



Gemeinde Beselich

Bebauungsplan „B 49, 2. und 3. Abschnitt“, 1. Änderung

Begründung



Planstand: Sitzung 12/2024

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Planungsverfahren	4
4	Festsetzungen	4
4.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4
4.2	Flächen für landwirtschaftliche Nutzung.....	5
4.3	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
5	Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange.....	5
5.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung.....	5
5.1.1	Gewässerschutz	5
5.1.2	Altflächen, Bodenschutz	6
5.2	Verkehr.....	6
5.3	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege	6
6	Bodenordnung.....	10

Wetzlar, Dezember 2024

Planbearbeitung:

KUBUS

KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Der Bebauungsplan „B 49, 2. und 3. Abschnitt“ ist als planfeststellungsersetzender Bebauungsplan (§ 17b Abs. 2 Fernstraßengesetz FStrG) die rechtliche Grundlage für den inzwischen umgesetzten Neubau der Bauabschnitte 2 und 3 zwischen der Anschlussstelle Obertiefenbach-Ost und der Anschlussstelle Kreisabfalldeponie.

Mit dem Ausbau der Bundesstraße 49 geht eine Neuordnung des landwirtschaftlichen Wegesystems einher. Der Bebauungsplan beinhaltet auch die Baurechtschaffung für den Neubau des Hauptwirtschaftsweges für den überörtlichen landwirtschaftlichen Verkehr, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist.

Im Zuge des laufenden Flurbereinigungsverfahrens wurde in den Abstimmungen zwischen der Flurbereinigungsbehörde, dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft und der Gemeinde Beselich als zweckmäßig erkannt, den parallel zur B 49 geführten überörtlichen Hauptwirtschaftsweg (sog. Traktorautobahn) auch im Bereich der Ortslage von Heckholzhausen aus Verkehrssicherheitsgründen außerhalb der Ortslage fortzuführen und nicht, wie zunächst vorgesehen, durch die Ortslage.

Die Änderung der Wegeführung ist Auslöser für die Aufstellung des Änderungsplanes, Ziel ist die bauplanungsrechtliche Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen an die fachlich abgestimmte Wegeplanung.

Die fachliche Planung erfolgt federführend durch die Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformationen und durch Hessen Mobil.

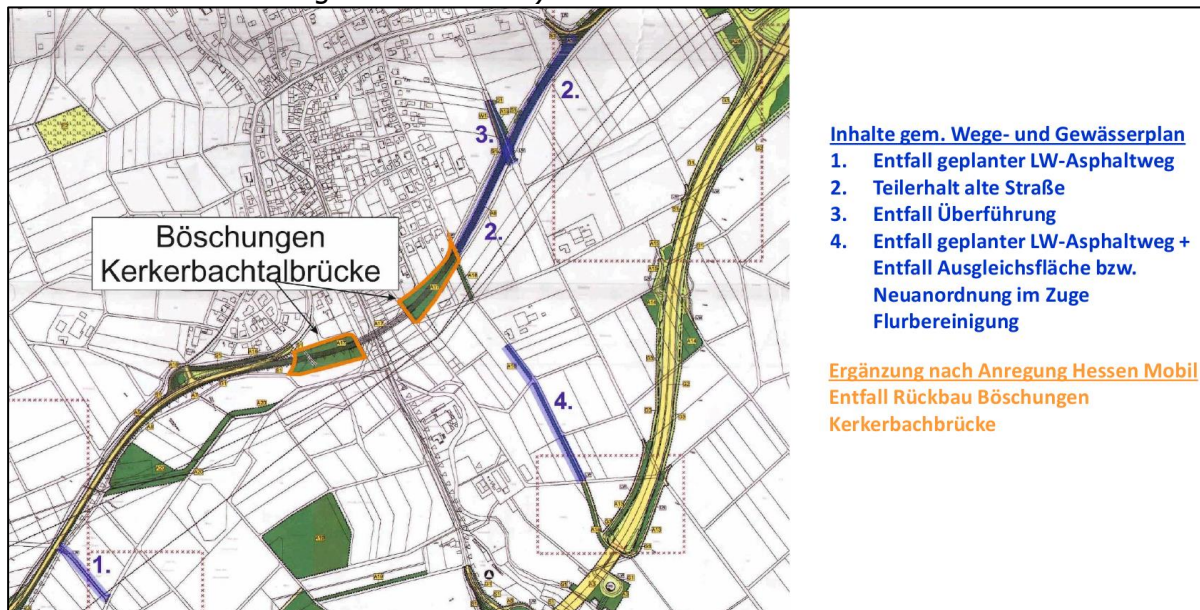
Die Änderung der landwirtschaftlichen Wegeplanung, für die durch das Amt für Bodenmanagement eine Planfeststellung erwirkt wird, wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nachvollzogen.

Weiterer Inhalt des Bebauungsplanes „B 49, 2. und 3. Abschnitt“ ist der Abbruch der „Kerkerbachbrücke“ einschließlich dem Rückbau der Widerlager und der zur Brücke führenden Dammböschungen. Auf Initiative von Hessen Mobil wurde geprüft, ob die Böschungen erhalten werden können. Nach Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerinformationsveranstaltung) und Beratungen in den gemeindlichen Gremien soll dem Vorschlag der Verkehrsbehörde nachgekommen werden und die Böschungen erhalten bleiben. Die Anpassung der entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan ist Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Änderungsbauungsplanes umfasst mehrere Einzelflächen des bestehenden Bebauungsplans „B 49, 2. und 3. Abschnitt“. Grundlage für die Abgrenzung der Teilflächen ist eine zeichnerische Darstellung des Amts für Bodenmanagement Limburg, als Kennzeichnung der Teilflächen im Ausgangsplan. Ergänzt ist diese Darstellung durch die Kennzeichnung der Flächen für die Dammböschungen der Kerkerbachbrücke, die, abweichend von der bisherigen Planung, erhalten bleiben.

Abbildung 1: Markierung der der Änderungsbereiche im Bebauungsplan „B 49, 2. und 3. Abschnitt“ (Auszug aus der Präsentation im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 31.08.2021)



3 Planungsverfahren

Inhaltlich umfasst die Änderung des Bebauungsplanes die „Rückabwicklung“ von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in landwirtschaftliche Nutzflächen und die Neufestsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Änderung der Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der Dammböschungen der alten Kerkerbachbrücke.

Im städtebaulichen Kontext wirken sich die Anpassungen nicht aus. Fachliche Anforderungen des Wegebaus werden in der Projektplanung und in der Planfeststellung durch die federführenden Fachbehörden Amt für Bodenmanagement und Hessen Mobil weitergehend berücksichtigt.

Die Planänderung berührt die mit dem bestehenden Bebauungsplan definierten Grundzüge der Planung nicht, sie wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Grundlage für die Einleitung der Beteiligungsverfahren ist der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung zur Änderung des Bebauungsplanes vom 16.11.2020.

Technisch wird das vereinfachte Verfahren in der Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Offenlage (§ 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative BauGB) durchgeführt. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme während der Offenlegungsfrist gegeben.

4 Festsetzungen

4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Auf der alten Trasse der B 49 zwischen der Kreisstraße 449 und der Kerkerbachbrücke (vgl. Abbildung 1, Punkt 2.) bleibt eine Kronen- und Fahrbahnbreite eines zweispurigen landwirtschaftlichen Verbindungsweges nach der Richtlinie ländlicher Wegebau (RLW) erhalten. Dieser Abschnitt wird neu als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Landwirtschaftsweg

festgesetzt. Die nicht für den Weg benötigten Straßenflächen werden nach der Planung zurückgebaut bzw. rekultiviert.

4.2 Flächen für landwirtschaftliche Nutzung

Bisher als Verkehrsflächen für den landwirtschaftlichen Wegebau Flächen werden nach der Neuplanung des Wege- und Gewässerplanes nicht mehr benötigt. Sie werden wieder als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt:

- Der früher zur Asphaltierung vorgesehene Weg in der Nähe der Anschlussstelle Heckholzhausen-West südlich der alten Trasse der B 49 (vgl. Abbildung 1, Punkt 1.) ist nicht erforderlich und kann vollständig entfallen,
- die Überführung kann entfallen (vgl. Abbildung 1, Punkt 3.),
- die multifunktionale Ausgleichsmaßnahme A 18 im Bereich der Flurstücke Flur 4 Nrn. 148 und 154 (Wegeparzelle) ist nicht mehr zweckmäßig und soll entfallen bzw. an anderer Stelle erfolgen. Auf die vorgesehene Asphaltierung des hier verlaufenden landwirtschaftlichen Wiesenweges wird verzichtet (vgl. Abbildung 1, Punkt 4.).

4.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die multifunktionale Ausgleichsmaßnahme A 18 (Entwicklungsziel: Pflanzung von Baumreihen, Entwicklung eines Krautsaumes, Ansaat von Landschaftsrasen) entlang der alten Trasse der B 49 ist weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes, ebenso die Maßnahme W 1 (Wiederherstellung von landwirtschaftlichen Nutzflächen) in diesem Bereich. Diese Maßnahmen und Flächen werden aus darstellungstechnischen Gründen redaktionell in den Änderungsplan übernommen.

Für die Dammböschungen an der Kerkerbachbrücke wird neu deren Erhalt festgesetzt anstelle des bisher vorgesehenen Rückbaus. Klarstellend ist formuliert, dass die Widerlager zurückzubauen und das Gelände in Anpassung an die Böschungen zu modellieren sind.

5 Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange

5.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

5.1.1 Gewässerschutz

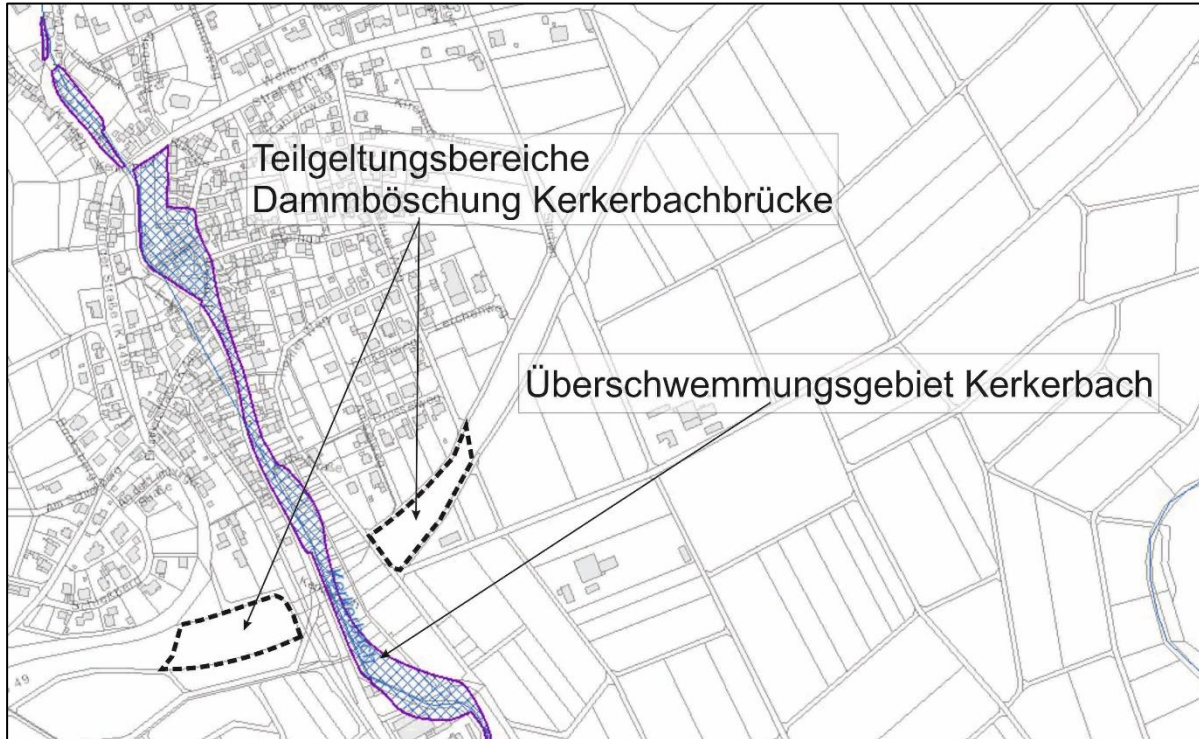
Im Planungsbereich fließt der Kerkerbach, der parallel zur Verbindungsstraße Heckholzhausen - Schupbach fließt. Für den Kerkerbach ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Im Planungsbereich ist das Überschwemmungsgebiet auf nahen Uferbereiche begrenzt.

Das Gewässer und das Überschwemmungsgebiet sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.

Der Kerkerbach und seine Uferbereiche werden im Zuge des Abbruchs der Kerkerbachbrücke betroffen sein. Die Schutzmaßnahmen für das Gewässer sind Teil des für den Abbruch durchzuführenden Genehmigungsverfahrens.

Der Kerkerbach bildet die Grenze des westlich daran anschließenden Trinkwasserschutzgebiets Tiefbrunnen III Obertiefenbach (Schutzzone III, festgesetzt).

Abbildung 2: Gewässerthemen



Bildquelle: Geoportal Hessen (<https://hwrn.hessen.de>)

5.1.2 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Altflächen sind im Bereich des Änderungsplanes nicht bekannt.

Vorsorgender Bodenschutz:

Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.

Der Änderungsplan bereitet keine neuen oder weitergehenden Eingriffe in den Boden vor. Bauseits zu berücksichtigende Bodenschutzanforderungen sind Bestandteil der Planfeststellung bzw. selbstständiger Fachgenehmigungen.

5.2 Verkehr

Verkehrliche Belange sind insoweit berührt, als mit der Änderung der Wegeführung für die Ortslage Heckholzhausen eine Entlastung von durchfahrenden Landwirtschaftsfahrzeugen erreicht wird. Im Übrigen hat die Planung auf die verkehrlichen Anforderungen keine Auswirkung.

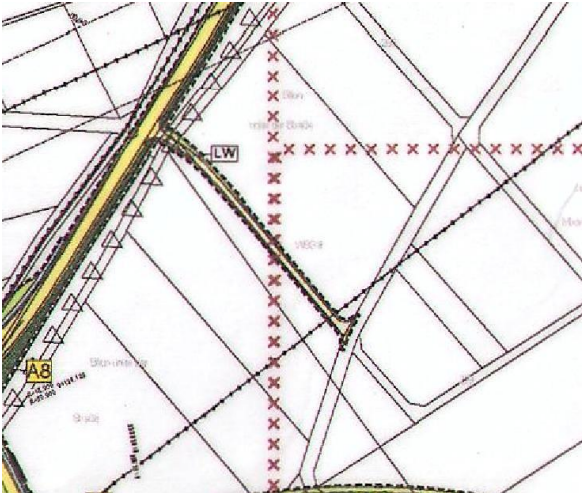
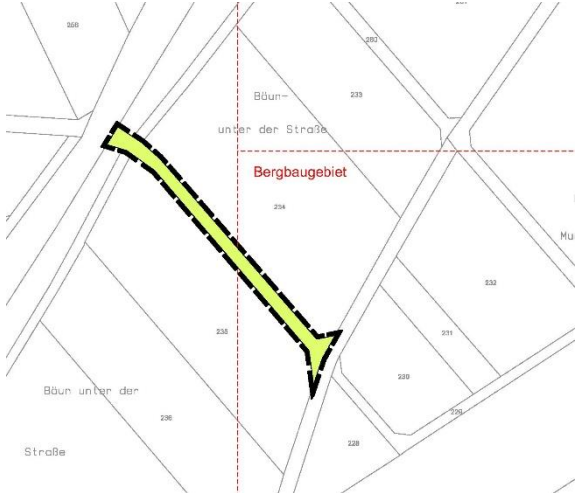
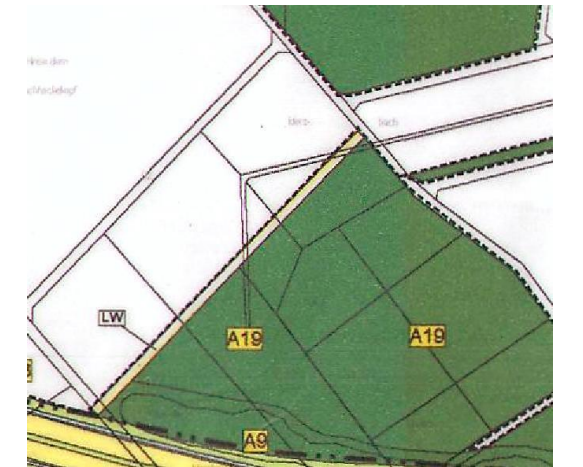
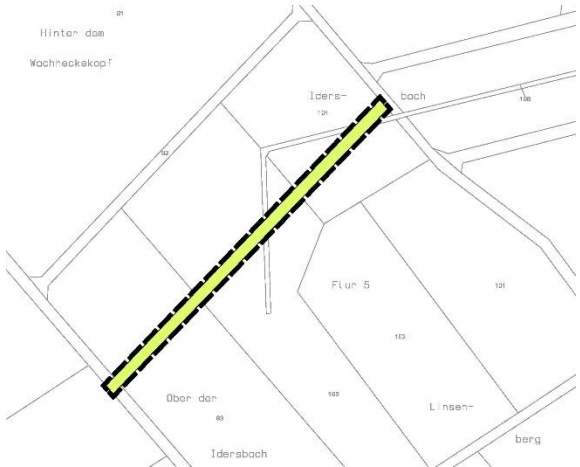
5.3 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

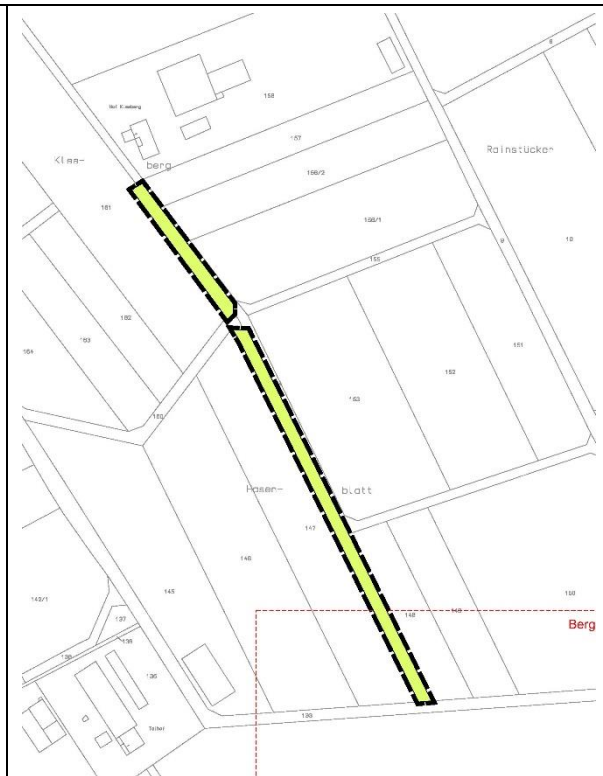
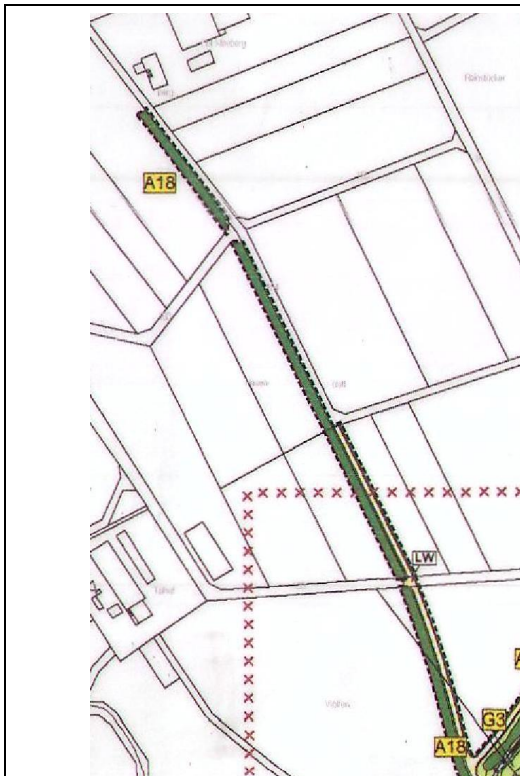
Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Unberührt von diesen erleichternden Maßgaben ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind.

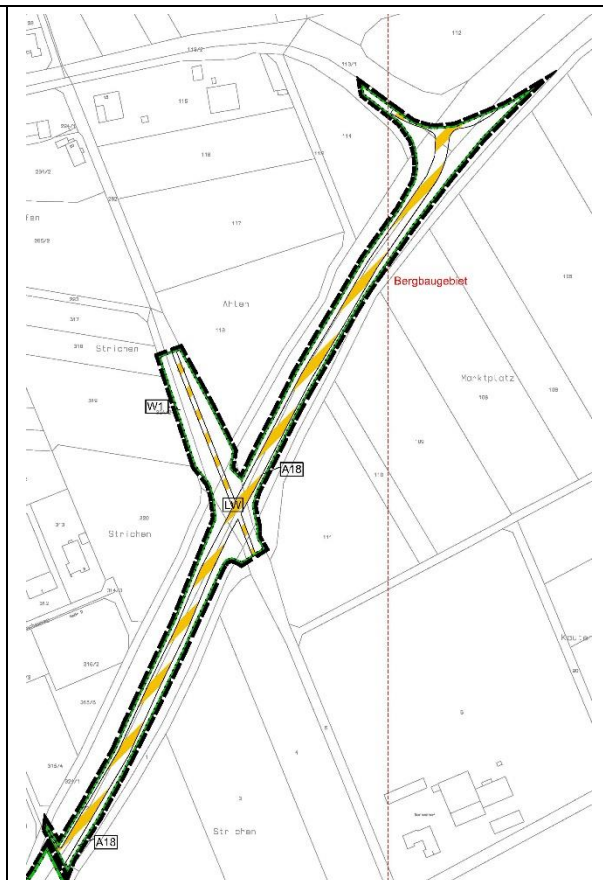
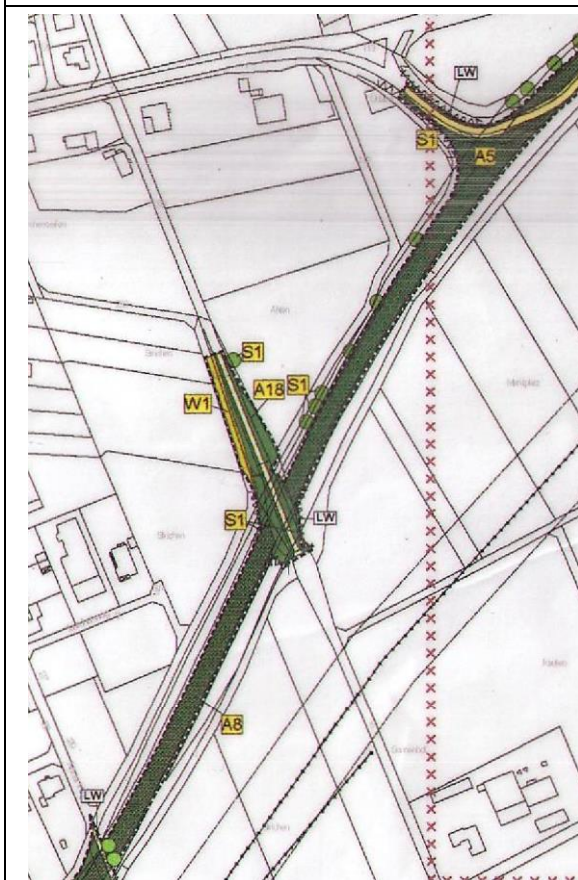
Ausgewiesene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes entfallen sowohl ursprünglich vorgesehene Eingriffe, auch bisher festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen:

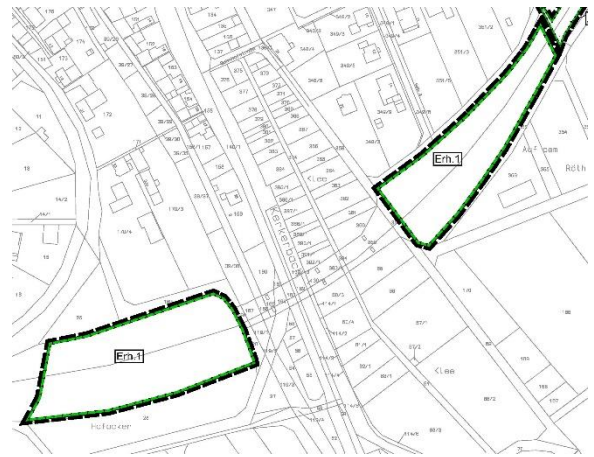
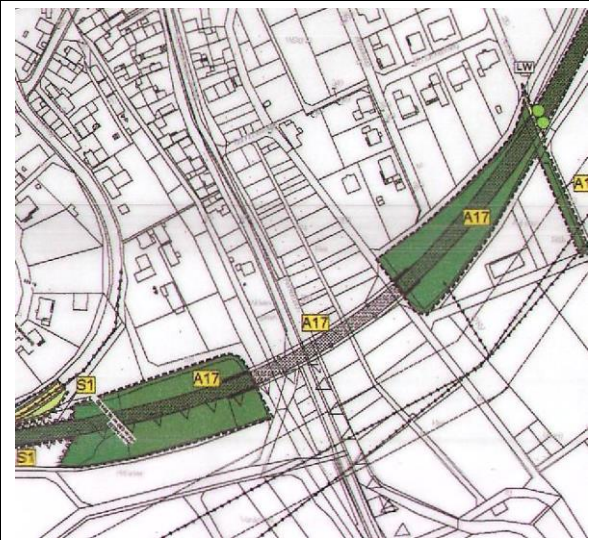
Kartenausschnitt Bebauungsplan 2009	Kartenausschnitt Änderungsplan
	
Entfall landwirtschaftlicher Weg, Neufestsetzung: Fläche für landwirtschaftliche Nutzung	
	
Entfall landwirtschaftlicher Weg, Neufestsetzung: Fläche für landwirtschaftliche Nutzung	



Verzicht auf vorgesehene Wegebefestigung, Entfall Ausgleichsfläche,
Neufestsetzung: Fläche für landwirtschaftliche Nutzung



Teilweise Erhalt der Straßenfläche ehemalige B 49 als zweispuriger landwirtschaftlicher
Verbindungsweg, dafür teilweise Entfall Kompensationsmaßnahmen.
Neufestsetzung: Landwirtschaftsweg, begleitend Kompensationsflächen



Verzicht auf Rückbau Dammböschungen und Erhalt Feldgehölze. Festsetzung als Kompensationsfläche mit geändertem Entwicklungsziel.

Die Planänderung wird im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Belange als wertneutral eingestuft. Im Bereich der alten B 49-Trasse erfolgt zwar kein vollständiger Rückbau der Asphaltflächen mehr. Mit dem Verzicht auf den Abtrag der Böschungsrampen zur Kerkerbachbrücke bleiben inzwischen gut entwickelte Feldgehölze erhalten. Damit wird die Neuanlage neuer Kompensationsmaßnahmen auf diesen Flächen entbehrlich.

Landschaftsbildlich dient der Erhalt der Gehölzstrukturen der Einbindung des südlichen Ortsrandes von Heckholzhausen.

Insgesamt wird die Planänderung in Bezug auf Umweltfolgen und Eingriffswirkungen als in sich ausgeglichen bewertet, die neue oder zusätzliche Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich macht.

Abbildung 3: Visualisierung des südlichen Ortsrandes von Heckholzhausen
Oberes Bild: Rückbau Dammböschungen (B-Plan 2009)
Unteres Bild: Erhalt Dammböschungen und Gehölze (Änderungsplan)



6 Bodenordnung

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet der Flurbereinigung „Beselich-Heckholzhausen - B 49“. In diesem Rahmen werden die neu entstehenden Grundstücke abgegrenzt und zugeteilt.