



Gemeinde Trebur – Ortsteil Hessenaue



Änderung des Flächennutzungsplanes Im Bereich „Feldstraße – Wohnen am See“

Begründung

14.02.2022

Bearbeitung:

bis Januar 2021:

BÜRO FÜR STADTPLANUNG + KOMMUNALBERATUNG

Büro für Stadtplanung + Kommunalberatung
Dipl. Ing. Bauass. Marita Striewe
Hennteichstraße 13
63743 Aschaffenburg

ab August 2021:

Dipl.-Ing. Carina Keiner



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	4
2	Grundlagen der Planänderung	4
2.1	Anlass der Planung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Ortsentwicklungskonzept, Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	6
3	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Regionalplan Südhessen	7
3.1.1	Vorranggebiet Siedlung / Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	8
3.1.2	Vorranggebiet Regionaler Grünzug / Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	8
4	Städtebauliche und naturräumliche Bestandssituation	9
4.1	Lage und Topografie	9
4.2	Nutzung von Geltungsbereich und Umgebung	9
5	Planinhalte	11
5.1	Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung	11
5.2	Wasserwirtschaftliche Besonderheiten	12
6	Städtebauliche Kenndaten der Planung	12
7	Anlagen.....	13

Abbildungen:

1	Luftbild, Grundstück mit Umgebung, Quelle: Gemeinde Trebur	4
2	Entwurf des Bebauungsplanes „Feldstraße-Wohnen am See“, Hessenaue.....	5
3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur, Ausschnitt	5
4	Trebur Ortsteil Hessenaue, Städtebauliches Konzept 2021, Planungsgruppe Darmstadt, Darmstadt	6
5	Flurstück 4/1 = Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des B-Plans.....	7
6	Lage im Raum (Hessenaue = rotes Oval)	7
7	Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010	7
8	Siedlungsform und Umgebung, Quelle: https://www.openstreetmap.de	9
9	westlich des Plangebietes der Ortskern, Quelle: https://www.openstreetmap.de	9
10	Bestandssituation des Geltungsbereiches.....	10
11, 12	Westgrenze des Geltungsbereiches, Feldstraße Blick nach Osten.....	10
13	Flächennutzungsplan Gemeinde Trebur mit beabsichtigter Änderung	11

Fotos und Darstellungen:

Soweit nicht anders angegeben: Striewe, Büro für Stadtplanung + Kommunalberatung

Hinweis: Nach der Offenlage gem. § 3(2) BauGB wurde die Bearbeitung zur Aufstellung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes an das Planungsbüro Koch in Aßlar übergeben. Die Dokumente wurden um die darauffolgenden Änderungen ergänzt. Textteile des Büros Striewe, die keine Relevanz mehr vorweisen, sind ohne Kennzeichnung entfallen. Zur Übersichtlichkeit wird der verbleibende Text des Büros für Stadtplanung und Kommunalberatung Striewe, Aschaffenburg (Bearbeitung bis Januar 2021) in der Schriftart Arial, helles grau und die überarbeiteten Texte des Planungsbüro Koch, Aßlar (Bearbeitung ab August 2021) in der Schriftart Garamond, schwarz dargestellt.

1 Vorbemerkung

Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung und der Umweltbericht sowie die Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches haben im Rechtssinn unterschiedliche Funktionen, werden aber hier als Bestandteile eines „Pakets“ begriffen. Verweise auf Ausführungen an anderen Stellen des „Pakets“ sollen ggf. praxisnah helfen, Wiederholungen für Verfasser und Leser zu reduzieren. Gleichwohl sind gleichlautende Passagen enthalten, die zum Verständnis des jeweiligen Kontextes dienlich sind.

2 Grundlagen der Planänderung

2.1 Anlass der Planung

Das südlich der Feldstraße in Trebur-Hessenaue befindliche Flurstück 4/1 wird von einem See dominiert und misst insgesamt ca. 14.889 m².



*Abb.: 1 Luftbild, Grundstück mit Umgebung,
Quelle: Gemeinde Trebur*



Es besteht die Absicht, das Gelände für Wohnbau- und Erholungszwecke vorzubereiten und baldmöglichst in entsprechende, private Nutzung zu bringen.

Abb.: 2, Entwurf des Bebauungsplanes „Feldstraße-Wohnen am See“, Hessenaue

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich mit der Nutzung „SO Camping“ dar.

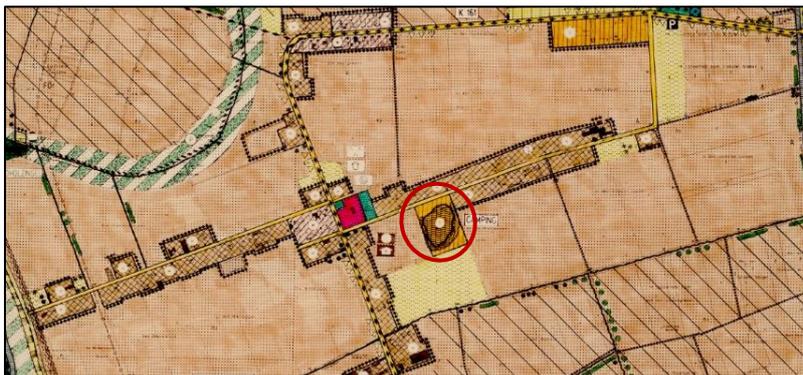


Abb.: 3 wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur, Ausschnitt

Anlagen, die einem SO Camping entsprechen und an Wasserflächen liegen, sind im hessischen Ried bzw. im Umfeld des Standortes Hessenaue mehr als ausreichend vorhanden. Bedarf besteht dagegen an Wohnbauflächen.

Der Geltungsbereich befindet sich im inneren Siedlungsgefüge des Ortsteiles, in nur ca. 250 m Entfernung zum Ortskern. Der Wunsch zur Umwidmung zugunsten „Wohnbauland“ im Norden und „Grünfläche, privat, Freizeitgarten“ trifft daher auf positive Resonanz in der Gemeinde.

2.3 Ortsentwicklungskonzept, Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

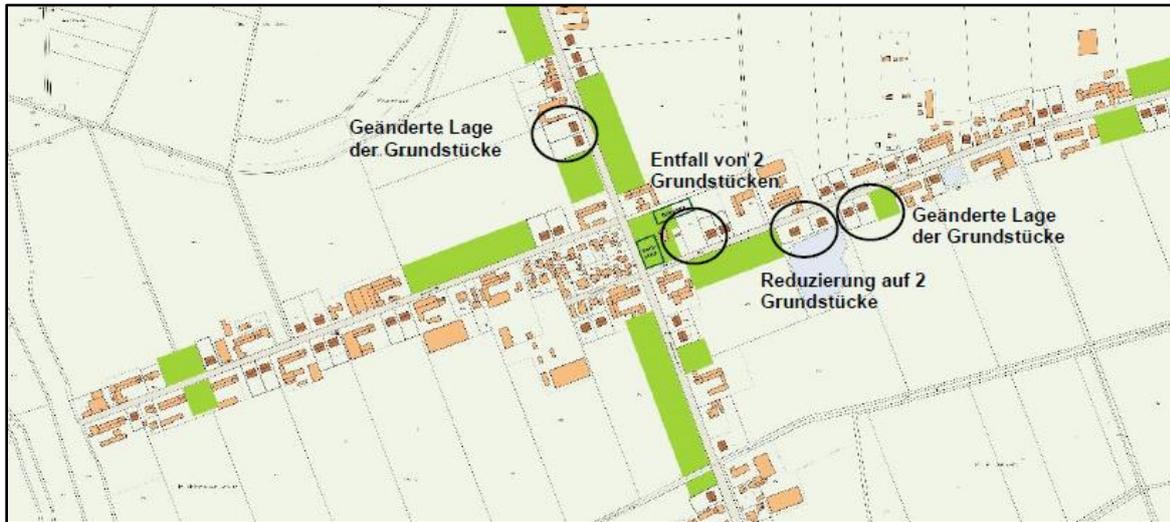


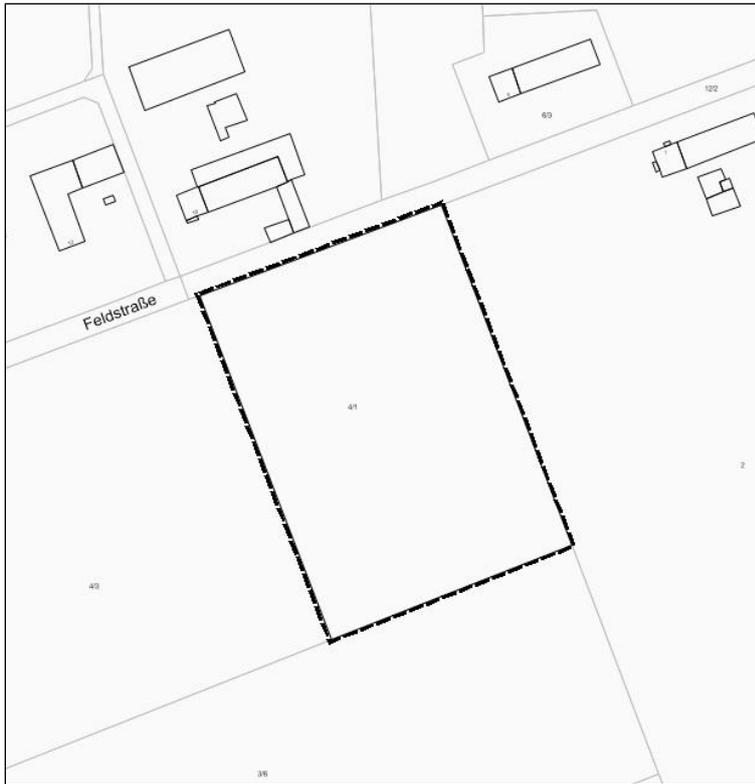
Abb.: 4 Trebur OT Hessenaue, Städtebauliches Konzept 2021, Planungsgruppe Darmstadt, Darmstadt

Die Gemeinde Trebur verfolgte mit einem Ortsentwicklungskonzept¹ für den Ortsteil Hessenaue das Ziel, geordnete, zukunftsfähige Umstrukturierungen in dem ehemals vollständig landwirtschaftlich geprägten Ort zu unterstützen. Der hier in Rede stehende Geltungsbereich, der planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB eingeordnet wird, wird im Ortsentwicklungskonzept straßenseitig der Siedlungsfläche zugeordnet, während der rückwärtige Grundstücksbereich samt See im Konzept nicht behandelt wird.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Notwendigkeit, die Bauleitplanung der Gemeinde sowohl auf der Ebene der vorbereitenden als auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu präzisieren. Die Gemeindevertretung leitete daher am 29.03.2019 die entsprechenden Bauleitplanverfahren ein.

Anfang des Jahres 2021 wurde das Planvorhaben modifiziert. Das städtebauliche Konzept für den Ortsteil Hessenaue wurde überarbeitet. Hieraus ergaben sich Änderungen für die vorbereitende Bauleitplanung.

¹ Trebur Ortsteil Hessenaue, Städtebauliches Konzept 2016, Planungsgruppe Darmstadt, Darmstadt; von der Gemeindevertretung beschlossen am 16.12.2016



Es ist vorgesehen, für das gesamte Flurstück 4/1 einerseits den Bebauungsplan „Feldstraße – Wohnen am See“ aufzustellen und andererseits parallel den Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich zu ändern.

Abb.: 5 Flurstück 4/1 = Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des B-Plans

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen



Abb.: 6 Lage im Raum (Hessenaue = rotes Oval)



Abb.: 7 Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010

Hessenaue gehört zum Unterzentrum Trebur und ist ein südwestlich des Kernortes gelegener Ortsteil. Bemerkenswert ist die Nähe zum Rhein und die Tatsache, dass der im Geltungsbereich befindliche See trotz seiner geringen Größe als Bestand im Regionalplan dargestellt ist. Im Unterschied zu weiten Flächen der Gemarkungen liegt unser Geltungsbereich nicht im Gebiet der Siedlungsbeschränkung für den Flughafen Frankfurt am Main.

3.1.1 Vorranggebiet Siedlung / Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz

Das Siedlungsgebiet Hessenaues befindet sich in Übereinstimmung mit dem Vorranggebiet im Regionalplan Südhessen 2010 nur sehr gering ausgedehnt an der Rheinstraße, der Niersteiner Straße und der Feldstraße. Es ist nahezu vollständig im hochwassergefährdeten Bereich gelegen.

Um Hochwasserschäden vorzubeugen steht die Inanspruchnahme als Bauland unter Vorbehalt. Die Inanspruchnahme des Geltungsbereiches als Bauland im Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz rechtfertigt sich in diesem Fall dadurch, dass die Fläche, die als Baugebiet festgesetzt werden soll, entsprechend dem Ortsentwicklungskonzept Teil des definierten Siedlungsgebietes ist.

Sie rechtfertigt sich auch dadurch, dass die Zukunftsfähigkeit Hessenaues Umstrukturierungen erfordert, die geeignet sind, die Ausdünnungserscheinungen bei Betrieben und Menschen in der Landwirtschaft auszugleichen und Zuwachs an Bevölkerung für den kleinen Ort und seine Gemeinschaftseinrichtungen zu generieren. Der vorhandene Bedarf an Wohnbauland und Wohnungen im Großraum Rhein-Main verstärkt die Notwendigkeit, Bebauungschancen in den Siedlungsbereichen zu nutzen und ergänzt die örtlichen Ziele gleichzeitig mit realen Chancen auf Stabilisierung des Ortsteiles.

3.1.2 Vorranggebiet Regionaler Grünzug / Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Im Regionalen Grünzug sollen Planungen und Vorhaben unterbleiben, die zu Zersiedelung oder Beeinträchtigung der Verhältnisse in Wasserhaushalt, Freiraumerholung oder Klima führen können.

Dies gilt umso mehr mit Hinblick auf die besonderen Klimafunktionen: Zur Minderung der heute schon absehbaren Folgen des Klimawandels sollen im entsprechenden Vorbehaltsgebiet Planungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen zu verschlechtern drohen.

Gebäude sind Objekte, die geeignet sind, die genannten negativen Folgen auszulösen. Das hier geplante Bauland befindet sich jedoch vollständig im Siedlungsbereich Hessenaues und tastet den Regionalen Grünzug nicht an.

Der bestehende See mit seiner „grünen“ Umgebung soll als Teil des Regionalen Grünzugs erhalten werden. Seine Freizeitfunktion soll wieder in Nutzung gebracht und damit gleichzeitig die Benefits für Landschaft, Kleinklima und Erholung bewahrt werden.

4 Städtebauliche und naturräumliche Bestandssituation

4.1 Lage und Topografie

Das Gebiet ist eingebettet in ein flaches Tiefland, nämlich die ehemaligen Fluss- und Überschwemmungsgebiete des Rheins. Vielfach sind hier noch Spuren des Rheins aus der Zeit vor seiner Begrädnung erkennbar.

Hessenaue wurde 1937 im Süden Treburs als „Erbhöfedorf“ gegründet. Es bestand ausschließlich aus landwirtschaftlichen Hofanlagen, denen jeweils eine Ackerfläche von 4 bis 5 ha zugeordnet wurde. Die Höfe wurden aufgereiht an einem Straßenkreuz errichtet.

Der Standort im Kontext des Siedlungsgebietes und der unmittelbaren Umgebung:

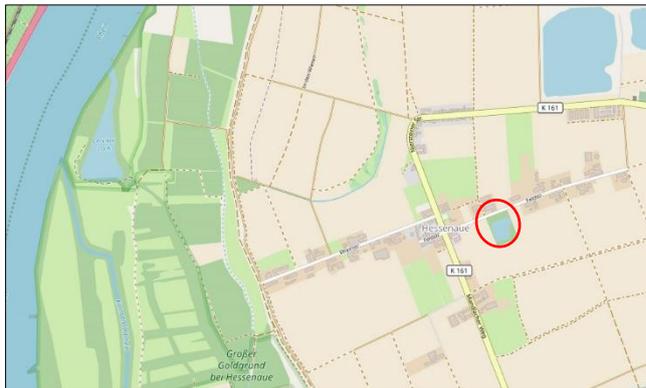


Abb.: 8 Siedlungsform und Umgebung,
Quelle: <https://www.openstreetmap.de>



Abb.: 9 westlich des Plangebietes der Ortskern,
Quelle: <https://www.openstreetmap.de>

In ca. 250 m Entfernung befindet sich das Ortszentrum. Es besteht östlich der Niersteiner Straße aus Spielflächen und dem ehemaligen Rathaus, heute Dorfgemeinschaftshaus, in dem auch ein Gastronomiebetrieb untergebracht ist. Westlich davon hat sich in den letzten Jahrzehnten eine kleine Wohnsiedlung entwickelt.

Das Planungsgebiet befindet sich nahezu eben auf ca. 85,00 m NHN. Der Wasserspiegel – abhängig von der Grundwassersituation – lag Mitte 2019 ca. 2,20 m darunter.

4.2 Nutzung von Geltungsbereich und Umgebung

Die Bestandsaufnahme wurde im Mai 2020 mit Blick auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich durchgeführt.²

Im Norden des Sees finden sich mehrere bebaute Gartenparzellen. Die darauf befindlichen Gebäude wurden für einen Wochenendaufenthalt errichtet, Terrassen, Abstellflächen für Fahrzeuge und zahlreiche Stege, die zur Wasseroberfläche führen, runden die Vorkehrungen zur Nutzung ab.

² Vorhabenbezogener Bebauungsplan, "Feldstraße - Wohnen am See", Bestand Mai 2020



Abb.: 10 Bestandssituation des Geltungsbereiches

Die Baulichkeiten sind auf dem Grundstück umgeben von Grünbeständen, die vor allem als feldholz-artige Gehölzgruppen der Einbindung in die Landschaft dienen oder mit dichtem Schilf - geschützt als Röhrichtbiotop - Teile des Ufers säumen.



Abb.: 11, 12 Westgrenze des Geltungsbereiches, Feldstraße Blick nach Osten

Die Nachbarschaft ist durch den Fortbestand der Hofanlagen gekennzeichnet, die aufgrund der unausweichlichen Umstrukturierungen neben Wohnen und Landwirtschaft vermehrt ergänzende und andere Erwerbsmöglichkeiten integrieren.

5 Planinhalte

5.1 Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung

Verkehrsanbindung sowie öffentliche und sonstige Erschließungsanlagen sind mit der Feldstraße gegeben.

Entsprechend den Zielen des Ortsentwicklungskonzeptes wird die südlich an die Straße angrenzende Fläche in einer Tiefe von ca. 43 m als Baufläche dargestellt. Ihre rückwärtige Grenze wahrt damit die Übereinstimmung mit dem Regionalplan Südhessen.

Analog den Siedlungsflächen in Hessenaue, die nicht von den ursprünglichen Höfen dominiert werden, wird die Ausweisung von Wohnbaufläche bevorzugt. Sie wird sowohl dem herrschenden Bedarf als auch der planungsrechtlichen Einordnung des bereits geplanten Vorhabens gerecht.

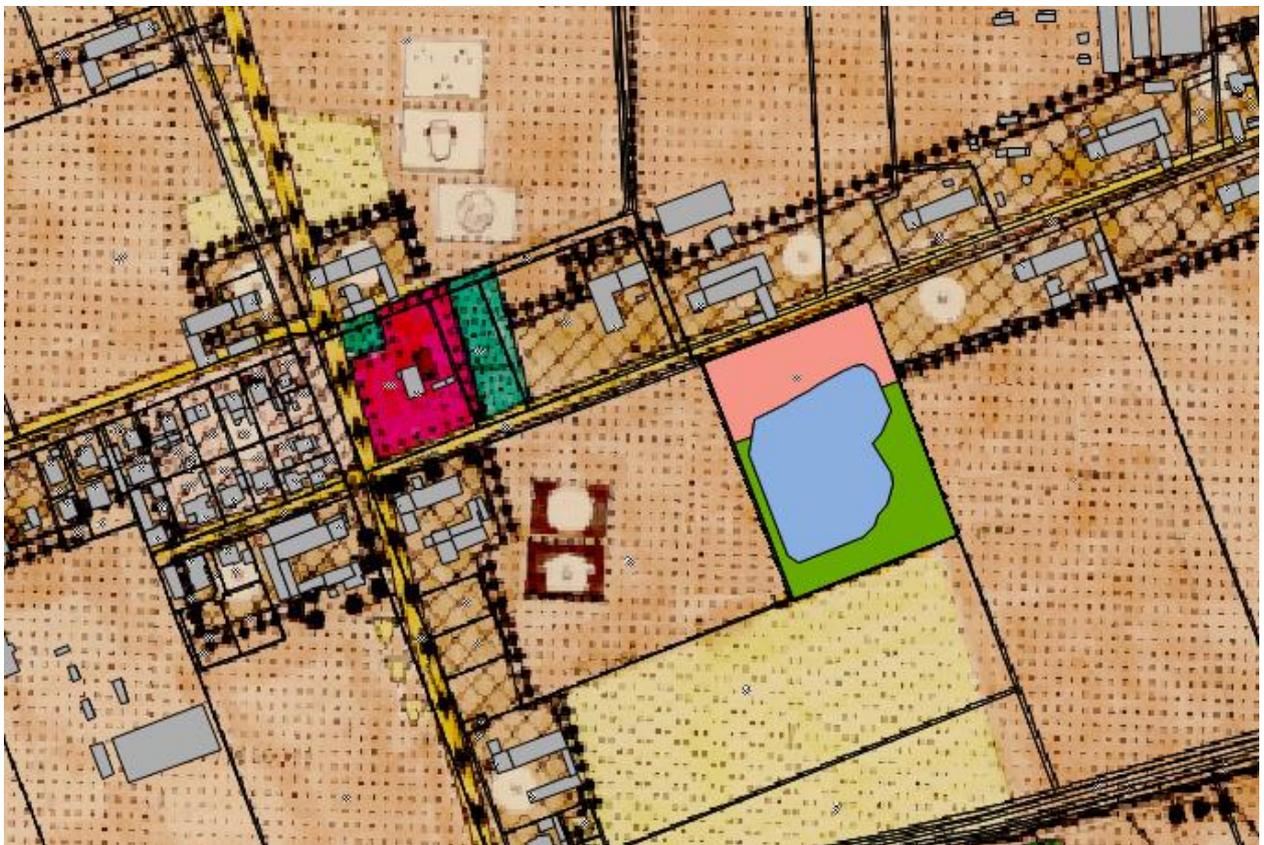


Abb.: 13 Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur mit der beabsichtigten Änderung

Die Abkehr von Mischnutzungen erklärt sich auch daraus, dass der Mangel an örtlichen Lärmquellen, die das Wohnen stören würden, weiterhin bewahrt werden soll. Es fehlt auch am Bedarf nach gewerblichen Bauchancen bzw. ihnen stehen ggf. Flächen und Gebäude zur Verfügung, die die landwirtschaftlichen Umstrukturierungen eröffnen.

Die Darstellung der Wasserfläche ergibt sich primär aus ökologischen Gründen. Sie orientiert sich an der tatsächlichen Größe des Gewässers, das erhalten werden soll, und ragt damit im Norden quasi in die Wohnbaufläche und im Süden in die private Grünfläche hinein. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die

Darstellung im zweckmäßigen Maßstab mit Winkel- und Kurvenglättungen einhergeht, die in der Realität Modifizierungen in Anwendung auf die tatsächlichen Gegebenheiten verlangt.

Die Zuordnung „privat“ und die Zweckbestimmung „Freizeitgarten“ ist für die Grünfläche gerechtfertigt, weil ein Träger der Anlage mit entsprechenden Nutzungsabsichten bekannt ist und damit die Realisierungschance unzweifelhaft gegeben ist.

Ein Bedarf für öffentliche Grünflächen ist für Hessenaue und die Anforderungen aus der örtlichen Sozialgemeinschaft zudem nicht erkennbar. Die Zuordnung als Freizeitgarten dürfte sich mehr als denkbare Alternativen – Schwimmbadbetrieb, gewerblicher Angelteich, Festplatz o.ä. – als mit der Umgebung verträglich erweisen.

5.2 Wasserwirtschaftliche Besonderheiten

Der gesamte Geltungsbereich unterliegt großräumig wasserwirtschaftlichen Restriktionen.

Zum einen existiert ein Grundwasserbewirtschaftungsplan für das Hessische Ried, der im Interesse langfristiger Anhebung für schwankende Grundwasserstände sorgt. Entsprechende Vorkehrungen sind bei der Errichtung von Gebäuden zu beachten.

Zum anderen befindet sich das Areal im Risikoüberschwemmungsbereich des Rheins, der im Falle eines Dammbrochs – der nächste befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung parallel zum Rheinufer – mit mehr als 4 m Überflutung droht. Auch dieser Umstand legt Vorkehrungen nahe, die sowohl auf den Schutz der Umwelt als auch auf den Schutz der Vermögenswerte bezogen sein müssen.

6 Städtebauliche Kenndaten der Planung

Folgende Zahlen kennzeichnen die beschriebene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Feldstraße -Wohnen am See“:

	Entfallende Nutzung	Bestand	Neue Nutzung
Geltungsbereich		14.889 qm	
Sondergebiet Camping (rund um den See)	8.222 qm		
Wasserfläche		6.667 qm	6.667 qm
Wohnbaufläche			3.903 qm
Grünfläche			4.319 qm

7 Anlagen

- Gemeinde Trebur, Hessenaue, Vorhabenbezogener Bebauungsplan, "Feldstraße - Wohnen am See", Bestand Mai 2020, Büro für Stadtplanung + Kommunalberatung, 06.07.2020
- FFH-Verträglichkeitsprognose (FFH-Vorprüfung) für das EU-Vogelschutzgebiet „Hessisches Ried mit Kühkopf-Knoblochsau“ (6116-450) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Feldstraße 1“ in Trebur-Hessenaue, Kreis Groß-Gerau, Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dipl.-Biol. Andreas Malten, 01.06.2020

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes - Entwurf

Aßlar/Trebur, 14.02.2022

Gez. M. Striewe

Bearbeitung bis Januar 2021

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG
+ KOMMUNALBERATUNG**

Dipl. Ing. Bauass. Marita Striewe

Hennteichstraße 13, 63743 Aschaffenburg

Gez.



PlanungsbüroKoch

Alte Chaussee 4

35614 Aßlar-Werdorf