

Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Westerfeld

Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplanes IV/6
„Am Zäunefeld“
1. Änderung

Planstand 23. Juni 1998

Bearbeitet:

Bebauungsplan: Dipl. Geogr. Holger Fischer
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag: Dipl. Geogr. Ulrike Ewelt

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
2. Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise, Baugrenzen
 - 4.4. Verkehrsflächen
5. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange
6. Wasserwirtschaftliche Belange
7. Bodenordnung
8. Städtebauliche Vorkalkulation

1. Veranlassung und Planziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan *Am Zäunefeld*¹ umfaßt den nordöstlichen Ortsrand von Westerfeld. Der Bebauungsplan weist entlang der Usinger Straße Dorfgebiet aus, rückwärtig der Anwesen Usinger Straße 2 - 6 *Fläche für die Landwirtschaft* und im Südosten schließlich *Allgemeines Wohngebiet*. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan im Sinne § 30 Abs. 2 BauGB₁₉₈₆ (= § 30 Abs. 3 BauGB₁₉₉₈), da er zwar Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Verkehrsflächen enthält, aber keine Aussagen zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft.

In ihrem Bemühen, vorrangig erschlossene Reserveflächen zu mobilisieren, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu-Anspach auf ihrer Sitzung am 27.10.1997 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen. Ziel der 1. Änderung ist die teilräumliche Umwidmung der *Fläche für die Landwirtschaft* in *Dorfgebiet* im Sinne § 5 BauNVO, um rückwärtig der Reihenhäuser Am Zäunefeld 1-15 zusätzliche Baumöglichkeiten zu schaffen.

2. Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan

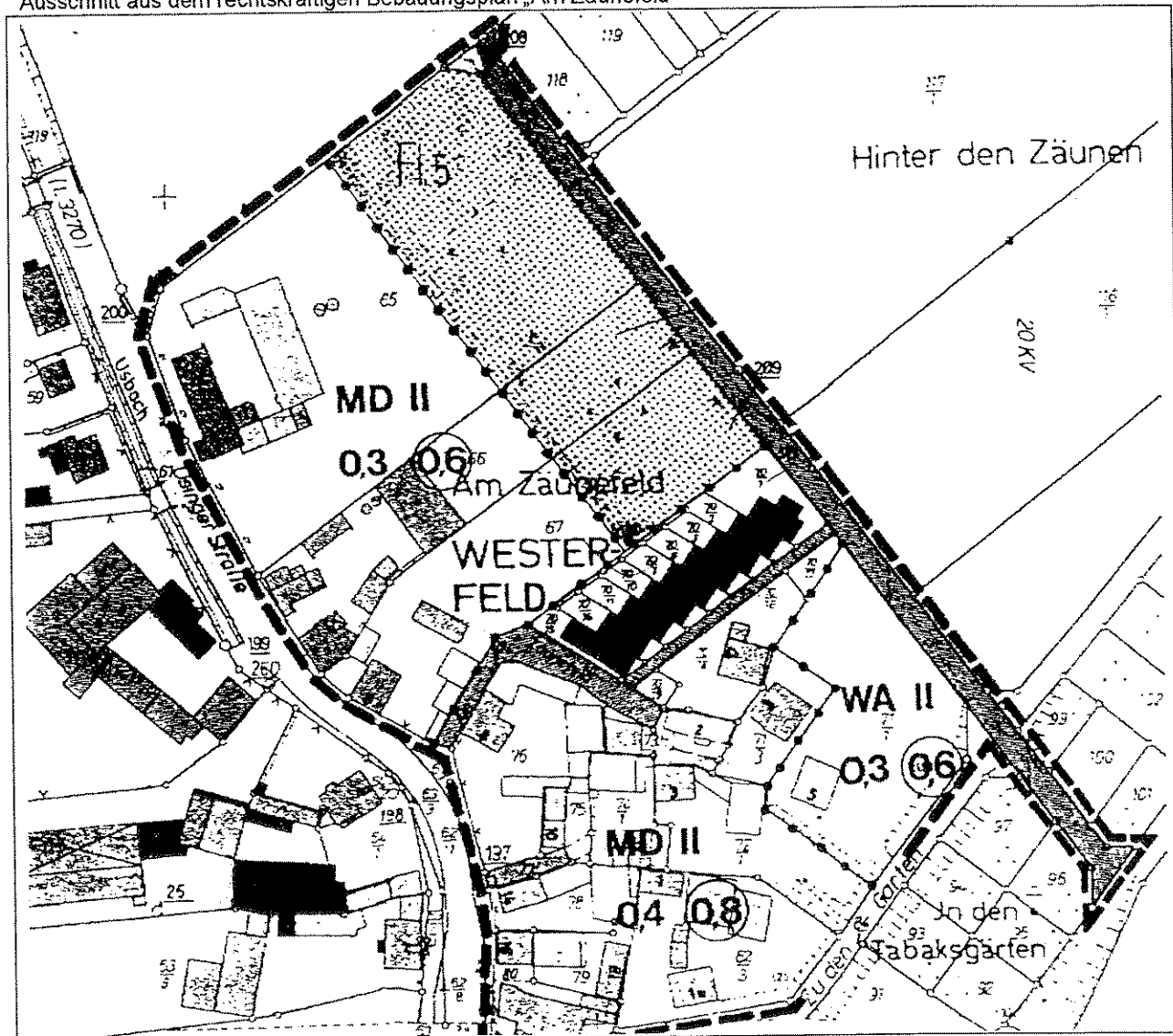
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Südhessen, RROPS₁₉₉₅, teilweise als *Siedlungsfläche-Bestand* und teilweise als *Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege* dargestellt. Nördlich schließt sich ein *Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer* an, im Osten folgt ein *Bereich landwirtschaftlich wertvoller Böden*.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt stellt teilweise *Mischbaufläche* und teilweise *bebautes Gebiet einschließlich Hofflächen und Hausgärten* dar. Bei der nur rd. 2.000 qm umfassenden Abweichung geht die Gemeinde Neu-Anspach davon aus, daß hier kein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB vorliegt und es somit keiner Änderungen des Flächennutzungsplanes bedarf².

¹ Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung des RP Darmstadt vom 14.5.1990 abgeschlossen.

² Unabhängig davon hat der UVF die Anpassung zugesagt (Stellungnahme vom 27.4.1998).

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Zäunefeld“



Plankarte genordet, ohne Maßstab

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes *Am Zäunefeld* umfaßt die ehemaligen Hofstellen Usinger Straße 4 und 6 einschließlich der rückwärtigen, ehemals landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die alten Hofweiden unterlagen zur Zeit der Bestandsaufnahme, Anfang Dezember 1997, der Grünlandnutzung (Flurstück 67), der Nutzung als Zierrasen (Flurstück 66/3 tlw.) beziehungsweise der Grablandnutzung (Flurstück 66/3 tlw.). In der Nachbarschaft liegen:

- Norden: Hofreite, rückwärtig Weihnachtsbaumkultur
- Nordosten: Kleingärten und Ackerschläge
- Südosten: Reihenhausbauung, anschließend Wohnhäuser unterschiedlicher Größe und Anordnung
- Südwesten: Altortslage von Westerfeld, Gemengelage einschließlich Landwirtschaft²

Im räumlichen Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt eine Fläche von insgesamt 0,65 ha.

² Im Bebauungsplan Nr. 9/IV *Am Bächweg* von 1994 als Dorfgebiet ausgewiesen.

4. Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist entlang der Usinger Straße *Dorfgebiet* aus. Auch wenn im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes keine Landwirtschaft mehr stattfindet, so ist bei einer gebietsgrenzenübergreifenden Betrachtung, die auch die landwirtschaftlichen Nutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite und die Möglichkeit der sich zunehmender Beliebtheit erfreuenden Pferdehaltung in der Hofreite Usinger Straße 2 berücksichtigt, die Legitimation für die Beibehaltung der Ausweisung *Dorfgebiet* gegeben. *Dorfgebiete* dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienender Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

In einem *Dorfgebiet* allgemein zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen zur örtlichen Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können darüber hinaus Vergnügungstätten zugelassen werden.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluß allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzung erfordern könnten, liegen nicht vor.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich und überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Erweiterung des Baugebietes kann zu städtebaulichen Spannungen mit dem in rd. 300 m nordöstlich gelegenen Möbelwerk führen. Aufschluß gibt der auch in Hessen anzuwendende Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen von 1990, der sich mit den Abständen zu Industrie- bzw. Gewerbegebieten im Rahmen der Bauleitplanung befaßt. In der Anlage zu dem Erlaß befindet sich eine Abstandsliste, die zur Bestimmung ausreichender Abstände bei bestimmungsgemäßer Betriebsweise zwischen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art einerseits und Gebieten mit allgemein zulässiger Wohnnutzung andererseits herangezogen werden kann. Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren finden sich in der Abstandsklasse IV unter der lfd. Nr. 170: Der einzuhaltenen Abstand beträgt 200 m. Da der tatsächliche Abstand um 50 % über dem Soll-Abstand liegt, bedarf es vorliegend keiner vertiefenden Diskussion.

Die Andienung erfolgt über die nördlich des Anwesens Usinger Straße 2 verlaufende Asphaltstraße. Da eine mögliche Beaufschlagung nur von einem außerhalb des Knotenpunktes liegenden Streckenabschnitt

aus erfolgen kann und die Zahl der LKW nur wenige Fahrzeuge pro Tag umfaßt, wird auch hier kein besonderer Konflikt erwartet.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt, die angeben, wieviel m² Grund- bzw. Geschoßfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Hinzu tritt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze.

- Grundflächenzahl: Die Grundflächenzahl unterschreitet mit GRZ = 0,4 zwar deutlich die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO für Dorfgebiet. Beachtlich ist aber auch der rechtskräftige Bebauungsplan, dieser setzt eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 fest. Im Sinne des Planzieles einer behutsamen Nachverdichtung und unter Bezugnahme auf die im Südosten zulässige Grundflächenzahl von ebenfalls GRZ = 0,4, muß eine weitergehende Anhebung als zumindest potentiell konfliktbeladen abgewiesen werden. Die zulässigen Grundflächen dürften durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 v.H. überschritten werden.
- Geschoßflächenzahl: Die Geschoßflächenzahl entspricht mit GFZ = 0,8 der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von Z = II. Die Ermittlung der Geschoßfläche erfolgt ausschließlich nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.
- Zahl der Vollgeschosse: Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in Fortführung der bisherigen Vorgaben auf Z = II bzw. im Rückwärtigen der Anwesen Usinger Straße 4 und 6 auf Z = I als Höchstmaß begrenzt.

Da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung noch keine Aussagen über die Zahl der Wohneinheiten beinhalten, wird ergänzend festgesetzt, daß je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind, um die Einrichtungen von Kleinwohnungen, die mit dem Gebietscharakter nicht vereinbar wären, auszuschließen.

4.3. Bauweise, Baugrenzen

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt seitlich der Usinger Straße in Anlehnung an die Außengrenzen der jeweils aus einem Hauptgebäude und mehreren Nebengebäuden bestehenden Ensembles, wobei die straßenseitige Flucht aufgrund ihrer sichtexponierten Lage für den aus Neu-Anspach kommenden Kraftfahrer durch Baulinien gefaßt wird, um den Erhalt der vorhandenen Gliederung auch bei Neu- und Ersatzbauten zu gewährleisten.

Rückwärtig des Anwesens Usinger Straße 4 ist der Ersatz der vormaligen Scheune geplant. Hierbei, wie auch bei der geplanten Bebauung rückwärtig Usinger Straße 6 ist bei der Gebäudestellung die traufständige Anordnung der vormaligen Wirtschaftsgebäude wieder aufzunehmen.

Durch eine Grünfläche abgesetzt und über die rückwärtige Erschließungsstraße verkehrlich erschlossen folgen vier weitere Bauplätze mittlerer Größe, wobei durch die Vorgabe der Firstrichtung darauf geachtet wird, daß feldseitig die Dachflächen dominieren, um zumindest in diesem Teilabschnitt einen harmonischen Übergang zur freien Feldflur zu gewährleisten.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mit Ausnahme der Bauflucht entlang der Usinger Straße ausschließlich mittels Baugrenzen⁴.

4.4. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Usinger Straße, die Straße Am Zäunefeld und die Wegeparzelle Flurstück 98 im Rückwärtigen. Soweit die ausgewiesenen Baufenster nicht unmittelbar an eine

⁴ Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

der genannten Straßen- und Wegeparzellen angrenzen, wird ergänzend ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

5. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege waren schon immer Bestandteil der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB bzw. den Vorläuferregelungen des BBauG. Gleichwohl hat erst die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dazu beigetragen, daß diesen Belangen bei der Ausarbeitung von Planungen in der Praxis regelmäßig Rechnung getragen wird⁵. Folgerichtig hat der Gesetzgeber bei der Novelle des BauGB¹⁹⁹⁶ den sog. Baurechtskompromiß von 1993 geklärt und die entsprechenden Bestimmungen des § 8a BNatSchG in das Baugesetzbuch übernommen. So besagt § 1a BauGB¹⁹⁹⁶, daß in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 z.B. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe soll durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB erfolgen.

Zu erörtern ist zunächst die Frage, ob der vorliegende Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die bisher nicht zulässig waren, denn § 1a Abs. 3 BauGB¹⁹⁹⁶ besagt, daß ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren:

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1990⁶ weist in dem Bereich der ehemaligen Hofweiden Fläche für die Landwirtschaft aus. Innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe grundsätzlich zulässig. Wenngleich es sich nicht um eine Baugebiet i.S. der §§ 2 bis 10 BauNVO handelt und keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, so ist die Bebauung doch zulässig.

Für den Bereich des im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Dorfgebietes findet die BauNVO^{1977/86} Anwendung, dergemäß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen ohne Einschränkung überschritten werden kann. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes IV/6 findet die BauNVO¹⁹⁹⁰ Anwendung, dergemäß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50 v.H., höchstens jedoch von einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden darf⁷. Damit reduziert sich der Umfang der bisher zulässigen Eingriffe mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes IV/6 deutlich.

Die Gemeinde Neu-Anspach geht davon aus, daß damit die Notwendigkeit externen Ausgleichs nicht mehr gegeben ist.

6. Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen. Anschlußmöglichkeiten bestehen in den angrenzenden Straßen. Da der zu erwartende Mehrbedarf gering ist, bedarf es hier keiner weitergehenden Berechnungen.

(Kreisausschuß, 27.4.1998: „Brandschutztechnisch weisen wir darauf hin, daß eine ausreichende Löschwasserversorgung nach den Grundsätzen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 (800 l/min über 2 h) sichergestellt sein muß und ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellungsflächen für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge gem. § 5 des HBO eingerichtet werden.“)

⁵ vgl.: Ulrich Kuschnerus: Die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB: Zur praktischen Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, in: BauR 1/98, S. 1 ff.

⁶ Der Satzungsbeschuß wurde am 30.10.1989 gefaßt, d.h. die BauNVO^{1977/1986} findet Anwendung.

⁷ Die Begrenzung der zulässigen Überschreitung begründet auch bei den drei Pfeifenkopfgrundstücken keinen Widerspruch, da im Einzelfall von der Einhaltung der genannten Grenzen abgesehen werden kann, wenn die Überschreitungen mit nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen einhergehen. Da die relativ langen Grundstückszufahrten nur mit Rasenkammersteinen usw. befestigt werden dürfen, liegen die Voraussetzungen für eine Überschreitung vor, der Plan ist vollziehbar.

Gebiet für die Grundwassersicherung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keinen Bereich für die Grundwassersicherung.

Trinkwasserschutzgebiet:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

Heilquellenschutzgebiet:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

Bodenversiegelung:

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: Die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, daß Rad- und Gehwege, Garagen, Zufahrten und Hofflächen mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen sind. Terrassen sind ebenfalls wasserdurchlässig zu befestigen. Hinsichtlich der Befestigung von Stellplätzen wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neu-Anspach verwiesen.

Überschwemmungsgebiet:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung und -behandlung ist grundsätzlich gewährleistet.
(Regierungspräsidium Darmstadt, 4.5.1998: „Die Entwässerungsplanung für den Ortsteil Westerfeld der Gemeinde Neu-Anspach stammt aus dem Jahre 1963. Demnach besteht ein Sammler des öffentlichen Kanalnetzes in der Usinger Straße, an den das geplante Gebiet entwässerungstechnisch angeschlossen werden könnte. Um eine ordnungsgemäße Entwässerung zu gewährleisten, ist eine Entwässerungsplanung zum Anschluß des Teilgebietes bei meiner Behörde zur Genehmigung/Zustimmung vorzulegen.“)

Oberirdische Gewässer:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein oberirdisches Gewässer.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten.

7. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

8. Städtebauliche Vorkalkulation

Der Gemeinde Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten (ein Ausbau der wassergebunden befestigten Wegeparzelle Flst. 98 ist nicht vorgesehen).

aufgestellt:

Planungsbüro

Dipl.-Geograph Holger Fischer

Stadt- und Landschaftsplanung

Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

aufgestellt:

