

# **Gemeinde Trebur, Ortsteil Hessenaue**

## **Bebauungsplan "Feldstraße - Wohnen am See"**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

#### **Zustand des Gebietes**

Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Flurstück 4/1, gelegen südlich der Feldstraße in Trebur-Hessenaue. Das Areal wird von einem See dominiert und misst insgesamt ca. 14.897 m<sup>2</sup>.

#### **Zum Verfahren**

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde im regulären zweistufigen Verfahren aufgestellt. Im Verfahren wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in einen Angebotsbebauungsplan umgewandelt und eine erneute Beteiligung wurde durchgeführt. Parallel dazu wurde der Flächennutzungsplan für denselben Geltungsbereich einer Änderung unterzogen.

#### **Varianten und Auswahl der Planungsmöglichkeiten**

Prägung erhält der Geltungsbereich planungsrechtlich durch die Einbindung seines Nordens in den Siedlungsbereich Hessenaues, durch seine Darstellung als SO Camping im wirksamen Flächennutzungsplan, durch die frühere Nutzung als Wirtschaftsbetrieb (Auskiesung) und die bisherige Nutzung für Freizeitaktivitäten, während gleichzeitig zahlreiche Baumgruppen, Schilfbestände und das Gewässer ins Auge fallen.

Vier Planungsvarianten werden im Planwerk nach den Kriterien Bebauung, Nutzung, Auswirkungen auf die Natur, Auswirkungen auf die Nachbarschaft geprüft: 1) SO Camping; 2) Freizeitgelände, viele Nutzer; 3) Freizeitgelände, wenig Nutzer und 4) Außenbereich (Nullvariante). Die Prüfung kommt zu folgendem Schluss:

„Das Projekt des Vorhabenträgers, das mit diesem Bebauungsplan ermöglicht werden soll, wird vor dem Hintergrund der Regionalplanung, des Ortsentwicklungskonzeptes, der früheren Nutzungen und der Verträglichkeit für Natur und Nachbarschaft als sinnvoller und zuträglicher Kompromiss bewertet. Insbesondere, weil es auf ein Konzept setzt, das wohnungsnah, eher zurückhaltende Erholung beinhaltet, damit relativ große Naturnähe aufweist und auch dem Ort bzw. seiner Bevölkerung Vorteile mit Bevölkerungszuwachs, klimatischen Benefits und geringem Störgrad bietet.“

Diese Einschätzung mündete in den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan, die beide am 29.03.2019 gefasst wurden.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Feldstraße – Wohnen am See“ ergeben sich insgesamt Auswirkungen von geringer Schwere auf die zu betrachtenden Potentiale.

Die Versickerung des Niederschlagswassers zur Anreicherung im Boden wird durch Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt. Es ergeben sich insgesamt geringfügige Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna werden bei der Vorbereitung der Bebauung resp. durch die Fällung von Gehölzen im Norden gegeben sein. Dagegen sind die Festsetzungen für Biotope und die Grünfläche samt See im Süden so beschaffen, dass die Bestände dauerhaft erhalten, ergänzt und gepflegt werden. Die rechnerische Bilanzierung von Eingriff und naturschutzrechtlichem Ausgleich kommt zu dem Ergebnis, dass die Realisierung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet und auf der Grünfläche nicht ausreichen, die vorgesehenen Eingriffe auszugleichen. Entstehende Defizite werden durch grünordnerische Festsetzungen gemindert und durch Beteiligung am gemeindeeigenen Ökokonto ausgeglichen. Eine erforderliche CEF-Maßnahme - Umsiedlung des Turmfalken - wird dem Vorhabenträger per Vertrag auferlegt.

Veränderungen für das Ortsbild sind mit der Integration der straßennahen Grundstücksteile in die Siedlungsfläche verbunden. Sie stellen jedoch keine Beeinträchtigungen dar.

Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild, Kulturgüter, Menschen und ihre Gesundheit sind ebenfalls nicht zu erkennen.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Zuge der Beteiligungen haben zahlreiche TöB, eine Familie und eine Bürgergruppe Stellung genommen. Folgende Punkte fanden Niederschlag in den Planwerken:

- Mehrere Hinweise der Fachbehörden auf Rechtsvorgaben und Umstände, über die die Bauherrschaften informiert sein sollten, wurden aufgenommen.
- Die Siedlungsfläche/Wohnbaufläche wurde auf das Maß zurückgeführt, das mit den Vorgaben des Regionalplans übereinstimmt. Es handelt sich um geringfügige Rücknahmen im Westen und Osten der Wohnbaufläche.
- Die Planung wurde in einen Angebotsbebauungsplan geändert. Die Anzahl der Gebäude wurde auf zwei Gebäude beschränkt, für jedes der Gebäude wurde ein Baufeld festgesetzt.
- Ein größerer Abstand zur Straße wurde mit einem Rücksprung der Baulinie vorgenommen.
- Die Verkehrssituation vor Ort wurde differenzierter untersucht. Ihre Ergebnisse gehen in die Vereinbarungen des Durchführungsvertrages ein. Die Gemeinde beabsichtigt, die südliche Seite der Feldstraße mit einem Parkverbot zu belegen.
- Die Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes wurde als detaillierte Anlage der Begründung ergänzt.
- Auswirkungen auf das nahe Vogelschutzgebiet 6116-450 „Hessisches Ried mit Kühkopf-Knoblochsaue“ wurden gutachterlich geprüft. Erhebliche Beeinträchtigungen können - auch nach weiteren Vertiefungen der Sachlage - danach ausgeschlossen werden.
- Das Artenschutzgutachten wurde vorgelegt und seine Aussagen soweit in den B-Plan übernommen, wie sie nicht sinnvollerweise in den Vertrag integriert werden. (Die Nisthilfe für Falken wurde bereits angebracht.)
- Der Gewässerrand wurde gemäß den rechtlichen Vorgaben unter besonderen Schutz vor Bebauung gestellt. Lediglich rechnerisch wird er für die Wohnanlage zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen.

- Die grünordnerischen Festsetzungen wurden weiter differenziert - z.B. die Schilfbestände als geschütztes Biotop kenntlich gemacht.
- Die Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches wurde ergänzt und korrigiert. Es bleibt ein Defizit von knapp 29.025 Punkten auszugleichen, die inzwischen von der Gemeinde angekauft wurden.
- Ein Zaun wurde verbindlich vorgegeben, um das Risiko von Unfällen am See zu minimieren.

Unberücksichtigt blieben folgende Punkte:

- Ein gemeindeweites Gesamtkonzept zur Definition der Zulässigkeit von Dauer- und Freizeitwohnen scheitert an der Kompatibilität der Rechtsvorgaben; es bleibt bei der singulären Festlegung für den betroffenen Geltungsbereich.
- Bedenken gegen die Zuträglichkeit der Nachbarschaft von Landwirtschaft und Wohnen werden nicht geteilt, weil der B-Plan klarstellt, dass mit entsprechenden Immissionen zu rechnen ist und für die neuen Wohnhäuser ein Hinweis aufgenommen wird, dass die zumutbare Belastung an den Maßstäben für ein Dorfgebiet (landwirtschaftliche Betriebe, ortsüblich) zu messen ist. In diesen Kontext, der bereits heute in der Umgebung besteht, müssen sich auch betriebliche Erweiterungen einordnen.
- Anregungen zur Festlegung eines Bebauungszusammenhangs, der im Widerspruch zum Ortsentwicklungskonzept steht, werden nicht übernommen.
- Auf die Festlegung von Bauformen, die sich an den Kubaturen der Erbauungs-(Nazi-)zeit orientieren, wird verzichtet, weil Ihnen keine prägende Wirkung mehr zukommt.
- Sorgen um die Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Verkehrs, der durch den Verkehr der neuen Wohnhäuser beeinträchtigt werden könnte, werden geprüft. Ggf. notwendige Maßnahmen fließen ein in die Obliegenheiten, zu denen sich der Vorhabenträger mittels Vertrag verpflichtet. Die Gemeinde beabsichtigt, die südliche Seite der Feldstraße mit einem Parkverbot zu belegen.
- Zweifel an der Glaubwürdigkeit der Gutachter, die durch den Vorhabenträger beauftragt wurden, werden nicht geteilt und stellen keinen Anlass zu weiteren Beauftragungen dar.
- Eine Überarbeitung der FFH-Voruntersuchung (betreffend das Vogelschutzgebiet) wird als entbehrlich eingeordnet, weil das vorliegende Gutachten methodisch und inhaltlich den relevanten Anforderungen gerecht wird. Jedoch wurden vertiefende Aussagen eingeholt. Sie liefern keinen Anlass zu einer anderen Bewertung.
- Eine andere Bewertung der Grünbestände und Sorgen um ihre Beseitigung werden nicht geteilt. Es wird auf die Festsetzungen des B-Planes verwiesen, die im Freizeitgarten auf die Erhaltung der Bestände ausgerichtet sind und nur für die Wohnanlage Wegnahmen bei gleichzeitigem Ausgleich über das gemeindeeigene Ökokonto akzeptieren.

Aschaffenburg, 21.01.2021

Gez. M. Striewe

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG  
+ KOMMUNALBERATUNG**

Aßlar/Trebur 20.07.2022

Carina Keiner




**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)