

GEMEINDE NIEDERNHAUSEN ORTSTEIL NIEDERSEELBACH

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 26/2018

Ev.

„GEMEINDEZENTRUM NIEDERSEELBACH“



VORENTWURF - BEGRÜNDUNG

PROJEKT: S 733/20
STAND: DEZEMBER 2020

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10, 60439 FRANKFURT A. M.
TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL info@planergruppeasl.de

Auftraggeber:

**EVANGELISCHE KIRCHE
IN HESSEN UND NASSAU**

Kirchenverwaltung
Dezernat 4 - Organisation, Bau u. Liegenschaften

RVV Wiesbaden-Rheingau-Taunus
Schwalbacher Straße 6
65185 Wiesbaden

Bearbeitung durch:

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10,
60439 Frankfurt a. M.,
Fon: 069 / 78 88 28, Fax: 069 / 789 62 46,
E-Mail: info@planergruppeasl.de

Dipl.-Ing. Ronald Uhle
Dipl.-Ing. Bettina Rank
Dipl.-Ing. Claudia Uhle

Projektkoordination, Stadtplanung
Stadtplanung
Landschaftsplanung

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Lage und Geltungsbereich	5
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
4.1	Vorgaben Regionalplan Südhessen	7
5.	Bestand	8
5.1	Topografie	8
5.2	Bebauung / Denkmalschutz	8
5.3	Verkehr	9
5.4	Grünordnung	10
6.	Flächennutzungsplanänderung	12
6.1	Bestand	12
6.2	Planung	13
7.	Eingriffs- und Ausgleichsplanung / Umweltbericht	13

Anlage 1	Bestandsplan- und Rechtsplan Planergruppe ASL, Frankfurt, Dezember 2020	
----------	--	--

1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat am^{Ev.} die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplanes Nr. 26/2018 „Gemeindezentrum Niederseelbach“ beschlossen.

Die Evangelische Kirche beabsichtigt ein neues Gemeindezentrum zu errichten, da das bestehenden Gemeindezentrums den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt und eine Sanierung aufgrund der schlechten Bausubstanz als unrentabel gilt.

Zur Errichtung des geplanten Neubaus wurde in Nachbarschaft der Johanniskirche ein Grundstück gekauft. Die Kirche verspricht sich von dem neuen Standort zudem gewisse Synergieeffekte, wie z.B. kurze Wege und die gemeinsame Nutzung der Sanitäranlagen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche – Planung sowie Grünland – Bestand gekennzeichnet, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Neben der geplanten und der vorhandenen Gemeinbedarfsfläche sind vorgesehene Ausgleichflächen in den Geltungsbereich der FNP-Änderung mit einbezogen.

2. Rechtsgrundlagen

Aufgrund der Überplanung des Außenbereichs ist der Bebauungsplan in einem zweistufigen Regelverfahren durchzuführen. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan. Neben einer artenschutzrechtlichen Untersuchung werden eine Kompensationsplanung und die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Jahreszeitlich bedingt konnten die Untersuchungen hierzu noch nicht abgeschlossen werden. Weiterhin beabsichtigt die Kirche zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ein Gutachten in Auftrag zu geben, sodass eine abschließende Kompensationsplanung und die Erarbeitung des Umweltberichtes erst im 2. Verfahrensschritt (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) erfolgt.

Folgende Rechtsgrundlagen sind maßgeblich.

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408).

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch G vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 G vom 07.05.2020 (GVBl. S. 314).

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 G vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

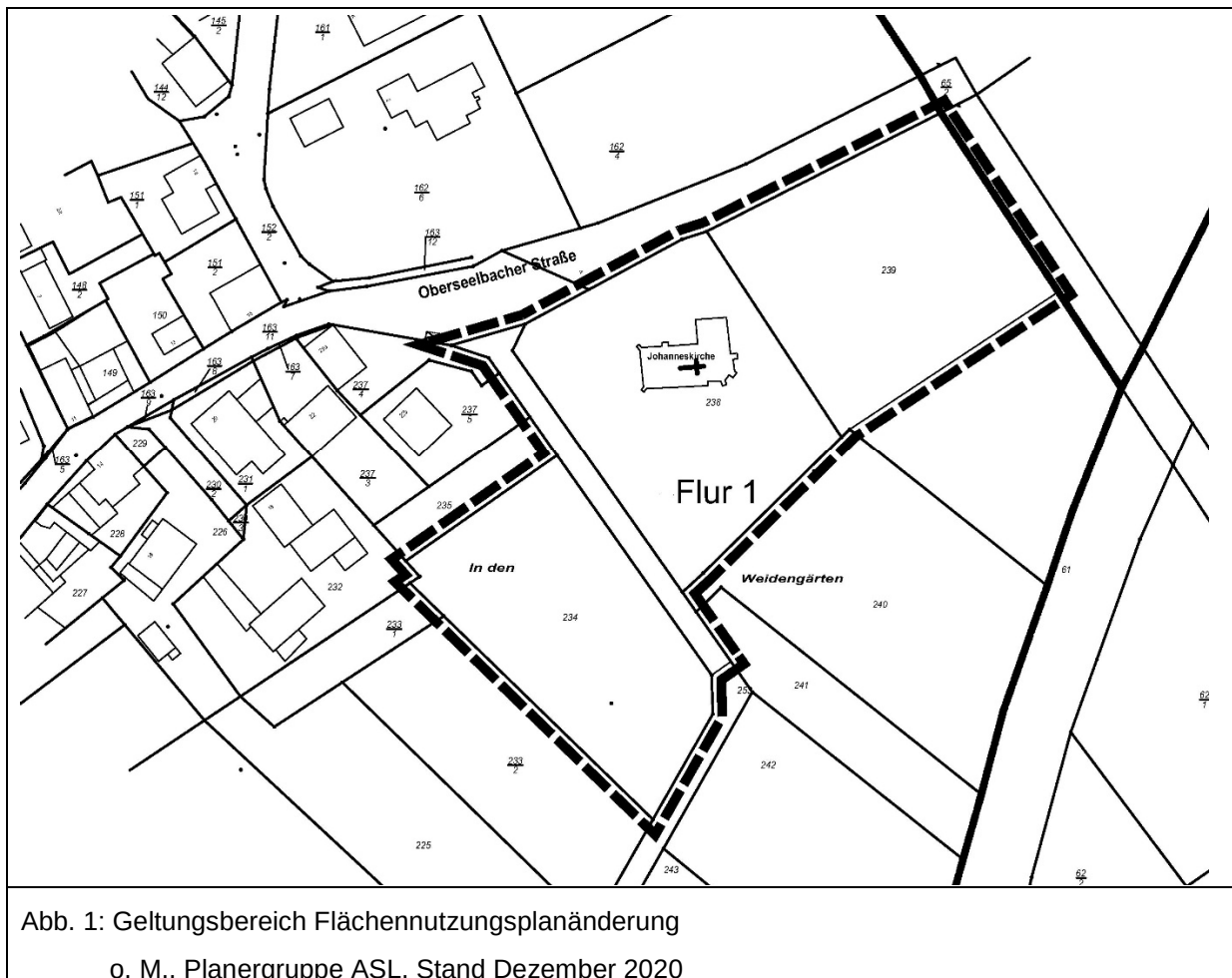
vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).

3. Lage und Geltungsbereich

Niederseelbach ist seit 1977 ein Ortsteil der Gemeinde Niedernhausen. Die Gemeinde gehört zum Rheingau-Taunus Kreis und liegt im Naturpark Rhein-Taunus.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingang des Ortsteiles Niederseelbach der Gemeinde Niedernhausen.

Im Norden wird das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung durch die Oberseelbacher Straße (L 3273) begrenzt. Die östliche Abgrenzung des Plangebiet führt entlang der Bahnlinie (Frankfurt-Limburg). Die südliche und westliche Plangebietsgrenze verläuft zur offenen Landschaft entlang der Flurstücke Nr. 239, 238 und 234. Im Nordwesten schließt der bebaute Bereich der Ortslage an.



Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke in der Gemarkung Niederseelbach:

Flur 1

253 tlw., 234, 238, 239

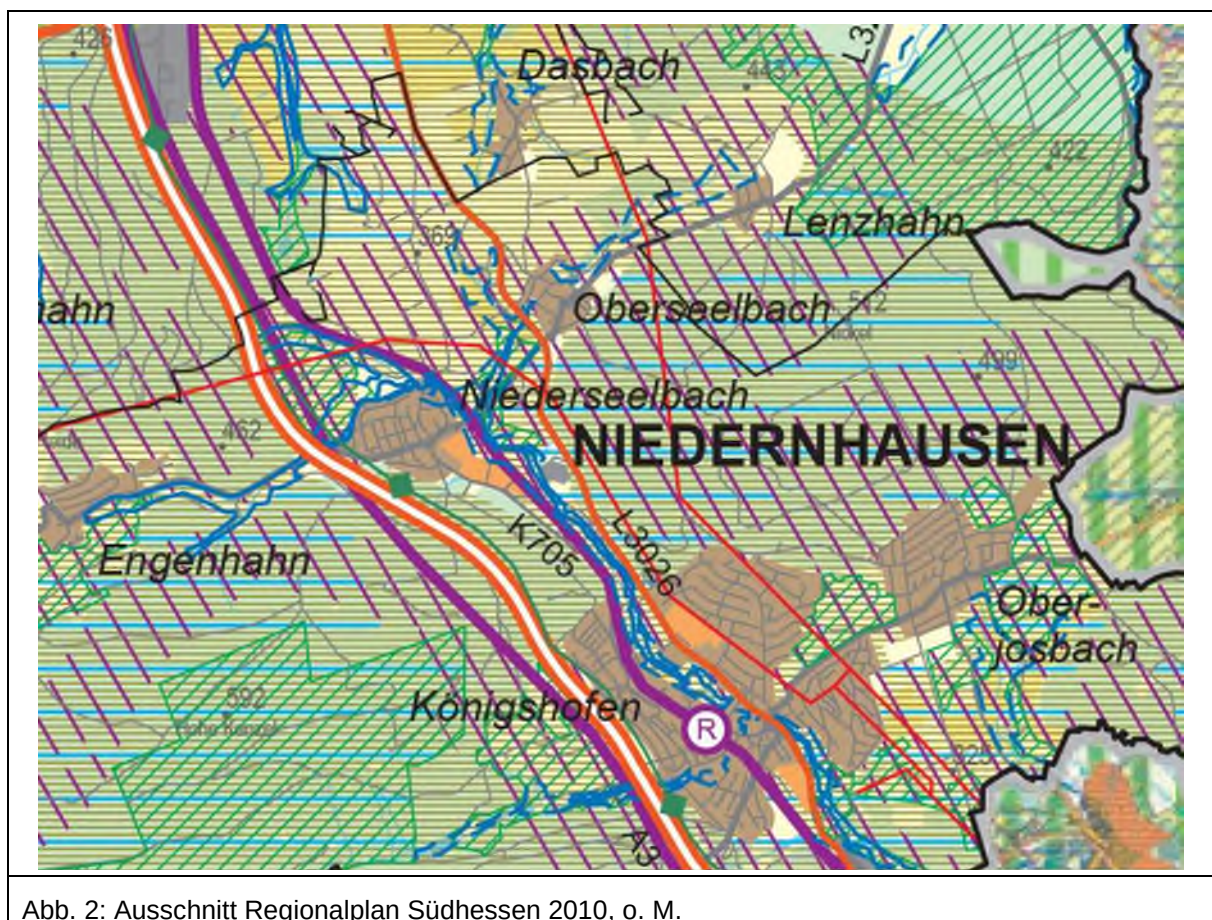
Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,83 ha.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Vorgaben Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010), bekannt gemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011), ist der Geltungsbereich als Fläche „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ und „Vorranggebiet Siedlung – Planung“ dargestellt. Im Norden und Westen schließen Flächen für „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ an. Im Süden sind weitere Flächen als „Vorranggebiet Siedlung – Planung“ dargestellt.

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, ist die Bahnlinie dargestellt. Weiter östlich sind Flächen als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.



Die Planung entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

5. Bestand

5.1 Topografie

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten mit einem Gefälle von ca. 3 % und von Norden nach Süden mit ca. 1%.

Der höchsten Punkt, mit ca. 311 m ü. NN, liegt im Nordwesten und Westen des Geltungsbereiches und der tiefste Punkt im Osten mit ca. 308 m ü. NN. Das südliche Niveau des Plangebietes liegt zwischen ca. 309 - 310 m ü. NN.

5.2 Bebauung

Bebauung / Denkmalschutz

Im Nordwesten des Plangebietes schließt eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, zum Teil in historischen Hofreiten, an.

Die im Plangebiet liegende Johanniskirche und die umgebende Natursteinmauer sind als ein denkmalgeschütztes Einzelkulturdenkmal in der Denkmaltopografie des Landes Hessen erfasst. Auf dem Kirchengrundstück befindet sich zudem ein provisorisch anmutendes Toilettenhäuschen. Ansonsten sind im Plangebiet keine weiteren baulichen Strukturen erfasst.



Foto 1: Evangelische Johanniskirche



Foto 2: Natursteinmauer

Im Sommer 2019 fand ein Ortstermin mit Vertretern der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde statt. Der Johanniskirche kommt denkmalpflegerisch eine besondere Bedeutung zu, da sie sich nicht im Ortskern befindet, sondern außerhalb der Ortschaft platziert ist. Diesem Alleinstellungsmerkmal ist nach Ansicht der Oberen Denkmalschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Blickbeziehungen aus der freien Landschaft zur Kirche bestehen insbesondere aus Richtung Norden und Süden, wobei die hohen Nadelbäume im Süden des Kirchengeländes die Blickbeziehung stark einschränken.

5.3 Verkehr

Nördlich des Plangebietes verläuft die L 3273. Sie verbindet Niederseelbach mit dem Ortsteil Oberseelbach im Osten und den Idsteiner Stadtteil Engenhahn im Westen.



Foto 3: Oberseelbacher Straße L 3273
Blick von Westen nach Osten



Foto 4: Anschluss an die Oberseelbacher Straße
Blick von Süden nach Norden

Von der Oberseelbacher Straße führt von Norden nach Süden ein, ca. 4,50 m breiter und ca. 47 m langer in das Plangebiet. Er dient der Erschließung der Flurstücke 237/4 und 237/5 der Oberseelbacher Straße Nr. 22 a und 22 b sowie der Parkplatzfläche der Kirche.



Foto 5: Parkplatz Kirche



Foto 6: Fuß- und Wirtschaftsweg
Blick von Norden nach Süden

Der, von der Oberseelbacher Straße abzweigende Erschließungsweg endet auf der Höhe der kirchlichen Parkplätze. Im weiteren Verlauf geht er in einen unbefestigten Fuß- und Wirtschaftsweg über.

5.4 Grünordnung

Entlang der Oberseelbacher Straße, seinem abzweigenden Erschließungsweg und des weiterverlaufenden Feldweges befinden sich Säume oder verkehrsbegleitenden Grünstrukturen. Der Feldweg ist unbefestigt, zum einen Teil noch geschottert, zum anderen Teil bewachsen.

Bei den Freiflächen an der Kirche handelt es sich um Rasenflächen. Von der Oberseelbacher Straße wird dieser Bereich durch eine Hecke aus verschiedenen Gehölzen abgeschirmt. Im Norden des „Innenhofes“ der Kirche befindet sich eine Linde, die Naturdenkmal ausgewiesen ist. Südlich der Kirche stehen weitere fünf große Bäume, ein Laubbaum und vier Nadelbäume.

Bei der östlichen und westlichen Fläche im Geltungsbereich handelt es sich um Wiesenflächen. Sie werden gemäht und zur Futterverwendung genutzt, temporär findet auch eine Beweidung mit Schafen statt.

Eine genaue Bewertung der ökologischen Wertigkeit der Wiesenflächen bzw. deren Bedeutung für den Artenschutz kann erst im Frühsommer 2021 erfolgen.



Foto 7: Abschirmung Oberseelbacher Straße
Hecke und Gehölze



Foto 13: Baumbestand Fichten
Blick von Süden nach Norden



Foto 11: Nördlicher „Innenhof“ Natursteinmauer
Naturdenkmal Linde



Foto 12: Südlicher „Innenhof“ Natursteinmauer
Laubbaum



Foto 14: westlicher Geltungsbereich
Wiesenfläche



Foto 15: östlicher Geltungsbereich
Wiesenfläche

Die Grünflächen und Gehölzstrukturen haben eine hohe Bedeutung in Hinblick auf ihre Erholungsfunktion und auf das Mikroklima. Die Grünflächen östlich und südlich der Kirche Plangebiet prägen das offene Landschaftsbild mit ihrem Blick auf die Johanniskirche.

Die sich auf dem Kirchengelände befindlichen Nadelbäume sind standortfremd und verdecken den freien Blick auf die Kirche. Gleich gilt für einen kleinen Nadelbaumheim, der sich weiter südlich am Feldweg befindet.

6. Flächennutzungsplanänderung

6.1. Bestand

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen aus dem Jahre 2000 stellt das Plangebiet wie folgt dar:

Die nördlich des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung verlaufende Oberseelbacher Straße (L 3272) ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet.

Die Fläche im Umfeld der Johanniskirche ist als Fläche für den Gemeinbedarf Bestand mit Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Der westliche und südwestliche Teil des Plangebietes ist als Wohnbaufläche Planung gekennzeichnet. Der restliche Geltungsbereich ist Grünland Bestand (Biotopschutz nach § 23 möglich). Um die Gemeinbedarfsfläche und der angrenzenden Mischgebietsfläche Bestand, die im nordwestlichen Teil an das Plangebiet angrenzt, verläuft eine Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bestand (Darstellung der Innenabgrenzung). Des Weiteren ist ein Naturdenkmal Bestand vermerkt.

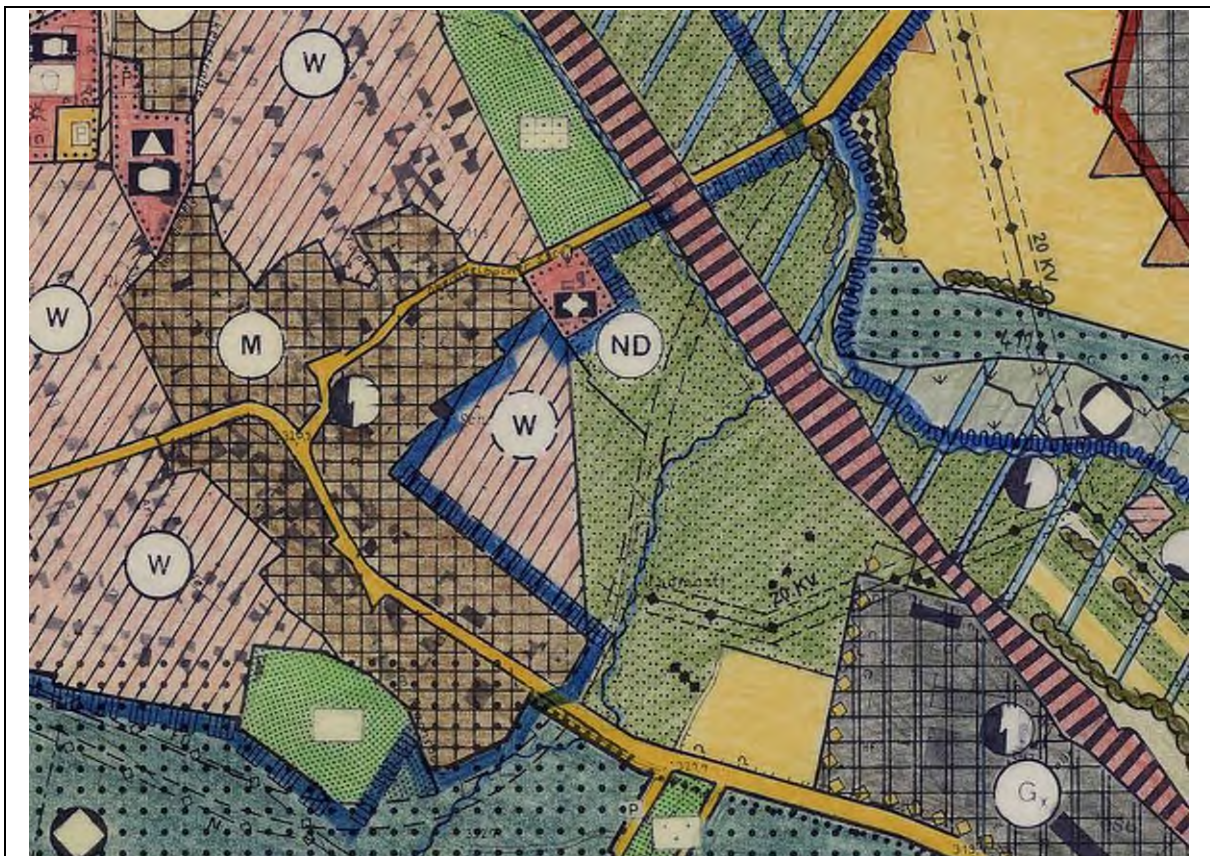


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Niedernhausen, 2000, o.M.
Planergruppe ASL, Frankfurt

6.2 Planung

Die Errichtung des Gemeindezentrums macht die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das mit der Kirche bebaute Grundstück ist im Flächennutzungsplan bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen zwecken dienend Gebäude und Einrichtungen gekennzeichnet. Die Fläche wird um den nördlichen Bereich des Flurstücks 234, auf dem das Gemeindezentrum errichtet werden soll, mit gleicher Darstellung erweitert.

Im Süden des Flurstücks 234 sowie auf dem Flurstück 239, östlich der Kirche, sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen geplant. Die Ausgleichsflächen sind daher als Ausgleichsfläche für geplante / rechtskräftige Bebauungspläne gekennzeichnet.

7. Eingriffs- und Ausgleichsplanung / Umweltbericht

Das Verfahren der Flächennutzungsplanänderung wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt. Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichsplanung können zunächst dem Bebauungsplan entnommen werden. Zusammenfassende Planungsergebnisse bezüglich des natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs sowie Ergebnisse des Umweltberichts werden im Verfahrensschritt der Offenlage nach § 3 Abs. 2 bzw. der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB dargestellt.