



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Gemeinde Hohenstein			
Eingang 11. Nov. 2003			
1	2	3	Kasse

Erläuterungen

Flächennutzungsplanänderung
für den Bereich

„Waldstraße“

im Ortsteil
Strinz-Margarethä
der Gemeinde Hohenstein

Rheingau-Taunus-Kreis

November 2003

1.0 Anlass der Änderung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Der konkrete Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Nachfrage nach Bauland für benötigten Wohnraum im Ortsteil Strinz-Margarethä.

Es wurde seit 1968 (über 30 Jahre) keine Wohnbaufläche mehr ausgewiesen, so daß ein Bedarf für die Eigenentwicklung entstanden ist, der möglichst kurzfristig gedeckt werden soll.

Für den Bereich des großflächig ausgewiesenen Neubaugebietes existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1968 mit einer 1. Änderung aus dem Jahre 1978. Der Bebauungsplan heißt „Ober dem Tiergarten“, „In der Ochsenwiese“, „In der Neuwiese“, „Auf der Hohl“, „In der Wieslat“, „Beim Ort“, „Auf dem Acker“, „Vor Dorn“, „Auf der Masholder“, „Auf dem Rot“, „Auf dem Wiedehopf“.

Zur benötigten Ausweisung von Baugrundstücken für Wohnzwecke muss der Bebauungsplan in Teilbereichen geändert und ergänzt werden. Durch die Änderung betroffen ist der Bereich der westlich an das Neubaugebiet angrenzt (in der Kurve „Waldstraße/Fichtenstraße). Hier weist der rechtskräftige Bebauungsplan derzeit Schutzzone Wald aus. Ergänzt werden hier unmittelbar angrenzende Teile. Ein weiterer Änderungspunkt ist die Ausweisung einer privaten Grünfläche bei dem Haus Nr. 24 und 39. Hier setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Verkehrsfläche fest.

Zur städtebaulich sinnvollen Ausweisung von Wohnbauflächen wird eine Ergänzung erforderlich, die vorhandenen Wald in Anspruch nehmen wird. Naturschutzfachlich sind somit erhöhte Eingriffswirkungen zu befürchten. Da die Erschließungsanlage bereits vorhanden ist, und es sich im Prinzip um eine Arrondierung handelt, ist aus städtebaulicher Sicht jedoch eine Ausweisung von Wohnbauflächen durchaus sinnvoll.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung für den neuen Flächennutzungsplan war es Wunsch und Ziel der Gemeinde Hohenstein, in allen Ortsteilen umfangreiche Flächen für Siedlungsentwicklung vorzusehen. Diese wurden in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt auf ein auch für die Regionalplanung akzeptables Maß in der Entwurfsfassung reduziert.

Es wurden nunmehr 17 ha Siedlungszuwachsfläche für Wohnbauzwecke im FNP dargestellt. Hiervon können bis zum Jahre 2010 rd. 9 ha entwickelt werden, weitere ca. 7 ha können nach 2010 realisiert werden.

Seitens des Regierungspräsidiums wurden im Genehmigungsverfahren 2 Siedlungszuwachsflächen von der Genehmigung ausgenommen.

Dies betrifft zum einen die hier nunmehr anstehende Planung, die erst nach dem Verfahren der öffentlichen Auslegung in die Planung aufgenommen wurde und somit ein Verstoß gegen die Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB vorgelegen hat.

Weiterhin wurde die geplante Wohnbaufläche W 5 im OT Strinz-Margarethä von der Genehmigung ausgenommen, da immissionsschutzrechtliche Anforderungen nicht beachtet werden konnten. Da auf diese Wohnbaufläche W 5 zukünftig verzichtet werden muss, ist der Bereich „Waldstraße“ grundsätzlich in dem Gesamtsiedlungsflächenzuwachsbedarf enthalten. Entsprechend wird hier ein separates Verfahren einschließlich Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Alternativen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Der Bereich „Katharinenwiese“ kann erst mittelfristig entwickelt werden, da hier noch Einigung mit den Eigentümern erzielt werden muss.

Der Bereich „Waldstraße“ ist im Eigentum der Gemeinde Hohenstein und kann kurzfristig als Bauland entwickelt werden. Das Ziel den Eigenbedarf zu decken ist somit gewährleistet.

Andere Alternativstandorte konnten im Rahmen einer durchgeführten Siedlungspotentialbewertung in Strinz-Margarethä nicht nachgewiesen werden, da hier in Ortsrandlage naturschutzrechtlich und landschaftspflegerisch erhebliche Konflikte vorhanden sind.

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der zu ändernde Bereich umfasst ca. 1,4 ha und liegt am westlichen Ortsrand von Strinz-Margarethä.

Angrenzende Nutzungen:	nördlich:	Wald
	südlich:	Baugebiet
	östlich:	Baugebiet
	westlich:	Wald, Landwirtschaft

aktuelle Nutzung: überwiegend Mischwald, Bestand mittleren Alters: Kiefer, Eiche, Hainbuche, Rotbuche, Vogelkirsche

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Strinz-Margarethä

Flur 47, Flurstücke: 101/1 tlw., 102/1 tlw., 178/4, 178/5., 187/13 tlw. (Straße), 187/14, 187/15.

3.0 Flächennutzungsplanänderung

Der überwiegende Teil der anstehenden Planung ist vom Regierungspräsidium Darmstadt von der Genehmigung des nunmehr rechtskräftigen Flächennutzungsplanes ausgenommen, der nordwestliche Bereich ist als Wald dargestellt. Entsprechend wird ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren parallel zum Bebauungsplan durchgeführt. Hier wird eine Wohnbaufläche gem. § 5 (2) 1 BauGB sowie eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Park gem. § 5 (2) BauGB dargestellt.

3.1 Vorgaben des Regionalplanes

Die Gemeinde Hohenstein liegt im übrigen Ordnungsraum.

Der den Verdichtungsraum umgebende Teil des Ordnungsraumes ist so zu gestalten, dass er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann, weitere negative Verdichtungsfolgen vermieden und die Naturpotentiale erhalten bleiben.

Hohenstein OT Breithardt ist Kleinzentrum.

Der max. Bedarf an Siedlungsflächen beträgt für Hohenstein bis zum Jahre 2010 bei einer Siedlungsdichte von ca. 25 WE/ha laut RPL 2001 **9 ha**.

3.2 Waldrodung

Da Wald in Anspruch genommen werden muss, wurde bereits im Vorfeld der Planung eine Abstimmung mit der Forstbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen. Es wurde festgestellt, dass die Inanspruchnahme von Wald zur Ausweisung von Siedlungsflächen generell kritisch betrachtet wird.

In Anbetracht der örtlichen Situation im Ortsteil Strinz-Margarethä kann, soweit die Gemeinde das Erfordernis nachweist, eine Siedlungsentwicklung auf dieser Fläche erfolgen, da Alternativstandorte in diesem Ortsteil z.Zt. nicht verfügbar sind.

Unter Berücksichtigung der erörterten Belange wurde die Vorentwurfsplanung entsprechend abgeändert und der Abstand der hinteren Baugrenze von 3 m auf 5 m erweitert sowie im westlichen Bereich eine zusätzliche Grünfläche von 20 m als Puffer aufgenommen.

Die Genehmigung des erforderlichen Waldrodungsantrages wurde in Aussicht gestellt.

Die Gemeinde Hohenstein wird entsprechend gem. § 11 Hessisches Forstgesetz einen Waldrodungsantrag stellen.

Gemäß Rücksprache mit der Forstfachbehörde kann auf einer Ersatzaufforstung gem. § 11 Abs. 3 Hessisches Forstgesetz verzichtet werden, da die Gemeinde Hohenstein

einen sehr hohen Waldanteil hat und die landwirtschaftliche Nutzung nicht durch zusätzliche Waldmehrungsflächen beeinträchtigt werden sollte.
Zum Ausgleich soll eine Walderhaltungsabgabe festgelegt werden, deren Höhe im Antragsverfahren exakt festgelegt wird.

4.0 Ausgleich

Als Ausgleich nach § 1a BauGB wird eine ausreichende als Ökokonto anerkannte Ausgleichsfläche im Bebauungsplan als zweiter Teilgeltungsbereich dargestellt, festgesetzt und zugeordnet.

Hohenstein, im November 2003

Für die Gemeinde Hohenstein

12. 11. 2003

Finkler
(Bürgermeister)



Bad Camberg, im November 2003

Der Planverfasser

SLE -CONSULT

Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Erschließung
Dipl. Ing. Egon Köhler
Rudolf-Dietz-Str.13
65520 Bad Camberg
Tel. 0 64 34-900 400 Fax 0 64 34-900 403

G. Schön
SLE-Consult