

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0767/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Timo Schmitz
Aktenzeichen: FD III/1/610-20/ts	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 28.05.2024

**Bebauungsplan Nr. 2/2020 "Langgraben-Hainfeld", OT Oberjosbach und 17. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: Beschluss Entwurf und Offenlage**

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Oberjosbach	öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Sozial-, Umwelt- und Klimaausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Die in der Anlage 1 befindlichen Beschlussempfehlungen zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden nach sorgfältiger Abwägung als Stellungnahmen der Gemeinde Niedernhausen beschlossen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten beschlossenen Änderungen bzw. Ergänzungen beschließt die Gemeindevertretung den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ und den Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in der geänderten Fassung, nebst Begründung, zum offiziellen Entwurf zu erheben.

Der offizielle Entwurf des vorgenannten Bebauungsplanes und Flächennutzungsplanes nebst Begründung, Umweltbericht, Artenschutzbeiträge, schalltechnische Untersuchung, sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden sind von der Offenlegung zu unterrichten und nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Gemeindevorstand wird gebeten, das Erforderliche zu veranlassen.

Dr. Norbert Beltz
Erster Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung: keine

Teilhaushalt: 5110
Sachkonto / I-Nr.: 511001/6120000
Auftrags-Nr.: ---

Für diverse Planungen sind im Haushaltsplan 2024 unter o.g. Sachkonto 10.000 Euro eingestellt. Die Planungskosten werden jedoch auf die betreffenden Grundstückseigentümer umgelegt werden, sodass nur der Anteil für die gemeindeeigenen Grundstücke zu tragen ist.

Sachverhalt:

Am 26.08.2020 hat die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ beschlossen. Gleichzeitig hat die Gemeindevertretung den Beschluss für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2/2020 gefasst und somit das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes formell eingeleitet.

Die Planergruppe ASL hat auf Grundlage dessen, nach Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung entsprechende Vorentwürfe erarbeitet. Auf deren Grundlage hat die Gemeindevertretung am 30.03.2022 die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB - Bürgerbeteiligung fand im Zeitraum vom 06.06.2022 bis 08.07.2022 statt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 13.06.2022 bis 11.07.2022 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit den entsprechenden Beschlussempfehlungen aus der Anlage 1 ersichtlich. Stellungnahmen von Bürgern liegen nicht vor. Die beabsichtigte Planung wurde am 22.11.2023 mit den betroffenen Eigentümern besprochen.

Es soll ein rd. 0,67 ha umfassender Bereich überplant werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 2/2020 „Langgraben-Hainfeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes im Zuge der Arrondierung des Ortsrandes im Ortsteil Oberjosbach - mit aus heutiger Sicht maximal 22 Wohneinheiten - geschaffen werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die entsprechend Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen.

Eine Teilfläche des Planungsgebietes mit einer Größe von rd. 3.500 m³ ist als Waldfläche eingestuft, siehe Seite 47 der Begründung und Bestandsplan Anlage 9 („Feldgehölz, waldähnlich“). Die vorherrschenden Baumarten sind Stieleiche Rotbuche, Bergahorn, Hängebirke, Salweide und Zitterpappel. Für diese Waldfläche muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Antrag auf Rodung und Umwandlung von Waldflächen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG gestellt werden. Über dieses Verfahren ergibt sich ein Ausgleich für die Waldflächen, deren genaue Form (vermutlich Walderhaltungsabgabe, u.U. Ersatzaufforstung in Nachbargemeinden) im weiteren Verfahrensverlauf mit den zuständigen Behörden geklärt wird. Innerhalb der Gemeinde Niedernhausen steht keine Aufforstungsfläche zur Verfügung.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich muss mangels geeigneter gemeindeeigener Flächen im Wesentlichen durch „Abbuchung“ vom gemeindlichen Öko-Konto erfolgen. Die Gemeinde hat vor einigen Jahren Öko-Punkte von einer Privatperson erworben.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass im Planungsgebiet ein geschütztes Biotop liegt.

Mit der öffentlichen Auslegung sollen auch mit den Vorarbeiten für die erforderliche Umlegung nach BauGB begonnen werden.

Da sich die Fläche im **regionalen Grünzug** lt. Regionalplan befindet, muss eine Kompensation durch Ausweitung des Grünzuges an anderer Stelle erfolgen. Möglich ist dies ausschließlich im Bereich Hartemuß / südlicher Ortsrand. Eine –derzeit nicht anstehende - Siedlungsentwicklung dort ist dann im Gegenzug erschwert. Dies Änderung erfolgt bei der nächsten Fortschreibung des Regionalplanes.

Anhand der offiziellen Entwürfe soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wird die Gemeindevertretung im Rahmen des Abwägungsbeschlusses entscheiden.

Schmitz
Amtmann

Anlagen:

- 1 Stellungnahmen
- 2 Entwurf Bebauungsplan
- 3 Entwurf B-Plan Begründung
- 4 Entwurf Änderung FNP
- 5 Entwurf Änderung FNP Begründung
- 6 Umweltbericht
- 7 Artenschutzgutachten
- 8 Artenschutzgutachten Bestandsplan
- 9 Bestandsplan
- 10 Schalltechnische Untersuchung
- 11 Wohn-Gewerbe-Konzept