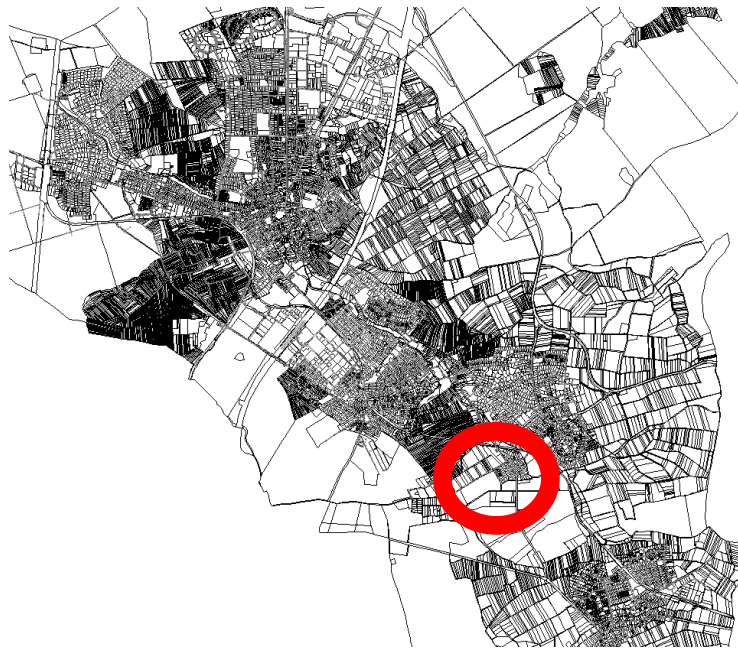


## Bebauungsplan

„Südlich der Langener Straße“

1. Änderung

-Begründung-



---

Magistrat der Stadt Dreieich

Stadt- und Verkehrsplanung 03.01.01

Stand: 24.01.2025 (Entwurf)

# Inhalt

1. Anlass und Planungsziel.....	3
2. Lage und Größe des Plangebietes, Erschließung .....	3
3. Verfahrenshinweise .....	4
4. Naturraum, Naturschutz und Schutzgebiete .....	5
5. Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
6. Festsetzungen .....	6
7. Umweltprüfung .....	7
8. Hinweise.....	8
9. Rechtsgrundlagen .....	8

## 1. Anlass und Planungsziel

Im Ahornweg im Ortsteil Götzenhain der Stadt Dreieich befindet sich ein Wohnquartier in Feldrandlage, welches in den 1960er und 1970er Jahren entwickelt wurde. Es weist eine gemischte bauliche Struktur mit Einfamilienbungalows, Reihen- und Mehrfamilienhäusern auf. An der südwestlichen Quartiersgrenze befindet sich eine Erschließungsstraße, welche die privaten Garagen der dortigen Reihenhausezeile anbindet. Jenseits dieser Straße befindet sich das Flurstück Flur 4, Nummer 55/59, welches sich mit einer Breite von ca. 12 m entlang der gesamten südwestlichen Grenze des Quartiers am Ahornweg erstreckt. Dieses Grundstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Es befindet sich in gemeinschaftlichem Eigentum der Bewohner der angrenzenden Wohngrundstücke. Diese nutzen die Flächen auf der Parzelle 55/59, welche sich in der Verlängerung ihrer jeweiligen Hausgrundstücke befinden, seit vielen Jahren als Erweiterung ihrer Hausgärten. Eine derartige Nutzung ist im Außenbereich unzulässig.

Um die vorhandene Situation planungsrechtlich zu bereinigen, wird das Flurstück Flur 4, 55/59 durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes G11 in diesen einbezogen und als Grünfläche festgesetzt.

Um bündig an den bestehenden Geltungsbereich anzuschließen, wird zudem ein Teil der Verkehrsfläche im Norden in die Planänderung einbezogen.

## 2. Lage und Größe des Plangebietes, Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Götzenhain. Südwestlich schließen sich große landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Nordwesten befindet sich eine Vereinsportanlage mit Halle. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 2.609 m<sup>2</sup>. Die Lage des Plangebietes mit der Abgrenzung des Änderungsbereichs ist in der folgenden Planzeichnung dargestellt:

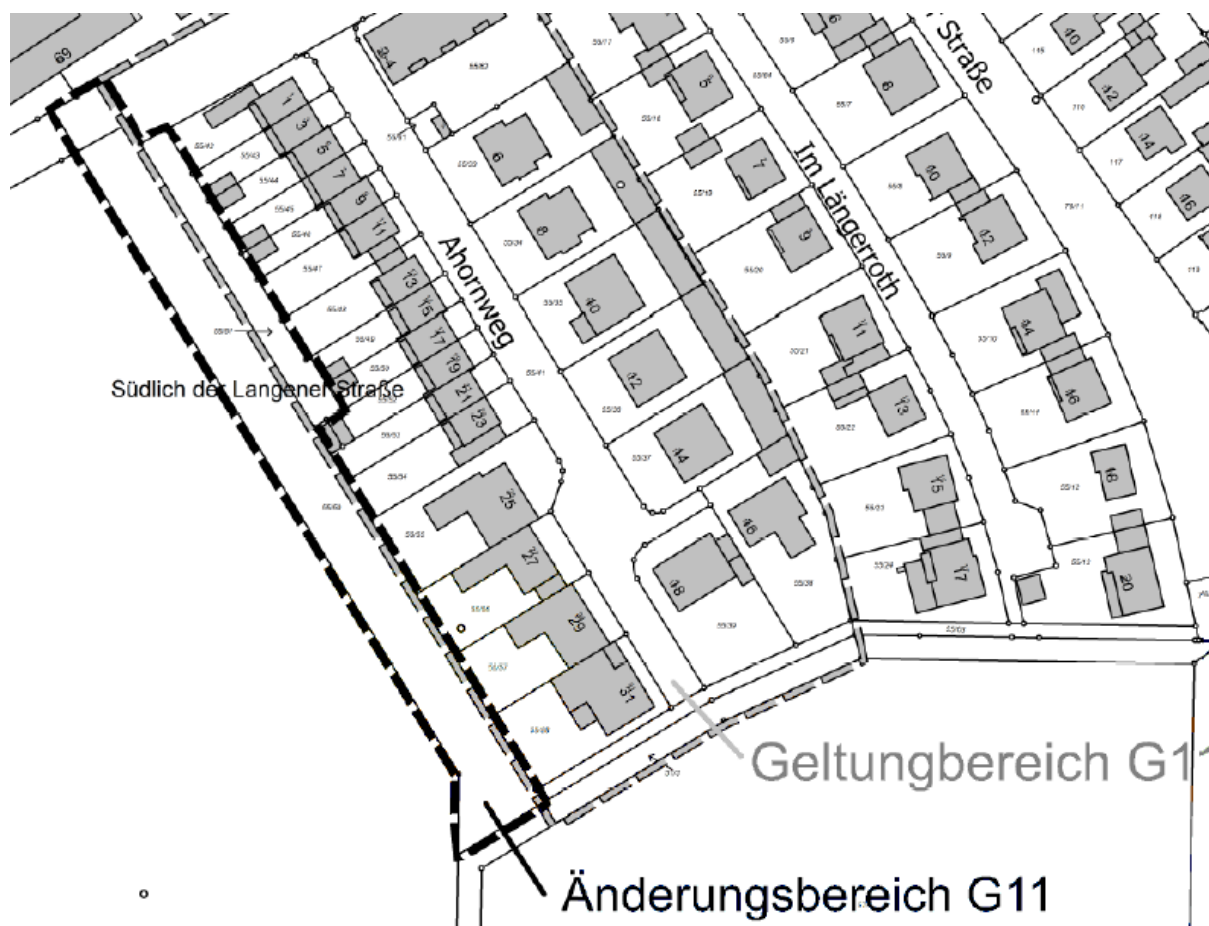


Abb. 1: Abgrenzung des Änderungsbereichs

Im Norden grenzt der Geltungsbereich des ruhenden Bebauungsplanaufstellungsverfahrens 8/79-H2 an.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Langener Straße sowie über den öffentlichen Erschließungsweg südlich der Reihenhausbebauung.

### 3. Verfahrenshinweise

Der Bebauungsplan G11 „Südlich der Langener Straße“ ist seit dem 13.06.1970 in Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplanes G11 „Südlich der Langener Straße“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB.

Die Planänderung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Die Bebauung innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs des Bebauungsplanes G11 „Südlich der Langener Straße“ besteht seit vielen Jahren und wurde aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt. Trotz des Alters des Planwerks ist die planerische Konzeption unverändert gültig. Bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind die gegebenen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs von großer Bedeutung. Daher ist eine Änderungsplanung des vorhandenen Bebauungsplans sinnvoll und ausreichend.

## **4. Naturraum, Naturschutz und Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheitengruppe Rhein-Main-Tiefland, Haupt- und Untereinheit Messeler Hügelland.

Der Geltungsbereich der Planänderung befindet sich in einem Bereich, in welchem sich ein Wasserschutzgebiet, Zone IIIB, im Festsetzungsverfahren befindet. Die Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Langen befindet sich in einer Entfernung von ca. 650 m westlich. In etwa 350 m Entfernung nach Nordwesten und Süden beginnt das Landschaftsschutzgebiet Kreis Offenbach. Im Süden ist die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets identisch mit der Abgrenzung des sich dort befindlichen Bannwalds. Das FFH-Gebiet „Koberstädter Wald östlich von Langen“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 1100 m südwestlich. Das Naturdenkmal „Reste eines Basaltschlots“ (Ringwäldchen) befindet sich in einer Entfernung von ca. 330 m östlich. Im näheren Umfeld befinden sich zudem Streuobstbestände und wertvolle Birken-Schlehen-Gebüsche. Das Plangebiet weist ein kaum bewegtes Gelände auf und fällt flach in südöstlicher Richtung ab.

## **5. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Regionalen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen Wohnbaufläche (Bestand) und Vorranggebiet für Landwirtschaft. Aufgrund der Zeichengenauigkeit des nicht parzellenscharfen Planwerks kann die Fläche noch als Teil der Wohnbaufläche angesehen werden.

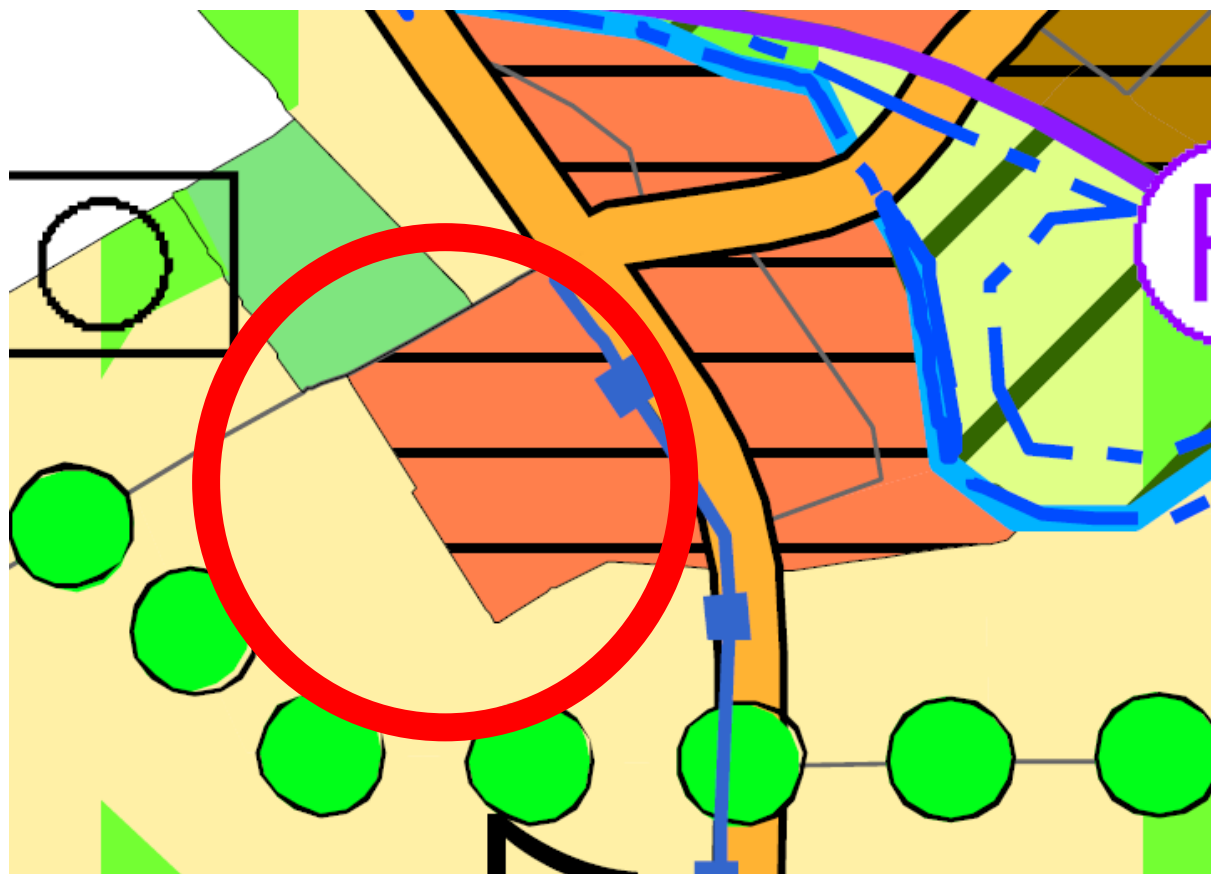


Abb. 2: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan

Unabhängig davon liegt das Areal durch das trennende Element der Erschließungsstraße für die Garagen bei einer Vor-Ort-Bewertung im Rahmen des BauGB im Außenbereich. Die Zuordnung zum beplanten Bereich im Zuge der Planänderung steht allerdings nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans.

## 6. Festsetzungen

### *Grünfläche*

Die Fläche wird als „Private Grünfläche – Zweckbestimmung Hausgärten“ festgesetzt. Damit wird der an dieser Stelle seit Jahren vorherrschenden Nutzung grundsätzlich Rechnung getragen. Die Grünfläche mit den Hausgärten soll als eine untergeordnete Ergänzung der Wohngrundstücke angelegt sein. Es sind lediglich Nebenanlagen zulässig, welche den Wohnhäusern zugeordnet sind und der Eigenart der Hausgartennutzung nicht widersprechen (bauakzessorische Gartennutzung). Durch die Zweckbestimmung als privater Hausgarten sollen die auf der Fläche gewonnenen gartenbaulichen Erzeugnisse den Privathaushalten der Eigentümer dienen und es dürfen keine besonderen Arbeitskräfte für die Bewirtschaftung der Fläche herangezogen werden.

### *Grünordnerische Festsetzungen*

Bei der Ausweisung von Flächen als Privatgärten wird von einer Beeinträchtigung des Naturhaushalts ausgegangen. Im Zuge der hausgärtnerischen Nutzung regelmäßig gemähte Rasenflächen oder das Pflanzen von Gewächsen wie Thuja wirken sich ungünstig auf den Artenreichtum aus. Aus Sicht der Ortsplanung ist eine klare Ortsrandausbildung wünschenswert. Die angrenzende Feldfläche weist zudem Anzeichen einer monokulturell geprägten Bewirtschaftung auf. Aus diesen Gründen wird auf einem Streifen mit einer Breite von 1,5m entlang der Grenze zur Feldfläche die Anlage eines Feldgehölzes festgesetzt. Somit wird die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortslage nicht nur rechtlich, sondern auch vor Ort wahrnehmbar unmittelbar an die Außengrenze des Flurstücks 55/59 verschoben. Ein derartiges Feldgehölz dient zudem der Artenvielfalt und dem Erosionsschutz. Es wird eine Breite des Heckenstreifens von 1,5 m an der Grenze zum Vorranggebiet Landwirtschaft des Regionalen Flächennutzungsplanes als ausreichend erachtet, da aufgrund der Legalisierung von Bestandsnutzungen der tatsächliche Eingriff gering ausfällt.

Durch die Grundstückseigentümer sind zudem pro abgegrenzter Teilfläche je ein standortgerechter, einheimischer und hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Dies dient dem Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die vorhandenen Hausgärten.

### *Verkehrsfläche*

Das Flurstück 55/51 ist derzeit als Privatweg festgesetzt, befindet sich derzeit allerdings im Eigentum der Stadt Dreieich. Es erfolgt eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche.

### *Führen von Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen*

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen im Plangebiet ausschließlich unterirdisch zu führen.

### *Örtliche Bauvorschriften*

Diese Festsetzungen dienen der Bewahrung und der Sicherung des Ortsbildes.

## **7. Umweltprüfung**

Da bei der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung die Vorschriften nach § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren – angewendet werden, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

## 8. Hinweise

### *Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen*

Das Plangebiet ist derzeit an der südwestlichen und südöstlichen Seite von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Mit gelegentlichen Beeinträchtigungen durch Staub bei Trockenheit von den angrenzenden Landwirtschaftsflächen muss gerechnet werden.

*[weitere Hinweise ggf. durch Stellungnahmen der TÖBs nach Offenlage]*

## 9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung 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 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)
- Ortssatzungen der Stadt Dreieich