



Stadt Butzbach

Stadtteil Münster

Bebauungsplan

„Im Brühl / Auf den Brühläckern“ - 1. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

S a t z u n g

**Beschluss der Stadtverordnetenversammlung
vom 20.02.2024**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Änderung.....	3
2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	3
2.2	Gebiets-/ Bestandssituation	4
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
3	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	5
3.2	Überörtliche Fachplanungen.....	5
3.3	Sonstige rechtliche Vorgaben.....	6
3.4	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	6
4	Inhalt der Änderung	7
5	Umweltbelange	8
6	Verfahrensablauf und Beteiligung.....	9

1 Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan „Im Brühl / Auf den Brühläckern“ im Stadtteil Münster wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 14.07.2021 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung vom 09.08.2021 rechtskräftig.

Die Entwicklung des Baugebiets „Im Kleinen Brühl“ ist inzwischen weit fortgeschritten. Die Erschließungsanlagen wurden erstellt und die Grundstücke neu geordnet.

Im Rahmen des Straßenbaus hat sich jedoch gezeigt, dass die geplante Wendeanlage auf Grund der topographischen Verhältnisse leicht versetzt errichtet werden muss, da ansonsten ein übermäßig hoher Aufwand zur Sicherung der Straße durch Stützwände erforderlich wäre.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans soll der Bebauungsplan an die aktuelle Erschließungsplanung angepasst werden, damit die Erschließung abgeschlossen werden kann.

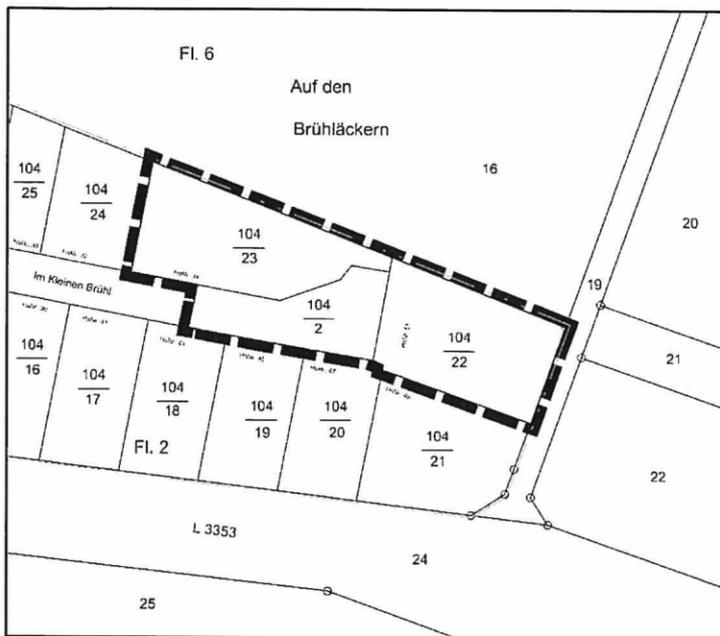
Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Baugebiet befindet sich im Stadtteil Münster am östlichen Ortsausgang Richtung Fauerbach. Westlich grenzt die Bebauung „Im kleinen Brühl“ an, am Nordrand befindet sich ein Gehölzsaum. Hier schließen in Richtung des Fauerbaches Pferdeweiden sowie Röhricht- und Wiesenflächen an. Am Ostrand befindet sich ein größeres Feldgehölz, welches nach Süden zur L 3353 in eine Streuobstwiese übergeht. Am Südrand verläuft die L 3353, an die sich in südlicher Richtung landwirtschaftliche Nutzflächen (überwiegend Äcker) anschließen.



Abbildung 1: Lage des Baugebietes „Im Kleinen Brühl“ (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)



Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 104/2 teilweise, 104/22 und 104/23 in der Flur 2, Gemarkung Münster mit einer Größe von 1.866 m².

Abbildung 2:
Geltungsbereich der 1. Änderung
(Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.)

2.2 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Baugebiet ist inzwischen für die Bebauung vorbereitet. Die Straße ist im Rohbau vorhanden, die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt sowie die Straßenbeleuchtung errichtet.

Die zukünftigen Baugrundstücke wurden vermessen und stehen zum Verkauf.

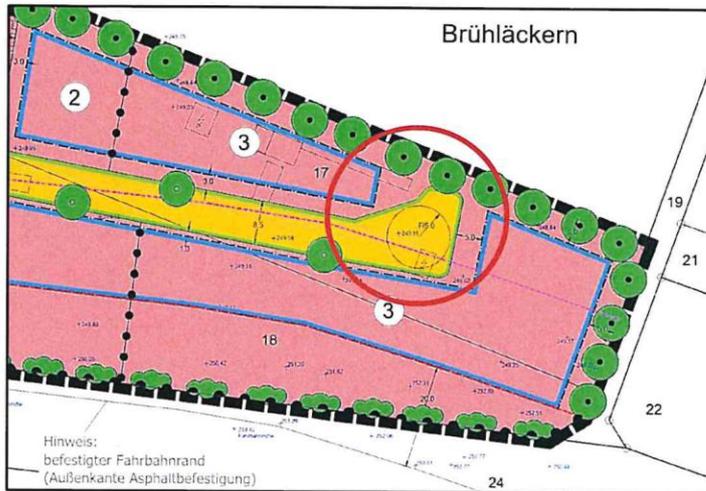


Abbildung 3: Straße „Im kleinen Brühl“, Blick nach Westen



Abbildung 4: Bereich der Wendenanlage, der verlegt werden soll

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation



Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2021 ist eine Wendeanlage gemäß RaSt06 festgesetzt mit angrenzenden Baugrundstücken.

Abbildung 5:
Bebauungsplan „Im Brühl / Auf den Brühläckern“ (2021)

3 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

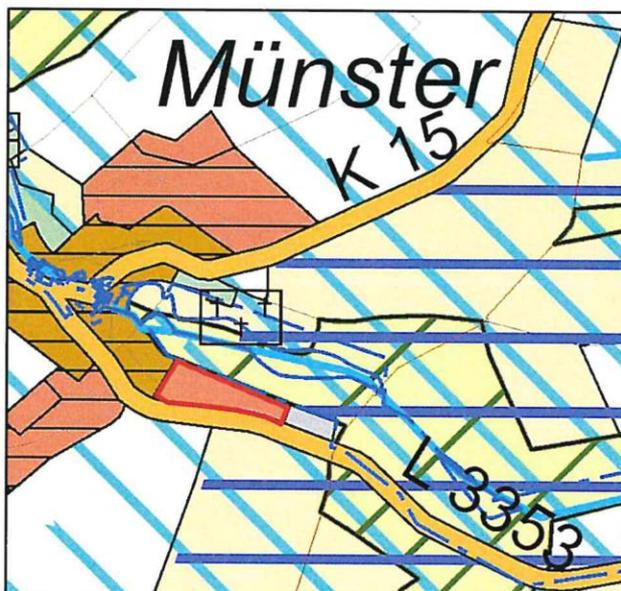


Abbildung 6: Ausschnitt aus der RegFNP Hauptkarte, Stand 31.12.2022

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen (RPS) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Ballungsraums Frankfurt RheinMain festgelegt.

Das Plangebiet ist in der aktuellen Hautkarte des RegFNP als „Wohnbaufläche geplant“ dargestellt ist.

Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauf Flächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

3.3 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb von Natur-, Landschafts-, Wasser-schutz- und Überschwemmungsgebieten.

Natura-2000 Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind ebenfalls nicht betroffen.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 13 HAGBNatSchG) sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

3.4 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Das in § 13 BauGB vorgesehene vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt wird und wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Leitbild nicht verändert wird und sich die Änderung nur auf die Lage des Wendehammers bezieht.

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben erstmalig vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da die zulässigen Nutzungsart (Allgemeines Wohngebiet) nicht geändert wird.

Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) vor, da im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung solche Gebiete nicht vorhanden sind.

Von der Planung können keine schweren Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen. Auch sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe bekannt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind somit gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen. Ihnen wird im Rahmen einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. einer Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Weiterhin wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 1 BauGB und dem Monitoring (§ 4c BauGB) abgesehen.

4 Inhalt der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet eine rein zeichnerische Änderung der Planzeichnung. Dabei erfolgt eine Anpassung an die aktuelle Erschließungsplanung.

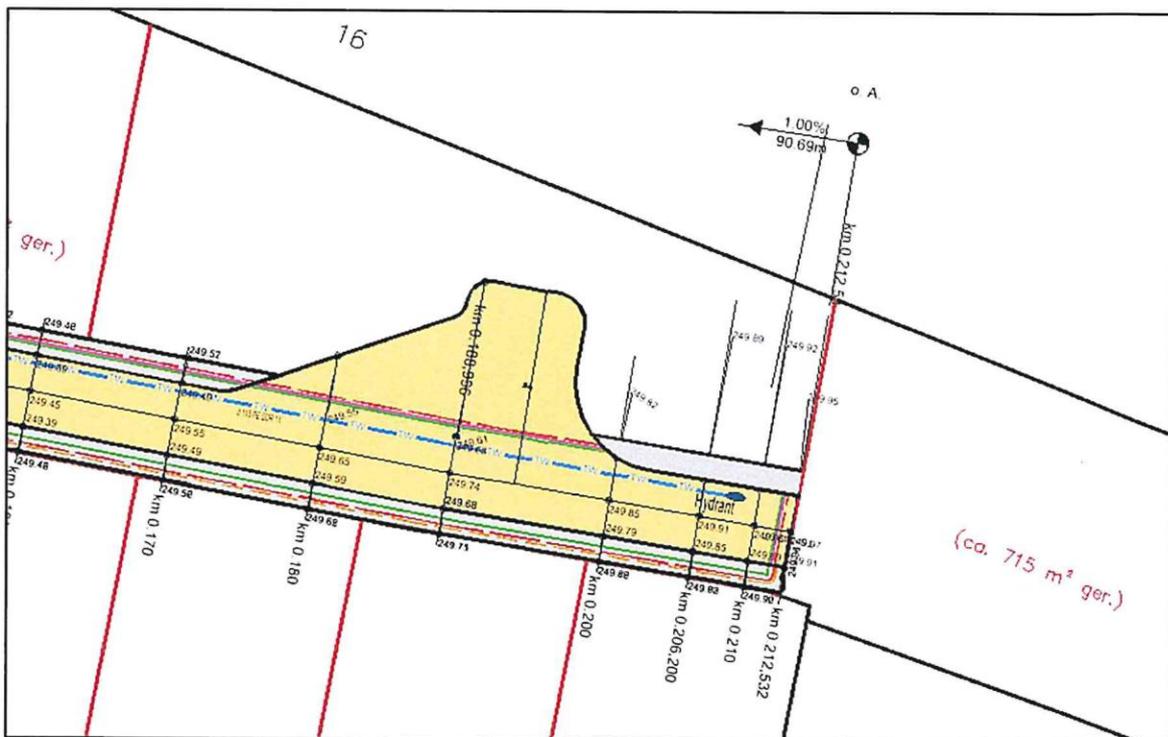


Abbildung 7: Aktuelle Straßenplanung (Planungsteam Desor PartG Ingenieure und Landschaftsarchitekten; 65205 Wiesbaden)

Die Überlagerung der neuen Planung mit dem geltenden Bebauungsplan ergibt neben der räumlichen Verlagerung der Straßenfläche eine Änderung der Straßenfläche von ursprünglich 97 m² auf 111 m² (siehe Abbildung 8).

Die Erschließung des Flurstücks 104/21 wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

Die sonstigen zeichnerischen Festsetzungen zu den Baugrundstücken wurden übernommen. Alle textlichen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit, eine Anpassung oder Änderung ist hier nicht erforderlich.

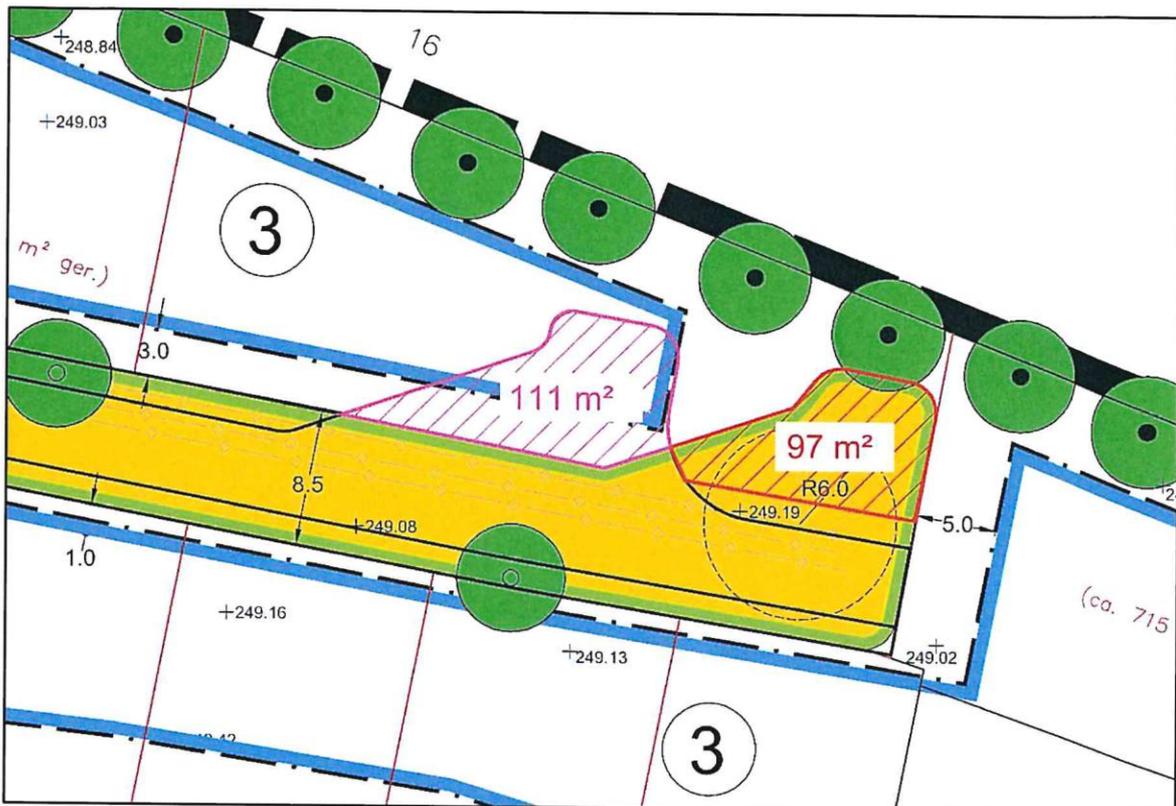


Abbildung 8: Überlagerung Straßenplanung / Bebauungsplan

5 Umweltbelange

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Der Wegfall der (formalen) Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Ermittlung und Berücksichtigung der von der Planung betroffenen Umweltbelange in der Abwägung.

Da im Rahmen der Änderung lediglich Flächenverschiebungen innerhalb der festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen erfolgen, sind mit der Planung gegenüber dem rechtskräftigen Zustand erkennbar keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Es ergibt sich gegenüber der im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans durchgeführten Prüfung der Umweltbelange kein zusätzliches Ermittlungsbedürfnis.

6 Verfahrensablauf und Beteiligung

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	27.09.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	27.10.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	27.10.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	30.10.-01.12.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom	26.10.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	20.02.2024

Tabelle 1: Verfahrensablauf

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingebrachten Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen zu...
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung	-	-	-
§ 4 Abs. 2 BauGB	4	3	2	Wasserversorgung, Denkmalschutz

Tabelle 2: Übersicht über das Beteiligungsverfahren