

Anlage 1a

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Silgesberg" Ortsteil Silges, Gemeinde Nüsttal

Beratungs- und Beschlussvorlage

Öffentliche Auslegung

§ 3 (2) BauGB

Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

§ 4 (2) BauGB

1 a) Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

| Ifd. Nr. | Name (Datum der Stellungnahme) | Geäußerte Anregungen, Hinweise, Bedenken | Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal beschließt: |
|----------|-----------------------------------|---|--|
| 01 | Anlieger A (17.10.2018) | Anlieger widerspricht den Änderungen des Bebauungsplanes und führt folgende Gründe an: - unzumutbare Kosten und Folgekosten, - Beeinträchtigungen der vorh. Bebauung durch den zu erwartenden Baubetrieb, - Nachteile gegenüber den Außengrundstücken hinsichtlich Kosten, Erschließungsaufwand ..., - Verlust des Sichtschutzes gegenüber einem weiteren Neubaugebiet. | Den Bedenken wird nicht gefolgt. Bei der zusätzlichen bzw. erweiterten Bebauung der betr. Grundstücksflächen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht wird, handelt es sich um eine "Angebotsplanung", die freiwillig genutzt werden kann, aber nicht genutzt werden muss. Für den Grundstückseigentümer, der die neu geschaffenen Möglichkeiten der Bebauung nicht nutzen will, ergeben sich keine Änderungen der derzeitigen Bestands- und Ausgangssituation. Da der Anlieger keine weitere Bebauung im Zuge der gepl. B-Planänderung beabsichtigt, entsteht keine weitere Kostenbeteiligung. Die Bedenken des Anliegers sind somit gegenstandslos. |

Anlage 1a

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Silgesberg" Ortsteil Silges, Gemeinde Nüsttal

| | | | |
|----|----------------------------|---|--|
| | | Der Anlieger weist darauf hin, dass weitere Bebauungsmöglichkeiten durch die Schließung von privaten Baulücken innerhalb des Gemeindegebietes Nüsttal zu schaffen sind. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeindevertretung stellt hierzu fest, dass das Schließen von Baulücken eine Komponente der kommunalen Baulandentwicklung ist. Diese wird innerhalb des Gemeindegebietes fortlaufend geprüft und im Bedarfsfall auch genutzt. Eine andere Komponente der vorsorgenden und umweltschonenden Baulandentwicklung sind aber auch insbesondere die bauleitplanerischen Instrumente der Nachverdichtung und Innenentwicklung wie im vorliegenden Bauleitplanverfahren umgesetzt. |
| | | Der Anlieger befürchtet Beeinträchtigungen des Baumbestandes auf seinem Grundstück durch evtl. Bautätigkeiten auf benachbarten Grundstücken. | Den Bedenken wird nicht gefolgt. Grundsätzlich sind Bauvorhaben immer so auszuführen, dass Beeinträchtigungen des Umfeldes, hier u.a. auch der Baumbestand auf den der Nachbargrundstücken ausgeschlossen sind. Bauvorhaben, die zwingend zu Beeinträchtigungen des Umfeldes führen, sind nicht zulässig. Näheres regelt hier die gültige Rechtslage, hier vor allem die Hessische Bauordnung, das hess. Nachbarrecht, das Baugesetzbuch und das Bürgerliche Gesetzbuch. |
| 02 | Anlieger B (14.11.2018) | Der Anlieger widerspricht den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes und macht folgende Einwendungen geltend: | |
| | | Der Anlieger beabsichtigt keine Erweiterungen / Neubau des Wohnhauses über die bestehende Baugrenze hinaus. | Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber die gepl. Änderung des Bebauungsplanes nicht. Bei der zusätzlichen bzw. erweiterten Bebauung der betr. Grundstücksflächen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht wird, handelt es sich um eine Möglichkeit der Bebauung, die vom jeweils betr. Grundstückseigentümer genutzt werden kann, aber nicht genutzt werden muss. Für den Anlieger, der keine Erweiterung bzw. Neubau des Wohnhauses beabsichtigt, ergibt sich somit auch keine Änderung der derzeitigen Bestands- und Ausgangssituation. |

Anlage 1a

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Silgesberg" Ortsteil Silges, Gemeinde Nüsttal

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>Die gepl. Änderung des Bebauungsplanes widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz, da eine Änderung in der geplanten Weise nicht die gleichen Möglichkeiten bietet wie z.B. den Eigentümern der Randgrundstücke (separate Erschließung, fehlende Zufahrt, An- und Abtransporte nur mittels Kran, Beeinträchtigungen der Privatsphäre und Minderung der Wohnqualität, keine Wertsteigerung des Grundstückes ...).</p> | <p>Der Aussage wird als nicht zu treffend widersprochen. Bei der getroffenen Aussage handelt es sich um eine rein subjektive Beurteilung der Situation durch den Anlieger. Konkrete, insbesondere auch quantifizierbare Nachweise der genannten Nachteile u./o. Beeinträchtigungen lassen sich im derzeitigen Planungsstand der Bauleitplanung nicht benennen.</p> |
| | | <p>Der Anlieger lehnt eine Kostenübernahme der aus der Änderung des Bebauungsplanes resultierenden Kosten ab.</p> | <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, ist aber für den Anlieger nicht relevant. Da der Anlieger keine weitere Bebauung im Zuge der gepl. B-Planänderung beabsichtigt, entsteht auch keine weitere Kostenbeteiligung.</p> |
| | | <p>Der Anlieger formuliert Bedenken gegen den Verlust der zur Zeit vorhandenen Grünstrukturen (Garten, Streuobstwiese, Vogelschutzgehölz) durch die gepl. Umwandlung in zusätzliches Bauland.</p> | <p>Den Bedenken wird nicht gefolgt. Im Zuge der B-Planänderung wird der neu entstehende Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowohl innerhalb des Geltungsbereiches (Neuanlage bzw. Ergänzung der randlichen Grünstrukturen) als auch außerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzung einer externen Kompensationsmaßnahme ausgeglichen. Darüber hinaus kann festgestellt werden, dass auf dem Grundstück des Anliegers kein Verlust von Grünstrukturen stattfindet, da eine zusätzliche Bebauung nicht geplant und somit die derzeitige Ausgangssituation vollständig und unverändert erhalten bleibt.</p> |

Anlage 1b

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Silgesberg" Ortsteil Silges, Gemeinde Nüsttal

1 b) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

| Ifd. Nr. | Betr. Fachbehörde, TÖB (Datum der Stellungnahme) | Geäußerte Anregungen, Hinweise, Bedenken | Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal beschließt: |
|----------|---|---|---|
| 01 | Der Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Fachdienst Bauen und Wohnen (06.11.2018) | Nach Maßgabe der eingereichten Unterlagen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 02 | OsthessenNETZ GmbH (16.10.2018) | Keine Bedenken | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 03 | Regierungspräsidium Kassel Regionalplanung (05.11.2018) | Der Regionalplan Nordhessen 2009 legt den Geltungsbereich der o.a. Planung als Vorranggebiet Siedlung Bestand fest. Der vorgelegten Planung stehen insoweit keine Ziele des RPN entgegen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 04 | Regierungspräsidium Kassel Obere Naturschutzbehörde (19.10.2018) | Keine Hinweise und Anregungen | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

Anlage 1b

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Silgesberg" Ortsteil Silges, Gemeinde Nüsttal

| | | | |
|----|--|---|--|
| 05 | Regierungspräsidium Kassel | <u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u> Das Gebiet der B-Planänderung liegt außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasserschutzgebieten. Zur Beurteilung von Festsetzungsvorgaben, die sich auf Belange des allgemeinen Grundwasserschutzes beziehen (§ 5 Wasserhaushaltsgesetz), ist zuständigkeitshalber die untere Wasserbehörde zu beteiligen. Das v. g. Erfordernis der Beteiligung der unteren Wasserbehörde betrifft ebenso die gepl. Kompensationsmaßnahme. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Wasserbehörde wurde im Verfahren beteiligt. |
| | Wasserwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz (31.10.2018) | <u>Altlasten, Bodenschutz</u> Für den Planungsraum sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG noch Grundwasserschadenfälle bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich keine Vorgaben oder Einschränkungen. Da es sich um geringe Änderungen im Bereich des baulichen Bestandes handelt, bestehen aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Hinsichtlich des Schutzguts Boden ist ein Umweltbericht entbehrlich, so dass einem Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zugestimmt wird. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | | <u>Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz</u> Von der Kompensationsfläche ist der Gewässerrandstreifen des Betriebsgrabens Walkmühle betroffen. Diesbezüglich wird auf den § 23 des Hess. Wassergesetzes verwiesen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Rahmen der Umsetzung und Durchführung der Kompensationsmaßnahme berücksichtigt. |
| 06 | Regierungspräsidium Kassel Immissionsschutz (05.11.2018) | Keine Bedenken | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 07 | Regierungspräsidium Kassel Bergaufsicht (06.11.2018) | Öffentlich – rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem gepl. Vorhaben nicht entgegen. Da das betr. Planungsgebiet von dem Erlaubnisfeld Marbach auf Salz und Sole der K + S Kali GmbH überdeckt wird, empfiehlt das Dezernat Bergaufsicht, die Bergwerkseigentümerin zur Planung zu hören. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Da es sich bei der vorliegenden B-Planänderung weitgehend nur um geringe Änderungen im Bereich des baulichen Bestandes handelt, kann eine evtl. Betroffenheit der K + S Kali GmbH ausgeschlossen werden. |

Anlage 1b

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Silgesberg" Ortsteil Silges, Gemeinde Nüsttal

| | | | |
|----|--|---|--|
| 08 | Regierungspräsidium Kassel *** Bauleitplanung (12.11.2018) | Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch vorgenommen. Das Verfahren kann aber nur genommen werden, wenn die Grundzüge nicht berührt werden. Die Ausweitung der überbaubaren Fläche berührt aber die Grundzüge der Planung. | Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durch den § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung mit Maßnahmen der Nachverdichtung) ergänzend begründet wird. |
| | | Durch die textliche Festsetzung unter Punkt 4.2 " die hier bisher festgesetzte Baugrenze wird ungültig" führt dazu, das die vorhandene in der "nicht überbaubaren Fläche" liegt und im Fall einer Zerstörung der Bebauung nicht mehr an der Stelle aufgebaut werden kann. | Dem Hinweis wird gefolgt. Es handelt sich hier um eine unklare und missverständliche Bezeichnung in der Plandarstellung und Begründung. Planerisches Ziel der gepl. B-Planänderung ist die Verschiebung der westlichen Baugrenze zur Schaffung einer zusätzlichen bebaubaren Grundstücksfläche. Alle anderen Baugrenzen werden ausdrücklich nicht verändert. Zum Satzungsbeschluss erfolgt eine entspr. redaktionelle Änderung zur eindeutigen Klärung der Begrifflichkeit. |
| | | Die unter Punkt 5.1 getroffene Festsetzung "die verkehrliche Erschließung der zusätzlichen Bauflächen erfolgt über die jeweils betroffenen Grundstücksflächen" bedeutet, dass eine Hinterlandbebauung über eine private Straße oder ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden soll. Wird eine Hinterlandbebauung vorgenommen, ist dies möglicherweise mit Festsetzung der GRZ 0,3 nicht möglich. | Den Bedenken wird nicht gefolgt. Die geplante Hinterlandbebauung ist mit der festgesetzten GRZ 0,3 zu realisieren und entsprechend umzusetzen. |
| | | Es wird empfohlen, den Bebauungsplan neu zu fassen und die Festsetzungen, die aus dem alten Plan übernommen werden sollen, auch zeichnerisch zu übernehmen, einschl. GRZ/GFZ. Die überbaubare Grundstücksfläche sollte dabei die vorhandene und zukünftige mit einer Baugrenze umfassen. Auch die Baugrenze südöstlich der Straße "Am Silgesberg" sollte im Plan festgesetzt werden. | Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Neufassung des gesamten Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da keine weiteren Änderungen des Bebauungsplanes vorgesehen sind und die überwiegenden Teilflächen des Bebauungsplanes in seinen Aussagen und Darstellungen unverändert gültig sind. |

*** Das Dezernat Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Kassel ist kein Träger öffentlicher Belange.