

Bauleitplanung der Gemeinde Aarbergen, Ot. Rückerhausen



Bebauungsplan „Am Sportplatz“, 1. Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

Begründung

Stand 09/ 2020

(Satzungsbeschluss 17.12.2020)

Planstand:
Begründung zur Satzung, Sept. 2020
Bearbeiter: M. Rück

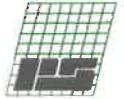
Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/9503-21 F 06403/9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT



Bauleitplanung der Gemeinde Aarbergen, Ot. Rückerhausen
Bebauungsplan „Am Sportplatz“, 1. Änderung
- Begründung

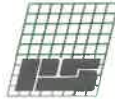
PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT



Inhalt

1. Veranlassung, Zielsetzung
2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren
 - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
 - 2.2 Regionalplan Südhessen (RPS 2010)
 - 2.3 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan
 - 2.4 Standortwahl/-alternativen
 - 2.5 Schutzgebiete
 - 2.6 Innenentwicklung und Bodenschutz
 - 2.7 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV
3. Verfahren
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzungen
 - 4.1 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Baugrenze
 - 4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 4.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange
 - Umweltprüfung
 - Eingriffsregelung
 - Biotop- und Artenschutzes
 - Schutzgebiete
 - Belange der Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz
 - Sonstige Belange
6. Flächenbilanz

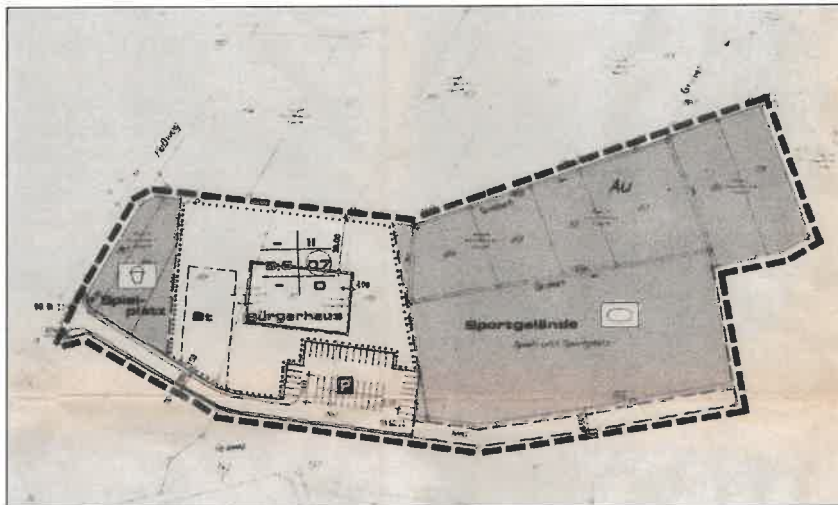
Anlage: Umweltfachbeitrag



1. Veranlassung, Zielsetzung

Der Bebauungsplan „Am Sportplatz“, der das gesamte Areal des Bürgerhauses von Rückershausen mit dem nach Osten anschließenden Sportplatz umfasst, datiert aus dem Jahr 1976.

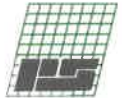
Der Bebauungsplan setzt, ausgehend von der Hintergasse, eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) sowie eine Fläche für Gemeindebedarf fest, innerhalb derer eine überbaubare Fläche (Baufeld) und eine Fläche für Stellplätze definiert ist; im Südosten ist zudem eine öffentliche Parkplatzfläche mit ca. 46 Stellplätzen festgesetzt.



Bebauungsplan „Am Sportplatz“, 1976 (planzeichnerische Festsetzung, ohne Maßstab)

Im August 2018 wurde das bestehende Bürgerhaus Rückershausen durch einen Brand weitgehend zerstört. Eine Sanierung des Gebäudes war/ ist gemäß Sachverständigengutachten nicht möglich.

Demgemäß hat die Gemeindevertretung eine Neuerrichtung des Bürgerhauses unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen Bauweise und Ausstattung beschlossen.



Gemäß der Bestimmung des § 30 BauGB ist die Gemeinde bzw. die Bauherrnschaft im Zuge von Neubauvorhaben exakt an die Vorgaben d.h. die Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes gebunden, was im Rahmen der Neugestaltung des gesamten Flurstückes 88/1 nicht nur äußerst hinderlich wäre, sondern die Realisierung des Neubauvorhabens gänzlich in Frage stellen würde.

Da jedoch der exakte Standort und Ausgestaltung des künftigen Bürgerhauses und darüber hinaus die Nutzung und Gestaltung der verbleibenden Freiflächen noch nicht abschließend entwickelt bzw. festgelegt sind, soll mittels einer Änderung des Bebauungsplanes ein mehr oder minder flexibler Rahmen für die planungsrechtliche Zulässigkeit entsprechender Gebäude/ Nutzungen definiert werden.

Demgemäß hat der Haupt- und Finanzausschuss (gemäß § 51a HGO, Eilentscheidung an Stelle der Gemeindevertretung) in öffentlicher Sitzung am 28.05.2020 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung einer 1. Änderung zum Bebauungsplan „Am Sportplatz“ beschlossen.

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Rückershausen und ist durch die kommunale Straße „Hintergasse“ erschlossen.

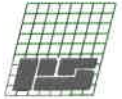
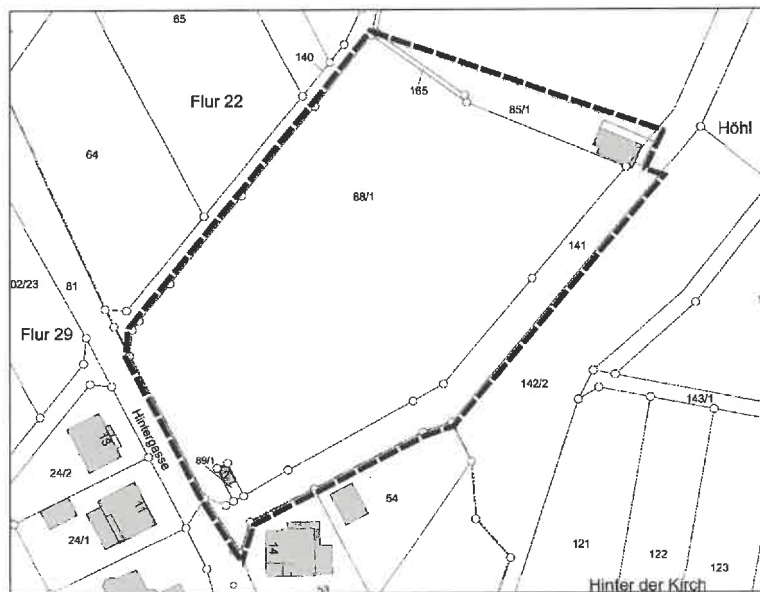
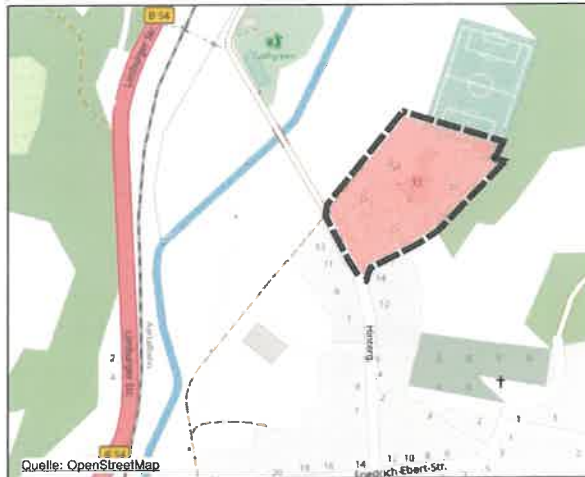
Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Größe von rd. 0,91 ha den gesamten Grundstücksbereich des Bürgerhauses, d.h. die Flurstücke 88/1, 89/1 (Trafostation) sowie 141 (teilweise, Wegeparzelle am Südostrand), das Flurstück 165 und einen kleinen Teil des Flurstückes 85/1 (Sportplatzgelände), im Bereich dessen das Sportheim des TuS-Rückershausen und der Geräteraum (Container) des FC Türkücü Aarbergen bestehen.

Im Süden/ Südwesten grenzen die bebauten Grundstücksflächen, im Norden der Sportplatz (Hartplatz) des TuS Rückershausen an. Im Osten/ Südosten liegt im Anschluss an den Erschließungsweg eine steil ansteigende Hangkante, die geschlossen bestockt ist, während im Westen unterhalb einer Böschungskante ein Grasweg sowie Grünlandflächen im Auebereich der Aar angrenzen.



Übersichtskarten:

Lage und Abgrenzung
des Plangebietes
(ohne Maßstab)

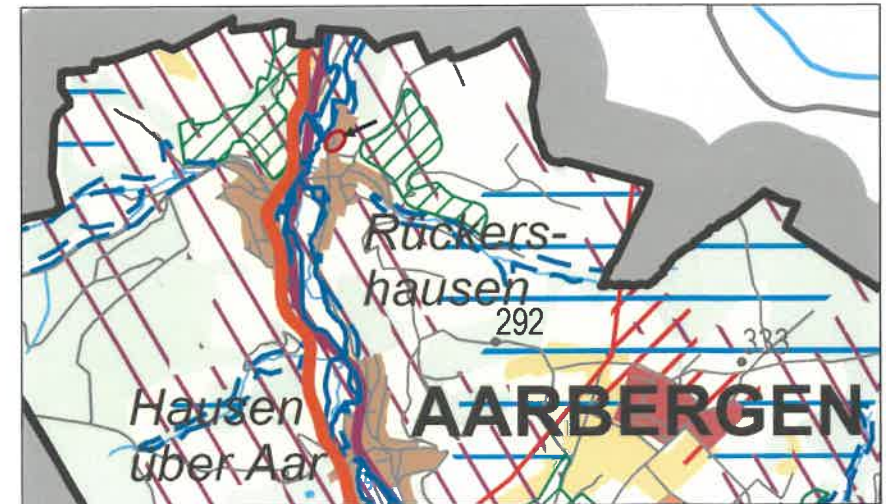


2.2 Regionalplan Südhessen (RPS 2010)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die raumordnerischen Ziele sind im wirksamen Regionalplan Südhessen 2010 (RPM 2010, Genehmigung durch die Landesregierung am 17.06.2011) festgelegt.

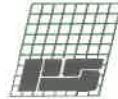
Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Vorranggebiet Siedlung (Bestand).



Auszug:

Regionalplan Südhessen, 2010
(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan (1. Änderung) ist mit der Ausweisung und den Zielsetzungen des RPS 2010 vereinbar und somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.



2.3 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan

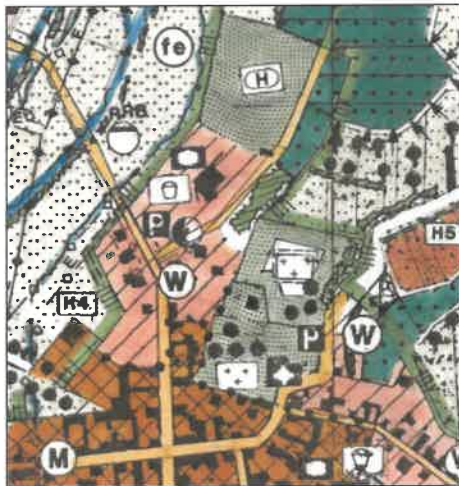
Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 stellt die Fläche des Bürgerhauses als Bestandteil der bestehenden Wohnbaufläche dar; durch Symbol gekennzeichnet sind „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Spielplatz“ und „öffentliche Parkfläche“.

Das Sportheim und der Geräteraum (Container) liegen im Bereich der dargestellten Grünfläche (Hartplatz).

Flächennutzungsplan (1996)

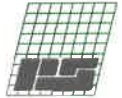
Ausschnitt (ohne Maßstab)



Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt bzw. entwickelbar im Sinne des § 8 BauGB.

Die Bebauungsplan-Änderung überplant zudem ausschließlich Flächen innerhalb des bislang rechtskräftig bestehenden Bebauungsplanes (s. Pkt. 1).

Die Änderung des Bebauungsplanes ersetzt somit mit ihrer Rechtskraft innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches den ursprünglichen Bebauungsplan „Am Sportplatz“ aus dem Jahr 1976 vollständig.



2.4 Standortwahl/ -alternativen

Im unmittelbaren, historisch gewachsenen Funktionszusammenhang mit der Ortslage von Rückershausen und dem angrenzenden Sportplatz, d.h. auf derselben Grundstücksfläche wie das bisherige Bürgerhaus, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes unzweifelhaft standortgebunden.

Vor dem Hintergrund dessen, der bestehenden Erschließungssituation und der entsprechenden Zielsetzung des Bebauungsplanes (1. Änderung) bestehen für die Planung keine Standortalternativen.

2.5 Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Auch Wasserschutzgebiete oder sonstige Schutzbereiche nach dem Wasserrecht sind nicht berührt. Gewässer sind nicht vorhanden.

Westlich angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Aar.

2.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Mit der hier geplanten Nachnutzung der seit Jahrzehnten bereits bauleitplanerisch gesicherten, intensiv genutzten und teilweise versiegelten Grundstücksflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den gesetzgeberischen und regionalplanerischen Vorgaben.



2.7 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist Bestand und erfolgt durch die innerörtlichen Verkehrswege Friedrich- Ebert-Straße und Hintergasse.

Mit der Bushaltestelle an der Limburger Straße (B 54)/ Friedrich-Ebert-Straße ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben; durch mehrere Buslinien bestehenden regelmäßige Verbindungen nach Aarbergen-Kettenbach und weiter bis nach Bad Schalbach und Wiesbaden sowie nach Limburg.

3 Verfahren

Wie vorstehend angeführt überplant der vorliegende Bebauungsplan (1. Änderung) eine Fläche, die seit Langem durch die verbindliche Bauleitplanung hinsichtlich der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche gesichert sind.

Mit dem bisherigen Gebäudebestand (Bürgerhaus) und der faktisch ausgeübten Nutzung sowie der erschlossenen Lagesituation ist der hier in Rede stehende Planbereich als Bestandteil des Siedlungsbereiches von Rückershausen und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

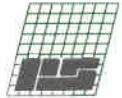
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB:

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Die formulierten Zielsetzungen des § 13 a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im definitiven „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.

In Übereinstimmung mit dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes die Voraussetzung für eine „Wiedernutzbarmachung“ und evtl. verträgliche Verdichtung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche geschaffen.

Die nach dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m².

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.



Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Insofern steht der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Demgemäß kann u.a. auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden; nach den Prämissen und Bestimmungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind gleichwohl die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu berücksichtigen: Insofern wird auf den in der Anlage beigefügten Umweltfachbeitrag verwiesen.

Mit Datum vom 28.05.2020 hat der Haupt- und Finanzausschuss (gemäß § 51a HGO – Eilentscheidung anstelle der Gemeindevertretung Aarbergen) gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung einer 1. Änderung zum Bebauungsplan „Am Sportplatz“ sowie nach § 13a BauGB die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.07. bis zum 21.08.2020 durchgeführt. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB zeitgleich beteiligt.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die zu Änderungen der planinhaltlichen Festsetzungen geführt haben bzw. hätten führen müssen. Im Ergebnis der Abwägung seitens der Gemeindevertretung wurden lediglich einige Hinweise im Bebauungsplan ergänzend angeführt, die im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Vorhaben- und Freiflächenplanung zu beachten sind.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan (1. Änderung) sollen, wie oben ausgeführt, die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Neuerrichtung des Bürgerhauses Rückershausen sowie eine Umgestaltung der umgebenden Grundstücksfläche geschaffen werden.

Es soll ein Zulässigkeitsrahmen bereitgestellt werden, auf Grundlage dessen konkrete Vorhabenplanungen und Freiflächenplanung initiiert und durchgeführt werden sollen/können.

Demgemäß und gemäß den Bestimmungen des § 1 (3) BauGB beschränkt sich die Planung dabei auf ein zur Erreichung der o. a. Zielsetzungen unbedingt notwendiges Maß an Festsetzungen.



4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Unter Orientierung an der bestehenden planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan) und gemäß den vorstehend skizzierten Zielsetzungen wird im Rahmen der nunmehr vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung die Festsetzung einer **Fläche für den Gemeinbedarf** nach § 9 (1) 5 BauGB teilweise beibehalten sowie unter Einbeziehung der vormals festgesetzten Spielplatz- und Parkplatzfläche sowie der beiden bestehenden Gebäude am Nordostrand (Sportheim und Geräteraum/Container) ergänzt.

Zwar sind bei festgesetzten Baugebieten nach den entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zumeist auch Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulassungsfähig. Die entsprechende Zweckbestimmung für eine bestimmte Fläche lässt sich damit jedoch nicht erreichen.

Dies ist nur durch eine Festsetzung nach Nr. 5 möglich, wobei gezielt die bei einer entsprechenden Standortfestlegung möglichen allgemeinen, öffentlichen und speziell städtebaulichen Belange zur Geltung gebracht und im kommunalen Abwägungsprozess besonders gewichtet werden können.

Zudem fußt die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche auf einem Gemeinwohlbezug, d.h. einem besonderen Nutzungsinteresse der Allgemeinheit.

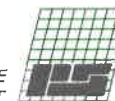
Insbesondere auf Grund der standörtlichen Rahmenbedingungen und der seit langem hier ausgeübten Nutzung, gemeinsam mit den bislang schon vorhandenen und beabsichtigten Synergieeffekten mit der Sportplatznutzung aber auch der Freiflächennutzung (Spielplatz/ Freifläche, Veranstaltungsplatz, Parkfläche(n)) besteht eine grundsätzlich hinreichende Begründung für die hier vorgenommene Festsetzung.

Bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen kommt es nicht auf eine ins Einzelne gehende Darlegung der Nutzung oder des Bedarfsträgers an. Unverzichtbar (auch im Hinblick auf die Rechtsfolgen z.B. nach §§ 39 ff) ist jedoch die Festsetzung einer exakten Zweckbestimmung.

Damit wird der notwendige Rahmen für den zu realisierenden Zweck geschaffen.

Mit der ergänzend festgesetzten Zweckbestimmung **Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** sowie dem angeführten Zulässigkeitskatalog sind die Errichtung eines Bürgerhauses einschließlich aller zur Funktionserfüllung notwendigen Gebäude, Nebenanlagen und Nutzungen zulässig.

Damit ist, ohne, dass eine konkrete Standortzuordnung erfolgt, ein großer, zugleich aber nicht unverhältnismäßiger Spielraum für eine künftige funktionsgerechte und attraktive künftige Gestaltung der gesamte Grundstücksfläche eröffnet.



Das Gleiche gilt für die beiden kleinen Gebäude im unmittelbaren nordöstlichen Anschluss, die im Funktionszusammenhang mit dem Fußball-Spielbetrieb genutzt werden. Zur eindeutigen planungsrechtlichen Sicherung erfolgt die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung **Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**.

Zulässig sind alle zur Funktionserfüllung (Sport- und Fußballbetrieb) notwendigen Gebäude, Nebenanlagen und Nutzungen.

Um auch hinsichtlich der konkreten Standörtlichkeit der verschiedenen „Gemeinbedarfsnutzungen“ einen großzügigen Rahmen beizubehalten, da die Nutzungen in unterschiedlichem Funktionszusammenhang stehen und flächenmäßig quasi ineinander übergehen und, da die Flächen insgesamt in kommunalem Eigentum stehen, erfolgt keine flächenmäßige Abgrenzung der Gemeinbedarfsflächen.

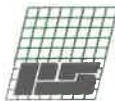
Für eine vollständige Überplanung der Sportplatzfläche im nordöstlichen Anschluss ist hingegen eine Erforderlichkeit im Sinne des § 1 (3) BauGB nicht ersichtlich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 9a BauGB nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung (durch ein Planzeichen nach der Anlage zur PlanZV) gibt es für Flächen für den Gemeinbedarf keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundflächen.

Gleichwohl ist die Zulässigkeit einzelner Festsetzungen nach BauNVO unstrittig, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit ist im vorliegenden Fall des Bürgerhauses gegeben, um die Höhenentwicklung des geplanten Bürgerhauses auf ein dem Standort angemessenes Maß zu begrenzen. Allgemeiner Maßstab dabei bilden die Wohngebäude Hintergasse Nr. 14, 12, 10 südlich des Plangebietes.

Festgesetzt wird eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen und, da die Hessische Bauordnung bei der Vollgeschoss-Definition nur eine Mindesthöhe vorgibt, eine maximale Oberkante baulicher Anlagen ($OK_{max.}$, zugleich maximale Firsthöhe) von 10 m. Da davon auszugehen ist, dass die Zugänglichkeit zum künftigen Bürgerhaus mehr oder minder ebenerdig, d.h. barrierefrei ausgeführt werden wird, ist es zur Sicherung der allgemeinen Zielsetzung „verträgliche Einbindung in die örtliche Situation“ ausreichend die maximal zulässige Höhenentwicklung auf den Erdgeschoss-Rohfußboden



zu beziehen.

Um einen großzügigen Gestaltungsrahmen zu bieten, zugleich aber die maximal realisierbare Gebäudegrundfläche zu definieren, erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl mit einer GRZ = 0,6.

Damit dürfen bis zu 60 % der Gemeinbedarfsfläche durch Bürgerhaus, Nebengebäude/ Nebenanlagen sowie Stellplätze mit Zufahrten in Anspruch genommen werden.

Der Teilbereich für sportlichen Anlagen und Nutzungen sind dabei mit zu berücksichtigen; eine separate Festsetzung ist angesichts der bestehenden Situation und da Veränderungen nicht beabsichtigt sind, weder sinnvoll noch erforderlich.

4.3 Baugrenze

Nicht zuletzt aufgrund der noch ausstehenden Gebäudeplanung für das künftige Bürgerhaus und der sonstigen Nutzungsaufteilung der Grundstückfläche wird zur Vermeidung einer Vorwegbindung auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet.

Bezüglich z.B. der Wahrung von Abstandsflächen gelten ergänzend zum Bebauungsplan die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung.

4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

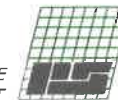
Im Bereich des Flurstückes 141 am Südostrand des Plangebietes verläuft die Zuwegung/ Erschließung des Sportplatzgeländes im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet.

Der Weg ist, beginnend an der Hintergasse, auf eine Länge von ca. 60 - 65 m als geteerte/ gepflasterte Verkehrsfläche ausgebaut, um dann faktisch in eine „ungestaltete“ Schotterfläche östlich des vormaligen Bürgerhauses zu münden.

Die gesamte Wegeparzelle wird als Anlieger- und Erschließungsweg festgesetzt (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, § 9 (1) 11 BauGB).

Ob und in welcher Weise ein weitergehender Ausbau erfolgt, bleibt der späteren Vorhabenplanung/ Freiflächengestaltung vorbehalten.

Der vorhandene Parkstreifen im Südwesten/ an der Hintergasse wird durch Symbol bezeichnet.



4.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die lineare Gehölzstruktur am nordwestlichen Geltungsbereichsrand (einschließlich der Böschungskante zu den tiefer liegenden Grünlandflächen (Auenbereich)) wird nach § 9 (1) 25b BauGB konsequent zum Erhalt festgesetzt. Fehlstellen oder Lücken sind zu schließen.

Neben der Funktion als Kleinlebensräume stellt dies einen wichtigen Aspekt für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild dar.

Zur Übersattung der von Stellplatzflächen und zur Grundstücksbegrünung wird festgesetzt, dass je 10 Stellplätze mindestens (!) ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Als eingriffsminimierende Festsetzung wird, um die durch den Bebauungsplan vorbereitete Versiegelung möglichst gering zu halten und eine gewisse dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser nicht auszuschließen, festgesetzt, dass neu herzustellende Gehwege, Stellplätze und sonstige funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Mülltonnen-Stellplätze) in wasserdurchlässiger Art und Weise zu befestigen sind.

Gemäß dem Regierungspräsidium Darmstadt (Stellungnahme vom 18.08.2020) wird empfohlen von einer wasserdurchlässigen Herstellung von Gehwegen, Stellplätzen etc. auf dem Grundstück Flur 22, Flurstück 88/1 abzusehen. Dieses ist Teil der mit gewerblichen Abfällen verfüllten Ablagerung. Es ist nicht auszuschließen, dass auf Grund von Regenwasser/Sickerwasser in das Deponat Schadstoffe in tiefere Bodenhorizonte oder das Grundwasser ausgewaschen werden. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis ergänzend angeführt.

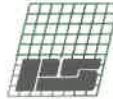
In welcher Art und Weise Flächenbefestigungen erfolgen, ist im Zuge der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und zu entscheiden.

5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Umweltprüfung

Nach § 2 (4) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abuarbeiten.

Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die vorrangig bestandssichernde, ordnende oder - wie im vorliegenden Fall - verdichtende Funktion haben.



Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich durch die Bestimmung des § 13 (3) S. 1 BauGB; demnach sind Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Nach den Prämissen und Bestimmungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind gleichwohl die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu berücksichtigen: Insofern wird auf den in der Anlage beigefügten Umweltfachbeitrag verwiesen.

Eingriffsregelung

Die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes bedingt theoretisch eine geringfügige Verringerung vorhandener Vegetationsstrukturen zugunsten einer baulichen Nutzung sowie ein Verlust von Bodenfunktionen im Umfang zukünftiger Überbauung/Versiegelung.

Unter Bezugnahme auf die bisher bestehende faktische Nutzungssituation (Bürgerhaus, Festplatz, Parkplatz, Spielplatz) und, da wertgebende Biotopflächen oder -strukturen nicht vorhanden sind, ergeben sich voraussichtlich keine weitergehenden Eingriffswirkungen.

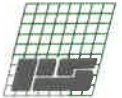
Nach den Bestimmungen des § 13a (2) 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes (1. Änderung) zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies, da gerade mit Maßnahmen der Nachverdichtung eine Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen außerhalb der Siedlungslagen und damit mittelbar ein schonender Umgang mit Grund und Boden (wie es der § 1a (2) BauGB verlangt) gewährleistet ist.

Vor dem Hintergrund dessen und unter argumentativem Hinweis auf die Standortbindung des Planvorhabens, ergibt sich für die vorliegende Bebauungsplanänderung kein Ausgleichserfordernis bzw. kein weiterer diesbezüglicher Handlungsbedarf.

Biotop- und Artenschutz

Nicht zuletzt aufgrund der seit Langem bestehenden Vornutzung liegen (mit Ausnahme der Gehölzstruktur am Nordweststrand, die zum Erhalt festgesetzt ist) keine wertgeben Biotopflächen- oder Strukturen; insofern liegen keine Lebensraumpotenziale für geschützte Arten vor (vgl. Umweltfachbeitrag).

Zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes liegen auch keine konkreten Informationen über das Vorkommen bzw. die mögliche Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor.



Nach dem gegebenen Kenntnisstand stehen die Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zum besonderen Artenschutz den Grundzügen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht entgegen. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG grundsätzlich auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung zwingend notwendig ist und die Bestimmungen bei allen Maßnahmen der Planrealisierung vom Vorhabenträger und Bauherrn zu beachten sind.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (z.B. FFH-/ Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet) sind durch die Planung nicht berührt.

Belange der Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (07/2014) ist gemäß dem gegebenen Planungsstand folgendes auszuführen:

Das Gebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdeter Gebiete sowie außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Mit der Lage an der öffentlichen Verkehrsfläche „Hintergasse“ ist die gesamte Grundstücks- und Gemeinbedarfsfläche als öffentlich-rechtlich voll erschlossen zu bezeichnen.

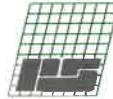
Die Ver- und Entsorgung des zur Neuerrichtung vorgesehenen Bürgerhauses erfolgt (gemäß der bisherigen Situation) an die Medien der Ver- und Entsorgung im Bereich der Hintergasse.

Mit der beabsichtigten ersatzweise Neuerrichtung des Bürgerhauses ist davon auszugehen, dass eine hinreichende Trink- und Löschwasserversorgung auch weiterhin sichergestellt ist.

Neben dem unweit, im Bereich der Hintergasse vorhandenen Hydrant ist auf das offene Gewässer der Aar hinzuweisen, dass in einem Abstand von rd. 100 m als optionale Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung steht.

Durch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und sonstig geeigneten Nebenflächen kann anfallendes Niederschlagswasser auf den entsprechenden Flächen zumindest in geringem Umfang versickern und zum Schutz des Grundwassers sowie der Verringerung der Abwasserfracht der Ortskanalisation beitragen.

Die wassergesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im Rahmen



der nachfolgenden konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung grundsätzlich zu prüfen und, soweit möglich, berücksichtigen.

Gemäß dem Regierungspräsidium Darmstadt (Stellungnahme vom 18.08.2020) wird empfohlen von einer wasserdurchlässigen Herstellung von Gehwegen, Stellplätzen etc. auf dem Grundstück Flur 22, Flurstück 88/1 abzusehen. Dieses ist Teil der mit gewerblichen Abfällen verfüllten Ablagerung. Es ist nicht auszuschließen, dass auf Grund von Regenwasser/Sickerwasser in das Deponat Schadstoffe in tiefere Bodenhorizonte oder das Grundwasser ausgewaschen werden. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis ergänzend angeführt.

In welcher Art und Weise Flächenbefestigungen erfolgen, ist im Zuge der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und zu entscheiden.

Die Anbindung des neu zu errichtenden Gebäudes an den Schmutzwasserkanal (Mischwasserkanal) und Abführung zur unweit nördlich liegenden Kläranlage Aarbergen ist problemlos möglich.

Gewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

Sonstige Belange

Aus wenn, aufgrund der seit Langem gestehenden Aufschüttungssituation nicht davon auszugehen ist, können innerhalb des Plangebietes Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

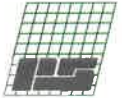
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 HDSchG wird hingewiesen.

In der Altflächendatei (FIS AG) des Landes Hessen liegt für das Flurstück 88/1 in der Flur 22 der Gemarkung 22 Rückerhausen eine Eintragung vor; unter der Schlüsselnummer 439.001.060-000.002 wird die Ablagerung „Sportanlage Bürgerhaus, Passavant-Werke“ geführt.

Weitere Hinweise auf mögliche Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

Das Grundstück ist seit langen Jahren zu Gemeinbedarfszwecken genutzt; im Zuge der notwendigen Neuerrichtung sind relevante Bodeneingriffe nicht vorgesehen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse weder erforderlich noch vorgesehen.



Der Fachdienst III.3 (Brandschutz) beim Rheingau-Taunus-Kreis führt in der Stellungnahme vom 24.08.2020 die nachfolgenden Maßgaben zu den Belangen des vorsorgenden Brandschutzes an, die im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung zwingend zu berücksichtigen sind:

Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstückstellen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
 2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
 3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
 4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
 5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
 - Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Helmbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
 - Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung bis drei Geschosse oder GFZ $\leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über eine Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.

Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsreich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht überschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.



Sonstige Belange sind nach dem gegebenen Kenntnisstand nicht berührt.

6. Flächenbilanz

Gemeinde Aarbergen, Ot. Rückershausen BP "Am Sportplatz", 1. Änderung	08.06.2020
FLÄCHENBILANZ - PLANUNG	
Fläche Gemeinbedarf	7.322,8
Flächen für Erhalt und Anpflanzung	703,9
Straße bes. Zweckbest.	1.123,0
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH	9.149,7

(digitale Flächenermittlung (gerundet !) auf Grundlage des Bebauungsplanes
in der Fassung des Entwurfes (06/ 2020, M = 1:500)

Aarbergen, im Juni und September 2020


PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT
aufgestellt:
(im Auftrag) Regional-, Stadt- und Landschaftsplanung
Breitenweg 14 • 55440 Linden • T 06403 95030 • F 06403 950330


Rudolf
Bürgermeister
aufgestellt:
Gemeinde Aarbergen


Anlage: Umweltfachbeitrag
(bleibt zur Satzungsfassung unverändert !)