

BAULEITPLANUNG DER KREISSTADT HOMBERG (EFZE)

Änderung Nr. 28 des Flächennutzungsplans Bebauungsplan Nr. 6 für den Stadtteil Mardorf „Am Birkenhof“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Ziel der Änderung Nr. 28 des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 6

Anlass der Planung ist die Bauabsicht eines Einwohners aus Mardorf auf dem randlich gelegenen Grundstück. Konkret handelt es sich um einen Standort am westlichen Ortsrand Mardorfs, der derzeit als Gartenfläche genutzt wird.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit noch nach § 34 BauGB erfolgen, Neubauten wären somit unzulässig, da die potentielle Baufläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mardorf liegt. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Wohnbebauung zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Homberg (Efze) die Aufstellung eines Bebauungsplans. Eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, angrenzenden Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Insbesondere können damit die schon vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zusätzlich und besser ausgenutzt werden. Mit der Bauleitplanung kann somit Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Mardorf geschaffen werden.

Da der gültige Flächennutzungsplan die Planungsfläche als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Garten darstellt, muss zugleich der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren als 28. Änderungsplanung.

Die Umsetzung der Planungsabsicht sollte zunächst im Rahmen einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgen. Nach der Durchführung des ersten Beteiligungsverfahrens, das vom 11. April 2023 bis einschließlich 17. Mai 2023 durchgeführt wurde, erfolgte seitens des Regierungspräsidiums Kassel der Einspruch, dass im vorliegenden Fall eine entsprechende Einbeziehungssatzung nicht zur Anwendung kommen kann, sondern ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 6 für den Stadtteil Mardorf „Am Birkenhof“ wird dieser Forderung gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.07.2023 nachgekommen. Das bereits durchgeführte Beteiligungsverfahren ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB anzusehen.

Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Der Untersuchungsrahmen wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich der beiden Bauleitplanungen. Für die Umweltprüfung wurde eine schutzgutbezogene landschaftspflegerische Beurteilung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erstellt. Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung bzgl. der Verbote des § 44 BNatSchG erstellt.

Durch die Planrealisierung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht zu erwarten, da die in Anspruch genommenen Flächen großenteils bereits überbaut sind. Dies gilt auch für die Schutzgüter Mensch, Klima, Landschaftsbild und Kulturgüter, die durch die Planung nicht beeinträchtigt und durch die vorgesehenen Anpflanzungen eher positiv beeinflusst werden. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind ebenfalls nicht gegeben. Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die vorhandenen Bäume erhalten und zusätzliche Gehölze angepflanzt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Plangebiet werden im Wesentlichen folgende Maßnahmen im Flächennutzungsplan beschrieben bzw. im Bebauungsplan festgesetzt:

- Die auf dem Grundstück stehenden Bäume, insbesondere die alte Eiche ist dauerhaft zu erhalten.

Boden-/Wasserschutz

Als Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes sind die folgenden Festsetzungen im B-Plan anzusehen:

- Alle Zufahrten und Stellflächen sind versickerungsfähig – z.B. mit breittufigem Pflaster oder Kies/Schotter – herzustellen.
- Auf dem Baugrundstück ist eine Rückhaltemöglichkeit für die Entnahme von Brauchwasser vorzusehen. Die Regenrückhaltung kann in Form einer Zisterne oder als Rückhalteteich erfolgen. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) wird empfohlen.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen wasserdurchlässig belassen oder hergestellt und begrünt werden. Eine Vollversiegelung oder Befestigung der Vorgärten - abgesehen von den erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten ist unzulässig.
- Verbleibende Grundstücksfreiflächen dürfen nicht mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbausteinen (sogenannte Schotter-/Kiesbeete) überdeckt werden.

Maßnahmen zur Kompensation

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen oder, soweit der Eingriff nicht vermeidbar ist, beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushaltes gleichartig (Ausgleichmaßnahmen) oder gleichwertig (Ersatzmaßnahmen) wiederherzustellen.

Als Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung sind die geplanten Überbauungen auf bisher als Garten genutzten Flächen anzusehen. Den möglichen 250 m² Versiegelungen stehen bereits vorhandene Befestigungen durch die Gartenhütte, den Grillplatz sowie die Eingangsbefestigungen von ca. 200 m² entgegen, sodass von einer Neuversiegelung von 50 m² ausgegangen werden kann.

Als wesentlicher Ausgleich wird die randliche Bepflanzung mit heimischen Sträuchern festgesetzt. Hierdurch wird eine zweireihige Hecke entstehen, die bei einer Länge von ca. 40 m und einer Breite

von ca. 4 – 5 m ca. 160 – 200 m² groß sein wird. Die vorhandenen Laubbäume bleiben vollständig erhalten. Die Eingriffe in den Naturhaushalt können damit als ausgeglichen angesehen werden.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zur Sicherung der Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild sowie Tiere sollen die randlichen Anpflanzungen auf ihre Funktionsfähigkeit hin ca. alle 3-4 Jahre hin überprüft werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Beteiligungsverfahren und Begründung der Abwägungsergebnisse

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die einzelnen Verfahrensschritte sind den Verfahrensvermerken auf dem Bebauungsplan und dem Flächennutzungsplan zu entnehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden im Wesentlichen folgende Hinweise und Anregungen gegeben:

Seitens des *Regierungspräsidiums Kassel* wurde von den *Dezernaten 26 Forsten, Jagd* sowie *31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz* mitgeteilt, dass Ihre Belange nicht berührt werden.

Von Seiten des *Kreisausschusses des Schwalm-Eder-Kreises* bestehen von den *Fachbereichen 60.3 Wasser und Bodenschutz* sowie *60.2 Untere Denkmalschutzbehörde* keine Bedenken gegenüber dem Bauvorhaben.

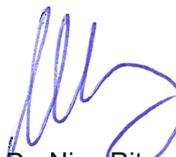
Seitens des *Kreisausschusses des Schwalm-Eder-Kreises Fachbereich 60.3 – Untere Naturschutzbehörde* wurde darauf hingewiesen, dass die Durchführung und Einhaltung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen nach den textlichen Festsetzungen vorzunehmen sind. Hierbei sind insbesondere der Erhalt sowie die Pflege der Bäume und Gehölze einzuhalten bzw. sicherzustellen.

Der *Fachbereich 37 Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Kreisausschusses des Schwalm- Eder-Kreises* führt verschiedene Punkte an, welche beachtet werden müssen, damit aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Diese werden bei der Planung beachtet.

Es wurden keine weiteren Anmerkungen und Einwände vorgebracht.

Homburg (Efze), den 08.04.2024




Dr. Nico Ritz
Bürgermeister