



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Im Gärtchen“**

Planstand: 10.12.2008

Bearbeiter

Bebauungsplan: Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Umweltbericht: Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Übergeordnete Planungen	3
2	Inhalt und Festsetzungen	4
2.1	Grünflächen, Zweckbestimmung Nutz- und Freizeitgarten.....	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	5
2.4	Flächen für die Landwirtschaft	5
2.5	Verkehrsflächen	6
2.6	Orts- und Gestaltungssatzung	6
2.7	Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen.....	7
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	7
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	7
5	Immissionsschutz.....	8
6	Sonstige Infrastruktur.....	8
7	Bodenordnung	9
8	Städtebauliche Vorkalkulation	9

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Ortsteil Oberjosbach der Gemeinde Niedernhausen sind im südlichen Anschluss an den durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsrand kleingärtnerisch genutzte Flächen gelegen. Diese Nutzung am Standort beruht auf Gewohnheitsrecht und entbehrt bisher sowohl einer rechtlichen Grundlage als auch einer planerischen Steuerung. Um den vorgefundenen Bestand planungsrechtlich abzusichern und darüber hinaus ein Instrument zur Lenkung der im Plangebiet zukünftig zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen zu schaffen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen in ihrer Sitzung am 08.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Gärtchen“ beschlossen.

Planziel ist die Ausweisung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Nutz- und Freizeitgarten, da diese überwiegend bereits ausgeübte Nutzungsart grundsätzlich weiterhin beibehalten werden soll. Darüber hinaus gilt es jedoch auch, den Umfang der zulässigen baulichen Anlagen auf ein dem Standort angemessenes Maß zu begrenzen, um einer übermäßigen Verdichtung vorzubeugen und den Charakter des baulichen Außenbereichs im Plangebiet aufrecht zu erhalten. Dazu zählt auch, dass nicht nur Aussagen zu Art und Umfang der baulichen Anlagen im Plangebiet getroffen werden, sondern auch, dass hierfür Gestaltungsvorgaben mit dem Ziel der Minimierung negativer Effekte für das Landschaftsbild gemacht werden.

Um eine Gleichbehandlung aller im Plangebiet vorhandenen Flurstücke herbeizuführen, wird vereinzelt die Möglichkeit der Neuanlage eines Gartens bzw. die Neuerrichtung einer Gartenlaube ermöglicht. Für diese vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen, die durch die Grundstückseigentümer auf den privaten Grundstücksflächen durchzuführen sind, festgesetzt. Weiterhin finden Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und zur Gestaltung der Gärten Eingang in den Bebauungsplan.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Oberjosbach, im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung. Im Westen, Süden und Osten schließt sich überwiegend landwirtschaftlich genutztes Grünland an, vereinzelt sind darüber hinaus auch hier gärtnerisch genutzte Bereiche vorhanden.

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt von gärtnerisch genutzten Flurstücken unterschiedlicher Nutzungsintensität, wozu vereinzelt auch ein Gebäudebestand zählt. Weiterhin finden sich Grünlandbereiche sowie brach liegende Ackerflächen. Darüber hinaus anzusprechen ist die 20 kV-Freileitung, von der das Plangebiet überspannt wird, die jedoch durch die Bauleitplanung in ihrem Bestand nicht in Frage gestellt wird.

1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege dar. Diese dürfen in geringem Umfang (< 5 ha) für andersartige Nutzungen in Anspruch genommen. Insofern wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt das Plangebiet als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dar. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Grünflächen, Zweckbestimmung Nutz- und Freizeitgarten

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels kommen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Nutz- und Freizeitgarten zur Ausweisung. Dies entspricht hinsichtlich der Nutzungsart dem überwiegend vorgefundenen Bestand, der auch weiterhin zulässig sein soll. Unter Nutzgärten sind dabei Bereiche zu verstehen, die vorrangig für den Anbau von Obst und Gemüse verwendet werden, d.h. einer kleingärtnerischen Nutzung unterliegen. Unter dem Begriff Freizeitgarten wird die Nutzung in Form eines Aufenthaltes für Erholungszwecke in der Natur verstanden.

Eine derartige Flächenausweisung wird sowohl für die Bereiche, die bereits einer entsprechenden Nutzung unterliegen, als auch für die Flächen, die künftig für eine Gartennutzung zur Verfügung stehen sollen, gewählt. Die Neuausweisung von Gartenflächen erfolgt dabei nur an Standorten, die aus städtebaulichen als auch naturschutzfachlichen Gesichtspunkten vertretbar sind und der vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft unmittelbar vor Ort einem Ausgleich zugeführt werden kann. Es handelt sich dabei um die Flurstücke Nr. 1309, 1310, 1317/1, 1318, 1321, 1328/1, 1336/1, 1338, 2590 (nördlicher Teil), die sich gegenwärtig als Vielschnittrasen, Grünland bzw. Brache, die in der Vergangenheit gärtnerisch genutzt wurde, darstellen. Aufgrund der anthropogenen Beeinflussung sowie der im Umfeld bereits ausgeübten Gartennutzung kann hier die Ausweisung einer privaten Grünfläche erfolgen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im baulichen Außenbereich und der geplanten bzw. überwiegend bereits bestehenden Nutzung sollen die baulichen Anlagen im Plangebiet eine deutlich untergeordnete Rolle einnehmen. Daher wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen an eine Mindestgröße der Gartengrundstücke von 200 m² geknüpft, um einer unangemessenen Verdichtung vorzubeugen. Daraus ergibt sich, dass lediglich das Flurstück 1315 nicht mit einer Gartenlaube bebaut werden darf. Aufgrund der geringen Grundstücksbreite von lediglich 4 m ist dies in einer sinnvollen Weise auch nicht realisierbar.

Innerhalb der Gärten, die das genannte Maß erreichen oder überschreiten, ist eine Gartenlaube bis zu einer Grundfläche von max. 24 m² (inkl. Vordach und überdachtem Freisitz) zulässig. Das gewählte Maß der Grundfläche orientiert sich an den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes und stellt sich unter Würdigung der vorgefundenen Nutzungsstruktur als angemessen für das Plangebiet dar.

Der Begriff Gartenlaube ist dem Erlass des HMdI und HMLFuN vom 25.5.1990 „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“¹ entliehen. Er wird dort wie folgt definiert:

Gartenlauben dienen der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen wie Gartenstühle, Gartentisch, Sonnenschirm und dergleichen. Außerdem sollen sie vor Unbilden der Witterung schützen und dem Aufenthalt auf dem Grundstück dienen. Sie sind nicht zur Übernachtung bestimmt.

Zu Dokumentation dessen, dass die Gartenlauben ausschließlich einem zeitlich begrenzten Aufenthalt dienen und nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, wird darüber hinaus festgesetzt, dass Feuerstätten und Einrichtungen, die eine Entwässerung erfordern, unzulässig sind. Auch wird keine Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan trifft eine Vielzahl von Festsetzungen, die darauf ausgerichtet sind, die bauliche Verdichtung im Plangebiet abschließend zu steuern. Dazu zählt auch die Formulierung, dass Gartenlauben nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dies impliziert auch, dass bei ggf. zukünftig stattfindenden Grundstücksteilungen keine weiteren Gartenlauben, die nicht durch ein Baufenster im Bebauungsplan vorbereitet werden, entstehen.

Die vorgegebenen Baufenster entsprechen mit einer Größe von 24 m² dem aufgrund der textlichen Festsetzungen zulässigen Maß der Versiegelung. Eine Ausnahme in dieser Hinsicht stellen bestehende Gebäude im Plangebiet dar, bei denen das Baufenster die gesamte realisierte Grundfläche erfasst. Aufgrund der textlichen Festsetzung, dass bauliche Anlagen eine Grundfläche von 24 m² nicht überschreiten dürfen, können zukünftig weitergehende Nachverdichtungen jedoch auch in diesen Bereichen ausgeschlossen werden.

Die Lage der Baufenster auf den Gartengrundstücken ergibt sich – sofern eine Bebauung vorhanden ist – aus dem realisierten Bestand. Für die Gartengrundstücke, für die erstmalig eine Bebauung vorbereitet wird, erfolgt die Platzierung mit dem Ziel einer Minimierung der Eingriffserheblichkeit.

Da auch Gartenlauben die einschlägigen Vorgaben der Hessische Bauordnung bzgl. der Grenzabstände einzuhalten haben, dies jedoch aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte häufig nicht möglich ist, wird auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB hiervon abweichend bestimmt: Die Mindestabstände der Hessischen Bauordnung dürfen auf dem jeweils eigenen Grundstück unterschritten werden, soweit durch den Bebauungsplan in den Abstandsflächen zur Nachbargrenze Baufenster ausgewiesen werden.

2.4 Flächen für die Landwirtschaft

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die keiner gärtnerischen Nutzung unterliegen bzw. zukünftig hierfür nicht mehr zur Verfügung stehen sollen, werden als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

¹ St. Anz. 25/1990 S. 1200

2.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von zwei landwirtschaftlichen Wegen gequert, die die Erreichbarkeit der sich westlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sicherstellen. Darüber hinaus wird diese auch als Zufahrt zu den bestehenden Gärten genutzt. Sie werden daher in der bestehenden Form als Grasweg zum Erhalt festgesetzt.

Die Errichtung von PKW-Stellplätzen und Garagen ist im Plangebiet unzulässig.

2.6 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO wird eine Orts- und Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan integriert. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Lage des Plangebietes im baulichen Außenbereich in einer strukturarmen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Landschaft. Um aufgrund der durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Anlagen keine Störwirkungen für das Landschaftsbild zu generieren, sind diese durch entsprechende Gestaltungsfestsetzungen auf ein landschaftsbildverträgliches Maß zu begrenzen.

Gestaltung der Gartenlauben

Gartenlauben sind definitionsgemäß kleine Bauwerke, die in einfacher Holz- oder Steinbauweise auszuführen sind, was durch eine entsprechende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift auch im Bebauungsplan zum Ausdruck kommt. Um darüber hinaus eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund einer unangemessenen Höhenentwicklung ausschließen zu können, wird festgesetzt, dass die maximale Firsthöhe der Gartenlauben 3,0 m über Oberkante des natürlichen Geländes beträgt. Hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gartenlauben wird weiterhin formuliert, dass diese in einem Naturholzton bzw. in gedeckten Farben zu halten sind. Auch eine Unterkellerung ist unzulässig, da derartige Maßnahmen mit teilweise irreversiblen Eingriffen in den Bodenhaushalt verbunden sind.

Gestaltung der Dächer

Dachform und Dacheindeckung stellen wesentliche Merkmale für das Erscheinungsbild eines Gebäudes dar und sind daher von grundsätzlicher Bedeutung für dessen Wahrnehmung. Daher sind im hiesigen Plangebiet Festsetzungen zu treffen, die die Fernwirkung der Dächer und damit einen möglicherweise negativen Effekt für das Landschaftsbild minimieren. Daher wird formuliert, dass ausschließlich Sattel-, Pult- und Flachdächer bis zu einer max. Dachneigung von 20° zulässig sind. Zur Dacheindeckung sind ausschließlich nicht reflektierende Materialien in dunklen Farbtönen zu verwenden. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen, die bis zu einer Grundfläche von 10 m² auf den Dachflächen zulässig sind.

Gestaltung der Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen können aufgrund ihrer Gestaltung häufig unerwünschte optische Trennwirkungen und damit einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild generieren. Insofern sind die Einfriedungen derart zu gestalten, dass sie dem Standort hinsichtlich Erscheinungsbild und Bauausführung gerecht werden. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen als Drahtgeflecht oder Holzlatten bis zu einer Höhe von 1,8 m über natürlichem Gelände in Verbindung mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig sind. Alternativ können die Einfriedungen als Laubgehölzhecken ausgeführt werden. Darüber hinaus gilt grundsätzlich, dass Mauer- und Betonsockel unzulässig sind, um die Wanderwege wild lebender Kleintiere nicht einzuschränken.

2.7 Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Es werden Hinweise auf die geltenden Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen sowie Bepflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird deren Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes vereinfacht.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist durch geeignete Maßnahmen einer Kompensation zuzuführen; dies erfolgt durch die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Weiterhin ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für weitergehende Detailfragen hinsichtlich der aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft kann daher auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen werden, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Zur Kompensation des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs werden unter Berücksichtigung der Eingriffsintensität Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese sind von den Eigentümern auf den privaten Flurstücken durchzuführen. In Ergänzung zu diesen Maßnahmen werden in die Plankarte Pflanz- und Pflegehinweise für die Gestaltung der Gartenflächen aus dem Umweltbericht übernommen. Insbesondere im Bereich der neu anzulegenden Gärten empfiehlt sich eine Berücksichtigung, um den Eingriff in Natur und Landschaft weiter zu minimieren. Unter Würdigung dieser Maßnahmen kann der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff vollständig einer Kompensation zugeführt werden.

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die nachfolgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet verfügt über keinen Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz. Aufgrund der festgesetzten Nutzung ergibt sich in dieser Hinsicht auch kein Handlungsbedarf. Vielmehr gilt es derartige Erschließungsmaßnahmen auszuschließen, was auch durch die Festsetzung, dass Einrichtungen, die die Notwendigkeit einer Entwässerung bedingen, unzulässig sind, erfolgt.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Sammelgruben und deren baulichen Anforderungen werden umfangreiche Aussagen aufgenommen (vgl. hierzu Hinweis 6.2 des Bebauungsplanes). Die Hinweise erfolgen unter Berücksichtigung der einschlägigen Maßgaben der Entwässerungssatzung der Gemeinde Niedernhausen. Die Anlieger haben vor Inbetriebnahme der Sammelgruben die notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt den zulässigen Umfang der baulichen Anlagen im Plangebiet auf eine Gartenlaube mit einer Grundfläche von 24 m² pro Gartengrundstück. Da diese baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird die maximale Versiegelung abschließend festgelegt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Maßnahme kann davon ausgegangen werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Bodenhaushaltes hervorgerufen werden.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Altlastenverdächtige Flächen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind der Gemeinde Niedernhausen im Plangebiet nicht bekannt.

5 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkenntlich.

6 Sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet wird von einer 20 kV-Freileitung der Süwag überspannt. Die Freileitung einschließlich zugehörigem Schutzstreifen von 9,0 m beidseits der Leitung sind im Bebauungsplan dargestellt. Die folgenden Hinweise sind zu beachten:

Innerhalb des Schutzstreifens können nur Sträucher und niedrig wachsende Bäume angepflanzt werden, deren Endwuchshöhe 3,0 m nicht überschreitet. In jedem Fall sind Anpflanzungen im Leitungsschutzstreifen und dessen unmittelbarer Nähe im Voraus mit der Süwag abzustimmen.

Zur Einhaltung der Standsicherheit der Maste ist für alle Baumaßnahmen ein Mindestabstand von 10,0 m, gemessen von der jeweiligen Fundamentenaußenkante, einzuhalten. Innerhalb dieser Schutzzone sind Niveauveränderungen nur mit der schriftlichen Zustimmung der Süwag statthaft. Des Weiteren muss der Phasenbereich jederzeit für Leitungsarbeiten zugänglich bleiben.

Alle Bauanträge, deren Bauvorhaben an den Schutzstreifen angrenzen, hineinragen oder in unmittelbarer Nähe errichtet werden sollen, sind uns zur Einsicht und Stellungnahme der Süwag vorzulegen, damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Versorgungsanlagen ausgeschlossen wird.

Darüber hinaus wird keinerlei Haftung für Schäden irgendwelcher Art innerhalb des Schutzstreifens, die auf den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen zurückgeführt werden, übernommen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbaumaßnahmen in der Nähe der Leitungstrasse beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Süwag einzusehen.

7 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht notwendig.

8 Städtebauliche Vorkalkulation

Der Gemeinde Niedernhausen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.