

Bauleitplanung

Gemeinde Hohenahr

1. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenhardtsboden“ (Teil-Änderung), Gemarkung Erda

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	3
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	3
4.	Altflächen	4
5.	Planung	4
5.1	Änderungen der Planzeichnung der textlichen Festsetzungen	4
5.2	Zusätzliche Wohneinheiten und Erhöhung der Einwohnerzahlen	5
5.3	Erschließung	6
5.3.1	Verkehr	6
5.3.2	Wasserwirtschaft	6
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	7

Anlage:

- Synopse der textlichen Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungsplan/1. Änderung

1. Veranlassung

Im seit 2022 rechtskräftigen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. je Wohn Doppelhaushälfte zulässig sind.

Im Rahmen der Vermarktung wurde festgestellt, dass auch Bedarf an Mehrfamilienhäusern besteht. Diese sollen auf einigen Grundstücken zugelassen werden.

Die Änderungen, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen sind, werden in den nachfolgenden Kapiteln begründet.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches, rd. 0,6 ha, liegen vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eichenhardtsboden“, in der Gemarkung Erda, am westlichen Ortsausgang und nördlich der Frankenbacher Straße, im Flur 13, Gewinnbezeichnung „Eichenhardtsboden“.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich direkt an die Frankenbacher Straße an. Im Einmündungsbereich zur Straße Eichenhardt ist ein Kreisverkehrsplatz entstanden, welcher mit Teilflächen innerhalb des Änderungsbereiches liegt.

Der nördliche Rand des Geltungsbereiches grenzt an die neue Straße des Neubaugebietes „An den Eichen“ an.

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung-Planung- ausgewiesen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gültig ab 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert, daher im einstufigen Verfahren.

Da der Geltungsbereich nur rund 0,6 ha groß ist, wird die gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 2 ha bei weitem nicht erreicht.

Weitere Bebauungspläne nach § 13a BauGB, die sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängen, wurden in jüngster Vergangenheit bzw. werden zurzeit nicht aufgestellt. Die Aufstellung entsprechender Pläne ist derzeit auch nicht vorgesehen.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop betroffen.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und konnte nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im ersten Verfahrensschritt, durchgeführt vom 10.03.2025 bis 25.04.2025, konnten daher sofort die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt werden.

Bei dem Verfahrensschritt, Zeitraum: 10.03.2025 bis 25.04.2025, gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Unterlagen der Planung im Internet nicht korrekt verlinkt und konnten daher nicht bzw. nur teilweise eingesehen werden.

Der Verfahrensschritt wurde daher gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wiederholt.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB soll die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet angemessen verkürzt werden.

Diese Verkürzung wurde nicht vorgenommen, da die Planung erstmalig im Internet eingesehen werden konnte.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden.

Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

5. Planung

5.1 Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen

In Kapitel 1 ist bereits der Hinweis enthalten, dass Mehrfamilienhäuser im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes zugelassen werden sollen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird daher geändert: Es werden je Wohngebäude bzw. je Wohndoppelhaushälfte maximal 6 Wohnungen zugelassen.

Konsequenterweise wird auch die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht, da die Mehrfamilienhäuser eine größere Fläche beanspruchen.

Darüber hinaus wird die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen von 0,6 auf 0,7 erhöht, damit ausreichend Fläche für die Einrichtung der erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken vorhanden ist.

Folgende weitere Änderungen wurden vorgenommen:

Planzeichnung:

- Da bei voller Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,4 und bei zweigeschossiger Bauweise eine Geschossflächenzahl von 0,8 erforderlich ist, wird diese von 0,6 auf 0,8 erhöht.
- Im Einmündungsbereich zur Frankenbacher Straße ist zwischenzeitlich ein Verkehrskreisel entstanden. Im Bereich des Kreisels und der angebundenen Straßen werden keine Ein- und Ausfahrten zugelassen. In die Planzeichnung wurde daher der „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Textliche Festsetzungen (die angegebenen Nummern, siehe Synopse (Anlagen der Begründung))

- Nr. 1.2: Die textliche Festsetzung wird redaktionell geändert, da natürliches Gelände nicht mehr vorhanden ist. Dennoch gelten weiterhin für die maximal zulässigen Firsthöhen die Höhenlinien des ursprünglichen natürlichen Geländes.
- Nr. 7: Die textliche Festsetzung 7.1 ist nicht mehr relevant, da mit der Erschließung des Baugebietes begonnen wurde und der Oberboden bereits abgeschoben ist. Die Baufeldräumung ist daher bereits vorgenommen worden. Die übrigen Festsetzungen der Nr. 7 betreffen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches. Sie müssen daher nicht in die 1. Änderung übernommen werden.
- Nr. 10.4: Der Geltungsbereich grenzt nicht an landwirtschaftliche Flächen an, sodass dieser Hinweis gestrichen werden kann.

Für die Änderungen der textlichen Festsetzungen wurde eine Synopse erstellt, siehe Anlage.

5.2 Zusätzliche Wohneinheiten und Erhöhung der Einwohnerzahlen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung sind insgesamt 6 Baugrundstücke vorgesehen.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sind auf jedem Baugrundstück maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Es könnten daher ohne Änderung des Bebauungsplanes insgesamt maximal 12 Wohneinheiten entstehen.

Wenn die gemäß Kataster 6 Grundstücke mit 6 Wohneinheiten-Häusern bebaut werden, sind größere Flächen erforderlich, sodass lediglich 3 Grundstücke mit je 6 Wohneinheiten entstehen können.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden daher maximal 18 Wohneinheiten (= 3 Baugrundstücke x 6 Wohneinheiten/Baugrundstück) ermöglicht. Es können daher lediglich 6 zusätzliche Wohneinheiten entstehen.

Eine Wohnung bzw. Wohneinheit ist wie folgt definiert:

Als Wohnung wird die Gesamtheit von Räumen bezeichnet, die zur Führung eines selbstständigen Haushaltes bestimmt sind. Nach der Hessischen Bauordnung gehören zu einer Wohnung eine Küche, ein Bad mit Dusche oder Badewanne, eine Toilette und ein Abstellraum. Weitere bauordnungsrechtliche Merkmale einer Wohnung ist ihre Abgeschlossenheit gegenüber anderen Wohnungen oder Nutzungseinheiten. Auch muss sie einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, Treppenhaus oder Vorraum besitzen.

Durch Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten, wird sich auch die Einwohnerzahl erhöhen.

Wohnungen/Einfamilienhäuser werden im Allgemeinen mit 2 - 4 Personen bewohnt.

Wenn von 3 Personen im Mittel auf den voraussichtlich 3 Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern ausgegangen wird, erhöht sich die Einwohnerzahl bei Realisierung aller maximal zulässigen Wohneinheiten um $18 \times 3 = 54$ Personen.

Da vor Änderung des Bebauungsplanes auf den 6 Grundstücken insgesamt 12 Wohneinheiten entstehen konnten, erhöht sich die Bewohnerzahl lediglich um $(18-12) \times 3 = 18$.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes erfolgt gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diesbezüglich wird der Plan daher nicht geändert.

Der auf der Frankenbacher Straße vorgesehene Kreisverkehrsplatz wird zur Zeit realisiert.

Im Bereich des Kreises und der angebundenen Straßen sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig, siehe Kapitel 5.1.

5.3.2 Wasserwirtschaft

Die Gemeinde Hohenahr besitzt eine eigene Wasserversorgung, welche regelmäßig kontrolliert wird und durch Fernüberwachung jederzeit überprüft werden kann.

Durch regelmäßige Investitionen gibt es eine große Versorgungssicherheit. Die Trinkwasserversorgung ist langfristig auch durch das vorhandene Ringnetz gewährleistet.

In 2019 hat die Gemeinde über eigene Brunnen und Quellen insgesamt rund 219.000 m³ gefördert und verbraucht.

Dieser Verbrauch stieg in 2020 bzw. 2021 auf rund 225.000 m³ bzw. 230.000 m³.

In 2022 sank der Verbrauch wieder auf rund 221.000 m³.

In allen Brunnen und Quellen wurde die genehmigte Fördermenge weit unterschritten. Insgesamt beträgt die genehmigte Fördermenge 406.040 m³.

Durch die höhere Zahl der Einwohner erhöht sich auch der Trinkwasserbedarf.

Der zusätzliche Wasserbedarf für die prognostizierten 54 Einwohner bei einem mittleren Tagesverbrauch von 120 l/Einwohner (E) liegt bei:

$54 \text{ E} \times 120 \text{ l/E} \times 365 \text{ Tage/Jahr} = 237 \text{ m}^3/\text{a}$.

Da es sich um eine geringfügige Erhöhung handelt, wirkt sich dies nicht auf die gemeindliche Wasserversorgung aus.

Durch die Erhöhung der maximal zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,7, können im 0,6 ha großen Geltungsbereich daher rund 600 m² zusätzlich befestigt werden.

Da die zusätzliche Befestigung relativ gering ist und der zusätzliche Abwasseranfall über den Tag verteilt anfällt, wirkt sich dies auf die Hydraulik der Kanalisation nicht nennenswert aus.

Das Schmutzwasser wird in der Kläranlage des Abwasserverbandes Oberes Aartal, Bischoffen, behandelt. Die Erweiterung der Kläranlage ist derzeit geplant, da sich auf Grund der geplanten Stilllegungen der Teichkläranlagen Übernthal, Gemeinde Siegbach, und Erda, Gemeinde Hohenahr, die der Kläranlage zufließenden Abwassermenge erhöhen wird. Die Erweiterung soll bis 2028 abgeschlossen sein.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

17.09.2025

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

