



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach

Begründung
zum Bebauungsplan
„Zu Obernhausen / Erlenfeldchen“

Planstand: 07.05.2010

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.....	4
2	Inhalt und Festsetzungen	4
2.1	Grünfläche Zweckbestimmung Freizeitgarten	4
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	5
2.4	Verkehrsflächen	6
2.5	Eingriffsminimierende Festsetzungen.....	6
2.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	6
2.7	Sonstige Festsetzungen.....	7
2.8	Orts- und Gestaltungssatzung	7
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	8
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	9
5	Sonstige Infrastruktur.....	9
6	Immissionsschutz.....	10
7	Bodenordnung	10
8	Städtebauliche Vorkalkulation	10

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im westlichen Anschluss an den durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsrand der Ortslage Oberjosbach sind in den vergangenen Jahrzehnten in nicht unerheblichem Umfang Klein- und Freizeitgärten unterschiedlicher Größe und Nutzungsintensität entstanden. Die Entwicklung verlief bisher ohne planerische Grundlage, so dass zunehmend Entwicklungen zu konstatieren sind, die mit den Rahmenbedingungen des Standortes sowie den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Niedernhausen unvereinbar sind. Um vor diesem Hintergrund, die Voraussetzungen für eine Steuerung der Nutzung im Plangebiet entsprechend der lokalen Erfordernisse zu schaffen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zu Obernhausen / Erlenfeldchen“ beschlossen.

Planziel ist die Ausweisung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten, da diese überwiegend bereits ausgeübte Nutzungsart grundsätzlich weiterhin beibehalten werden soll. Darüber hinaus gilt es jedoch, 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 in dieser Hinsicht Gestaltungsvorgaben mit dem Ziel der Minimierung negativer Effekte für das Landschaftsbild gemacht werden.

Weiterhin anzusprechen sind die naturschutzfachlichen Belange, denen im Bauleitplanverfahren eine besondere Bedeutung zukommt. Dies begründet sich in der teilweise vorgefundenen erhöhten naturschutzfachlichen Wertigkeit im Plangebiet, die bei der Ausweisung der privaten Grünflächen besondere Berücksichtigung finden muss. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden darauf begründend auch kleinräumig differenziert getroffen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu reduzieren. Daher wird in einigen Bereichen auch vollständig von der planungsrechtlichen Vorbereitung einer gärtnerischen Nutzung Abstand genommen, da dies mit dem am Standort vorgefundenen naturschutzfachlichen Potenzial unvereinbar ist. Für diese Bereiche kommen in Ausführung der Zielsetzung, der Sicherung der vorhandenen Strukturen, Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Ausweisung. Schließlich werden auch für die privaten Grünflächen Erhaltungsfestsetzungen für vorhandene Laub- und Obstbäume getroffen, sofern sich die Notwendigkeit aus dem Bestand heraus ergibt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im unmittelbaren westlichen Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand der Ortslage Oberjosbach. Das natürliche Gelände steigt in nördliche Richtung an und weist daher eine gewisse Sichtexposition auf. Die Erschließung erfolgt ausgehend von den innerörtlichen Erschließungsstraßen Akazienweg und Kiefernweg über landwirtschaftliche Wege. Das Umfeld des Plangebietes wird in südlicher und westlicher Richtung von Grünlandnutzungen geprägt. Im Norden grenzt Wald an, im Osten liegt die Wohnbebauung der Ortslage Oberjosbach.

Die Nutzung im Plangebiet stellt sich kleinräumig differenziert dar. Überwiegend sind hier Gartengrundstücke unterschiedlicher Nutzungsintensität, wozu teilweise auch ein Gebäudebestand gehört, gelegen. Darüber hinaus finden sich aber auch Grünlandnutzungen und Gehölzstrukturen (Feldgehölze sowie Streuobstbestände), die durch entsprechende Ausweisungen des Bebauungsplanes im Bestand gesichert werden.

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen 2000**, neu bekannt gemacht 2004, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege überlagert mit einem Regionalen Grünzug dar. Bereiche für Landschaftsnutzung und –pflege sind verschiedenen Nutzungen vorbehalten, z. B. der landwirtschaftlichen Nutzung, der Pflege und dem Offenhalten der Kulturlandschaft oder der kleinflächigen Biotopentwicklung und –vernetzung. Für den Regionalen Grünzug gilt, dass dessen Funktion durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden darf. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen.

Aufgrund der überwiegend stattfindenden Bestandsüberplanung sowie der Tatsache, dass bauliche Anlagen einen quantitativ deutlich untergeordneten Anteil im Plangebiet darstellen, geht die Gemeinde Niedernhausen davon aus, dass die Bauleitplanung in keinem Widerspruch zu den genannten Zielformulierungen des Regionalplanes Südhessen steht und der Bebauungsplan daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Diese Einschätzung bestätigt das Regierungspräsidium Darmstadt, Obere Landesplanungsbehörde, in seiner Stellungnahme vom 02.04.2007.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Niedernhausen stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten 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 Grünfläche Zweckbestimmung Freizeitgarten

Die vorgefundene Nutzungsstruktur sowie die planerische Intention für den Standort – Sicherung der Gartennutzung und Rückführung des Umfangs der baulichen Anlagen auf ein dem Standort angemessenes Maß – empfiehlt die Ausweisung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgarten. Die Zulässigkeit ergibt sich aus der insoweit nicht abschließenden Aufzählung öffentlicher und privater Grünflächen im § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Unter dem Begriff Freizeitgarten wird dabei sowohl die Möglichkeit einer kleingärtnerischen Nutzung, vorrangig jedoch der Aufenthalt 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 Eingriff unmittelbar vor Ort einem Ausgleich zugeführt werden kann.

2.2 Art und 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 400 qm geknüpft, um einer ungewollten Verdichtung vorzubeugen. Daraus folgt, dass lediglich die als private Grünfläche ausgewiesenen Teile der Flurstücke 67 bis 71 nicht mit einer Gartenlaube bebaut werden dürfen.

Weiterhin werden Festsetzungen zu Art und Umfang der Bebauung formuliert, so dass lediglich Gartenlauben bis zu einer Grundfläche von max. 24 m² zulässig sind. Das gewählte Maß der Grundfläche ergibt sich aus 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 Außenbereich¹ 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.

Zur 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.

Ställe und Einrichtungen für die Klein- und Großtierhaltung werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da auch dies mit einem baulichen Eingriff in Natur und Landschaft einhergeht, der vorliegend nicht gewünscht ist und im Übrigen dadurch auch Geruchs- und Geräuschimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung ausgeschlossen werden können.

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 wurden, entstehen werden.

Die vorgegebenen Baufenster überschreiten in ihrer Größe das maximal zulässige Maß der Gartenlauben von 24 qm. Damit soll den Gartenbesitzern ein gewisses Maß an Flexibilität bei der Platzierung ihrer Hütten eröffnet werden. Soweit bereits bauliche Anlagen vorhanden sind, orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche in Lage und Größe an dem vorgefundenen Bestand. Für die Garten-

¹ St. Anz. 25/1990 S. 1200

grundstücke, für die erstmalig eine Bebauung vorbereitet wird, erfolgt die Platzierung mit dem Ziel einer Minimierung der Eingriffserheblichkeit.

Da auch Gartenlauben die einschlägigen Vorgaben der Hessischen 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.

Da erfahrungsgemäß die Gartennutzer i.d.R. mit den eigenen PKW anfahren, gilt es auch Aussagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet zu treffen. Garagen werden dabei von der Zulässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. PKW-Stellplätze sind ausschließlich am Rand der Grundstücke auf der dem Erschließungsweg zugewandten Seite zulässig.

2.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird bereits heute mittels forst- und landwirtschaftlicher Wege erschlossen. Diese werden durch den Bebauungsplan erfasst und im Bestand gesichert. Die vorhandenen Graswege sind als solche zu erhalten und zu pflegen. Weitergehende Erschließungsflächen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet, da aus der festgesetzten Nutzung in dieser Hinsicht kein weitergehender Handlungsbedarf resultiert.

2.5 Eingriffsminimierende Festsetzungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im baulichen Außenbereich sind durch entsprechende Festsetzungen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Dies umfasst sowohl Aspekte der Funktionserhaltung des Wasser- und Bodenhaushaltes, der Sicherung einer standortgerechten Bepflanzung sowie einer Verringerung optischer Störwirkungen. Darauf begründend finden Festsetzungen wie die wasserdurchlässige Befestigung der Erschließungswege sowie der Erhalt und die Pflege einheimischer Laubbäume und die Verwendung einheimischer Laubgehölze bei der Neubepflanzung der Gärten Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes (textliche Festsetzungen 2.5.1 – 2.5.3).

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist aufgrund der gegenwärtig ausgeübten Nutzung hinsichtlich seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit differenziert zu betrachten. Zum einen anzusprechen sind die bereits gärtnerisch genutzten Flächen, in denen sich aus naturschutzfachlicher Sicht keine höherwertigen Biotopstrukturen finden lassen. Zum anderen sind die Bereiche zu nennen, die bisher keiner gärtnerischen Nutzung unterliegen und für die sich daher die Situation teilweise abweichend hiervon darstellt. Anzusprechen sind in dieser Hinsicht insbesondere die vorhandenen Streuobstbestände auf den Flurstücken 65, 2518, 2454, 2455 sowie die Grünlandbereiche der Flurstücke 62-64, 67-71 sowie 2459 tlw. – 2461 tlw., bei denen es sich um aus naturschutzfachlicher Perspektive höherwertige Strukturen handelt. Für diese Flächen wird daher auf die planungsrechtliche Vorbereitung einer zukünftigen kleingärtnerischen Nutzung verzichtet. Es findet vielmehr eine Absicherung der gegenwärtigen Situation statt, indem auf den genannten Flurstücken Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen Erhalt des Extensivgrünlandes bzw. Erhalt der Streuobstwiese zur Ausweisung kommen. Über die Art und Weise, wie die genannten Strukturen zu sichern sind, werden keine Aussagen getroffen, um hier den Grundstückseigentümern

Handlungsspielräume im Vollzug des Bebauungsplanes zu eröffnen. Ergänzt werden diese Zielvorgaben lediglich durch punktuelle Festsetzungen zum Erhalt von Laub- und Obstbäumen, wovon teilweise auch die privaten Gartengrundstücke erfasst werden.

Darüber hinaus werden für die Flurstücke, für die neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (textliche Festsetzungen 2.6.1 – 2.6.4). Dies erfolgt kleinräumig differenziert unter Berücksichtigung der Eingriffsintensität sowie der am Ort des Eingriffs vorgefundenen naturschutzfachlichen Gegebenheiten. Grundsätzlich gilt, dass die Eingriffe vor Ort, d.h. auf den jeweiligen Gartenparzellen durch die Grundstückseigentümer auszugleichen sind. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird es den Gartennutzern frei gestellt, wo auf dem Grundstück die Maßnahmen durchzuführen sind, da die daraus sich ergebenden Muster zu dem Eindruck einer gewachsenen Struktur beitragen. Lediglich beim Vorliegen naturschutzfachlicher Gründe (Flurstück 2519) findet eine Verortung der Maßnahmen in der Plankarte statt.

2.7 Sonstige Festsetzungen

Im Plangebiet ist eine genehmigte Funkübertragungsstelle der Deutschen Telekom AG gelegen. Der Standort wird erfasst und im Bestand gesichert.

Die Flurstücke 2520 tlw. sowie 2521 stellen sich in ihrer bestehenden Nutzung als Wald dar. In dieser Form werden sie daher auch im Bebauungsplan ausgewiesen.

2.8 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert.

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 ein wesentliches Merkmal 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.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen durch eine bestehende gärtnerische Nutzung geprägt. Lediglich kleinräumlich begrenzt, werden durch den Bebauungsplan neue Freizeitgärten bzw. die Möglichkeiten der Errichtung einer Gartenlaube und damit verbunden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Zur Kompensation dieses Eingriffs werden in textlicher Form Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dabei findet eine Differenzierung hinsichtlich Art und Umfang der durchzuführenden Maßnahmen in Abhängigkeit von der verursachten Eingriffsintensität statt. 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. Für weitergehende detaillierte Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im vorliegenden Bauleitplanverfahren, kann auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen werden, in dem die Ergebnisse der Umweltprüfung beschrieben und bewertet sowie die Thematik der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ausführlich erläutert wird.

Im Übrigen wurde die Bauleitplanung hinsichtlich der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen überprüft (vgl. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis: „Die artenschutzrechtliche Betrachtung der Aufstellung des Bebauungsplans „Zu Obernhausen / Erlenfeldchen“ kommt hinsichtlich der untersuchten Artengruppen zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG für die im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten nicht berührt werden, weil keine Lebensstätten im Sinne des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG betroffen sind oder gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der geschützten Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Direkte Gefährdungen gem. § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und Störungen streng geschützter Arten (Fledermäuse) und europäischer Vogelarten im Sinne des § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden, sofern die Errichtung von Gartenlauben und dafür evtl. nötige Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden bzw. beginnen.“

Der Hinweis auf den Zeitpunkt der Rodungsarbeiten hat Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997, S. 1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Mit Ausnahme der an den Kiefernweg angrenzenden Flurstücke 81, 82 und 2467/1 verfügt das Plangebiet über keinen Anschluss an das Trinkwassernetz. Eine Notwendigkeit hierfür resultiert aus der festgesetzten Nutzung auch nicht, so dass sich für die Gemeinde Niedernhausen in dieser Hinsicht kein weiterführender Handlungsbedarf ergibt. Dies wird auch mit der textlichen Festsetzung 2.1 dokumentiert, indem hier u.a. formuliert wird, dass Einrichtungen die Notwendigkeit einer geregelten Entwässerung begründen, unzulässig sind und eine zentrale Wasserversorgung nicht erfolgt.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Abwassersammelgruben und die dafür notwendigen Voraussetzungen wird auf den entsprechenden Hinweis 6.1 der Plankarte verwiesen.

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 Sonstige Infrastruktur

Im Plangebiet sind Versorgungsanlagen der Iesy Hessen GmbH (heute Unity Media) sowie der Süwag Energie AG vorhanden. Diese dürfen im Bestand nicht beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Auf die einschlägigen Schutzbestimmungen wird verwiesen. Die Süwag führt hierzu in ihrer Stellungnahme vom 26.03.2007 aus: Bei Baumpflanzungen im Bereich vorhandener bzw. geplanter Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Rohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss.

Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,5 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Vorfeld mit der Süwag abzustimmen. Um Unfälle oder Gefährdungen der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand geführten Bestandspläne einzusehen.

6 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht bekannt.

7 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB wird nicht erforderlich.

8 Städtebauliche Vorkalkulation

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