

**Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt
Ot. Enzheim**

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 34 „Ortslage Enzheim“

Zusammenfassende Erklärung

1. Vorbemerkung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Darstellung einer Wohnbaufläche für eine ostansässige Familie geschaffen werden. Diese Fläche ist städtebaulich dem Außenbereich zuzuordnen, sodass mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen zur Schaffung des Baurechts geschaffen werden.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Belange des Natur – und Landschaftsschutzes werden im Umweltbericht zum Bebauungsplanaufgeführt und entsprechend bewertet. Darin erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie eine Beschreibung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, falls diese erforderlich sind.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen zu folgenden Umweltbelangen Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange:

Aus Sicht des Naturschutzes und Landschaftspflege der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde darauf verwiesen, dass das Baugrundstück nach der vorletzten Biotopkartierung des Landes Hessen 2006 als „Streuobst nordöstlich von Lindheim“ kartiert worden ist. Zwischenzeitlich seien viele alte Obstbäume verschwunden, sodass es in der aktuellen Kartierung nicht mehr als Streuobst deklariert worden ist. Die UNB geht davon aus, dass es sich um einen schützenswerten Biotop nach § 30 BNatSchG handelt. Weiter wird auf die geplante CEF-Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) verwiesen und dass diese Maßnahmen dinglich zu sichern sind und einer ökologischen Baubegleitung bedarf. Im Rahmen eines Ortstermins mit der UNB wurde einvernehmlich vereinbart, dass der gesamte Bereich nördlich des Baugebietes als Streuobstwiese und Zauneidechsenhabitat festgesetzt wird, sodass hier in diesem Bereich keine weitere Siedlungsentwicklung stattfinden kann. Somit ist ein Befreiungsantrag gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG nicht erforderlich. Der Anregung bezgl. der dinglichen Sicherung der CEF-Maßnahmen wurde entsprochen.

Das Obere Naturschutzbehörde (ONB) des Regierungspräsidiums Darmstadt wies im Beteiligungsverfahren darauf hin, dass die Beanspruchung für eine Wohngebietsnutzung als vertretbar angesehen wird. Es wurde hier auch auf das Streuobstbiotop nach § 30 BNatSchG hingewiesen. Gemäß dem Abstimmungsergebnis mit der UNB wurde der gesamte Parzellenbereich außerhalb des Wohnbaugrundstücks als Streuobstwiese und Zauneidechsenhabitat festgesetzt, sodass ein Befreiungsantrag gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG aus Sicht der Fachbehörden nicht mehr erforderlich ist. Die ONB stimmt der geplanten CEF-Maßnahme zu.

Für den Bereich Bodenschutz weist das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Darmstadt darauf hin, dass es sich hier um eine bisher baulich nicht genutzte Fläche handelt. Dies ist jedoch eine Fehleinschätzung, das dieser Bereich bereits als überdachte Unterstellfläche mit vorliegender Baugenehmigung genutzt wird. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme und der bereits vorliegenden anthropogenen Bodenveränderung hält die

Gemeinde Altenstadt weitere Bodenuntersuchungen und Bodenausgleichsmaßnahmen für nicht erforderlich.

Das Dezernat Immissionsschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt weist darauf hin, dass von der durch den Ort verlaufenden Landesstraße L 3191 (Hauptstraße) Lärmbelastungen für das Wohngebiet auftreten können. Dieser Belang ist nach Auffassung der Gemeinde Altenstadt im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen, sodass hier ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen sind.

In der Stellungnahme der anerkannten Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz wird auch auf die Situation bezgl. Einstufung des Plangebietes als schützenswerter Streuobstbestand verwiesen und es wird eine mögliche weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich befürchtet. Die Gemeinde Altenstadt verweist hier auf die zwischenzeitlich erfolgte Abstimmung mit der UNB und der Festsetzung einer größeren Streuobstfläche und eines Zauneidechsenhabitates, sodass im Rahmen der Offenlage hierzu keine weiteren Anregungen der o.a. Verbände vorgetragen wurden.

3. Gründe für die vorliegende städtebauliche Planung

Nach Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen hält die Gemeinde Altenstadt an ihrer städtebaulichen Zielsetzung zur Festsetzung einer kleinflächigen Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Enzheim fest. Diese Fläche befindet sich bereits im Besitz der bauwilligen Familie. Für den Bereich Enzheim weist der Flächennutzungsplan alternativ keine geplanten Siedlungsflächen aus.