalplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und für die Natur und Landschaft gewidmet.

Da sie am Ortsrand liegen, können sie gemäß Regionalplan für die Eigenentwicklung grundsätzlich in Anspruch genommen werden, wenn es keine sinnvollen Alternativen gibt.

Dies ist der Fall:

Der Investor ist im Ortsteil Weidelbach bereits gewerblich tätig. Er betreibt einen mobilen Kranken- und Altenpflagedienst und beabsichtigt mit seiner Frau, die ausgebildete Reittherapeutin ist, seinen Patienten und weiteren Kunden durch dieses zusätzliche Angebot durch therapeutisches Reiten zu helfen. Es handelt sich um Motopädagogik mit Pferden für Kinder mit einem höheren Förderungsbedarf. Mithilfe der Pferde sollen die Kinder in ihrer Entwicklung ganzheitlich gefördert werden. Kinder mit motorischen Defiziten, hyperaktive Kinder und Kinder mit Defiziten im sozialen Verhalten können hiervon profitieren.

Unter anderem erfolgt eine positive Beeinflussung der Kinder im Sozial-, Gesundheits- und Umweltverhalten.

Geeignete Grundstücke konnten in Weidelbach nicht gefunden werden. Die vorgesehene gewerbliche Nutzung ist nur im Gewerbe- oder in einem Sondergebiet möglich.

Im vorhandenen Gewerbegebiet von Weidelbach konnten keine geeigneten Flächen gefunden werden. Dies scheiterte unter anderem an den Grundstücksverhältnissen.

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene geplante Gewerbegebiet im Stt. Weidelbach kann ebenfalls nicht kurzfristig realisiert werden, da es sich um sehr viele kleine Flurstücke mit vielen Eigentümern handelt.

Auch darf von den Nachbargrundstücken kein Lärm ausgehen, da für das Training absolute Ruhe benötigt wird.

Die Unterbringung in einem Gewerbegebiet ist daher ebenfalls kaum möglich, da diese Ruhe, zumindest langfristig, nicht sichergestellt ist.

Diesbezüglich ist der jetzige Geltungsbereich ideal geeignet. Die Straße wird nur von landwirtschaftlichem Verkehr befahren und die nördlich angrenzende Fläche ist bereits bebaut. Die Bebauung wurde mit einer durchgehenden Fassade vorgesehen, so dass keine Emissionen entstehen können.

Im Regionalplan 2010 sind die Flächen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und für die Natur und Landschaft ausgewiesen.

Der Planbereich ist von keinem Natura 2000 Gebiet gemäß Entwurf 2015 betroffen.

Dem Landschaftsplan auf Stufe des Flächennutzungsplanes zu entnehmen:

- Karte 6 (Naturschutz)
- das Vogelschutzgebiet „Hauberge bei Haiger“ beginnt etwa 70 m südlich des Geltungsbereiches
- Karte 7 (gefährdete Pflanzen- und Tierarten)
- keine Darstellung
- Karte 8 (Biotopverbund)
- Krautstreifen als Vernetzungselement sowie Einzelgehölze
- Karte 11 (Restriktionen)
- keine Darstellung
- Karte 14b (Landwirtschaft)
- sehr starke Erosionsgefährdung
- Bereich für die Landwirtschaft lt. Regionalplan 2001
- Karte 19 (Entwicklungsplan)
- Ausgleichs- und Ersatzflächen/-Maßnahmen (Hecke, Obstbaumreihe, Streuobst und heimische Laubbäume)

Fazit:

Der Landschaftsplan bringt gegenüber der durchgeführten Biotoptypenkartierung und der speziellen Artenschutzprüfung, s. Kapitel 3, keine neuen Erkenntnisse, außer dass die Flächen als sehr stark erosionsgefährdet eingestuft werden.

Auch die Grenzen des Vogelschutzgebietes wurden zwischenzeitlich nicht geändert.

Waldflächen oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

In 2015 wurden die erforderlichen ökologischen Untersuchungen durchgeführt. Die ökologische Wertigkeit des Gebietes wurde daher ermittelt. Die spezielle Artenschutzprüfung wurde ausgewertet und in die Bauleitplanung integriert.

Im Geltungsbereich und der angrenzenden Wirkzone konnten insgesamt 14 Vogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich überwiegend um Nahrungsgäste. Es wurden lediglich 2 Brutpaare nachgewiesen. Es handelt sich um häufige und weit-verbreitete Arten mit günstigem Erhaltungszustand. Das Untersuchungsgebiet hat daher für Vögel keine größere Bedeutung.

Das Vorkommen von Tagfaltern und Widderchen wurde an vier Begehungstagen überprüft. Es wurden nur 9 häufige und weitverbreitete Tagfalterarten und Widderchen entdeckt. Der Untersuchungsraum hat diesbezüglich nur eine geringe Bedeutung.

Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden, obwohl dies an 4 Begehungstagen bei günstigem Wetter und Tageszeit versucht wurde.

Darüber hinaus wurden auch die Heuschrecken untersucht. Es konnten nur 7 Arten nachgewiesen werden. Insgesamt ist der Geltungsbereich diesbezüglich daher ebenfalls verarmt.

Die rund 2.600 m² große extensiv genutzte Frischwiese ist gemäß Gutachten noch vergleichsweise artenreich, wobei wertgebende Arten nur noch mit wenigen Individuen nachgewiesen werden konnten. Insgesamt ist der Bestand sehr inhomogen, so dass eine Vegetationsaufnahme nach Braun-Blanquet nicht möglich war.

Im Untersuchungsraum konnten keine europarechtlich und streng geschützten Pflanzenarten nachgewiesen werden.

Durch spezielle Artenschutzprüfung wurde überprüft, ob bei Realisierung des Vorhabens ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG eintreten würde.

Bis auf die Blaumeise und die Dorngrasmücke hat die geplante Bebauung keine Auswirkungen. Diese beiden Arten befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand.

Bei beiden Arten kommt es zur Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Baubedingte Tötungen und Verletzungen können nicht ausgeschlossen werden, wenn keine Bauzeitenregelung getroffen wird.

Vor allem die Blaumeise kann ohne weitere Maßnahmen in näherer Umgebung einen neuen Brutplatz finden.

Rodungen und die Baufeldräumung dürfen nicht zwischen dem 1. März und 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden. Allgemeingültig können diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes vorgenommen werden, wenn durch einen sachkundigen Ornithologen nachgewiesen wird, dass keine brütenden Vögel im Gebiet vorhanden sind.

In der speziellen Artenschutzprüfung wird festgehalten, dass für keine Art eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden muss. Auch Vorhabens bedingte Tötungen, Verletzungen oder erhebliche Störungen sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten können ausgeschlossen werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen erfolgt daher nicht.

Da bei Realisierung der Planung Flächen versiegelt und befestigt werden, werden die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigt.

Das Schutzgut „Boden“ ist wie bei jeder Baumaßnahme betroffen. Es gilt für die Bauausführung:

Der Mutterboden ist vor Beginn der Bauvorhaben abzuschleppen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Die Vermischung mit unbelebtem Boden ist zu vermeiden.

Der anfallende Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen.

Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes. Es wurden bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt und das Vorkommen von Erz nachgewiesen. Die örtliche Lage der bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt. Die Fundstelle liegt nach den dem Regierungspräsidium vorliegenden Unterlagen außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Schutzgut „Wasser“ wird beeinträchtigt, da das Niederschlagswasser nicht mehr auf der gesamten Fläche versickern kann. Dies wirkt sich aber wieder nur kleinräumig negativ aus. Die Ableitung darf nur gedrosselt vorgenommen werden, damit Abflussverschärfungen talwärts vermieden werden.

Auch wirkt sich die Bebauung auf die Schutzgüter Luft und Klima in diesem Falle sehr kleinräumig aus, da Kaltluftbahnen oder Ähnliches nicht betroffen sind.

Das Landschaftsbild wird nicht verändert, da die Reithalle lediglich eingeschossig erstellt wird und das Gelände in Richtung Süden und Osten ansteigt. Die Reithalle ist daher von großer Entfernung nicht sichtbar.

Die Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

Da therapeutisches Reiten vorgesehen ist und angrenzende Bebauung dadurch nicht beeinträchtigt wird, wird durch die Baumaßnahme das Schutzgut Mensch nur durch die geplante Nutzung berührt:

Durch die therapeutische Behandlung kann einigen Menschen das Leben erleichtert werden.

Eine detailliertere Untersuchung der Schutzgüter ist daher gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, da sich die Umweltprüfung nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beziehen muss.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen ebenfalls nicht.

Der Planbereich ist bereits ausreichend durch die Straße „Trinkenbach“ verkehrlich erschlossen. Neue Verkehrsflächen sind daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Wasserversorgungsleitung und öffentliche Kanalisation werden ebenfalls nicht benötigt.

Das Gebiet soll lediglich noch zusätzlich mit Strom versorgt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung des Eingriffes sind kaum möglich, da der Geltungsbereich für das geplante Objekt relativ klein ist und daher Bepflanzungen oder Ähnliches auf dem Grundstück nicht realisiert werden können.

Zur Reduzierung des Eingriffes wurde die Wasserdurchlässige Bauweise für Wege, Pkw-Stellplätze und Zufahrten festgesetzt.

Wenn die Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft geführt wird, ist anzunehmen, dass die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die umweltrelevanten Eingriffe durch die Versiegelungen, Befestigungen und Fällung der Bäume soll durch Aufnahme einer geeigneten Ausgleichsfläche oder durch die Verwendung von Ökopunkten ausgeglichen werden.

Geeignete Maßnahmen werden vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens aufgezeigt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann daher festgestellt werden, dass der Verlust der durch den Eingriff in Anspruch genommenen Biotop-/Nutzungstypen ausgeglichen werden kann.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Folgende wesentlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgegeben und wie folgt sinngemäß abgewogen:

1. Der Geltungsbereich liegt gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft mit Überlagerung eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft. Aus regionalplanerischer Sicht kann zugestimmt werden, wenn die zuständige Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken hat, da nachvollziehbar nachgewiesen wurde, dass keine Alternativen bestehen.
2. Es ist mit einer erheblichen Verkehrszunahme zu rechnen, die den land- bzw. forstwirtschaftlichen Verkehr wesentlich beeinträchtigen könnte.
3. Die Straßen müssen auch für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert sein. Die Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt des DVGW W 405 bereitzustellen.
4. Der Geltungsbereich sollte reduziert werden, damit die landwirtschaftlichen Nachbargrundstücke weiterhin uneingeschränkt genutzt werden können.
5. Die Frage des Ausgleiches ist abschließend zu klären.
6. Die Möglichkeiten zur Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers müssen im Rahmen der Fachplanung geprüft werden.
7. Die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist zu berücksichtigen.

Zu 1.:

Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken wegen etwaiger Beeinträchtigung von Schutzgebieten vorgebracht.

Zu 2.:

Die Anregungen betreffen die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Fachplanung. Unabhängig davon: Es wird nur eine relativ kleine Halle gebaut. Der Verkehr wird daher nur geringfügig zunehmen. Stellplätze sind entlang des Weges nicht zulässig. Die uneingeschränkte Befahrbarkeit der Straße wird daher weiterhin möglich sein.

Zu 3.:

Die Anregungen betreffen die Fachplanung.

Zu 4.:

Die in der Stellungnahme angesprochenen Grundstücke und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch einen Feldweg getrennt. Dieser Feldweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird nicht in Anspruch genommen. Diesbezüglich liegt wahrscheinlich ein Missverständnis vor. Die uneingeschränkte landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist sichergestellt.

Zu 5.:

Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen.

Zu 6.:

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Grundsätzlich ist die Ableitung des Niederschlagswassers über den Wegeseitengraben in den Roßbach möglich.

Zu 7.:

Die Bodenschutzklausel ist beachtet:

Der Geltungsbereich wurde möglichst klein gewählt. Der Geltungsbereich liegt an einer bereits ausreichend breiten Straße/Feldweg. Der Bau von Straßen, bei dem weitere Flächen in Anspruch genommen werden müssten, ist daher nicht erforderlich. Innerhalb der Ortslage gibt es keine Alternativflächen. Dies wird in der Begründung ausführlich dargestellt und wurde gegenüber dem Regierungspräsidium, Regionalplanung, nachgewiesen.

Gründe für die Wahl des Planes unter Berücksichtigung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Sinnvolle Alternativen für die Sonderbaufläche gibt es im Stadtteil Weidelbach nicht, da für die geplante Nutzung "Therapeutisches Reiten" eine sehr ruhig gelegene Fläche benötigt wird und gleichzeitig die Nutzung weder in Wohn- noch in Mischgebieten zulässig ist.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Erweiterungsfläche für Gewerbe kann kurzfristig wegen der zahlreichen Eigentümer nicht realisiert werden. Auch könnte die erforderliche Ruhe nicht sichergestellt werden.

Eine Ruhe, die am jetzigen Standort gewährleistet ist, da die Straße lediglich durch landwirtschaftlichen Verkehr befahren wird und die angrenzende gewerbliche Nutzung mit durchgehender Fassade, die Lärm reduzierend wirkt, vorhanden ist.

15.07.2016

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

