

BEGRÜNDUNG

ZUR AUFSTELLUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 6-

ERWEITERUNG WOHNBAUFLÄCHEN

„AUF DEM ACHENBACH“

ORTSTEIL OBERDIETEN

Planstand: **01/2022 - Entwurf**

Bearbeitung

Bauamt / Herr Schmidt

Inhalt

1. Vorbemerkungen

- 1.1 Veranlassung und Planziel
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Verfahrensform
- 1.4 Übergeordnete Planungen
- 1.5 Vorbereitende Bauleitplanung
- 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

2. Inhalt und Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Grundflächenzahl
- 2.4 Geschossflächenzahl
- 2.5 Zahl der Vollgeschosse
- 2.6 Bauweise
- 2.7 Überbaubare Grundstücksfläche
- 2.8 Verkehrsflächen

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Begrünung von Grundstücksfreiflächen
- 3.2 Einfriedungen

4. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6. Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten

7. Immissionsschutz

8. Altablagerungen

9. Vorsorgender Bodenschutz

10. Denkmalschutz, Bodendenkmäler, Naturdenkmale

11. Artenschutz

12. Gründung / Geologie

13. Bodenordnung

1.Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Mit der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erweiterung Wohnbauflächen - Auf dem Achenbach“ ist für den Ortsteil Oberdieten eine Ausweisung von bedarfsorientierten Wohnbauflächen vorgesehen. Das Areal ist ausgewählt worden, da sich einerseits die Fläche bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche wiederfindet, andererseits sich die Möglichkeit ergeben hat, die beiden Grundstücke von Privat zu übernehmen. Mit der Erweiterung erfolgt ein Anschluss an ein bestehendes Baugebiet, d.h. die kommunale Infrastruktur wird bereits vorgehalten und bedarf lediglich auf kurzem Wege eine Erweiterung für die direkte Gebietserschließung.

Für den Ortsteil Oberdieten werden gegenwärtig keine kommunalen Bauflächen vorgehalten. Zuletzt ist mit dem Bebauungsplan Nr. 5 in 2017 eine kleine Gebietserweiterung mit insgesamt 5 Bauflächen erfolgt. Die Grundstücke sind heute bereits alle bebaut.

Die vor Ort vorhandene Kinderbetreuungseinrichtung, im räumlichen und kooperativen Verbund mit der angrenzenden Grundschule, machen den Standort Oberdieten im Besonderen für junge Familien interessant. Dieser Konstellation ist durch das Vorhalten von kommunalen Bauflächen Rechnung zu tragen, da auch hier wie anderswo die Bereitschaft zur Veräußerung privater Bauflächen fehlt. Der Bewerberkreis kann durch den privaten Baulandmarkt nicht ausreichend bedient werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

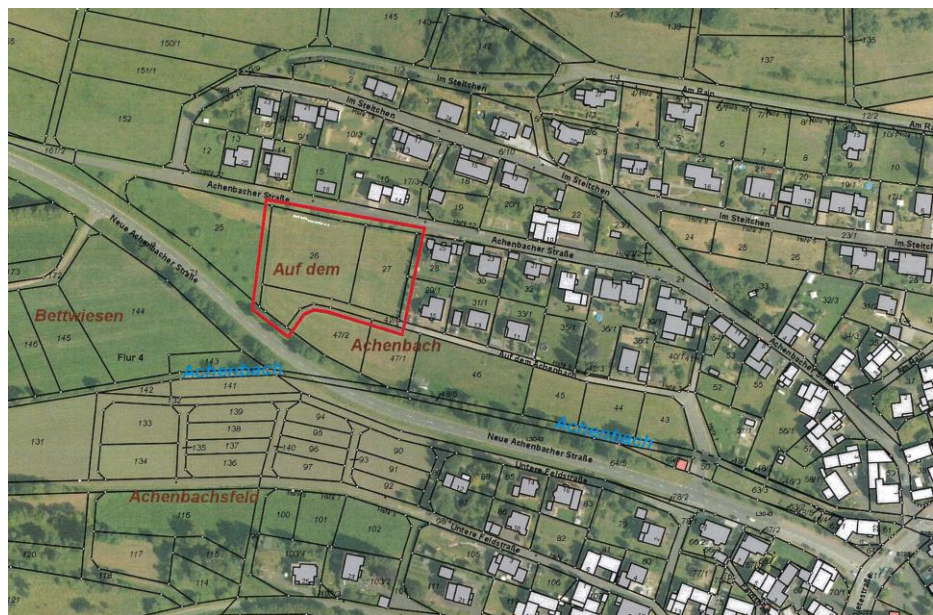
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erweiterung Wohnbauflächen Auf dem Achenbach “ liegt im westlichen Ortsrandbereich von Oberdieten und arrondiert den Bereich der Bestandsbebauung der Straßen „Auf dem Achenbach und der „Achenbacher Straße“. Der Bereich umfasst die Grundstücke Flur 4, Flurstücke 25 (anteilig), 26, 27 und 42/8 (Straßenparzelle/anteilig) Der Planbereich wird östlich von vorhandener Bebauung begrenzt, nördlich bildet die „Achenbacher Straße“ die Begrenzung. Westlich schließt sich eine Streuobstfläche an.

Der Geltungsbereich zur Erweiterung von Wohnbauflächen umfasst insgesamt rd. **0,46 ha**.

Fotoaufnahmen – Entwicklungsflächen



Übersicht Entwicklungsflächen



1.3. Verfahrensform

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach § 8 (3) BauGB im s.g. Parallelverfahren gemeinsam mit einer 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Breidenbach; Teilgeltungsbereich Oberdieten, umgesetzt.

1.4. Ziele der Raumordnung



Das Plangebiet liegt nach den Aussagen des Regionalplanes Mittelhessen (RPM) 2010 innerhalb eines Vorranggebietes (VRG) für Landwirtschaft. In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Die Flächennutzungsplanung hält für die jeweiligen Ortslagen Flächen für eine Eigenentwicklung vor. Diese Siedlungsflächen sollen die Grundlagen für weitere Entwicklungen vorgeben. Konflikte, wie hier aufgezeigt mit der Landwirtschaft, sollten nicht eintreten, da die Flächenkonzepte des Flächennutzungsplanes mit den Vorgaben der Regionalplanung abzustimmen sind. Ungünstig erweisen sich die Genehmigungsüberschneidungen der Planwerke. Der aktuelle Regionalplans datiert vom 28.02.2011, der aktuelle Flächennutzungsplanung der Gemeinde Breidenbach vom 03.02.2011.

Das Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung und einer ausgewiesenen Streuobstbaumfläche begrenzt. Die Fläche spielt für die Landwirtschaft nach quantitativer Einschätzung eine untergeordnete Bedeutung. Dies stützt sich auf darauf, dass die geschützte Ausprägung des Grünlandes auf eine langjährige relativ extensive Nutzung der Flächen schließen lässt.

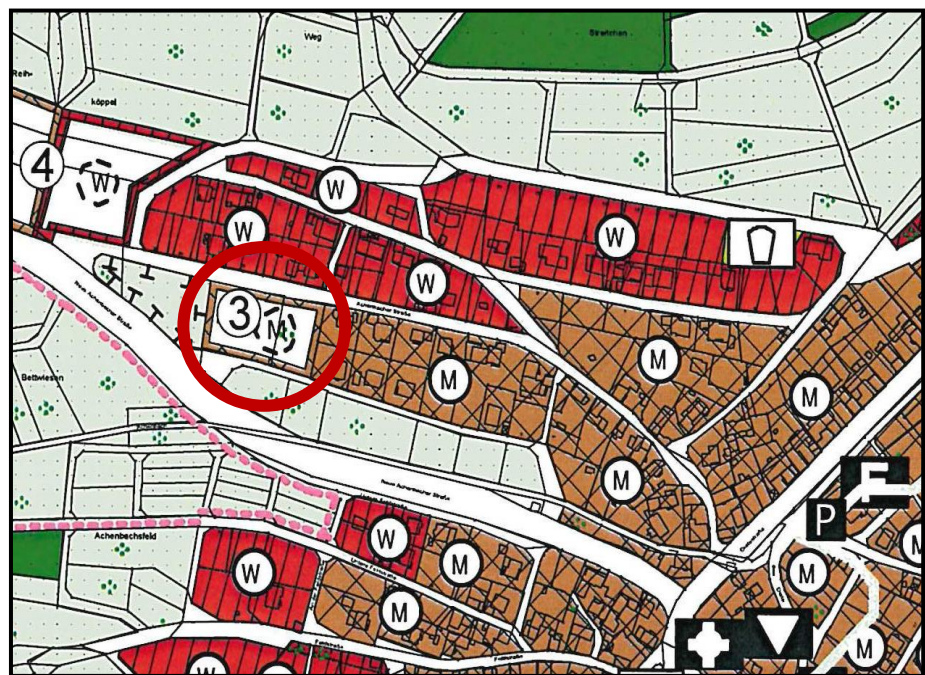
Bei der Größe des Plangebietes und der für die Landwirtschaft entfallenen Vorrangflächen, ist davon auszugehen, dass die Belange der Landwirtschaft nicht in einem aus Sicht der Regionalplanung erheblichem Maß betroffen sind und damit die Planung mit den Zielen des Regionalplanes vereinbar ist.

Die bestehende Ortsrandlage wird mit der Flächenentwicklung sinnvoll arrondiert.

1.5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde Breidenbach vom 03.02.2011 stellt für den Planbereich eine **gemischte Baufläche – Planung** dar.

Mit der parallel geführten Änderung des Flächennutzungsplanes wird der betreffende Geltungsbereich neu als **Siedlungsfläche – Wohnen** dargestellt. Mit der Planung wird den örtlichen Gegebenheiten entsprochen. Das östlich angrenzende Baugebiet – Auf dem Achenbach – sieht ausschließlich eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung vor. Der nördliche Anschluss des Plangebietes weist ebenfalls diese Form und Nutzung der Bebauungen aus. Sodass hier eine Anpassung mit dem Ziel erfolgen soll, Wohnbauflächen vorzusehen.



1.6. Innenentwicklung und Bodenschutz

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde vom 03.02.2011, sieht für den Ortsteil Oberdieten Entwicklungsflächen (Wohn- und gemischte Bauflächen) mit insgesamt 3,85 ha vor. Hiervon sind mit dem Bebauungsplan Nr. 5 – Erweiterung von

Wohnbauflächen „Auf dem Espen“ in 2017 bisher rd. 0,5 ha beplant worden.

Die Entwicklungsflächen sind mit der Flächennutzungsplanung 2011 gezielt gesetzt, alternative Planungen, vorzugweise auf Brachflächen oder Areale mit erhöhten Leerständen, sind in der Ortslage nicht vorzufinden. Diese Nachverdichtungspotentiale fehlen. Aufgrund der strukturellen Gebietsprägung, gilt für alle Flächenoptionen, es werden landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen beansprucht. Die Entwicklungsstufen orientieren sich jeweils am Bedarf. Damit wird auf die Bewirtschaftungsinteressen eingegangen, indem auf großzügigere Neuausweisungen verzichtet wird. Es wird somit eine ausgewogene Balance der jeweiligen Interessen betrieben.

Für den Ortsteil Oberdieten, wie auch für die weiteren Ortsteile, einschließlich der Kerngemeinde Breidenbach gilt nach wie vor, dass s.g. Baulücken zahlreich vorgehalten werden. Das Bild, es besteht ein breites Angebot an Wohnraumflächen verschiebt sich spätestens bei der Abfrage, welche Flächen zu einem möglichen Verkauf stehen und damit dem Wohnungsbaumarkt effektiv zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Breidenbach agiert hier „Pro-Aktiv“. Alle Grundstückseigentümer von freien Bauflächen in den Innenlagen werden in Abständen angeschrieben und abgefragt, ob eine Verkaufsbereitschaft besteht. Bei einer Bereitschaft zum Verkauf werden diese Grundstücke ergänzend zu den kommunalen Bauflächen auf der Homepage der Gemeinde Breidenbach beworben. Auf diesem Wege konnten zurückliegend eine Reihe von privaten Bauflächen vermittelt werden. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass weiterhin eine geringe Verkaufsbereitschaft besteht und folglich die allgemeinen Probleme bestehen bleiben. Aus Sicht der Bauwilligen bleibt es schwierig auf dem Baulandmarkt erfolgreich zu sein um das private Bauvorhaben tatsächlich zu realisieren.

Unter diesen Aspekten ist die strategische Ausrichtung der Gemeinde von Bedeutung, zumindest ein geringes Kontingent von Bauflächen vorzuhalten. Als Nebeneffekt tritt damit eine gewisse Preisregulierung ein. Bei einer ausschließlichen Begrenzung auf private Flächen, ist eine weitere Steigerung der Grundstückspreise vorprogrammiert.

Die entwickelten Bauflächen werden zu 100 % durch die Gemeinde Breidenbach vermarktet. Mit dem Instrument von Bebauungsverpflichtungen gegenüber den Grundstückskäufern ist sichergestellt, dass die Flächen kurzfristig bebaut werden und somit keine weiteren Baulücken generiert werden. Die geplanten Grundstücke bewegen sich in einer Größe von rd. 630 - 660 qm. Mit dieser Praxis ist gewährleistet, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine ausgewogene Flächenpolitik im Sinne des BauGB betrieben wird.

Das - Baulückenkataster - zeigt für den Ortsteil Oberdieten derzeit 25 freie private Bauflächen an. Die Flächen gliedern sich mit 16

Flächen in Gebieten als Allgemeines Wohngebiet (WA), sechs Flächen die in Bereichen liegen, die als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen sind und weitere drei Grundstücke, die in einem Mischgebiet (MI) liegen.

2. Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung kommt ein Allgemeines Wohngebiet (**WA**) i.S.d § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei den Vorgaben der Grundflächenzahl, sowie der Geschossflächenzahl wird auf die verringerten Grundstücksgrößen reagiert und die Vorgaben einer Grundstücksausnutzung reduziert.

2.3 Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl **GRZ = 0,3** festgesetzt

2.4 Geschossflächenzahl

Es wird eine Geschossflächenzahl **GFZ = 0.5** festgesetzt

2.5 Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse = II**

2.6. Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine **offene Bauweise** fest.

2.7. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**. Mit dem Hauptgebäude darf grundsätzlich nicht über die Baugrenzen hinaus gebaut werden.

2.8. Brauchwassernutzung

Der Bebauungsplan trifft die wasserrechtliche Festsetzung das auf den Dachflächen des Hauptgebäudes anfallende Niederschlagswasser in einer Regenwasserzisterne zu sammeln und der häuslichen Verwertung zu zuführen. Als Rückhaltevolumen ist mindestens ein Fassungsvermögen von 25 l / m² projizierter Dachfläche herzustellen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1. Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist in einem Flächenanteil von mindestens **80 %** als Zier- und/oder Nutzgarten anzulegen.

Von dieser Fläche ist wiederum ein Flächenanteil von **40 %** mit einheimischen und standortgemäßen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. (Siehe Pflanzliste im Planentwurf). An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bezeichneten Standorten sind mittel- bis großkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Auf die Empfehlung zur Anlage von Blühwiesen als gärtnerisches Gestaltungselement wird verwiesen.

Das Anlegen s.g. „Steingärten“ sind als Gestaltungselement der Freianlagen im Plangebiet verboten.

3.2. Einfriedungen

Einfriedungen dienen zur Kennzeichnung von Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnissen. Die Einfriedungen sind grundsätzlich offen zu gestalten. Zulässig ist eine max. Höhe von 1,25 m. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Alternativ sind Einfriedungen als natürliche, standortgerechte Hecken auszubilden (Siehe Pflanzliste im Planentwurf). Hiervon ausgenommen sind Sichtschutzelemente in einer max. Gesamtlänge von 10,0 m/Grundstück bei erdgeschossigen Terrassen, sofern Grundstücksgrenzen betroffen sind.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die innerörtlichen Verkehrsstraßen „Auf dem Achenbach“ erschlossen. Hierzu wird die Erschließungsstraße um das Baufeld verlängert. Die Erschließungsanlage ist eine „Sackgasse“. Am Bauende wird mittels Wendeanlage nach EAE 85 – Typ 3a eine Wendemöglichkeit vorgehalten.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem und landschaftspflegerischem Fachbeitrag ist in der **Anlage** Bestandteil der Begründung.

6. Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten

6.1. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser wird durch eine Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt. Die gesicherte Löschwassermenge von 48 m³/h wird über das bestehende Ortsnetz vorgehalten. Weitergehende Maßnahmen zur

Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind folglich nicht erforderlich.

6.2. Ableiten von Wasser

Das Ableiten von Wasser erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an das bestehende örtliche Abwassersystem angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird über eine separate Sammelleitung in das Gewässer „Achenbach“ eingeleitet. Der Leitungsverlauf erfolgt hierzu über das Grundstück Parzelle Flur 4, Flurstück 47/1. Zur geordneten Einleitung des Niederschlagswasser ins Gewässer, wird im Bereich des Uferstrandstreifens des Grundstückes Flur 4 Flurstück 47/1 ein Rückhaltebecken angelegt.

Wie bereits unter Punkt 2.8. aufgeführt, besteht die wasserrechtliche Festsetzung, das anfallende Dachflächenwasser in Regenwasserzisternen zu sammeln und als häusliches Brauchwasser zu verwerten. Hiermit kann gleichzeitig eine Rückhaltung von Niederschlagswasser erwirkt werden und es tritt eine Abflussverzögerung ein.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt in östlicher Richtung an ein bestehendes Wohngebiet an. Nördlich verläuft die „Achenbacher Straße“ als Anliegerstraße, dahinter setzt sich die Wohnbebauung fort. Südlich, in einer Entfernung zwischen ca. 20,0 m und 50,0 m, ab Rand des Baugebietes, verläuft die Landesstraße L 3043.(Freie Strecke) Auf einer Länge von rd. 50 lfdm ist zur Abgrenzung gegenüber der übergeordneten Straße die Pflanzung eines Gehölzriegels geplant. Die straßenseitige Baugrenze wird für die erste Bauzeile auf 7,0 m festgesetzt.

In Summe sind mit der Planung grundsätzlich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

8. Altablagerungen

Altablagerungen sind für das Plangebiet nicht erfasst und nicht zu erwarten.

9. Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen der Bauausführung sind folgende gesetzlich geregelten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umzusetzen:

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB, sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)

Sachgerechter Umgang und Verwertung von Bodenaushub

Kontrolle und Nachweis von Art und Qualität des Verfüllmaterials

Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter und versiegelter Böden

Schutz unbegrünter Flächen vor Fremdzufuss (Niederschläge) – Erosionsschutz

Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden

Auf Flächen mit vorgesehenem Auftrag von Oberboden ist zunächst die Verdichtung des Unterbodens zu beseitigen

Bodenversiegelungen außerhalb der Gebäudestandorte sind auf das funktional notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Beläge sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Schotterrasen, Kies-/Splittbeläge, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, etc)

Auf die Beachtung folgender Arbeitshilfen zum Schutzgut Boden wird besonders hingewiesen: - HMKLV (2017): „**Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen**“ - HMUELV (2011): Arbeitshilfe „**Bodenschutz in der Bauleitplanung**“ - Regierungspräsidien in Hessen: Merkblatt „**Entsorgung von Bauabfällen**“

10. Denkmalschutz, Bodendenkmäler, Naturdenkmale

Denkmalschutz relevante Funde sind im Plangebiet nicht bekannt und auch bei den vorzunehmenden Bodeneingriffen nicht zu erwarten. Sollten dennoch während der Durchführung von Baumaßnahmen, insbesondere bei Erd- und Gründungsarbeiten, Funde (wie bspw Scherben, Metallteile, Mauern, Gräber...) entdeckt werden, ist die archäologische Denkmalpflege bei Regierungspräsidium in Gießen unverzüglich zu benachrichtigen und die weiteren Arbeiten im Bereich der Fundstelle bis zur Klärung einzustellen.

11. Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit warmweißem Licht (bis max. 2.500 Kelvin) einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und der freien Landschaft. (z.B. durch nächtliches Abschalten einer privaten Beleuchtung ab 22:30 Uhr). Eine private Freiraumbeleuchtung nur in erforderlichem Umfang und notwendiger Intensität installiert werden.

12. Gründung / Geologie

Im Plangebiet ist keine baugelogeische Baugrunduntersuchung vorgenommen worden. Grundsätzlich werden für Neubaumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

13. Bodenordnung

Die Bodenordnung zur Ausweisung der neuen Bauflächen erfolgt in Form einer Zerlegungsvermessung. Die hierzu in Anspruch zunehmenden Flächen sind im kommunalen Besitz.