

An die Mitglieder des Ausschusses Klimaschutz,
Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehr, des
Magistrates und der Stadtverordnetenversammlung

Stadt Groß-Bieberau
Marktstr. 28-30
64401 Groß-Bieberau

Ansprechpartner: Jürgen Loos
Telefon: 06162 800625
Telefax:
E-Mail: j.loos@gross-bieberau.de
Internet: www.gross-bieberau.de

Datum: 23.02.2022

Einladung zur 5. Sitzung des Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehrs Ausschusses

Sehr geehrter Herr Gremienmitglieder,

die nächste Sitzung des Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehrs Ausschusses findet am

Dienstag, 01. März 2022 um 19:00 Uhr,
im Sitzungssaal, Bürgerzentrum, Marktstr. 39, 64401 Groß-Bieberau

statt.

Aufgrund der Corona-Pandemie werden Sie gebeten die aktuellen Hygienehinweise und Abstandsregeln zu beachten; auch ist ein Mund-Nasenschutz (FFP2-Maske) zu tragen.
Bitte berücksichtigen Sie auch bei der Wahl Ihrer Kleidung, dass während der Sitzung regelmäßig gelüftet wird.

Die Tagesordnung finden Sie auf der Rückseite. Die Zustellung der Tagesordnung gilt als Ladungsnachweis. Im Verhinderungsfalle bitte ich um rechtzeitige Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen
gez.
Ralf Schneider, KULBV-Vorsitzender

Für die Richtigkeit

J. Loos, Schriftführer



TAGESORDNUNG

zur: Sitzung des Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und
Verkehrs Ausschusses

KULBV/005

am: Dienstag, 01. März 2022 um 19:00 Uhr

im: Sitzungssaal, Bürgerzentrum, Marktstr. 39, 64401 Groß-Bieberau

Öffentlich:

- 01 Bauleitplanung, Städtebauliche Ordnung
Bebauungsplan "An der Hundertmorgenstraße"
Offenlegungsbeschluss
- 02 Friedhof Groß-Bieberau
Gestaltung der Flächen für Wiesenurnengräber
- 03 Berichte und Mitteilungen
- 04 Verschiedenes

 Stadt Groß- Bieberau #erlebenswertvoll	Sitzungsvorlage
	Nr. KULBV/005
Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehrs Ausschuss Sitzungsdatum: 01.03.2022	öffentlich – beschließend –
	Bauamt
	Sachbearbeiter/in: Jürgen Loos

TOP 01 Bauleitplanung, Städtebauliche Ordnung
Bebauungsplan "An der Hundertmorgenstraße"
Offenlegungsbeschluss
Offenlegungsbeschluss
Vorlagen vom Planungsbüro InfraPro Ingenieur GmbH, Lautertal

Sachvortrag:

Die Stadt Groß-Bieberau beabsichtigt im Weiler Hippelsbach Planungsrecht für die Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, um ein Wohnhaus zu schaffen. Geplant ist ein Einfamilienhaus, welches ausschließlich der Wohnnutzung dienen soll. Dieses geplante Wohnhaus trägt zur Bestandssicherung des Weilers Hippelsbach bei, indem durch die Realisierung von Wohnraum in der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes dessen Betriebsstrukturen optimiert werden und somit zur Vereinfachung von Produktionsketten beigetragen wird. Bei dem in Rede stehenden Betrieb handelt es sich um einen leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb mit Milchviehhaltung. Grundsätzlich nahm die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe in den letzten 14 Jahren ab. Allein zwischen den Jahren 2007 und 2017 nahm die Anzahl um 51.800 Betriebe in Deutschland ab. Auch die Molkereien konnten im ersten Halbjahr des Jahres 2021 insgesamt betrachtet in Deutschland weniger Kuhmilch verarbeiten als in der Vorjahresperiode. Laut den Daten der Bundesanstalt für Ernährung und Landwirtschaft (BLE) ging das Gesamtaufkommen um 1,7 % (283.030 t) auf 16,39 Mio. t Rohmilch zurück. Damit die Landwirtschaft als eine Schlüsselbranche in Hessen auch in Zukunft den Herausforderungen begegnen kann, gilt es gemäß dem hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirte zu steigern und ihnen eine bestmögliche Planungssicherheit zu geben.

Im vorliegenden Fall soll durch die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen für eine zusätzliche Wohnnutzung vor Ort ein möglicher Generationenwechsel innerhalb des o.g. landwirtschaftlichen Betriebes erleichtert und somit die Wettbewerbsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes langfristig erhalten werden. Im Gesamtbild wird hierdurch zum Erhalt und zur Stärkung der landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der Stadt Groß-Bieberau beigetragen.

Das Wohnhaus ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Hundertmorgenstraße“ geplant. Somit wird eine bereits bestehende Erschließungsfläche für die Realisierung des Vorhabens genutzt. Zudem schließt das Vorhaben an die bestehenden Siedlungsstrukturen im Weiler Hippelsbach an, denn bereits im Süden und Osten grenzen Höfe mit wohnbaulicher Nutzung an das Plangebiet an. Daher wird das nähere Umfeld durch die beabsichtigte Wohnnutzung nicht negativ beeinträchtigt, da diese bestehende Siedlungsstrukturen aufgreift und lediglich auf einen festgelegten Bereich beschränkt wird.

Aufgrund der gegebenen Anwendungsvoraussetzungen soll das Bauleitplanverfahren nach den Maßgaben des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt werden.

Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine im Außenbereich liegende Fläche, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den Innenbereich stellt somit eine Arrondierung des Siedlungskörpers dar, die der Wohnraumbereitstellung dient. Für diese Art der „Baulandbereitstellung“ hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 den § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ neu in das Baugesetzbuch aufgenommen und mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2021 dieses Verfahren verlängert.

Gemäß § 13b BauGB können bis zum 31. Dezember 2022 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren eingeleitet und bis zum 31. Dezember 2024 fertiggestellt werden.

Die Regelung verweist auf § 13a BauGB, somit bringt § 13b BauGB entsprechende Folgen mit sich:

- von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen (§13 Abs. 3),
- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3,4 Abs. 1 kann abgesehen werden, es genügt die Durchführung einer einstufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung;
- die Aufstellung des Bebauungsplanes ist vor Änderung des Flächennutzungsplanes möglich, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung muss sich auf Wohnbauflächen beziehen, *✓ dies trifft vorliegend zu*
- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m² betragen, *✓ das Plangebiet ist deutlich kleiner*
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und *✓ dies trifft vorliegend zu*
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. *✓ es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, dass die o.g. Gebiete beeinträchtigt werden.*

Ergänzende Erläuterungen zur Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens. Das BauGB stellt ausschließlich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen ab.

Im o.g. Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden sich auf wohnbauliche Nutzungen beschränken, was zugleich Anwendungsvoraussetzung für das Verfahren nach § 13b BauGB ist. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Auch hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13b BauGB im Rahmen der Ortsrandarrondierung / Lückenschluss liegen die Zulässigkeitsmerkmale eindeutig vor. Das Plangebiet bindet aus städtebaulicher Sicht organisch und strukturell „an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne von § 13b BauGB an. Es schließt sowohl im Süden als auch im Osten an die Siedlungslage in Hippelsbach an. Zudem folgt im Nordosten ein Wohngebäude. Gleichsam sollen die Festsetzungen des

ck

Bebauungsplanes die Wohnnutzung zulassen. Durch Einschränkungen im Textteil zum Bebauungsplan soll der allgemeine Zulässigkeitskatalog nach der Baunutzungsverordnung nochmals restriktiv ausgelegt werden. [Der Gesetzgeber indes hat in § 13b BauGB eine Legaldefinition des Begriffs der „Wohnnutzungen“ unterlassen, sodass dieser durch Auslegung zu klären ist. Nach herrschender Auffassung müsse bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Plangeberin über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen ausschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden.] Diese zuvor stehenden Inhalte sollen im Textteil zum vorliegenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden, sodass hier die Anwendbarkeit des § 13b BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren nachgewiesen werden kann.

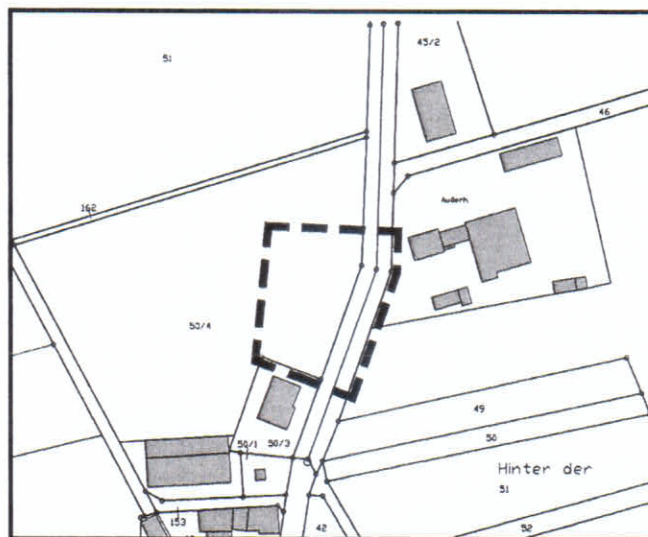


Abbildung: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Hundertmorgenstraße“ (Darstellung ohne Maßstabsangabe)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

zu a) Es wird beschlossen, das notwendige Aufstellungsverfahren nach den Maßgaben des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchzuführen; da die Anwendungsvoraussetzungen hierfür gegeben sind.

Im Sinne des § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen. Ferner wird beschlossen, gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abzusehen.



Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Hippelsbach, Flur 6, Flurstück 50/4 teilweise (tw.) sowie 154/1 tw. Und 164 tw. (bei den beiden zuletzt genannten Flurstücken handelt es sich um die öffentliche Verkehrsfläche). Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „An der Hundertmorgenstraße“ ist in nachstehender Abbildung gekennzeichnet.

- zu b) Der Bebauungsplan „An der Hundertmorgenstraße“ wird hiermit als Satzungsentwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13b BauGB anerkannt und die dazugehörige Begründung wird gebilligt. Es wird beschlossen, die Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB und die weiteren Verfahrensschritte auf dieser planerischen Grundlage durchzuführen.

Grundlage obiger Beschlussfassung ist die vorgelegte Planung zum Satzungsentwurf des Planungs- und Ingenieurbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, Lautertal, mit Planstand November 2021.

Groß-Bieberau, den 23.02.2022
Kenntnis genommen:

Ralf Schneider
KULBV-Vorsitzender

Anlagen:

- 1 BEGRÜNDUNG.pdf
- 2 BEBAUUNGSPLAN.pdf
- 3 TEXTTEIL.pdf
- 4 BESTANDSPLAN.pdf

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:	Anwesend:

 Stadt Groß- Bieberau #erlebniswertvoll	Sitzungsvorlage
	Nr. KULBV/005
Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehrs Ausschuss Sitzungsdatum: 01.03.2022	öffentlich – vorberatend –
	Bauamt
	Sachbearbeiter/in: Jürgen Loos



TOP 02 Friedhof Groß-Bieberau
Gestaltung der Flächen für Wiesenurnengräber
 Gestaltung der Flächen für Wiesenurnengräber
 KULBV-Sitzung 12.07.2021 TOP 1; KULBV-Sitzung 16.11.2021

Sachvortrag:

Der Ausschuss KULBV verständigte sich in der Sitzung am 12.07.2021, TOP 1.1, darauf, von der Landschaftsarchitektin, Frau Insam-Dierkes, Vorschläge dafür einzuholen, wie ein Stele gestaltet werden kann, und dafür, wie die Stelen in der Fläche für halbanonyme Grabstätten und Baumgrabstätten, und ein Weg in der Fläche für halbanonyme Grabstätten, angeordnet werden können. Zudem sollte die Verwaltung für diese Tätigkeiten ein Honorarangebot von Frau Insam-Dierkes einholen.

Die Verwaltung hat den Ausschuss KULBV in der Sitzung am 16.11.2021 TOP 3.1 darüber informiert, dass Frau Insam-Dierkes nicht mehr tätig ist, und empfohlen hat, sich an den Landschaftsarchitekten, Herrn Backhaus-Barnett, zu wenden.

TOP 3.1 wurde in der Sitzung am 16.11.2021 zurückgestellt und als neuer Tagesordnungspunkt zur nächsten Sitzung vorgemerkt, weil Herr Backhaus-Barnett seine Teilnahme zur Sitzung am 16.11.2021 kurzfristig absagen musste.

Beratung in der KULBV-Sitzung - 01.03.2022.

Herr Backhaus-Barnett nimmt an der KULBV-Sitzung - 01.03.2022 - teil.

Groß-Bieberau, den 23.02.2022

Kenntnis genommen:

Ralf Schneider
 KULBV-Vorsitzender

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:	Anwesend:

 Stadt Groß- Bieberau #erlebenswertvoll	Sitzungsvorlage
	Nr. KULBV/005
Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehrs Ausschuss Sitzungsdatum: 01.03.2022	öffentlich – Information –
	Bauamt
	Sachbearbeiter/in: Jürgen Loos

TOP 03 Berichte und Mitteilungen

Sachvortrag:

Berichte und Mitteilungen von der Verwaltung.

Groß-Bieberau, den 23.02.2022
Kenntnis genommen:

Ralf Schneider
KULBV-Vorsitzender

 Stadt Groß- Bieberau #erlebenswertvoll	Sitzungsvorlage
	Nr. KULBV/005
Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehrs Ausschuss Sitzungsdatum: 01.03.2022	öffentlich – Information –
	Bauamt
	Sachbearbeiter/in: Jürgen Loos

TOP 04 Verschiedenes

Sachvortrag:

Mitteilungen und Anfragen aus dem Ausschuss.

Groß-Bieberau, den 23.02.2022
Kenntnis genommen:

Ralf Schneider
KULBV-Vorsitzender