

Gemeinde Trebur – Ortsteil Hessenaue



Bebauungsplan „Feldstraße – Wohnen am See“

Begründung
19.10.2021

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.-Geogr. Christian Koch
Alte Chaussee 4
35614 Aßlar
Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Carina Keiner

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	4
2	Grundlagen der Planung	4
2.1	Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	4
2.2	Ortsentwicklungskonzept, Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
3	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Regionalplan Südhessen	6
3.1.1	Vorranggebiet Siedlung / Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz...	7
3.1.2	Vorranggebiet Regionaler Grünzug / Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	7
3.1.3	Rohstoffsicherung.....	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Planungsrechtliche Einordnung des Bestandes und Innenentwicklung	8
3.4	Verfahrenswahl.....	9
4	Städtebauliche und naturräumliche Bestandssituation	10
4.1	Lage im Raum.....	10
4.2	Geschichte	10
4.3	Geltungsbereich.....	11
4.4	Umgebung	15
4.5	Infrastrukturanlagen	16
5	Vorhabenplanung.....	16
6	Städtebauliche Planung	17
6.1	Verbindliche Bauleitplanung.....	18
6.2	Verkehrsanbindung und Infrastruktur	18
6.2.1	Parkverbot	18
6.2.2	Wasserversorgung /Löschwasser.....	18
6.2.3	Abwasserbeseitigung.....	18
6.3	Art der baulichen Nutzung	20
6.3.1	Wohnbaufläche - Überbaubarkeit, Art und Maß der baulichen Nutzung	19
6.3.2	Nördlicher Gewässerrandstreifen	20
6.4	Freizeitgarten.....	20
6.4.1	Wasserfläche	21
6.4.2	Grünfläche Garten - Nutzung und Bebaubarkeit	21
6.4.3	Grünfläche Gewässerrandstreifen	21
6.5	Vorgaben zur Gestaltung	21
6.6	Bepflanzungen	22
6.7	Andere ökologische Aspekte im Geltungsbereich	22
7	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	23
8	Städtebauliche Kenndaten der Planung.....	23
9	Bodenordnung, Erschließung, Kosten	23
10	Anlagen.....	24

Abbildungen:

Abb.: 1	Luftbild, Grundstück mit Umgebung, Quelle: Gemeinde Trebur.....	4
Abb.: 2	Trebur Ortsteil Hessenaue, Städtebauliches Konzept 2016, Planungsgruppe Darmstadt, Darmstadt	5
Abb.: 3	Grundstück / Geltungsbereich des B-Plans	6
Abb.: 4	Lage im Raum (Hessenaue = rotes Oval)	6
Abb.: 5	Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010	6
Abb.: 6	Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur, Ausschnitt	8
Abb.: 7	Flächeneinstufung im Sinne des BauGB durch den Kreis Groß-Gerau, 02.07.2007.....	9
Abb.: 8	Siedlungsform und Umgebung, Quelle: https://www.openstreetmap.de	11
Abb.: 9	westlich des Plangebietes der Ortskern, Quelle: https://www.openstreetmap.de	11
Abb.: 10	Topografie, Quelle: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. P. LIERMANN, überlassen seitens Dreger Planungsgesellschaft mbH	12
Abb.: 11, 12	Westgrenze des Geltungsbereiches, Feldstraße Blick nach Osten	12
Abb.: 13-18	Entlang der Flurstücksgrenzen und Einblick von Osten.....	13
Abb.: 19-23	Zufahrt parallel Feldstraße, Gebäude (Beispiele), Zugang zum See (Beispiel).....	13
Abb.: 24-27	Zufahrt parallel Ostgrenze, Gartenparzellen (Beispiele), Zugang zum See (Beispiel)	13
Abb.: 28, 29	Seeblick NO - SW, Seeblick SO - NW	14
Abb.: 30	Bestandssituation des Geltungsbereiches	15
Abb.: 31-33	Ostgrenze, Südgrenze (2x)	15
Abb.: 34-36	Gartennutzung (3x)	16
Abb.: 37, 38	Röhricht am Ostufer, Obstwiese	16
Abb.: 39	Entwurf Bebauungsplan, Planungsbüro Koch 01.09.2021	17

Tabellen:

Tab. 1:	Städtebauliche Kenndaten der Planung	26
---------	--	----

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 des vorliegenden Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes, 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.

Die Bauleitplanung sah zunächst einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor, für den das Verfahren bis zur Offenlage vollzogen wurde. Nach politischem Dialog erfolgte jedoch die Änderung in einen Angebotsbebauungsplan. Zudem wurde die Bearbeitung des Bauleitplanes nach der Offenlage an das Planungsbüro Koch in Aßlar übergeben. Das Bauleitplanverfahren wird von diesem weitergeführt.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Südlich der Feldstraße in Trebur-Hessenaue befindet sich das Flurstück 4/1. Es wird von einem See dominiert und misst insgesamt ca. 14.889 m².



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

Der Vorhabenträger, die Fa. DS Wohnbau GmbH, Aschaffenburg, hatte die Absicht, das Flurstück zu erwerben, um es in enger Abstimmung mit der Gemeinde Trebur für Wohnbau- und Erholungszwecke vorzubereiten und eine Wohnanlage zu errichten.

Da die Vorhabenträgerin bereits Vorstellungen über ein konkretes Bauprojekt vorgelegt hatte, bestand Einigkeit darüber, dass das erforderliche Planungsrecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung hergestellt werden sollte.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde jedoch nicht in der Gemeindevertretung Anfang 2021 als Satzung beschlossen. Die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie eingängige politischen Überlegungen führten zu einer Änderung der Planung (Art der Nutzung, Reduzierung der Baukörper, kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan).

2.2 Ortsentwicklungskonzept, Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

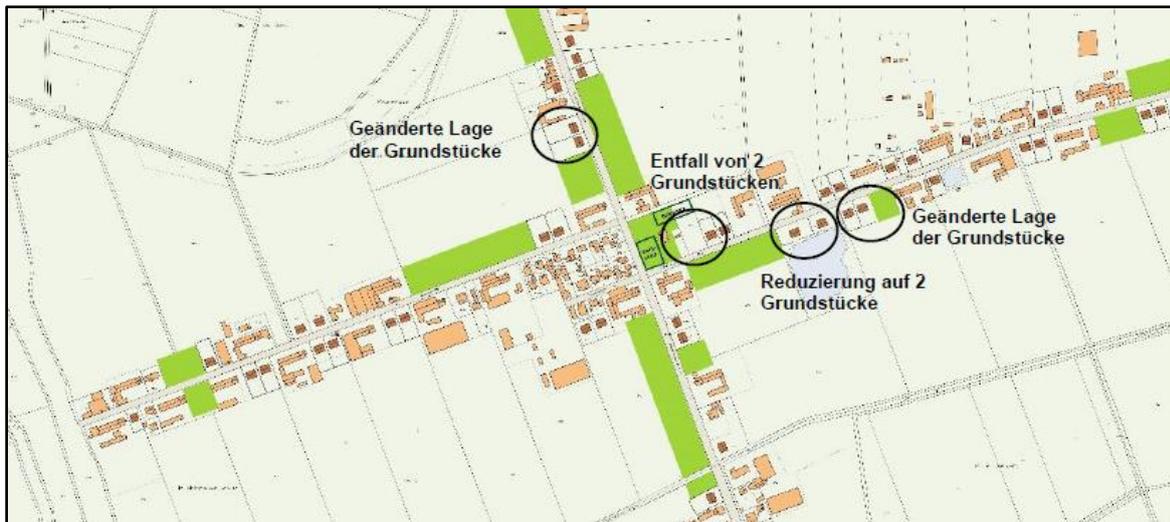


Abb. 2.: Trebur Ortsteil Hessenaue, Städtebauliches Konzept 2021, Planungsgruppe Darmstadt, Darmstadt

Die Gemeinde Trebur verfolgte mit dem Ortsentwicklungskonzept¹ für den Ortsteil Hessenaue das Ziel, geordnete, zukunftsfähige Umstrukturierungen in dem ehemals vollständig landwirtschaftlich geprägten Ort zu unterstützen. Für die hier in Rede stehende Fläche, die planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB eingeordnet wird, zeigt das Ortsentwicklungskonzept exemplarisch vier neue Wohnhäuser entlang der Straße auf, während der rückwärtige Grundstücksbereich samt See für bauliche Nutzungen ausgenommen bleibt.

Anhand einer städtebaulichen Auseinandersetzung², die die Vorhabenträgerin (Fa. Dreger) vorgelegt hatte, fand im Bauausschuss der Gemeinde Trebur am 20.03.2019 eine Prüfung statt, ob das hier zugrunde gelegte Konzept, das zu dem Zeitpunkt fünf Gebäude beinhaltete, mit dem Ortsentwicklungskonzept vereinbar ist. Das positive Ergebnis war Grundlage des Aufstellungsbeschlusses. Die Gemeindevertretung leitete somit am 29.03.2019 die entsprechenden Bauleitplanverfahren ein.

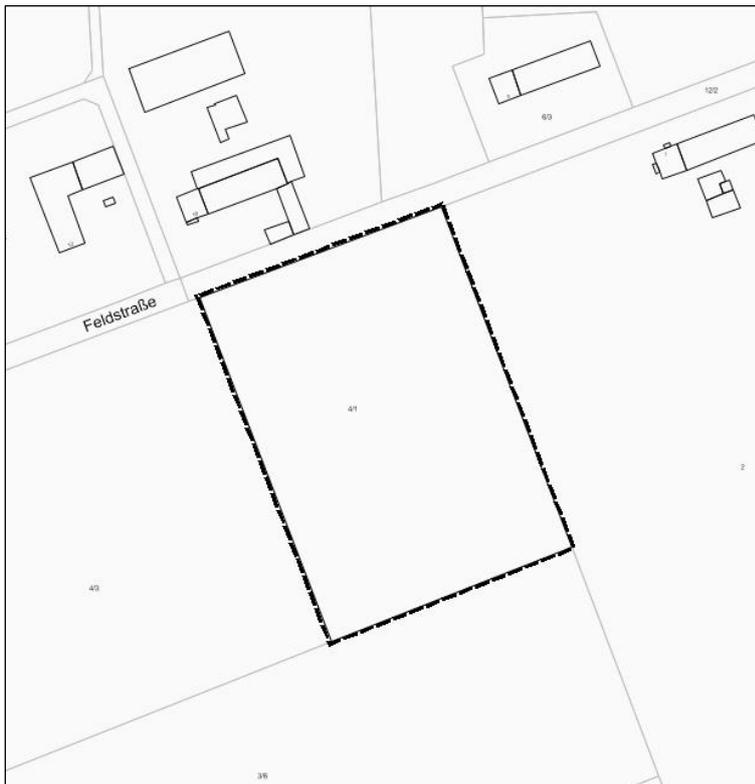
Unabhängig davon, dass die politische Haltung sich änderte und der Vorhabenträger sich zu Beginn des Jahres 2020 der Aufgabe gegenüber sah, die Planung auf 4 Gebäude zu reduzieren, ergab sich vor diesem Hintergrund die Notwendigkeit, die Bauleitplanung der Gemeinde zu präzisieren. Die Schaffung des Planungsrechtes hatte sowohl die Ebene der vorbereitenden als auch die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung neu zu ordnen.

Anfang des Jahres 2021 wurde die Planung erneut modifiziert. Das städtebauliche Konzept für den Ortsteil Hessenaue wurde überarbeitet. Nach politischer Rücksprache und Abstimmung mit dem Flächeneigentümer sollen im Geltungsbereich nur noch 2 Wohngebäude errichtet werden. Die DS Wohnbau GmbH begleitet weiterhin das Vorhaben ist aber nicht mehr Vorhabenträger, sodass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht mehr als sinnvoll erachtet bzw. geduldet werden kann. Im

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

² Trebur – Hessenaue, Wohnen am See, Grundstück und Projekt / Ortsentwicklung und Bauleitplanung, 2018, Büro für Stadtplanung + Kommunalberatung, Aschaffenburg

weiteren Planungsverlauf wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan somit durch einen Angebotsbebauungsplan abgelöst. Änderungen ergeben sich nur durch Modifizierung des Baugebietes sowie der Baugrenze bzw. -linie. Die Festsetzungen hinsichtlich des Vorhabenbezuges entfallen.



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. 3.: Grundstück / Geltungsbereich des B-Plans

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen



Abb. 4.: Lage im Raum (Hessenaue = rotes Oval)



Abb. 5.: 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 Hessenaue 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. Auch der hier bearbeitete Geltungsbereich befindet sich im Hochwasser-Risikogebiet des Rheins.

Um Hochwasserschäden vorzubeugen steht die Inanspruchnahme als Bauland unter Vorbehalt. Die Planflächen müssen dem Siedlungsbereich zuzuordnen sein und bedürfen einer besonderen Begründung des Bedarfs.

Die Inanspruchnahme eines Teils 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 Regionalplan wie auch dem Ortsentwicklungskonzept Teil des definierten Siedlungsgebietes ist.

Sie rechtfertigt sich auch dadurch, dass die Zukunftsfähigkeit Hessenaue 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.

Für den hier vorliegenden ländlichen Siedlungstyp gibt der Regionalplan eine Dichte von 25 – 40 Wohneinheiten je ha vor.

Die Fläche der ausgewiesenen Baufläche beträgt 2.792 m², zu dem rechnerisch die Fläche des nördlichen Uferstreifens (U1) mit 915 m² hinzuaddiert werden darf. Die Fläche, auf die sich die GRZ-Ermittlung bezieht beträgt damit 3.707 m². Übereinstimmend mit den Festsetzungen bzw. der befürworteten Vorhabenplanung wurden 8 Wohneinheiten geplant. Der daraus ermittelte Dichtewert beträgt ca. 21,6 WE je ha und liegt damit unter der regionalplanerischen Vorgabe.

Durch die Neuplanung (2021) mit 2 Gebäuden mit je 3 Wohneinheiten, d.h. max. 6 Wohneinheiten (16,2 WE je ha) verringert sich der Dichtewert.

Die ländliche Prägung der Gemeinde Trebur insgesamt, die eindeutige Ausprägung Hessenaues als ländliche Siedlung, die besondere Eigenart der Hessenaue als gegründetes Erbhöfedorf sowie die bestehenden Hochwassergefahren rechtfertigen es, von der Dichtevorgabe in der hier gewählten Form abzuweichen.

3.1.2 Vorranggebiet Regionaler Grünzug / Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Das Hessenaue Siedlungsgebiet ist umschlossen vom Regionalen Grünzug und vom 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.

Wohngebäude sind Objekte, die geeignet sind, die genannten negativen Folgen auszulösen. Das hier geplante Baugebiet befindet sich jedoch vollständig außerhalb der Flächen, die als sensibel einzuordnen sind. Vielmehr finden sie ihre Standorte in einer Tiefe von max. 43 m zwischen Feldstraße und See, so dass das Bauland vollständig im Siedlungsbereich Hessenaue gelegen ist.

Der bestehende See mit seiner „grünen“ Umgebung liegt dagegen im Regionalen Grünzug resp. in der Vorbehaltsfläche für besondere Klimafunktionen. Der Bebauungsplan zielt darauf ab, seine Freizeitfunktion in beschränktem weil privatem Umfang in Nutzung zu halten und damit gleichzeitig die Benefits für Landschaft, Kleinklima und Erholung im Interesse der Allgemeinheit zu bewahren. Die Festsetzungen sorgen daher für weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Vegetation und lassen nur sehr zurückhaltend Baulichkeiten zu.

3.1.3 Rohstoffsicherung

Ca. 170 m südöstlich des Plangebiets weist der Regionalplan Südhessen 2010 ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus. Zwar wird diese Möglichkeit zurzeit nicht in Anspruch genommen und es ist auch keine entsprechende Absicht zur Gewinnung bekannt. Ein eventueller künftiger Abbau kann sich jedoch ggf. mit Lärm- und Staubemissionen auf das Plangebiet auswirken.

Für das nahegelegene „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennahe Lagerstätten“ mit bestehendem Abbaubetrieb liegt ein Antrag auf Zulassung eines bergrechtlichen Rahmenbetriebsplans vor. Da die geplante Wohnbebauung weder näher als die Bestandsbebauung an den Abbaubetrieb heranrückt noch eine höhere Immissionsempfindlichkeit als diese besitzt, ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz eingehalten sind.

3.2 Flächennutzungsplan



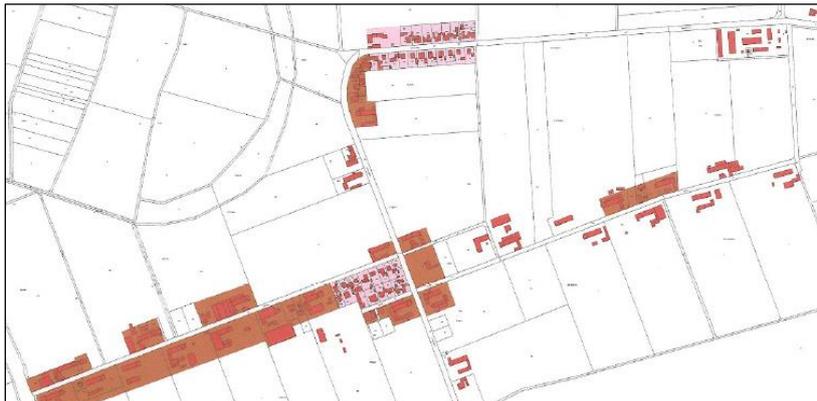
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den gesamten Geltungsbereich mit der Nutzung „SO Camping“ dar.

Abb.6: Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur, Ausschnitt

Die Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Norden und „Grünfläche, privat, Freizeitgarten“ wird parallel zur Bebauungsplanung vorgenommen.

3.3 Planungsrechtliche Einordnung des Bestandes und Innenentwicklung

Das bereits genannte Ortsentwicklungskonzept für Hessenaue aus dem Jahr 2016 fußt auf einer Einstufung, die der Kreis Groß-Gerau hinsichtlich der §§ 34 und 35 BauGB resp. den §§ 4 (WA, rosa) und 5 (MD, braunrot) BauNVO vorgenommen hat.



Das Flurstück 4/1 befindet sich im Außenbereich und ist von Gebäuden umgeben, die gemäß ihrer landwirtschaftlichen Funktion keinem Baugebietstyp zugeordnet werden. Das gegenüberliegende Anwesen beherbergt einen nebenberuflich ausgeübten Landwirtschaftsbetrieb.³

Abb.: 7 Flächeneinstufung im Sinne des

BauGB durch den Kreis Groß-Gerau, 02.07.2007

Im Ortsentwicklungskonzept (siehe Abb. 2.) wurde der straßenseitige Anteil des Geltungsbereiches als Teil der Siedlungsfläche definiert, in dem eine Wohnbebauung die Ortsentwicklung positiv beeinflussen würde. Der positive Einfluss ist auch deshalb gegeben, weil die Planung die Umwandlung einer nicht genehmigten Wochenendhaussiedlung beinhaltet, die sich bisher auf der Fläche befindet.

3.4 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Außenbereich im regulären, zweistufigen Verfahren nach BauGB aufgestellt. Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit kongruenten Zielen verändert.

Um den Planinhalt auf ein konkretes Wohnbauprojekt ausrichten zu können haben sich der Vorhabenträger und die Gemeinde hinsichtlich des Bebauungsplanes zunächst auf die Form eines „vorhabenbezogenen“ verständigt, basierend auf § 12 BauGB. Einbezogen wird darüber hinaus gemäß § 12 (4) BauGB der südliche Teil des Flurstücks, um ein Gesamtkonzept mit angemessener Konfliktlösung verfolgen und insbesondere wertvolle Grünstrukturen zur Erhaltung festsetzen zu können. Zu diesem Grundstücksteil besteht lediglich Einigkeit, dass die Fläche der Wohnungseigentümergeinschaft als gemeinsamer Freizeitgarten übertragen wird und dass Anreize zu Nutzung und Pflege geboten werden, indem planungsrechtlich die entsprechende Nutzung und Ausstattung erlaubt wird und zeitgleich mit der Errichtung der Wohngebäude auch die Verlegung von zweckmäßigen Ver- und Entsorgungsleitungen geschieht. Es soll jedoch der Nutzergemeinschaft überlassen bleiben, später über Notwendigkeit und Gestaltung von Baulichkeiten zu bestimmen.

Jedoch wurde der Bebauungsplantyp im Laufe des Aufstellungsverfahrens in einen Angebotsbebauungsplan geändert.

³ Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Niersteiner Straße 4a“, Begründung mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB), 09/2017, Planungsgruppe Darmstadt, Darmstadt

4 Städtebauliche und naturräumliche Bestandssituation

4.1 Lage im Raum

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. Im Westen und Osten erstrecken sich die Höhenzüge des Pfälzer Waldes bzw. des Odenwaldes.

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. Die Vollendung der gewünschten Hakenform gelang nicht mehr.

Der Standort im Kontext des Siedlungsgebietes und der unmittelbaren Umgebung:

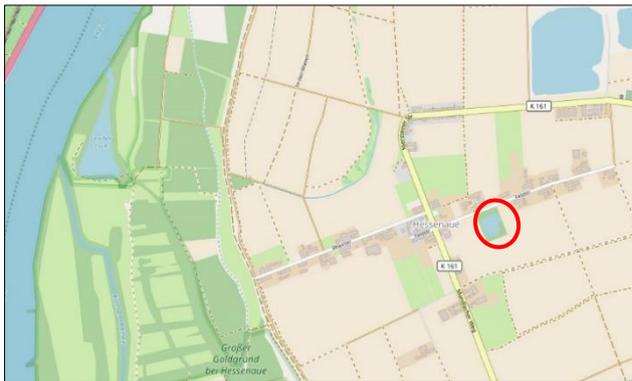


Abb.: 8 Siedlungsform und Umgebung,
Quelle: <https://www.openstreetmap.de>



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

4.2 Geschichte

Der Geltungsbereich selbst ist durch einen Baggersee geprägt. Der einstmalige Auskiesungsbetrieb dürfte rechtmäßig gewesen sein und - vermutlich entlang der Straße im Norden - verbunden mit einer Ausdehnung, die teilweise bebaute Flächen für Lagerung, für Verladung, für die Organisation des Transportes und der Verwaltung beinhaltet.

Zu Beginn der 1950er Jahre ertrank unglücklicherweise ein Kind im See. Auf die Forderung der Gemeinde hin erfolgte daher die Einzäunung des Geländes.

Nach Aufgabe der Auskiesung wurden auf den Betriebsflächen Hütten zur Freizeitnutzung errichtet. Im Zuge von Auseinandersetzungen in 2017 über den Bestandsschutz der Baulichkeiten konnte die UNB keine Belege der rechtmäßigen Erstellung anerkennen, jedoch wurden die Baulichkeiten nach den Berichten der Beteiligten zum Entstehungszeitpunkt weder durch die Gemeinde noch durch eine andere Behörde beanstandet. Weiterhin erinnert man sich an ein Gerichtsurteil vom Landgericht Darmstadt, das die Notwendigkeit zum Abriss der Hütten verneinte. (Den Aussagen kann eine gewisse Glaubwürdigkeit nicht abgesprochen werden, da die Entwicklung der Nachkriegsgesetze sowie die Klärung von Zuständigkeiten ebenso sukzessive erfolgte wie die Kenntnis der Bürgerschaft über beachtenswerte Rechtsgrundlagen.)

In 2018 wurde die Umzäunung formell genehmigt sowie eine Gerätehütte im südlichen Areal zur Pflege der zahlreichen Obstbäume. Die Hütte wurde nach Zerstörung durch einen umgestürzten Baum in 2019 bis auf das Fundament abgeräumt.

4.3 Geltungsbereich

In ca. 250 m Entfernung befindet sich das Ortszentrum. Es besteht östlich der Niersteiner Straße aus Spiel- und Freiflächen 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.

Im Juli 2019 wurde der nördliche Geltungsbereich für die Vorbereitung der Wohnbebauung vermessen.

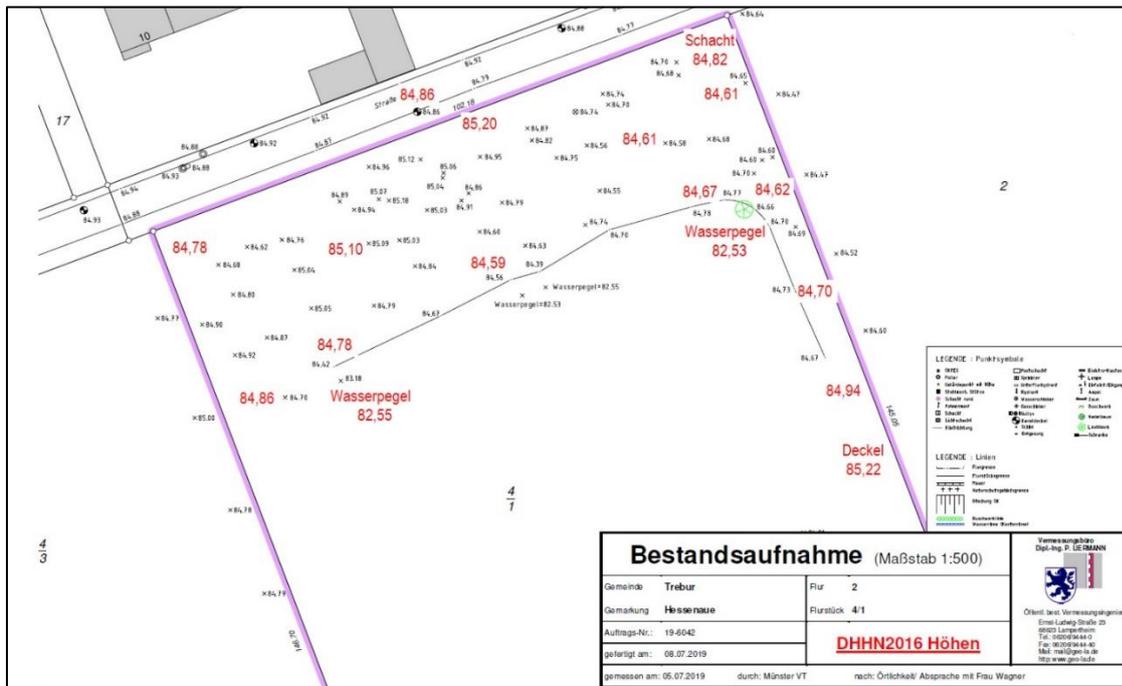


Abb.10: Topografie, Quelle: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. P. LIERMANN, überlassen seitens Dreger Planungsgesellschaft mbH (Bearbeitung in rot dient aussch. der Lesbarkeit)

Das Planungsgebiet ist nahezu eben. Die Oberfläche der Straße liegt auf 84,86 m NHN. Entsprechend den Veränderungen, die das Gelände im Zuge der Bebauung/Nutzung als Wochenendhausgebiet erfahren hat, bewegt sich die Geländehöhe zwischen 84,59 m und 85,20 m NHN. Der Wasserspiegel – abhängig von der Grundwassersituation - befand sich zum Zeitpunkt der Vermessungsarbeiten ca. 2,20 m darunter.

Die weitere Bestandsaufnahme erfolgte zunächst im Herbst 2019 auf Basis des Luftbildes sowie einer Ortsbesichtigung, bei der eine Grenzbegehung des Flurstücks stattfand und Fotoaufnahmen gemacht wurden. Sie konnte im Mai 2020 durch Begehung des Grundstückes präzisiert werden.



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

Entlang der Flurstücksgrenzen im Norden, Westen und Süden finden sich Bepflanzungen, die feldholzartig zusammengestellt sind.



Abb.: 13 - 18 Entlang der Flurstücksgrenzen und Einblick von Osten



Abb.: 19-23 Zufahrt parallel Feldstraße, Gebäude (Beispiele), Zugang zum See (Beispiel)



Abb.: 24-27 Zufahrt parallel Ostgrenze, Gartenparzellen (Beispiele), Zugang zum See (Beispiel)

Parallel zu Nord- und Ostgrenze befinden sich gespurte Zufahrten. Die Fläche ist im Norden mit mehreren Gebäuden, Pergolen, Befestigungen und Stegen bzw. Steiganlagen für Wochenendhausnutzung versehen. Die Parzellen sind gärtnerisch angelegt und überwiegend durch Hecken untergliedert.

Der See ist in der ersten Hälfte des 20. Jhd. als Kiesgrube ohne Oberflächenzufluss entstanden. Die Ufer sind überwiegend sehr steil, Möglichkeiten zum gefahrlosen Wechsel zwischen Wasser und Ufer sind an sehr wenigen Stellen gegeben. Bisher wurden Fische eingesetzt, um ihn als Angelsee nutzen zu können und Stege gebaut, um gefahrlos zu schwimmen.



Abb.: 28, 29 Seeblick NO - SW, Seeblick SO - NW

Zur Vorbereitung des Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde der Bestand⁴ auch kartografisch festgehalten und beschrieben.

Die Gehölzbestückung lässt sich - mit Bezug auf die Abbildung - folgendermaßen beschreiben:

Gärtnerisch angelegte Fläche, Nord

Zwischen den privaten Freizeitparzellen befinden sich Einfriedungshecken sowie heimische Gehölze und Zierbepflanzung: z.B Thuja, Kirschlorbeer, Zierrosen, Wacholder, Rhododendron, Liguster, Traubenkirsche, Vogel-Kirsche, Eibe, Weißtanne

Gärtnerisch angelegte Fläche, Süd

Die Fläche ist baulich mit einer Gerätehütte, einer Terrasse und dem Fundament der genehmigten

⁴ Gemeinde Trebur, Hessenaue, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Feldstraße - Wohnen am See", Bestand Mai 2020, 06.07.2020, Büro für Stadtplanung + Kommunalberatung

Gartenhütte bestückt und - gemeinsam mit dem gesamten Grundstück - eingezäunt. Treppen zum Wasser und Gartenmobiliar sind vorhanden. Eine Wiesenfläche, auf der locker Obstbäume, kleine Gruppen halbstämmiger Obstbäume und wenig andere Gehölze gruppiert sind, wird regelmäßig gemäht. In den Gehölzgruppen am Wasser und an der Grundstücksgrenze dominieren Kirschbäume.



Abb.: 30 Bestandssituation des Geltungsbereiches

Gehölzgruppen - In den jeweiligen Gruppen sind folgende Arten vertreten

1 Entlang der Straße:

Sträucher: Holunder, Hartriegel, Efeu, Heckenkirsche, eingriffl. Weißdorn, Haselstrauch, Hundrose

Gehölze: Bergahorn, Walnuss, Mehlbeere, Hainbuche, Feld- oder Flatterulme, Hängebirke, Stieleiche

2 Westgrenze:

Markant: Pappel, Kirsche, Bergahorn, Silberweide, Mehlbeere, Nadelgehölz

ebenfalls vorkommend: Blutpflaume, Hartriegel, Holunder, Haselnuss



Abb.: 31-33 Ostgrenze, Südgrenze (2x)



Abb.: 34-36 Gartennutzung (3x)

3 Süd-/Ostgrenze Süd/Gartenbestückung Süd:
Nahezu ausschließlich Kirsch- und vereinzelte Walnussbäume

4 Gartenbestückung Nord:
Markant: Silberweide, Kirsche, Pappel

Röhricht
Es handelt sich um Großröhricht, das als Biotop gemäß § 30 BNatSchG geschützt ist.



Abb.: 37, 38 Röhricht am Ostufer, Obstwiese

Obstwiesen
In einem Fall stehen 19, im anderen 5 Halbstamm-Apfelbäume zusammen.

Andere Flächenanteile sind als Sport- und Spielrasen angelegt und werden durch regelmäßiges Mähen zum Betreten und Bespielen offengehalten.

4.4 Umgebung

Die Umgebung des Geltungsbereiches entspricht städtebaulich noch weitgehend dem Zustand der Entstehungszeit. Nur ca. 280 m in östlicher Richtung befinden sich mehrere Gebäude nördlich der Feldstraße, die sich zwischen die Höfe geschoben haben, so dass die Bauaufsichtsbehörde dort von einem Mischgebiet ausgeht.

Ca. 250 m westlich befindet sich jedoch das Ortszentrum, in dem sich in den letzten Jahrzehnten eine kleine Wohnsiedlung mit ca. 20 Anwesen entwickelt hat.

4.5 Infrastrukturanlagen

Die Trassen von öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen für Wasser, Strom und Telekommunikation befinden sich in der Feldstraße und sind ausreichend bemessen, um die vorgesehene Baufläche mit Gebäuden und entsprechender Nutzung incl. Löschwasserbedarf - für dieses „Wohngebiet mit kleiner Gefahr der Brandausbreitung“ wird ein Grundschatz von 48 m³/h gefordert - zu bestücken.

Eine Gasversorgung steht nicht zur Verfügung und ist auch nicht vorgesehen.

Das Gebiet wird für den Brandfall von der Sirenenanlage 14/4.01 beschallt.

5 Planung

Wie zum Aufstellungsbeschluss dargelegt beabsichtigte der Vorhabenträger, entlang der Feldstraße eine Wohnungseigentumsanlage mit fünf Gebäuden zu errichten und allen Eigentümern gemeinsam die südlich davon gelegene Fläche und den See als Freizeitgarten zu übergeben. Im Kontext der Beratungen vor den frühzeitigen Beteiligungen modifizierte der Gemeinderat seine Zustimmung und forderte den Vorhabenträger auf, die Planung auf vier Baukörper resp. acht Wohneinheiten zu beschränken.

Nach überschlüssiger Prüfung der Wirtschaftlichkeit und weiteren Verhandlungen mit Dritten konnte das Vorhaben zunächst auf Seiten des Vorhabenträgers aufrechterhalten und dementsprechend aktualisiert werden.

Nach der Offenlage im August 2020 wurde die Planung erneut modifiziert, sodass aus dem Vorhabenbebauungsplan nun ein Angebotsbebauungsplan wurde. Die Planung sieht nun ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Baufelder mit jeweils einem Gebäude vor. Im Norden, an der Feldstraße, wird die Baulinie auf 10 m in Richtung Süden verschoben. Die DS Wohnbau GmbH begleitet die weitere Bauleitplanung, zieht sich jedoch als Vorhabenträger aus dem Bauvorhaben zurück.

Die Anschlüsse für Strom-, Telekommunikation- und Wasserversorgung können jeweils auf kurzem Weg an die vorhandenen Netzteile in der Feldstraße angebunden werden. Die Wasserentsorgung erfolgt im Trennsystem ebenfalls an die vorhandenen Kanäle. Die Versickerung des Dachflächenwassers wurde angesichts der geringen Überdeckung des Grundwassers und wegen der schwankenden Grundwasserstände verworfen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auch den Freizeitgarten von Beginn an die Wasserver- und -entsorgung anzuschließen. Dies erfolgt zur Unterstützung von Nutzung und Pflege und damit voraussichtlich auch zur Vermeidung von potenzieller Vernachlässigung.

6 Städtebauliche Planung

6.1 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan, der ja auf unbestimmte Zeit beschlossen werden wird, eröffnet mit seinen Festsetzungen mehrere Möglichkeiten der Bebauung, indem er einen größeren Rahmen ordnet, als es ggf. das konkrete Vorhaben benötigt.

Für den Freizeitgarten wird auf ein solches Mitspracherecht verzichtet. Der Bebauungsplan setzt hinreichend enge und bestimmte Grenzen, denen Bau-, Pflanz-, Nutzungs- und Gestaltungsmaßnahmen entsprechen müssen.

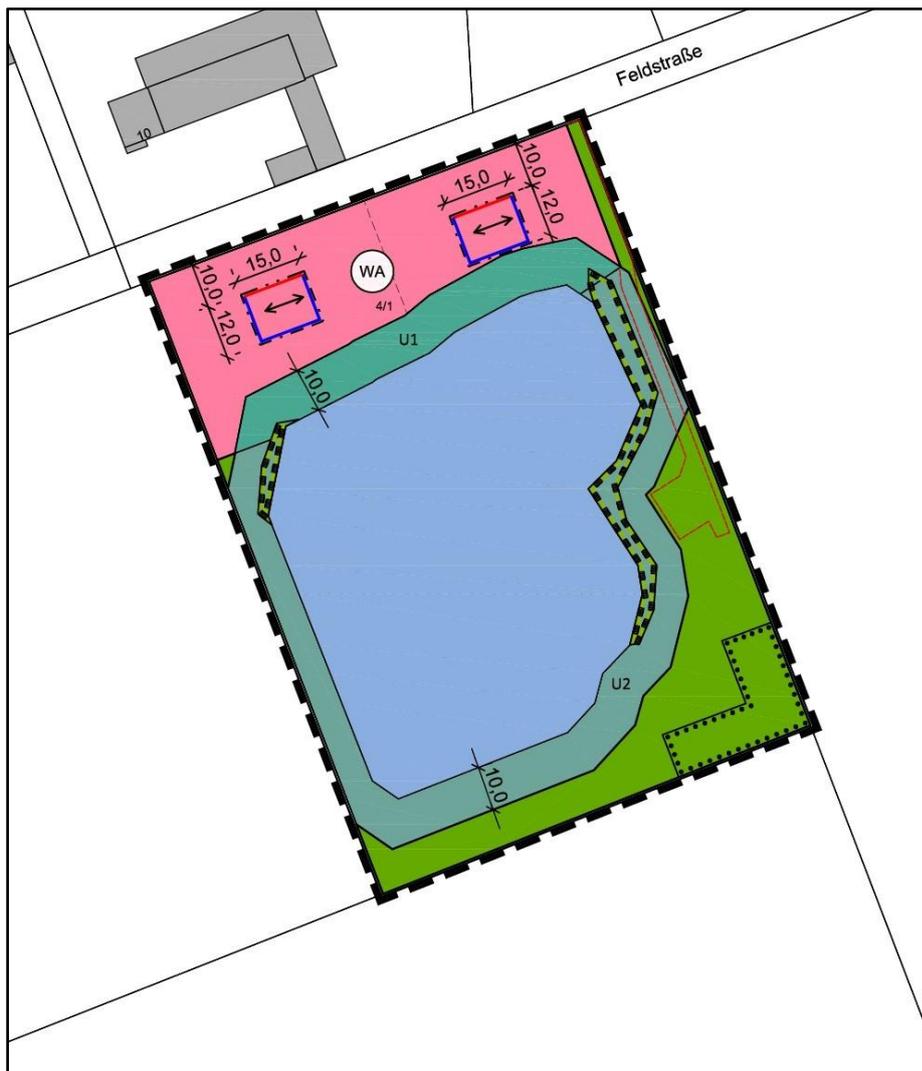


Abb.: 39 Entwurf Bebauungsplanes „Feldstraße - Wohnen am See“, 01.09.2021

6.2 Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung ist mit der Feldstraße, einer „Hauptstraße“ in Hessenaue, gegeben. Eine maßgebliche Ertüchtigung der öffentlichen Erschließung ist zur Anbindung der zusätzlichen Wohneinheiten nicht erforderlich.

Anlagen der privatwirtschaftlichen Versorgung für Strom und Telekommunikation sind ebenfalls in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

6.2.1 Parkverbot

Mit Überprüfung der Straßengeometrie hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der hier auch die übergroßen Fahrzeuge aus der Landwirtschaft berücksichtigen muss, wurde deutlich, dass das Parken von KFZ nur auf der nördlichen Seite der Feldstraße ohne Beeinträchtigungen möglich ist. Die Gemeinde beabsichtigt daher, für die südliche Seite der Feldstraße im Bereich des Geltungsbereiches ein Parkverbot zu erlassen.

6.2.2 Wasserversorgung /Löschwasser

Die benötigte Löschwassermenge, die für die Wohnanlage bereitstellen muss, beträgt gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden. Der Trinkwasserbedarf von 8 Haushalten, die aufgrund der Wohnform auf durchschnittlich 3 Personen berechnet werden, beläuft sich auf eine Jahresmenge von ca. 1.314 m³/Jahr. Die maximale Durchflussmenge wird für das Projekt mit 2,12 l/sec angegeben, so dass in allen Haushalten parallel mindestens 1 Dusche betrieben werden kann. Für den Trinkwasserverbrauch in der Grünfläche darf angenommen werden, dass er die Jahresmenge nur unwesentlich erhöht, da Gießwasser ggf. aus dem Teich bezogen werden kann.

Durch die Änderung des Bebauungsplantyps in einen Angebotsbebauungsplan der nicht das konkrete Vorhaben beschreibt, sondern Baurecht schafft, kann die o.g. Berechnung nicht genau durchgeführt werden. Die Planung sieht derzeit 2 Baufelder mit jeweils einem Gebäude vor.

Die bestehenden Wasserversorgungsanlagen des Wasserwerks Gerauer Land sind technisch und rechtlich ausreichend bemessen, um den Bedarf an Trink- und Löschwasser zu gewährleisten. Das Rohrnetz erlaubt es, den Hausanschluss der Wohnanlage auf kürzestem Weg und unmittelbar an die Anlagen in der Feldstraße anzubinden.

6.2.3 Abwasserbeseitigung

In der Feldstraße befinden sich Entwässerungsanlagen im Trennsystem, an das die ebenfalls nach Schmutz- und Dachflächenwasser getrennten Hausanschlüsse herangeführt werden. Andere Niederschläge treffen auf unbefestigte Flächen oder werden in sie hineingeführt, sofern sie wie z.B. Terrassen und Stellplätze als kleinteilig eingeordnet werden dürfen.

Aussagen von Wasserbehörden und Bodengutachter⁵, der seitens des Investors bereits zugezogen wurde, lassen Zweifel an der Versickerungsfähigkeit des Bodens aufkommen. Die durchgeführten Versickerungsversuche kommen zwar zum Ergebnis: „Das Baufeld wird im Rahmen der Ersteinschätzung für eine Versickerung von Niederschlagswasser als geeignet eingestuft.“ Die Rahmenbedingungen lassen den Gutachter jedoch schließen: „Unabhängig von den bereits vorliegenden Erkenntnissen wird empfohlen, zur Verifizierung der vorliegenden Ergebnisse und zur Schaffung einer gesicherten Bemessungsgrundlage weitere In-Situ-Versickerungsversuche in Baggerschürfen durchzuführen.“

Die Versickerung des Dachflächenwassers wurde angesichts der geringen Überdeckung des Grundwassers und wegen der schwankenden Grundwasserstände verworfen. Der Nachweis von Flächen für Versickerungseinrichtungen entfällt.

6.3 Art der baulichen Nutzung

6.3.1 Überbaubarkeit, Art und Maß der baulichen Nutzung

Zunächst wurde das Gebiet (Vorhabenbezogen) wie folgt festgesetzt:

Die als Baugebiet festgesetzte Fläche wird als Wohnanlage bezeichnet, als die die Bebauung eigentumsrechtlich vorgesehen ist. Rechnerisch wird sie mit dem angrenzenden Gewässerrandstreifen kombiniert. Auf die Kombination bezogen wird eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt, um diese Eigentumsform und damit die üblicherweise aufeinander abgestimmte Gestaltung zu gewährleisten.

Die Art der Nutzung wird eingegrenzt auf Wohngebäude, Räume für freie und dienstleistende Berufe und Nebenanlagen. Mehrere Gründe können angegeben werden, warum Nutzungen wie Gewerbebetriebe und Ferienwohnungen damit ausgeschlossen werden:

- Das unbeschränkte Wohnen verträgt sich mit den umliegenden Anwesen im Sinne eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO.
- Die Belebung im Ort wird nur mit weiteren Wohnungen gelingen, Ferienwohnungen werden diesem Ziel nicht gerecht
- In der Wohnanlage dürfen freie und dienstleistende Berufe Räume nutzen, so dass es sich immer um wohnähnliche Berufsausübung handelt, die die Verträglichkeit mit der Umgebung garantiert.
- Gewerbebetriebe finden in den Gebäuden der ursprünglichen Höfe vermutlich Möglichkeiten zur Umnutzung. Ein solches Flächenrecycling dürfte in Hessenaue eine angemessene Variante sein, um sowohl Interessen der landwirtschaftlichen als auch die der gewerblichen Betriebe zu fördern.
- Betriebe und damit vermutlich Lärmquellen inmitten der begrenzten Anlage sind dem sozialen Frieden nicht zuträglich.

Durch die Änderung in einen Angebotsbebauungsplan muss eine detaillierte Festlegung der Art der baulichen Nutzung in Form eines Baugebietes erfolgen. Hieraus ergibt sich ein

Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung dienenden

⁵ Orientierende geo- und abfalltechnische Untersuchung, BV. Errichtung von 8 DHH, Trebur-Hessenaue, Feldstraße, SakostaCAU GmbH, Dreieich, 30.06.2020

Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht zum Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

Hinsichtlich der Orientierungswerte zur Geräuschkulisse wird auf das „Dorfgebiet“ verwiesen, um der gegenseitigen Rücksichtnahme in dieser spezifischen Umgebung einen klaren Anhaltspunkt zu geben. Im Unterschied zum Dorfzentrum und einem Areal im Norden Hessenaues werden die meisten anderen Bauflächen der Umgebung als Dorfgebiete im Sinne der BauNVO eingeordnet. Kennzeichen dieses Gebietstypus ist das Miteinander von Wohngebäuden und Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Östlich des Plangebietes befinden sich mehrere Gebäude, die sich zwischen die Höfe geschoben haben. Die Bauaufsicht geht hier von einem faktischen Mischgebiet aus. Die Art der Nutzung wurde gewählt, da Wohngebäude an diesem Standort verwirklicht werden sollen und die Bauleitplanung keinen Etikettenschwindel hervorrufen will. Die Verträglichkeit des so beschaffenen Miteinanders in der Situation, auf die der Hinweis „Immissionen aus Vorbelastung“ im Textteil des Bebauungsplanes hinweist, wird damit grundsätzlich bestätigt. Eine Erhöhung der Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben ist damit ebenso eine Grenze gesetzt wie der Erhöhung der Schutzansprüche für das Wohnen. Das Gefüge erfährt eine weitere Grenze durch das Dorfzentrum, in dem die Baufläche dem „Allgemeinen Wohngebiet“ - mit höherem Schutzstatus - zugeordnet wird.

Die gewählten Festsetzungen erlauben mit einer GRZ von 0,15 und einer Überschreitung bis 0,2 und max. 11,5 m Höhe ein Maß der baulichen Nutzung, das gemäß § 17 BauNVO unterhalb der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes eines Allgemeinen Wohngebietes liegt.

Die Vorhabenbezogene Planung sah vor:

Die Überbaubarkeit ist so bestimmt, dass sowohl die vorgesehenen zwei Hauptgebäude, als auch Garagen, Carports sowie die Luft-Wärme-Pumpen in einer gemeinsamen Zone mit einheitlicher Firstrichtung angeordnet werden müssen. Sie wird aufgrund der offenen Bauweise Durchblicke erlauben und mit den Bestimmungen zur Baulinie parallel zur Feldstraße eine Raumkante mit Rücksprüngen zwischen den Hauptbaukörpern ausbilden. Vor dieser Zone sind Nebenanlagen wie Abstellrichtungen für die Mülltonnen möglich und in begrenztem Umfang Stellplätze ohne Überdachungen.

Nebenanlagen, die bis zu 2,8 m hoch sein dürfen, finden Platz auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Wie schon angedeutet gilt dies nicht für den Rand des Sees, der zwar Teil der Privatgärten sein kann, aber aus rechtlichen und ökologischen Gründen unbebaut bleiben wird.

6.3.2 Nördlicher Gewässerrandstreifen

Die Tiefe des Gewässerrandstreifens folgt mit einer Breite von 10,0 m dem Wasserrecht. Für ihn kommt weder eine Ausweisung als Bauland noch eine schmalere Variante in Betracht.

Mit der Festsetzung als „Private Grünfläche“ wird den Vorgaben des Wasserrechtes Rechnung getragen und gleichzeitig die Zuordnung der Fläche zu den Hausgärten der Bewohner aufgezeigt. Im Übrigen bleibt § 23 HWG zu beachten, der weitergehende Nutzungsbeschränkungen mit eher geringer Relevanz für Privathaushalte enthält.

6.4 Freizeitgarten

Der Freizeitgarten setzt sich aus der Wasserfläche, dem Gewässerrand und der Gartenfläche zusammen und ist darauf ausgelegt, der Gemeinschaft der Eigentümer einen erweiterten Garten mit besonderen Nutzungsmöglichkeiten zu bieten, die auch die entsprechend besondere und gemeinschaftlich zu leistende Pflege rechtfertigen.

6.4.1 Wasserfläche

Die Größe der Wasserfläche und die Nähe zu den Wohnhäusern zwingt zur Einschränkung möglicher Aktivitäten hinsichtlich der Lärmentwicklung und daher explizit zum Einsatzverbot von Motoren.

6.4.2 Grünfläche Garten - Nutzung und Bebaubarkeit

Die Grünfläche „Garten“ ist die Fläche, die bevorzugt dem Aufenthalt der Menschen dienlich sein wird. Die Nutzung soll Rücksicht nehmen auf das benachbarte Wohnen, darf aber mit einem bestimmten Maß von Anlagen bestückt werden, die als Lager und Wetterschutz dienen, die kurze Wege bedeuten, wenn menschliche Bedürfnisse und Haushaltsarbeiten erledigt werden wollen und Maschinenkraft benötigt wird, um An- und Abtransport schwerer Lasten zu bewerkstelligen. Auf die üppig ausgelegten Vorgaben zu Bepflanzungen wird später eingegangen.

Das Maß der zulässigen Nebenanlagen wird in Höhe und Gesamtfläche beschränkt und Zufahrt und Stellplätze werden nur auf besonders gekennzeichneten Flächen ermöglicht. Darüber hinaus dürfen lediglich Anlagen des Brandschutzes errichtet werden - sofern sie denn erforderlich sind. Ausgeschlossen werden dagegen explizit Feuerstätten, was darauf abzielt, dass der Freizeitgarten nicht zum regulären Wohnen dienen soll.

6.4.3 Grünfläche Gewässerrandstreifen

Aus denselben Gründen, wie bereits ausgeführt, wird die Gartenfläche vom Gewässerrandstreifen unterschieden.

Das Ufer im engeren Sinne ist zumeist aufgrund der Topografie nicht zum Aufenthalt der Menschen geeignet und enthält - vor allem in den Röhrichtbiotopen - für Flora und Fauna mit dem Übergang zwischen Land und Wasser bedeutsame Angebote, denen auf diese Weise Rechnung getragen wird. Selbstredend dient der Gewässerrandstreifen auch der Gewässerpflege.

Im Unterschied zum nördlichen Gewässerrandstreifen, in dem dies nicht möglich sein wird, sollen im Gewässerrandstreifen der gemeinsamen Gartenanlage in wenigen Fällen Stege errichtet werden dürfen, auf denen Menschen gefahrlos zum Wasser gelangen können.

6.5 Vorgaben zur Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Baugestaltung mit Vorgaben zur Dachneigung und zur Materialauswahl orientieren sich an den örtlichen Vorstellungen zur Baugestaltung. Für die Nebenanlagen im Freizeitgarten werden Vorgaben gemacht, um vor allem Anpassung an die umgebende Natur zu erzielen.

Mit den Vorschriften für Einfriedungen wird geordnet, dass Abschottungen in der Vorgartenzone vermieden werden und die Naturnähe des Standortes schon an den Grenzen mit Bepflanzung ins Auge fallen wird.

Aus Sicherheitsgründen wird die Einfriedung des Freizeitgartens vorgeschrieben. Mit den weiteren Vorgaben wird auf die Nutzungen und Sicherheitsbedürfnisse unterschiedlich reagiert und insbesondere in der Höhe unterschieden. Mögliche Unterteilungen innerhalb des Gebietes sollen soziale Kontakte nicht behindern und müssen Rücksicht nehmen auf das Seeufer, auf dem keine baulichen Anlagen entstehen dürfen.

6.6 Bepflanzungen

Festsetzungen zur Bepflanzung dienen der Begrünung der Bauflächen, der Einbindung in die Landschaft und der Natur – sowohl im Sinne des naturschutzrechtlichen Ausgleiches als auch im Sinne der Erhaltung wertvoller Bestände, soweit dies jenseits der Baufläche - also bevorzugt im Freizeitgarten - möglich ist.

Auf Erhaltung ausgerichtet sind vor allem folgende Festsetzungen:

- Große Anteile der Flurstücksgrenzen werden von feldholzartigen Beständen in unterschiedlicher Breite und nahezu ausschließlich heimischen Laubgehölzen begleitet. Die vorgegebene Fläche von 1.500 qm mit Pflicht zur entsprechenden Bepflanzung entspricht weitestgehend dem Bestand im Freizeitgarten, verlangt aber sogar nach Ergänzung. Das Sortiment der zu verwendenden Pflanzen stützt den Erhalt der Bestände, weil keine andere Gestaltung zulässig ist.
- Die Obstwiese soll erhalten und sukzessive entwickelt werden. Durch den Austausch der Bäume - 16 Obstbäume sind für die abgegrenzte Fläche festgesetzt - können die Freizeitgärtner selbst Nutznießer nach eigenem Gusto sein.
- Im Gewässerrandstreifen ist mit etwa 400 qm Schilf ein Bestand gegeben, der die Typik des Ortes am Wasser unterstreicht und für Vögel und Insekten von besonderer Bedeutung ist. Abgesehen vom Biotopstatus - diese Größenordnung darf auch gemäß Bebauungsplan in Zukunft nicht unterschritten werden.

Darüber hinaus wird auch die Fläche des **Allgemeinen Wohngebietes** mit einem Minimum von 8 Laubbäumen und 24 Sträuchern begrünt und damit optisch aufgewertet werden.

6.7 Andere ökologische Aspekte im Geltungsbereich

Um Kollisionen von Vögeln mit Gebäuden zu vermeiden wird festgesetzt, dass Glasflächen als Gefahrenquellen entschärft werden müssen.

Zur Anreicherung des Grundwassers wird festgesetzt, dass Niederschläge auf derselben oder angrenzenden Fläche zu versickern sind, soweit nichts entgegensteht. Das Verbot von Kies- und Schotterflächen in der Gartengestaltung, die sich mehr als andere Flächen aufheizen, dient dem Klimaschutz.

Dem Vogelschutz besonders während der Brutzeit dient die Vermeidung von Baumzerstörungen von März bis September. Insekten erhalten Schutz, wenn die vorgegebenen Lampen verwendet werden, was mittelbar auch Tieren und der Erzeugung von Obst und Gemüse dient.

Das Artenschutzgutachten wird aufgegriffen, indem Vorgaben zur Baufeldräumung integriert werden, die vor allem dem Schutz der Bilche und Vögel dienen. Weil bisher ein Turmfalke den Geltungsbereich bewohnt, soll auch dauerhaft eine Nisthilfe für Turmfalken vorgehalten werden.

7 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Insbesondere aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und aus fachlich qualifizierten Erkenntnissen über die Beschaffenheit des Geltungsbereiches haben sich die Themen ergeben, die im Textteil D des Bebauungsplanes zusammengestellt wurden, um die Bauherrschaften über herrschende Umstände aufzuklären.

Sie sind zumeist selbsterklärend und finden in den entsprechenden Textpassagen von Begründung oder Umweltbericht Erwähnung. Auf weitere Erläuterungen wird daher verzichtet.

8 Städtebauliche Kenndaten der Planung

Folgende Zahlen kennzeichnen die Festsetzungen im Bebauungsplan „Feldstraße -Wohnen am See“:

	Größe
Geltungsbereich	14.897 qm
Baufläche	2.792 qm
Allgemeines Wohngebiet	2.792 qm
Überbaubare Fläche	419 qm
Zul. Überschreitung Grundfläche (GRZ 2)	558 qm
Private Grünfläche, Gewässerrandstreifen U1	915 qm
Freizeitgarten	11.182 qm
Private Wasserfläche, Freizeitsee	6.557 qm
Private Grünfläche, Garten	2.304 qm
davon Fläche Obstwiese	487 qm
Private Grünfläche, Gewässerrandstreifen U2	2.327 qm
Fläche Biotop Röhricht (tlw. in U1 und U2)	431 qm

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten der Planung

9 Bodenordnung, Erschließung, Kosten

Das Gelände befindet sich vollständig im privaten Eigentum. Die Zuordnung der Flächen in Gemeinschafts- und Anteileigentum wird im privaten Rahmen erfolgen.

Die öffentliche Erschließung für das Plangebiet ist ausreichend gegeben. Ergänzungen werden lediglich im Rahmen der privaten Nutzung benötigt.

Die Herstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches und durch Ankauf von Ökopunkten.

10 Anlagen

1. 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, 01.06.2020, Fachbüro Faunistik und Ökologie. Dipl.-Biol. A. Malten, Dreieich
2. Bebauungsplan „Feldstraße – Wohnen am See“ in Trebur-Hessenaue, Kreis Groß-Gerau, Faunistische Untersuchung und Artenschutzbeitrag, 11/2019, Fachbüro Faunistik und Ökologie. Dipl.-Biol. A. Malten, Dreieich
3. Orientierende geo- und abfalltechnische Untersuchung, BV. Errichtung von 8 DHH, Trebur-Hessenaue, Feldstraße, SakostaCAU GmbH, Dreieich, 30.06.2020

Aßlar/Trebur, 19.10.2021

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