



Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt

Ot Enzheim

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 34 „Ortslage Enzheim“

- Begründung; Entwurf -

Planstand: Entwurf 08/2024

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. H. – D. Krauß

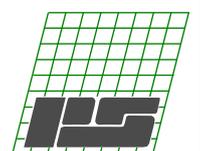
Umweltbericht: Dipl.-Geogr. H. Richter

Breiter Weg 114 35440 Linden

T 06403 9503 0 F 06403 9503 30

email: hd.krauss@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

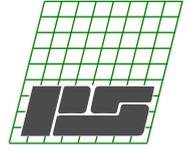




Teil I: Ziele, Rahmenbedingungen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Veranlassung, Zielsetzungen und Verfahren
2. Vorgaben und Rahmenbedingungen
 - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Erschließung
 - 2.2 Regionalplan Südhessen (RPS 2010)
 - 2.3 Flächennutzungsplan
3. Inhalt des Bebauungsplanes, Änderung der Festsetzungen
 - 3.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Baugrenzen
4. Berücksichtigung fachgesetzlicher/fachplanerischer Belange
 - 4.1 Naturschutzrechtliche Belange / Umweltprüfung
 - 4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten
 - 4.3 Bodenschutzbelange
 - 4.4 Denkmalschutz
 - 4.5 Immissionsschutz
5. Bodenordnung, Sicherung der Planung

Teil II: Umweltbericht



Teil I: Ziele, Rahmenbedingungen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Veranlassung, Zielsetzungen und Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Mit der Aufstellung verfolgt die Gemeinde Altenstadt das städtebauliche Ziel, durch eine Erweiterung des Geltungsbereiches eine zusätzliche Wohnbaufläche für den Eigenbedarf zur Errichtung eines Einfamilienhauses zu schaffen. Innerhalb der Ortslage von Enzheim sind keine kurzfristig verfügbaren Freiflächen mehr vorhanden und es besteht die Nachfrage von einer ortsansässigen Familie, hier im Ort ein Wohnhaus für ein Familienmitglied zu errichten.

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches ist der Flächennutzungsplan für diesen Bereich zu ändern, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt.

2 Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Erschließung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 192/2, welches sich unmittelbar östlich an die bestehende Ortslage anschließt sowie einen Teilbereich der Wegeparzelle 189.

Mit der geplanten Grundstücksnutzung und den vorhandenen Leitungen der Ver- und Entsorgung in der Nachbarschaft kann das Grundstück an das gemeindliche Ver- und Entsorgungssystem ohne größere Probleme angebunden werden. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten baulichen Einrichtungen (hier: Einfamilienhaus) bedingen keine veränderten Anforderungen an die Anlagen und Leitungen der innerörtlichen technischen Infrastruktur. Verkehrlich ist der Bereich über die Erschließungsstraße „Stockheimer Straße“ angebunden.



Ortslage Enzheim mit Lagehinweise Erweiterung Wohnbaufläche; ohne Maßstab;
Quelle: google maps

2.2 Regionalplan Südhessen (RPS 2010)

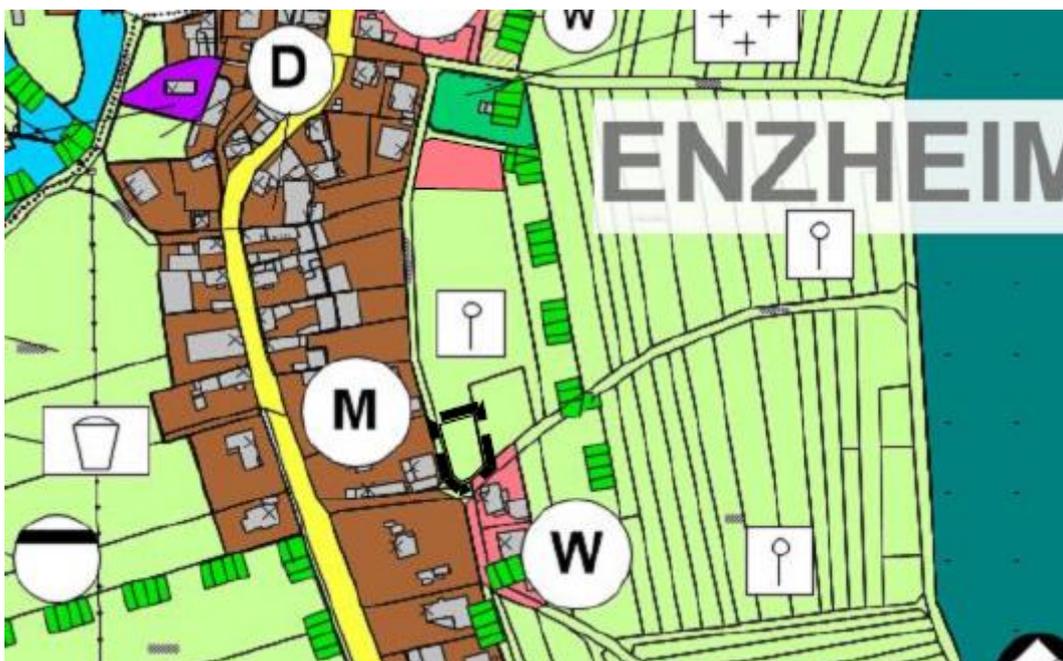
Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt den Bereich der Änderungsbereich als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ sowie als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ dar. Aufgrund der sehr geringen Flächeninanspruchnahme und der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes hält die Gemeinde Altenstadt die vorliegende Bauleitplanung als mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für vereinbar. In einer Stellungnahme seitens der Regionalplanung zum Vorentwurf bestehen aus Sicht der Regionalen Siedlungs- und Bauleitplanung aufgrund der sehr geringen Flächeninanspruchnahme keine Bedenken gegen die Festsetzung eines Wohngebietes.



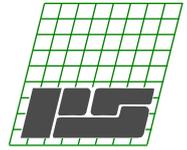
Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 mit Lagehinweis Erweiterungsbereich; ohne Maßstab

2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt stellt den Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ und Fläche zur „Erhaltung und Pflege vorhandener Streuobstgebiet“ dar. Unter Beachtung des Gebotes zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 8 (2) BauGB) ist der Flächennutzungsplan im entsprechenden Bereich zu ändern. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 8 (3) BauGB)



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Altenstadt 2020 mit Abgrenzung Erweiterungsbereich Wohnbaufläche (ohne Maßstab)



3. Inhalt des Bebauungsplanes, Änderung der Festsetzungen

Zur Sicherung der oben angeführten Zielsetzungen und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind in Ausführung der Prämissen des § 1 (5) und (6) BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den mit der Planung verfolgten o.a. Zielsetzungen. Die inhaltlich unverändert übernommenen Festsetzungen aus dem z.Zt. der Planaufstellung rechtskräftigen Bebauungsplan sind entsprechend gekennzeichnet.

3.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt für den Erweiterungsbereich neu ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Um den bestehenden städtebaulichen Gesamtgefüge der Ortslage von Enzheim weiterhin zu entsprechen, gilt die bisherige Festsetzung auch für den Erweiterungsbereich, nach der in den als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzten Bereichen die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig sind. Hiernach sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulich vergleichbaren nördlichen Ortsrandbereich werden die hier festgesetzten Werte des Allgemeinen Wohngebietes für den Änderungsbereich übernommen, um so eine einheitliche Ortsrandstruktur zu gewährleisten. Somit wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 BauNVO zulässig ist (Grundstücksgröße x Grundflächenzahl = zulässige Grundfläche). Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

3.3 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert und im Sinne der Baufreiheit möglichst weit gefasst. Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch eine Baugrenze, innerhalb derer gebaut werden darf, definiert.

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

Im Rahmen der Umsetzung der zu berücksichtigenden artenschutzrechtlichen Belange, hier: Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet, setzt der Bebauungsplan für eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme („CEF-Maßnahme“) sowie für den Erhalt und Entwicklung einer Streuobstwiese entsprechende Maßnahmen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Zauneidechsenhabitat“ sowie „Streuobstwiese“ fest.



4. Berücksichtigung fachgesetzlicher / fachplanerischer Belange

4.1 Naturschutzrechtliche Belange / Umweltprüfung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der neben einer Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes aus Sicht der Natur- und Landschaftspflege die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil II der vorliegenden Begründung; insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegenden, relevanten umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden. Der Umweltbericht beschränkt sich bei der vorliegenden Planung auf den Bereich zur Erweiterung des Geltungsbereiches, da hier zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden.

Eingriffsregelung

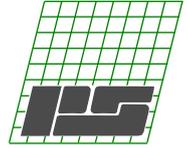
Die Errichtung eines Einfamilienhauses im Bereich der neu festgesetzten Wohnbaufläche erfolgt in einem Bereich einer nach den Seiten offenen Maschinenhalle, welche durch ein Wohnhaus mit etwa vergleichbarer Grundfläche ersetzt werden soll. Die Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgt auf der Grundlage der hessischen Kompensationsverordnung. Zur inhaltlichen Herleitung wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen. Der Ausgleich wird über die Anlage eines Zauneidechsenhabitats und der Festsetzung einer Streuobstwiese erbracht.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (FFH-/ Vogelschutzgebiet, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet) sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

Artenschutz

Belange des Artenschutzes sind unabhängig von der Beachtung möglicher Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere Europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die über die Bundesartenschutzverordnung streng geschützten nationalen Arten zu betrachten. Durch das Vorkommen der Zauneidechse im Geltungsbereich sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Durch die festgesetzte vorgezogene Ausgleichsmaßnahme kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1,2 und 3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es wird auf die Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages S. 34 und 35 (s. Anlage zum Umweltbericht) verwiesen.



4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten

Allgemein

Zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung wird auf die Arbeitshilfe des Wetteraukreises verwiesen und kann unter https://wetteraukreis.de/fileadmin/user_upload/media/imperia/md/content/service/natur_Landschaft/Arbeitshilfe-Wawi_Belange-Bauleitplanung.pdf heruntergeladen werden.

Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

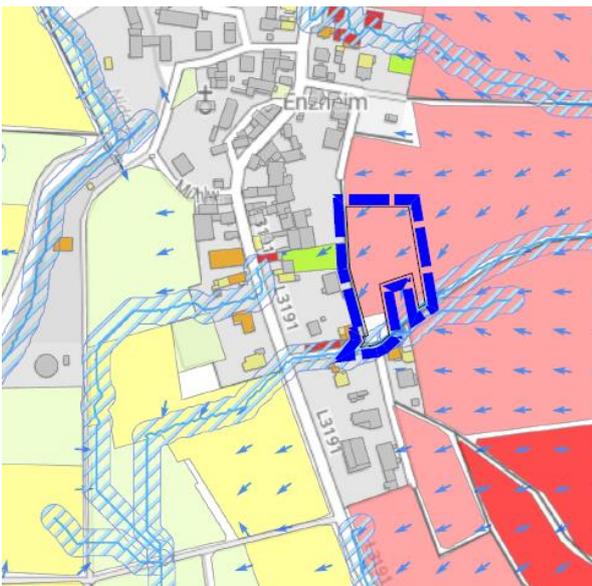
Der Erweiterungsbereich kann über zu erstellende Anschlüsse im Bereich „Stockheimer Straße“ an das öffentliche Trinkwassernetz und Abwassersystem der Gemeinde Altenstadt problemlos angebunden werden. Die Trink- und Löschwasserversorgung kann künftig über das örtliche Versorgungsnetz sichergestellt werden; eine erhebliche Erhöhung des Trinkwasserbedarfes ist nicht ersichtlich.

Wasserschutzgebiete

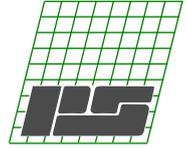
Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzzonen.

Starkregenkarte

Die Fließpfadkarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG Stand: 20.08.2024) stellt das Wohngebiet zum größten Teil als Ausschussgebiet (Weißfläche - nicht betroffen) dar. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Bauvorhabens geht die Gemeinde Altenstadt davon aus, dass für das Plangebiet kein Handlungskonzept zur Vermeidung von Konflikten bezgl. Wasseransammlungen und Fließpfade erforderlich ist.



Ausschnitt Fließpfadkarte; HLNUG 2024



Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

Der Gemeinde Altenstadt sind altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet nicht bekannt.

4.3 Bodenschutzbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan sind die Bodenschutzbelange unter Orientierung der Zielvorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ geprüft und bearbeitet worden. Da im Wesentlichen nur eine anthropogen vorbelastete Bodenfläche baulich genutzt wird, erübrigt sich eine nähere Betrachtung.

4.4 Denkmalschutz

Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalrechtlich Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreisarchäologie Wetteraukreis einzuholen. Diese bietet die Grundlage für eine kostenfrei Beobachtung der Baumaßnahme durch die Kreisarchäologie.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist das dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG). Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung/Fundamente, Tunnel oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

4.5 Immissionsschutz

Das Straßen- und Verkehrsmanagement Hessen Mobil sowie das Dezernat Immissionsschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt weisen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in ihren Stellungnahmen darauf hin, dass von der Landesstraße L 3191 Lärmbelastungen auftreten können und nach der Lärmkartierung in den allgemeinen Wohngebieten tags von bis zu 59 dB(A) und nachts von bis zu 49 dB(A) erreicht werden. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung wird für die kleinflächige Änderung des Bebauungsplanes auf das Bauantragsverfahren verwiesen. Notwendigenfalls sind hier passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

5. Bodenordnung, Sicherung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen.

Altenstadt, Linden im August 2024

