

Bebauungsplan der Stadt Idstein
Stadtteil Eschenhahn
„Wochenendhausgebiet an der Engenhahner Straße“

Begründung

Satzung 03/2005

Bearbeitet:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer / Dipl.-Ing. Nina Späth

Inhalt:

1. Vorbemerkungen	3
1.1. Veranlassung der Planaufstellung.....	3
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Verfahrensstand	3
1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan	4
1.5 Übergeordnete Planungen	4
2. Ziele des Bebauungsplanes	5
3. Inhalt und Festsetzungen	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Bauweise und Baugrenzen	7
3.4 Verkehrsflächen.....	8
3.5 Orts- und Gestaltungssatzung.....	8
3.6 Sonstige Darstellungen und Nachrichtliche Übernahmen.....	9
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	9
4.1 UVP	9
4.2 Umweltbericht / Umweltprüfung	10
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	10
6. Bodenordnung	10
7. Städtebauliche Vorkalkulation	11
8. Aus dem Verfahren.....	11

1. Vorbemerkungen

1.1. Veranlassung der Planaufstellung

Die Entwicklung des Wochenendhausgebietes an der Engenhahner Straße geht auf einen Bebauungsplan der Stadt Idstein aus dem Jahr 1964 zurück. Dieser Bebauungsplan ist in seiner zeichnerischen Darstellung jedoch nicht eindeutig, wodurch die Bebauung überwiegend innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche erfolgte. Darüber hinaus ist die Nutzung heute deutlich über den Geltungsbereich des damaligen Bebauungsplanes hinaus getreten, da dieser lediglich den nordwestlichen Teil des heutigen Wochenendhausgebietes planungsrechtlich erfasst. Des Weiteren haben sich in den vergangenen Jahren innerhalb des Plangebietes bauliche Veränderungen ergeben, die es zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich machen, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu überarbeiten und hinsichtlich seiner Festsetzungen an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Dabei gilt es die zulässige Nutzung wieder auf das ursprüngliche Maß eines Wochenendhausgebietes zurückzuführen und eine Anpassung an die veränderten städtebaulichen und rechtlichen Rahmenbedingungen vorzunehmen.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Wochenendhausgebiet an der Engenhahner Straße“ liegt südlich des Stadtteils Eschenhahn östlich angrenzend an die K 706 (Engenhahner Straße). An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

Nordosten: Wald
Südosten: Wald
Südwesten: Engenhahner Straße
Nordwesten: Ackerfläche

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

Flur 3, Flurstücke 9/1tlw., 12/1, 16-35 und Flur 5, Flurstücke 153-169, 148, 149/1, 149/2 und 149/3

Das Plangebiet wird als Wochenendhausgebiet genutzt. Die baulichen Anlagen stellen einen deutlich untergeordneten Teil der Grundstücksflächen dar. Die Freiflächen sind häufig als strukturreiche Gärten mit prägenden Baumbeständen gestaltet.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 07.04.2003, Bekanntmachung 09.02.2004

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 03.03.2004 (Bürgerversammlung), Bekanntmachung 09.02.2004

Bürgerbeteiligung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 23.12.2004 – 28.01.2005 einschließlich, Bekanntmachung 15.12.2004

Trägerbeteiligung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: parallel zur Offenlage

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 12.05.2005

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Idsteiner Zeitung.

1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 für den nordöstlichen Teil des jetzigen Plangebietes setzt ein Sondergebiet Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ und GFZ = 0,1 bestimmt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt bei Z = 1. Die Größe der Wochenendhäuser hat zwischen 40 m² und 80 m² zu liegen. Die sonstigen Festsetzungen bzgl. Dachgestalt, Nebenanlagen usw. wurden von der Genehmigung durch das Regierungspräsidium ausgenommen, wodurch sie keine Rechtskraft erlangten. Auch die festgesetzten Baufenster haben aufgrund mangelnder Genehmigung keine Rechtskraft erlangt. Darauf ist u.a. auch zurückzuführen, dass sich die Bebauung in Teilen im Widerspruch zu den getroffenen Festsetzungen entwickelt hat.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet an der Engenhahner Straße“ hält an der ursprünglichen Planungskonzeption und -intention fest, berücksichtigt jedoch die sich veränderten planerischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen. Die Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan.

1.5 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen 2000** stellt das gesamte Plangebiet als Siedlungsbereich Bestand dar. Überlagert wird dies von der Darstellung eines Regionalen Grünzugs. Gemäß 3.1-2 des Regionalplan Südhessen darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. 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. (...) In den Regionalen Grünzügen hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Die Funktion des Regionalen Grünzugs wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, insbesondere da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt. Durch die Darstellung des gesamten Plangebietes als bestehende Siedlungsfläche im Regionalplan Südhessen ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Idstein stellt das gesamte Plangebiet als Sondergebiet Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dar. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Idstein in Neuaufstellung. Für das vorliegende Plangebiet wurde die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes übernommen. Demnach ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und es besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Ausschnitt aus dem wirksamen FNP und der Entwurfskarte des in Neuaufstellung befindlichen FNP der Stadt Idstein



genordet, ohne Maßstab

2. Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet an der Engenhahner Straße“ verfolgt die Stadt Idstein das Ziel, die in den vergangenen Jahren ungeplante bauliche Entwicklung an diesem Standort zu legalisieren, diese in ihrem Bestand zu sichern und gleichzeitig ein weiteres Ausgreifen der Siedlungstätigkeit in den Außenbereich zu verhindern. Darüber hinaus soll die bauliche Entwicklung wieder auf das angemessene Maß für Wochenendhäuser zurückgeführt werden.

Die bauliche Tätigkeit innerhalb des Plangebietes beruht auf einem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1964, der den nordwestlichen Teil als Sondergebiet Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet ausweist. In den vergangenen Jahren hat sich die Siedlungstätigkeit immer weiter über die Grenzen des Bebauungsplanes hinaus in südlicher Richtung fortgesetzt. Dabei handelt es sich um weitere Wochenendhäuser, die auf Grundlage offizieller Baugenehmigungen errichtet wurden. In jüngster Vergangenheit ist jedoch eine Entwicklung aufgetreten, in deren Folge sich die Nutzungsintensität deutlich erhöht hat. Daraus resultierend besteht bei einigen Grundstücken die Vermutung, dass die dortigen Gebäude als dauerhafter Wohnsitz genutzt werden, was einen Widerspruch zur planerischen Intention darstellt. Zur Beurteilung der tatsächlichen Nutzung wurde im Rahmen mehrerer Ortsbegehungen und Gesprächen mit den Grundstückseigentümern der bauliche Zustand der Gebäude und deren Ausbaugrad erfragt. Als Ergebnis konnte festgehalten werden, dass alle Parzellen mit einem Wochenendhaus bebaut sind, deren Größe zwischen 40 m² und 110 m² liegt. 90% der Anwesen verfügen über eine Zisterne und alle Grundstücke sind an eine Sammelgrube angeschlossen. Diese Erkenntnisse verfestigen den Eindruck, dass die Möglichkeit zur Entstehung einer Splittersiedlung im Außenbereich besteht, die jedoch unter planerischen Gesichtspunkten ungewollt ist. Daher hat die Stadt Idstein die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet an der Engenhahner Straße“ beschlossen, um den Standort einer Neuordnung zu unterziehen und die Nutzungsrechte wieder auf das Maß von Wochenendhäusern zurückzuführen.

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO. Dadurch kann der ursprünglich geplante Charakter des Plangebietes bewahrt bleiben und gleichzeitig wird einer Nutzungsintensivierung bzw. einer Umwandlung der jetzigen Gebäude in Dauerwohnungen vorgebeugt. Ergänzt wird dies dadurch, dass der Bebauungsplan keine zentrale

Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen vorsieht, die bei der Errichtung von Wohngebäuden als Genehmigungsvoraussetzung zwingend gegeben sein müssen.

Schließlich wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung aufgenommen, die zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes beiträgt und gewährleistet, dass sich neue Gebäude harmonisch in den Bestand integrieren.

3. 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:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den in Kapitel 2 ausführlich dargelegten Planzielen, insbesondere der Absicht der Rückführung der baulichen Nutzung auf das Maß der Wochenendhäuser, erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet im Sinne § 10 BauNVO. Ein Wochenendhausgebiet i.S. des § 10 Abs. 3 BauNVO dient nach seiner Zweckbestimmung ausschließlich dem zeitlich begrenztem Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien oder in sonstiger Freizeit.

Zulässig sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser mit einer Grundfläche von 90 m² inklusive Wintergarten und überdachtem Freisitz. Eine zentrale Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung erfolgt nicht.

Garagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Gleiches gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO für Ställe und Einrichtungen für die Kleintierhaltung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR), einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossfläche (GF) bestimmt. Zusätzlich werden Aussagen zur Höhenentwicklung der Baukörper getroffen, welches in der Lage und der besonderen Topografie des Plangebietes begründet liegt.

Grundfläche (GR)

Festsetzung einer Grundfläche (GR) von max. 90 m² (einschließlich Wintergarten und überdachtem Freisitz) für das Sondergebiet, die sich an der durchschnittlichen Größe der bereits realisierten Gebäude orientiert. Die Festsetzung der Grundfläche als absolute Größe gewährleistet die Einhaltung der Charakteristika des Wochenendhausgebietes und trägt der Tatsache Rechnung, dass aufgrund der Größe der Grundstücke eine ausschließlich relative Grundflächenfestsetzung unzureichend ist.

Grundflächenzahl (GRZ)

Ergänzend zur zulässigen Grundfläche wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ), die angibt wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind, festgesetzt. Diese zusätzliche Festsetzung von GRZ = 0,2 ist notwendig, um eine Beschränkung der Grundstücksversiegelung durch Stellplätze, Nebenanlagen u.ä. im Sinne §§ 12 und 14 BauNVO zu erzielen. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an das in § 17 Abs. 1 BauNVO formulierte Höchstmaß.

Geschossfläche (GF)

Die zulässige Geschossfläche wird in Anlehnung an die Grundfläche als absolutes Höchstmaß festgesetzt. Zulässig ist eine Geschossfläche (GF) von 90 m², die in Relation zum Grundstück und in Kombination mit einer Höhenbegrenzung der Gebäude eine unverträgliche bauliche Verdichtung im Außenbereich verhindert. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossfläche auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der HBO sind, einschließlich der zu ihr gehörenden Treppenträume und ihrer Umfangswände mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird u.a. durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen und die eine Höhe von 2,3 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss und ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in Anlehnung an die bereits realisierte Bebauung mit Z = 1 festgesetzt.

Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe

Aufgrund der schwierigen topografischen Lage ist die alleinige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zur Höhenbegrenzung an diesem Standort unzureichend. Daher erfolgt die ergänzende Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe, die in Bezug zum Verlauf der natürlichen Geländeoberfläche eine absolute Höhenbegrenzung liefern und damit eine unverträgliche Höhenentwicklung im Außenbereich verhindern. Die maximal zulässige Traufhöhe, gemessen vom höchsten Anschnitt des natürlichen Geländes bis zur Schnittkante verlängerte Außenwand – Oberkante Dachhaut, wird mit 3,0 m festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 4,5 m und ermöglicht ausreichend Spielraum bei der Dachgestaltung im Rahmen der zulässigen Dachformen (vgl. integrierte Orts- und Gestaltungssatzung).

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Die Festsetzung von Bauweise und Baugrenzen ist von erheblicher Bedeutung für die Charakteristik eines Plangebietes. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt, in der die Gebäude zum Liegen kommen müssen. Die Festsetzung einer Bauweise beinhaltet gemäß § 22 BauNVO Aussagen über den einzuhaltenden Grenzabstand und die Gebäudelänge.

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet werden müssen. Die max. Länge der genannten Hausformen beträgt 50 m. Die Festsetzung er-

folgt, um überdimensionierte Gebäudekörper zu verhindern und den bisherigen Gebietscharakter zu sichern.

Baugrenzen

Die Baugrenze wurde derart gewählt, dass die bestehenden genehmigungspflichtigen Baukörper innerhalb des dadurch bestimmten Baufensters zum Liegen kommen. In südlicher Richtung wurde bei der Festlegung der Baugrenze ein Waldabstand von 25 m berücksichtigt.

3.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan sieht keine neuen Verkehrsflächen vor. Lediglich die im Plangebiet vorhandene Straße und Erschließungswege werden in ihrem Bestand gesichert.

Die Festsetzungen von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt bei den an der Engenhahner Straße anliegenden Grundstücken verhindert eine direkte Anbindung aus dieser Richtung. Dies ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Unzulässigkeit von Grundstückseinfahrten außerhalb geschlossener Ortschaften von Bedeutung.

Die Erschließungswege sowie Gehwege, Stellplatzzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, um den Eingriff in den Wasser- und Bodenhaushalt zu minimieren.

3.5 Orts- und Gestaltungssatzung

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

Dachlandschaft

Die Festsetzungen zu Gestalt und Farbe der Dächer orientieren sich an den bestehenden Gebäuden und gewährleisten eine harmonische Integration neuer Gebäude in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 20°, Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10° und Flachdächer. Diese Festsetzung gilt auch für Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO. Zur Dacheindeckung sind ausschließlich dunkle Farbtöne (anthrazit - dunkelbraun) zu verwenden, eine dauerhafte Extensivbegrünung ist zulässig.

Einfriedungen

Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflechtzäune bis zu einer Höhe von 1,8 m über dem gewachsenen Böden und gewachsene Laubgehölzhecken. Drahtgeflechtzäune sind jedoch nur in Kombination mit der Anpflanzung von Laubsträuchern und der dauerhaften Begrünung mit Kletterpflanzen zulässig. Dies trägt zur Wahrung des bestehenden Gebietscharakters bei.

Befestigung

Pkw-Stellplätzen etc. sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, um den Eingriff in Natur und Landschaft (Boden- und Wasserhaushalt) zu minimieren und den Gebietscharakter zu erhalten.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 25 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die zulässigen Arten sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

3.6 Sonstige Darstellungen und Nachrichtliche Übernahmen

Die Festsetzung einer Mindestgröße von 1.200 m² für Grundstücke, auf denen ein Wochenendhaus errichtet werden darf, gewährleistet, dass die baulichen Anlagen im Plangebiet eine untergeordnete Funktion einnehmen und die Freiflächen anteilmäßig deutlich überwiegen. Eine unverträgliche bauliche Verdichtung innerhalb des Plangebietes wird vermieden, da im überwiegenden Teil des Plangebietes auch durch Grundstücksteilungen keine weiteren Gebäude ermöglicht werden.

Die Darstellung einer Baufreihaltezone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG von 20 m entlang der Kreisstraße K 706 (Engenhahner Straße) dient der Wahrung der Verkehrssicherheit.

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet an der Engenhahner Straße“ bereitet grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Diesem ist im Rahmen der Abwägung gemäß § 1a BauGB Rechnung zu tragen.

Unter Abwägung der zu berücksichtigenden Belange ist aus planerischen Gesichtspunkten der Eingriff als unerheblich zu beurteilen, da aufgrund der restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes nur in geringem Umfang weitere bauliche Maßnahmen zulässig sind. Darüber hinaus wird das Plangebiet bereits in der bestehenden Form genutzt und die Planung schafft lediglich eine rechtliche Absicherung des vorhandenen Gebäudebestandes. Daher bedarf es auch keiner weiteren Auseinandersetzung mit der Thematik der Ausgleichsmaßnahmen, da diese nicht notwendig sind, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB).

4.1 UVP

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie in Kraft getreten. Das Gesetz baut auf dem Konzept des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) auf, in dem das Verhältnis der UVP zur Bebauungsplanung in § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB definiert wird. Aus Absatz 1 des § 3b UVPG n.F. ergibt sich im einzelnen, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan aber erst dann besteht, wenn für das Vorhaben, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, die zur Bestimmung seiner Art in der Anlage 1 genannten Merkmale gegeben sind und die dort gegebenenfalls genannten Größen- oder Leistungswerte (Schwellenwerte) erreicht oder überschritten werden.

Der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet an der Engenhahner Straße“ erfüllt nicht die in der Anlage 1 zum UVPG n.F. genannten Merkmale, somit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

4.2 Umweltbericht / Umweltprüfung

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet an der Engenhahner Straße“ wurde durch den Magistrat der Stadt Idstein bereits am 07.04.2003. Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Anschluss als erster förmlicher Verfahrensschritt am 03.03.2004 durchgeführt gefasst (vgl. Kapitel 1.3). Damit erfolgte die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zeitlich vor der benannten Gesetzesnovelle und es besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Überleitungsvorschrift des § 233 BauGB₂₀₀₄.

5. 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

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet Wochenendhausgebiet ist keine zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung vorgesehen. Im Bestand sind heute ca. 90 % der Gebäude mit einer Zisterne ausgestattet, alle Anwesen verfügen über eine Sammelgrube. Diese können in der bestehenden Form weiter betrieben werden bzw. sofern erforderlich durch neue Anlagen ergänzt werden. Zur Frage der Zulässigkeit und Genehmigungsvoraussetzung derartiger Anlagen kann auf § 50 HWG und § 40 HBO verwiesen werden.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile und Erschließungsflächen.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Altlastenverdächtige Flächen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind der Stadt Idstein im Plangebiet nicht bekannt.

6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

7. Städtebauliche Vorkalkulation

Der Stadt Idstein entstehen beim Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

8. Aus dem Verfahren

Der **Eigenbetrieb Abfallwirtschaft** des Rheingau-Taunus-Kreis weist in seiner Stellungnahme vom 27.01.2005 darauf hin, dass ein Anschluss an die Müllabfuhr und eine geregelte Abfuhr der Abfälle aufgrund des Verzichts auf eine entsprechende verkehrliche Erschließung im Plangebiet nicht möglich ist.

Die **Untere Wasserbehörde** weist in ihrer Stellungnahme vom 27.01.2005 darauf hin, dass Grundwasserentnahmen der Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Wasserbehörde unterliegen.

Die **Abteilung Brandschutz** weist in ihrer Stellungnahme vom 27.01.2005 darauf hin, dass öffentliche Straßen und Privatstraßen so zu unterhalten bzw. herzustellen sind, dass diese durch Löschfahrzeuge ohne Beeinträchtigungen genutzt werden können. Privatwege müssen in einer Mindestbreite von 1,25 m hergestellt werden und zu jedem Wochenendgrundstück führen. Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises abzustimmen. Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Aufgestellt: aufgestellt