

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Lindenfels

Bauleitplanung der Stadt Lindenfels

Aufstellung des Bebauungsplans „Die Bain, 2. Abschnitt“ in der Gemarkung Schlierbach sowie teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans

Bekanntmachung über

- **den Beschluss zur Aufstellung der teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Die Bain, 2. Abschnitt“ (Aufstellungsbeschluss);**
- **die Überleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan von den einstigen Vorschriften des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in ein zweistufiges Regelverfahren;**
- **die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an den Entwürfen der v.g. Bauleitplanungen**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lindenfels hat in Ihrer Sitzung am 27.06.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Die Bain – 2. Abschnitt“ gefasst, um die Grundstücke in der Gemarkung Schlierbach für eine wohnbauliche Nutzung zugänglich zu machen. Nach dem zu diesem Zeitpunkt herrschenden Rechtsverständnis hat die Stadtverordnetenversammlung die Anwendung des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren beschlossen, da die seinerzeit geltenden Anwendungsvoraussetzungen als gegeben festgestellt werden konnten. Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil v. 18. Juli 2023) ist die Rechtsgrundlage für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB entfallen, so dass das zuvor mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitete Verfahren auf einer anderen Rechtsgrundlage fortzuführen ist.

Der Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten der Stadt Lindenfels hat daher in seiner Sitzung am 30.06.2025 abschließend den Beschluss gefasst, den von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 27.06.2019 gefassten Aufstellungsbeschluss unter der Maßgabe der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB dahingehend abzuändern, dass fortan das zweistufige Regelverfahren zur Anwendung kommt, um das Aufstellungsverfahren auf dieser Grundlage fortzuführen. Von der weiteren Anwendung des § 13b BauGB ist abzusehen.

Im Sinne des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat der Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten der Stadt Lindenfels in gleicher Sitzung am 30.06.2025 in Folge der Überleitung des Bebauungsplans in das Regelverfahren die Aufstellung der teilbereichsbezogenen Änderung und Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Die Bain, 2. Abschnitt“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Der vorläufige räumliche Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes betrifft nur den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan, das Grundstück mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Schlierbach, Flur 1, Nr. 151/1. Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist nach

§ 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Alsdann hat der Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten der Stadt Lindenfels in seiner Sitzung am 30.06.2025 die Bauleitplanungen für den Bebauungsplan „Die Bain, 2. Abschnitt“ sowie die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans, jeweils einzeln, als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt mit der Maßgabe, die beschlossenen Anpassungen des Planinhaltes zu übernehmen, zur Durchführung der förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Das weitere Aufstellungsverfahren für die Bauleitplanung ist auf dieser planerischen Grundlage und die weiteren Verfahrensschritte für ein zweistufiges Regelverfahren durchzuführen.

Erfordernis und Ziel der Bauleitplanung:

Städtebauliche Zielsetzung der Bauleitplanung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets im Sinne der Ortsrandarrondierung im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Schlierbach.

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtteils Schlierbach. Der gegenständliche Plangeltungsbereich schließt nach Osten an die vorhandene Ortslage und Wohnbebauung entlang der Schwimmbadstraße an und setzt nach Norden die Bebauung im Bereich des 1. Bauabschnittes „In der Bain“ fort. Nach Norden und Osten grenzt an den Geltungsbereich die freie Flur an.

Der vorläufige Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rund 17.771 m² und beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Schlierbach, Flur 1, Nr. 140/45 tw., 140/46 tw., 140/47 tw., 146/8, 147/2, 147/17, 148/9, 149/4, 151/1, 162/22, 163/31 tw.

Der vorläufige Geltungsbereich für die Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet das Grundstück mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Schlierbach, Flur 1, Nr. 151/1.

Die jeweiligen Umgriffe der räumlichen Geltungsbereiche zum Bebauungsplan „Die Bain – 2. Abschnitt“ sowie zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans sind in den nachstehenden Abbildungen jeweils durch eine strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet.



Abbildung: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ohne Maßstab

Quelle: HLBG (2025): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>



Abbildung: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ohne Maßstab

Quelle: HLBG (2025): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>

Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung der Entwürfe der v.g. Bauleitplanungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass diese Bekanntmachung sowie die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan „Die Bain, 2. Abschnitt“ sowie zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans, der Planzeichnung zum Bebauungsplan, dem Textteil zum Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) und Hinweisen), der zugehörigen gemeinsamen Begründung mit dem Umweltbericht und den darin aufgeführten Anlagen sowie die nach Einschätzung der Stadt Lindenfels wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, in der Zeit vom

28.07.2025 bis einschließlich 29.08.2025

im Internet auf der offiziellen Homepage der Stadt Lindenfels (<https://www.lindenfels.de>) unter der Rubrik Bürgerservice → Bekanntmachungen / Offenlegungen / Haushaltspläne →

Bebauungspläne eingesehen und als pdf-Datei heruntergeladen werden können; Link: <https://www.lindenfels.de/buergerservice/bekanntmachungen-offenlegungen-haushaltsplaene/bebauungsplaene>

Ergänzend zur vorstehend bekannt gemachten Veröffentlichung im Internet wird eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit durch öffentliche Auslegung ermöglicht. Die vorgenannten Entwurfsunterlagen zur Bauleitplanung und die nach Einschätzung der Stadt Lindenfels wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, können während des oben genannten Zeitraums als weiteres Informationsangebot im Rathaus der Stadt Lindenfels, Burgstraße 39, 64678 Lindenfels, Bauverwaltung, Raum 9 (Dachgeschoss), während der Sprechzeiten der Verwaltung (Montag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie Freitag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr) oder nach Vereinbarung eingesehen werden. Die Öffentlichkeit wird durch Einstellen der Planung ins Internet und zusätzlicher öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und unterrichtet. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Darüber hinaus kann sich die Öffentlichkeit bei der Bauverwaltung der Stadt Lindenfels über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Es wird durch Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass:

- während der v. g. Veröffentlichungsfrist, d.h. im oben genannten Zeitraum, sich die Öffentlichkeit durch Einsichtnahme in die Planunterlagen zum Entwurf der Bauleitplanung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die möglichen Auswirkungen der Bauleitplanung unterrichten kann;
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben und nach Möglichkeit elektronisch via eMail übermittelt werden sollen an folgende E-Mail-Adressen: bauamt@lindenfels.de oder sekretariat@ip-konzept.de, aber auch auf anderem Wege schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadt Lindenfels, Burgstraße 39, 64678 Lindenfels abgegeben werden können;
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Lindenfels deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitpläne nicht von Bedeutung ist.

Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen werden alsdann geprüft und der Stadtverordnetenversammlung zur Abwägung und Beschlussfassung über das so erzielte Abwägungsergebnis vorgelegt, das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu Beteiligten werden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und während der Auslegungsfrist eingesehen werden können:

a) Umweltbericht mit folgenden Inhalten:

- Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
- Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

- Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
 - Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens
 - Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vorhabenbedingter Auswirkungen
 - Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) mit Darlegung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
 - geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplans (Monitoring)
- b) Alternativenprüfung „Wohnraumbedarf und Freiflächenpotenzial“, InfraPro, 17.03.2022
- c) Naturschutzrechtliche Erörterung „Artenschutz und Biotopschutz“, InfraPro, 23.07.2022
- d) Bestandskarte des Untersuchungsgebiets zum Artenschutz, InfraPro, 23.07.2022
- e) Bögen für die artenschutzrechtliche Prüfung
- f) Auflistung über die Betroffenheit der Vögel

Es wird bekannt gemacht, dass folgende, nach Einschätzung der Stadt Lindenfels wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der vergangenen Beteiligung bereits vorliegen und innerhalb der vorgenannten Auslegungsfrist im Internet auf der Homepage der Stadt Lindenfels (Link siehe oben) veröffentlicht sowie im Rathaus der Stadt Lindenfels (Anschrift siehe oben) öffentlich ausgelegt werden; es wurden Stellungnahmen abgegeben zu:

- Festlegungen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zu Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz sowie einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft;
- der Darstellung eines landschaftsprägenden Streuobstbestands im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, im Zusammenhang mit den Biotopstrukturen der Fahlbachaue und den daran anschließenden, teilweise mit Obstbäumen bestanden Wiesen und Weiden;
- den gesetzlich geschützten Biotopen, zum Artenschutz, zum Vorhandensein von Baumhöhlen innerhalb des Streuobstbestands;
- der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes;
- der geplanten Niederschlagswasserbewirtschaftung;
- Auswirkungen bei Starkregenereignissen / Überschwemmungen, Oberflächenabfluss, Einleitung von Niederschlagswasser in den Fahlbach, Schutz vor Hochwasserereignissen;
- dem erforderlichen Grundwasserschutz;
- Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie);
- Gartenbrunnen, Grundwasserhaltungen und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen;
- vorsorgendem und nachsorgendem Bodenschutz sowie Bodenschutzklausel;
- Kampfmittel;
- Naturschutzrechtlicher Kompensation sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung;

Es wird darauf hingewiesen, dass die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan (z. B. in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen des Textteils) Bezug genommen wird, zu den vorgenannten Öffnungszeiten beim Bauamt der Stadt Lindenfels, Burgstraße 39, 64678 Lindenfels, eingesehen werden können.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. ausdrücklich zustimmen. Gemäß Art. 6 Abs. 1c und Abs. 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt

Die Stadt Lindenfels hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4 b BauGB auf einen Dritten übertragen. Das Büro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.

Lindenfels, den 22.07.2025

Maximilian Klöss
Bürgermeister