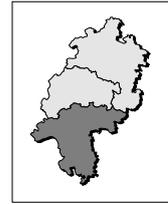


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 98.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag:	Tagesordnungspunkt :	Anlagen :
		- -	-1-

Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP) zwecks Darstellung und Festsetzung zweier Wohngebietsflächen in der nördlichen Gemarkung der Kernstadt Steinau an der Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.
Mit Schreiben vom 4. August 2014 wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt

Antrag auf Zulassung einer Abweichung
von den Darstellungen und Zielsetzungen des
Regionalplans Südhessens 2010 gem. § 8 Abs. 2 HLPG



Antrag:

Die Stadt Steinau an der Straße beantragt hiermit eine Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2010 zwecks Darstellung und Festsetzung zweier Wohngebietsflächen in der nördlichen Gemarkung der Kernstadt Steinau an der Straße.

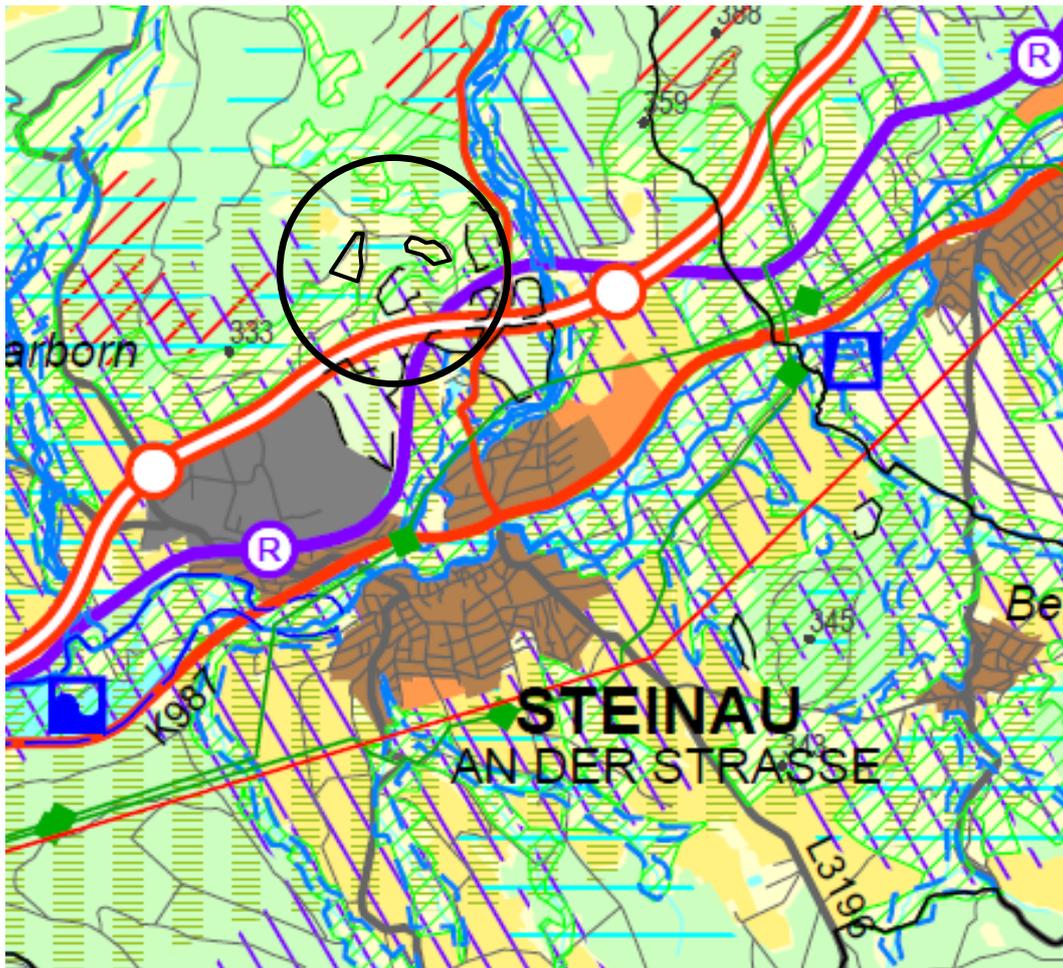


Abb. 1: Lage der Flächen

1. Den Antrag rechtfertigende Gründe:

Nördlich der Kernstadt von Steinau an der Straße hat sich seit den 60iger Jahren in einer Entfernung von ca. 2 km ein Siedlungsbereich entwickelt, welcher in zwei Teilbereiche aufgegliedert ist. Dieser Siedlungsbereich hat seinen Ursprung aus einem Jagdhaus mit angegliedertem Wohnbereich (Errichtung um 1900) sowie in einer planerisch in der Zeit von 1948 bis 1970 angelegten „Waldsiedlung“, für dessen Bereich 1970 ein Bebauungsplanentwurf mit einem erheblich größeren Geltungsbereich erarbeitet wurde, welcher jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht wurde.

Die ersten Baugenehmigungen datieren aus den Jahren 1948/49, welche eine Aufstockung von Garagen für Wohnzwecke beinhalteten. Der damalige und aktuell heute für diesen Bereich noch rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1988 stellt den westlichen Teil der beiden Siedlungsbereiche bereits als „Sonderbaufläche Wochenendhausnutzung“ dar.

In der bauordnungsrechtlichen Praxis werden diese Plangebiete als Wohngebiete gehandhabt und Baugenehmigungen wurden und werden bis dato positiv beschieden. Insgesamt wurden hier 25 Wohngebäude errichtet und bauordnungsrechtlich genehmigt, welche zum größten Teil als Dauerwohnsitz genutzt werden.

Städtebauliches Ziel der Stadt Steinau an der Straße ist es, mit Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes der tatsächlichen Nutzungs- und bauordnungsrechtlichen Genehmigungsstruktur zu entsprechen und eine städtebauliche sowie landespflegerische Ordnung sicher zu stellen. Innerhalb der Gesamtfläche werden noch 4 als Baulücken bestehende Grundstücke im Rahmen der o.a. Bauleitplanung aufgrund der aktuellen Nachfrage und Gleichbehandlung des gesamten Gebietes für eine Neubebauung vorgesehen.

1.1 Standort und Standortwahl

Die beiden Wohngebiete liegen ca. 2 km nördlich von der Altstadtlage von Steinau und nördlich der Autobahn A 66. Das westliche Wohngebiet umfasst eine Größe von 5,7 ha, das östliche von 1,8 ha.

Das westliche Gebiet wird im Norden, Osten und Westen von Waldbeständen, im Süden von Sukzessionsflächen, das östliche Gebiet von Wald- und Grünlandflächen umgrenzt.

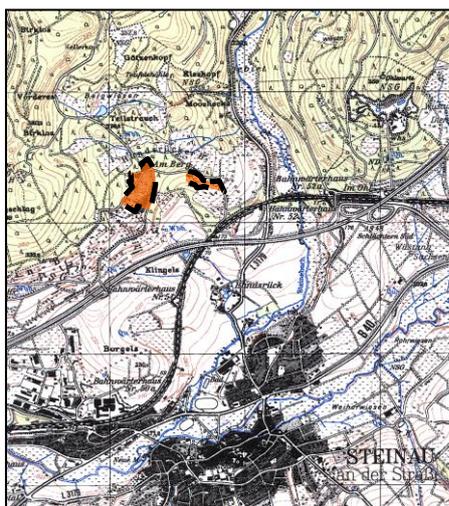


Abb. 2: Übersicht der Lagen im Raum



Abb. 3: Luftbildübersicht; Quelle: google

Für die Standortwahl ist die o.a. tatsächliche und bauordnungsrechtlich abgesicherte Siedlungsentwicklung, welche bereits z.T. rechtswirksam im Flächennutzungsplan als Sondergebietsfläche (s. Abb. 4 unten) dargestellt ist, maßgebend.

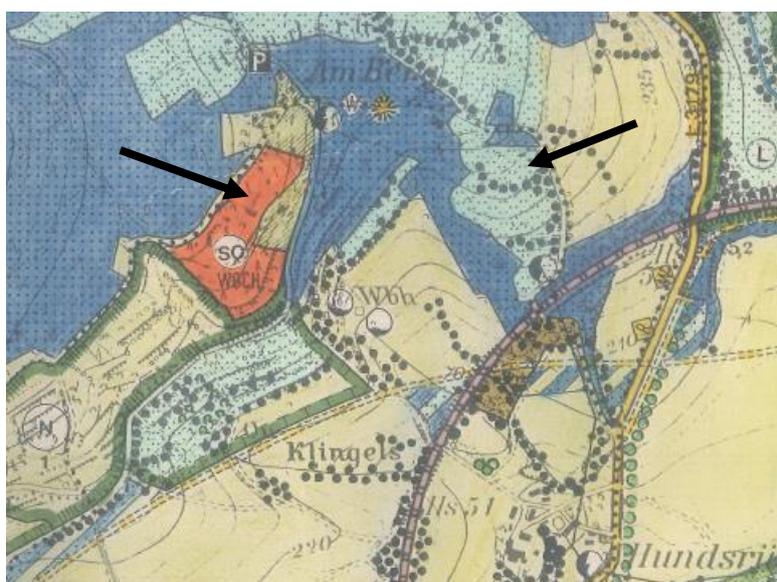


Abb. 4: Ausschnitt FNP 1988 Steinau an der Straße mit
Lagehinweisen zur Planänderung

1.2 Beschreibung des Vorhabens und planungsrechtliche Situation

Die Stadt Steinau an der Straße hat für die o.a. Bereiche bereits das vorbereitende (hier: 6. Änderung des Flächennutzungsplanes) und verbindliche Bauleitplanverfahren (hier: Bebauungsplan „Am Berg“) in Form des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt mit dem Ziel der Darstellung bzw. Festsetzung einer Wohnbaufläche bzw. Allgemeinen Wohngebietes. Nach einer positiven Bescheidung des vorliegenden Antrags soll das Offenlageverfahren für beide Pläne (Parallelverfahren) durchgeführt werden.

Das Plangebiet wird im Regionalplan Südhessen 2010 (Plankartenauszug siehe Abb. 1 oben) wie folgt dargestellt:

- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (westliche Teilfläche)
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

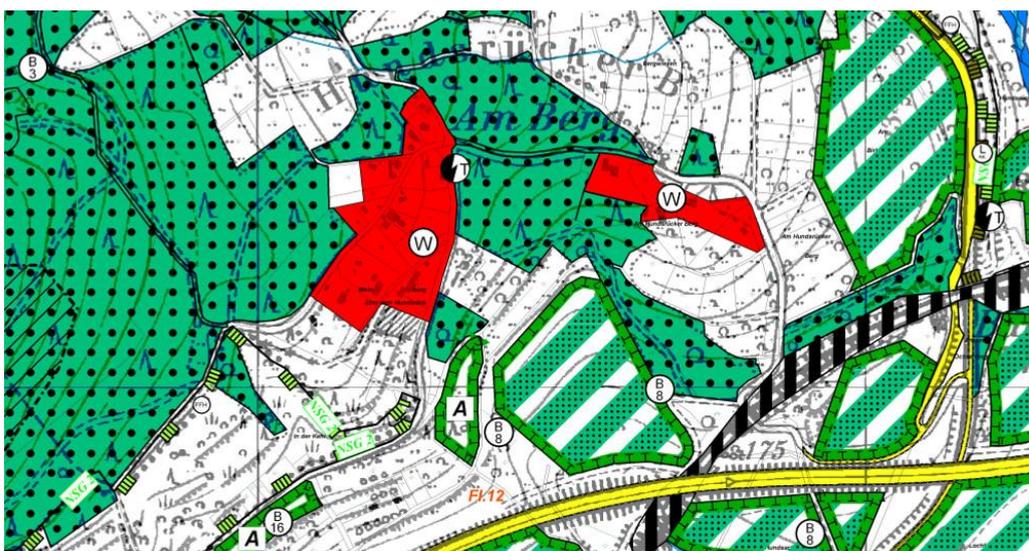


Abb. 5: Geplante Darstellung Flächennutzungsplan

1.3 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes; sonstige Umweltbelange

Naturschutzgebiete, § 30 BNatSchG

Naturschutzgebiete und Biotop nach § 30 BNatSchG werden durch die Planung nicht berührt.

FFH-Gebiete, FFH-Verträglichkeitsprognose

Ca. 130 m südwestlich der westlichen Teilfläche beginnt das FFH-Gebiet 5622-302 „Weinberg bei Steinau“, ca. 500 m nördlich beider Teilflächen beginnt das FFH-Gebiet 5622-306 „Steinaubachtal, Teufelsloch und Almosenwiese bei Steinau an der Straße

FFH-Gebiet 5622-302 „Weinberg bei Steinau“

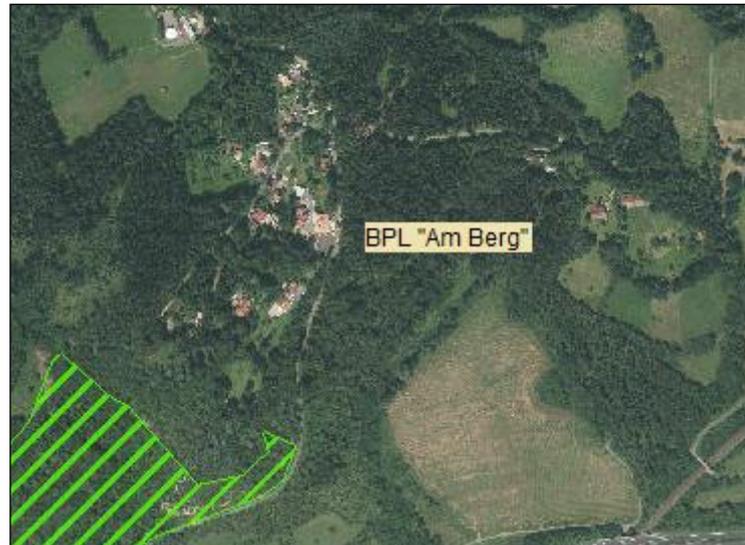


Abb. 6: Abgrenzung FFH-Gebiet „Weinberg bei Steinau“

Das Schutzziel für dieses Gebiet ist vorwiegend vegetationskundlich-botanisch begründet und hat damit keine Auswirkungen auf das Plangebiet. Die im Plangebiet vorkommenden gefährdeten Vogel- und Fledermausarten werden auch im älteren Standarddatenbogen nicht genannt. Weiterhin konnten die im Standarddatenbogen genannten stark gefährdeten Vogelarten Wendehals und Raubwürger im Plangebiet 2013 nicht nachgewiesen werden, wobei aber eine gewisse Habitataignung für den Wendehals besteht. Jedoch dürften eventuelle Wendehalsreviere im FFH-Gebiet nicht in das Plangebiet reichen. Zusammenfassend besteht kein Erfordernis für eine Verträglichkeitsprüfung.

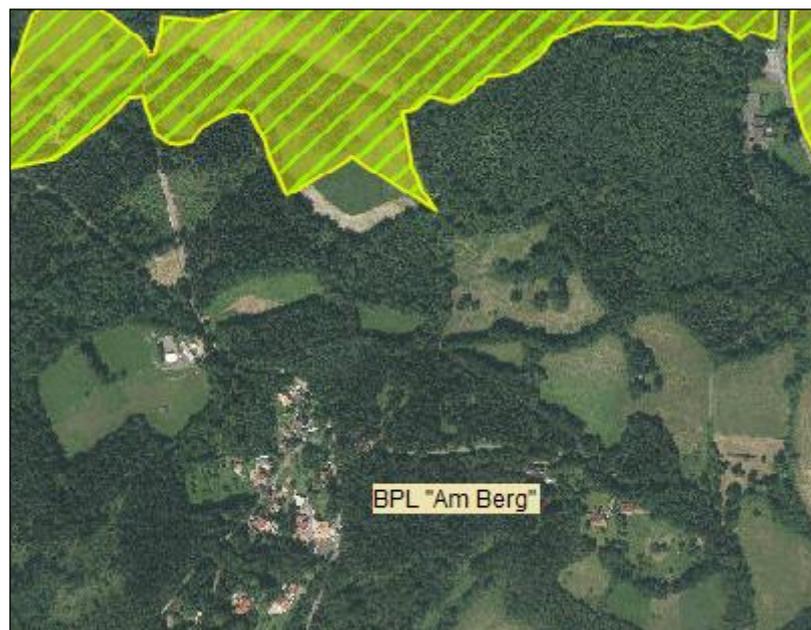


Abb. 7: Lage FFH-Gebiet 5622 306 „Steinaubachtal, Teufelsloch und Almosenwiese bei Steinau an der Straße“

Der Minimalabstand beider Wohnbau - Teilflächen zum FFH-Gebiet beträgt ca. 500 m. Während die bei den Schutzziele genannten Amphibien- und Fischarten irrelevant sind, lassen sich bei den Zielarten Bechsteinfledermaus und Großes Mausohr Wechselbeziehungen nicht ganz ausschließen. Der Aktionsradius der Tiere um die Quartiere wird im faunistischen Gutachten mit ca. 2 km angegeben. In den dem Plangebiet benachbarten Teil des FFH-Gebiets sind gemäß Luftbild ältere Baumbestände und Laubwälder vorhanden, sodass eine Quartiereignung zu vermuten ist. Ca. 600 m nordöstlich befindet sich das Winterquartier „Tropsteinhöhle“. Wechselbeziehungen zwischen Plangebiet und der nahen Zone des FFH-Gebiets sind nicht auszuschließen.

Eine näher zu untersuchende Beeinträchtigung wäre aber nur gegeben, wenn 1) die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung der örtlichen Population im FFH-Gebiet durch Maßnahmen im Plangebiet in Erwägung zu ziehen ist und wenn 2) diese nicht durch CEF-Maßnahmen im Plangebiet oder in dessen Nähe ausgeglichen werden kann. Dies ist aber höchst unwahrscheinlich, da CEF-Maßnahmen als Erfordernis im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Insofern lässt sich eine Beeinträchtigung der vorgenannten Population ausschließen, womit ein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen nicht gegeben ist.

Beim Großen Mausohr lässt sich eine Beeinträchtigung der im FFH-Gebiet lebenden (vermutlich jagenden, da Wochenstuben in Gebäuden) Population ausschließen, da im Plangebiet gemäß Gutachten keine Jagdhabitataignung besteht. Nachweise wurden als Durchflüge gewertet, die aber auch zukünftig nicht beeinträchtigt werden.

Fazit: die beiden nahe gelegenen FFH-Gebiete werden in ihren Erhaltungszielen durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Artenschutz

im Rahmen des eingeleiteten Bauleitplanverfahrens wurde ein faunistisches Gutachten und eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. den Vorgaben des hessischen Leitfadens durchgeführt. Im Rahmen dessen wurde geprüft, ob dem Vorhaben nach Darstellung einer Wohnbaufläche bzw. Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes unüberwindbare Hindernisse durch den besonderen Artenschutz entgegenstehen. Die artenschutzrechtliche Prüfung des ermittelten Artenbestandes ergab, dass unter Berücksichtigung spezieller Vermeidungs- und sogenannter CEF-Maßnahmen für keine der geprüften Arten einzelne oder mehrere Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG durch die prognostizierten vorhabenbezogenen Wirkungen erfüllt werden. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden Bestandteil der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Berg“. Somit stehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse bezgl. einer Wohnbauflächendarstellung entgegen.

Flora

Die mäßig artenreiche Flora besteht auf beiden Teilflächen überwiegend aus weit verbreiteten, zumeist nährstoffliebenden Arten. Rote-Liste-Arten konnten nicht nachgewiesen werden. Ein schützenswerter Streuobstbestand am Südostrand der östlichen Teilflä-

che wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Erhalt festgeschrieben. Weitere botanisch wertvolle Flächen sind innerhalb der Plangebiete nicht vorhanden.

Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung für die Teilbereiche ist über einen Anschluss an das städtische Leitungsnetz sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt für den westlichen Bereich des geplanten Wohngebietes über die Abwasserentsorgungsanlagen der Stadt Steinau an der Straße, und für den östlichen Teil über Membrananlagen.

Wasserhaushalt

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Vereinzelt Auftreten von feuchten Weggrabenstellen. Nördlich beider Teilflächen verläuft in einer gering ausgeprägten Mulde ein temporär Wasser führender Graben, welcher als Überlauf der Wasserversorgung über den Hochbehälter für den Bereich „Am Berg“ dient.

Immissionsbelastung

Beide Teilflächen liegen bei einem durchschnittlichen Abstand von ca. 500 m noch im Bereich der Lärmwahrnehmung der südlich verlaufenden A 66 sowie der DB-Hauptstrecke Frankfurt – Fulda.

Landschaftsbild

Die Siedlungsflächen sind teils durch Waldstücke und Baumbestände, teils durch baumbestandene Wiesen- und Rasenflächen geprägt. Weiträumige Sichtbeziehungen im Plangebiet bestehen durch die vorhandenen Gehölzkulissen nicht. Insgesamt überwiegt abseits der Gebäude der Wald- bzw. Rodungsinselcharakter.

1.4 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

1.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt über die bestehende Anbindung an die östlich vorbeiführende Landesstraße L 3179.

1.6 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Beide Teilflächen liegen innerhalb eines „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ des Regionalplans Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Die Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessens lauten hierfür:

Z 4.3-2

Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, 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. Hierzu zählen neben Wohnungsbau und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil bauliche Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Z 4.3-3

Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen in gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.

Aufgrund der Inanspruchnahme des „Regionalen Grünzugs“ ist nach Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde eine Zulassung einer Abweichung von den entgegenstehenden regionalplanerischen Vorgaben erforderlich, um die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend ändern und einen Bebauungsplan aufstellen zu können.

Wie bereits oben erwähnt, handelt es sich hier um einen Siedlungsbereich, bestehend aus zwei Teilflächen, welcher sich hauptsächlich seit den 60iger Jahren entwickelt hat. Es handelt sich somit nicht um eine Neuinanspruchnahme einer Regionalen Grünzugsfläche. Die hier vorhandenen und bauordnungsrechtlich genehmigten Gebäude werden überwiegend wohnbaulich genutzt, sodass der tatsächliche Charakter dem eines Wohngebietes entspricht. Der alte und für diesen Bereich noch rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt hier bereits seit 1988 für die westliche Teilfläche eine Siedlungsfläche (Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet) dar. Städtebauliches Ziel der Stadt Steinau an der Straße ist es somit, der tatsächlichen und genehmigten Nutzungsstruktur zu entsprechen und im Rahmen der Bauleitplanung eine städtebauliche und landespflegerische Ordnung herzustellen.

Mit Verwirklichung dieser Zielsetzungen werden im Rahmen der Bauleitplanung naturschutzfachliche und landespflegerische Darstellungen und Festsetzungen aufgenommen die dazu führen, dass sich die Situation im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes gegenüber dem jetzigen Zustand wesentlich verbessert. So wird die o.a. noch rechtswirksame Siedlungsflächendarstellung im Rahmen der aktuellen Planung in der räumlichen Ausdehnung reduziert, um den Puffer zum südwestlich liegenden FFH-Gebiet „Weinberg bei Steinau“ zu erhöhen. Neben Vermeidungsmaßnahmen wie Erhalt und Entwicklung Wert gebender Obst- und Gehölzbestände werden gezielte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) wie Förderung von Quartierstandorten für Fledermäuse oder Förderung von Halbhöhlenbrütern der Obst- und Gehölzbestände mit begleitendem Monitoring festgesetzt

Für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs in einem Flächenumfang von 5,7 ha soll als Kompensation eine Fläche in gleicher Größenordnung und vergleichbarer Qualität und Funktion im selben Naturraum zugeordnet werden (s.u. Lagehinweise).

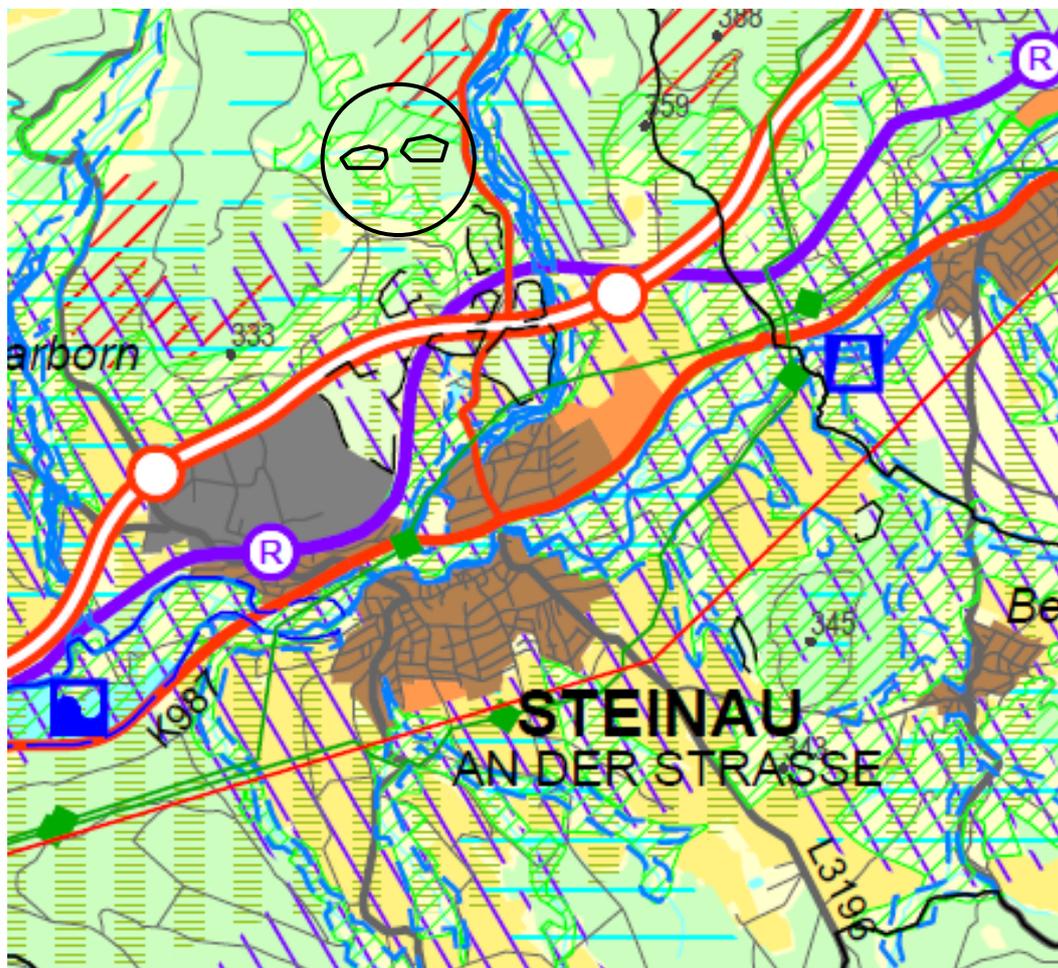


Abb. 8: Lage der Kompensationsflächen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“; unmaßstäblich

1.7 Zusammenfassende Beurteilung

Die Stadt Steinau an der Straße beabsichtigt, mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes den seit den 60iger Jahren bestehenden Siedlungsbereich „Am Berg“ städtebaulich entsprechend der tatsächlichen und bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungsstruktur zu ordnen und unter besonderer Berücksichtigung der Außenbereichslage naturschutzfachliche und landespflegerische Festsetzungen zu treffen mit dem Ziel, hier eine Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation zu erreichen.

Für die Inanspruchnahme des „Regionalen Grünzugs“ erfolgt eine Kompensation in gleicher Größenordnung und im selben Naturraum.

Unter Berücksichtigung und Abwägung der o.a. Belange und der im Bauleitplanverfahren festzusetzenden Maßnahmen im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes hält die Stadt Steinau an der Straße eine Abweichung von den Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessens 2010 für vertretbar. Negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung werden mit der beabsichtigten Bauleitplanung von der Stadt Steinau an der Straße nicht gesehen, sodass um eine im Sinne des Antrags positive Entscheidung gebeten wird.

Steinau an der Straße, im Juli 2014

Anlage: Ansichten Plangebiet



Am Berg 9



Am Berg 13



Am Berg 20



Am Berg 13



Am Berg 3



Am Berg 11