

# **Gemeinde Nauheim**

## **Bebauungsplan**

### **„Wochenendhausgebiet am Hegbachsee“**

---

## **B e g r ü n d u n g**

**planungsbüro für städtebau**

**basan\_bauer**

im rauhen see 1

64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33

telefax (0 60 71) 4 93 59

Auftrags-Nr. P990089-P

Stand: Juli 2001

Geändert: Dezember 2003

## **1 Ziel**

Durch diesen Bebauungsplan soll das bestehende und bereits derzeit weitgehend bebaute Wochenendhausgebiet am Hegbachsee planungsrechtlich abgesichert werden. Gleichzeitig soll ein Rahmen vorgegeben werden, der bei Neubauten lediglich solche Wochenendhäuser zulässt, die sich hinsichtlich ihrer Größe und Ausgestaltung an den Bestand anpassen.

## **2 Übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan Südhessen 2000 weist das Plangebiet als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege bzw. als Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft aus.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Nauheim stellt das gesamte Plangebiet als Sondergebiet - Wochenendhausgebiet dar.

Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nauheim überarbeitet (genehmigt durch das Regierungspräsidium Darmstadt im November 2003), zeitgleich wurde ein eigenständiger Landschaftsplan im Sinne des § 4 HENatG erstellt. Diese Planentwürfe enthalten, analog zu den entsprechenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, die Ausweisung „Sonderbaufläche - Wochenendhausgebiet“ bzw. weisen den o. g. Bereich als bebaute Fläche aus.

## **3 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt östlich der bebauten Ortslage von Nauheim unmittelbar am Hegbachsee. An die südlichen Teilbereiche des Plangebietes grenzen im Westen und Süden Wiesenflächen an, im Osten bildet der Hegbachsee eine deutliche Grenze. Auch die nördlichen Teilflächen des Plangebietes liegen unmittelbar am Hegbachsee. Im Norden und Westen grenzt das Campinggelände, das ebenfalls zum Erholungsgebiet „Hegbachsee“ gehört, an.

## **4 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Das Plangebiet gehört zum Erholungsgebiet „Hegbachsee“, wobei zu der Gesamtanlage ein Hotel mit Konferenzräumen, ein Campingplatz mit über 300 Plätzen (Dauercamper sowie Tagescamper), eine Grillhütte sowie die Wochenendhäuser im Bereich des Plangebietes gehören. Das Baden ist im Hegbachsee aufgrund der mangelnden Wasserqualität verboten, es finden allerdings sonstige Wassersportaktivitäten statt (Ruderbootvermietung , Surfen).

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um die o. g. Wochenendhaussiedlung. Innerhalb der nördlichen Teilbereiche stehen dabei ausschließlich eingeschossige Gebäude, deren Fassaden durchweg mit dunkelgestrichenen Holzverkleidungen verbrettert sind. Sie sind, jeweils giebelständig mit einem schwach geneigten Satteldach so errichtet, dass eine Vorgartenzone zum Erschließungsweg hin besteht. Aufgrund der o. g. baulichen Ausgestaltung der einzelnen Wochenendhäuser weist dieser Bereich einen relativ einheitlichen Charakter auf. Die Grundstücksfreiflächen stellen sich durchweg als Ziergärten mit z. T. größeren Rasenflächen dar, wobei innerhalb der einzelnen Grundstücke ältere Großbäume stehen. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Nadelgehölze. Die einzelnen Grundstücke sind entweder mit Maschendraht-, Jägerzäunen oder Hecken eingefriedet. Auf einzelnen Grundstücken wurden zudem, um den eigenen Pkw auf dem Grundstück selbst abstellen zu können, entweder geschotterte Stellplatzflächen oder aber, innerhalb der Grenzabstandsflächen, Carports errichtet. Die Grundstücke, die zum Hegbachsee hin orientiert sind (Grundstücke Flur 7 Nr. 258 - 270) haben zum Teil direkte Zugänge zum Seeuferweg (Grundstück Flur 7 Nr. 271/1). Am Ostrand dieser Grundstücke wurden, durch Hecken oder Zäune vom übrigen Garten abgetrennt, Bereiche angelegt, die dem Anbau von Obst und Gemüse dienen (Grundstücke Flur 7 Nr. 271/2 und 271/3). Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Nauheim, sie sollen aber an die jeweiligen Eigentümer der westlich angrenzenden Grundstücke verpachtet werden. Erschlossen wird dieser Teil des Plangebietes über einen Schotterweg (Grundstück Flur 7 Nr. 257/1), der mittig zwischen den einzelnen Grundstücken verläuft und am Nordrand des Plangebietes t-förmig endet. Südlich der o. g. Wochenendhausgrundstücke, lediglich durch die Wegeparzelle Flur 7 Nr. 244 getrennt, befindet sich eine geschotterte Fläche, die von Besuchern als Parkplatz genutzt wird (Grundstück Flur 7 Nr. 45). Am Südrand dieses Grundstücks stehen heckenartig gewachsene Bäume und Sträucher, die die Parkplätze umfassend gegen die freie Landschaft optisch abschirmen.

Wie der nördliche Teil des Plangebietes, weisen auch die im südlichen Teil gelegenen Wochenendhausgrundstücke einen relativ einheitlichen Charakter auf. In diesem Bereich wurden z.T. aber auch zweigeschossige Gebäude errichtet, wobei das ebenerdige Geschoss entweder für Wohnzwecke oder aber als Kellerraum genutzt wird. Im Obergeschoss befinden sich dagegen ausschließlich Wohnräume. Da auch in diesem Bereich die Dächer weitgehend nur eine geringe Neigung aufweisen, sind die Dachgeschosse zumeist nicht ausgebaut und dienen lediglich als Lagerraum. Während die Erdgeschosszonen entweder mit einer hellen Putzfassade versehen oder aber mit Holz verkleidet sind, sind die übrigen Fassadenteile ausschließlich mit dunkel gestrichenen Hölzern verblendet.

Auch in diesem Teilbereich des Wochenendhausgebietes wurden die einzelnen Gebäude so auf den Grundstücken errichtet, dass zum Erschließungsweg (Grundstück Flur 7 Nr. 281) Vorgartenzonen bestehen. Die Freiflächen stellen sich, wie im nördlichen Teil des Plangebietes, zum größten Teil als Ziergärten mit Rasenflächen dar. Zudem sind die Grundstücke insgesamt mit Laubgehölzhecken oder Zäunen eingefriedet.

Die „Haupterschließung“ dieser Grundstücke erfolgt über die geschotterten Wegeparzellen Flur 7 Nr. 281 und 287. Die Grundstücke, die zum Seeufer hin liegen, haben, wie im nördlichen Teilbereich des Plangebietes auch, durch Gartenportalen direkte Zugänge zum Uferbereich des Hegbachsees.

Am Ostrand des Plangebietes verläuft der Seeuferweg, der mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt ist und in seinen Randbereichen über eine Gräser-Kräutervegetation verfügt. Da der Wasserspiegel des Hegbachsees ca. 2 m niedriger liegt als der Uferweg, wird diese Höhendifferenz durch Böschungen überwunden, die ebenfalls eine Gräser- und Kräutervegetation aufweisen. Die unmittelbaren Uferbereiche sind lückig mit dicht stehenden Bäumen und Sträuchern bewachsen, wobei insbesondere diverse Weidenarten, Hasel, Schwarzer Holunder sowie Schwarz-Erle anzutreffen sind.

Nördlich und westlich der erstgenannten Teilflächen des Plangebietes liegt der Campingplatz, der ebenfalls zum Erholungsgebiet am Hegbachsee gehört. Diese Bereiche werden sowohl von Dauercampnern als auch von Tagesgästen zum Aufstellen von Zelten und Wohnwagen genutzt. Diese Flächen sind zu der o. g. Wegeparzelle Flur 7 Nr. 244 bzw. zu dem westlich verlaufenden Waldwiesengraben entweder durch heckenartig gepflanzte Gehölze oder durch Rohrmatten gegen Einsicht geschützt. Südlich bzw. westlich der südlichen Teilbereiche des Plangebietes grenzen ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an, die über keinerlei Gehölzbewuchs verfügen. Östlich des Plangebietes liegt der Hegbachsee.

Das Erholungsgebiet am Hegbachsee ist über die Berzallee bzw. über den Seeuferweg und die Zimmermannsschneise erreichbar. Das Plangebiet selbst ist über die Wegeparzelle Flur 7 Nr. 244 bzw. über das Grundstück Flur 7 Nr. 271/1 (Seeuferweg) an die o. g. Straßen und Wege angebunden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits erwähnt, um ein Wochenendhausgebiet, dessen Gebäude aufgrund ihrer Ausgestaltung und Größe diesem Gesamtgebiet einen relativ einheitlichen Charakter geben. Die Bedeutung für Natur und Landschaft kann als gering bis mittel eingestuft werden, da, mit Ausnahme der Gehölzbestände am Südrand der Parkplätze (Grundstück Flur 7 Nr. 45) innerhalb der einzelnen Wochenendhausgrundstücke, trotz des relativ dichten Bestandes an älteren Nadelgehölzen, keine hochwertigen Biotopstrukturen vorhanden sind. Allerdings verfügt das gesamte Gebiet über eine gute Ein- und Durchgrünung, die zudem eine optische Abschirmung der Gebäude zum angrenzenden freien Landschaftsraum hin gewährleistet.

## **5 Planung**

Zur Absicherung des bereits derzeit vollständig bebauten Wochenendhausgebietes am Hegbachsee wird dieses insgesamt als Sondergebiet - Wochenendhausgebiet festgesetzt. Dadurch wird klargestellt, dass die vorhandenen Gebäude lediglich zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an Wochenenden oder in der sonstigen Freizeit genutzt werden dürfen. Dies bedeutet, dass gemäß der einschlägigen Kommentierung zur BauNVO damit eine Nutzung der Gebäude als Dauerunterkunft und damit ein „Dauerwohnen“ bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist (vgl. hierzu z.B. Fickert / Fieseler: Kommentar zur BauNVO, § 10 Rd. Nr. 23).

Obwohl dieses Gebiet bereits vollständig mit Wochenendhäusern bebaut ist, sollen durch diesen Bebauungsplan Regelungen zu Art und Umfang der baulichen Nutzung bzw. zur Ausgestaltung der einzelnen Gebäude dahingehend getroffen werden, dass der einheitliche Charakter auch weiterhin gewahrt bleibt und bei zukünftigen Um-, An- und Neubauten lediglich solche Baulichkeiten entstehen können, die sich sowohl aus städtebaulicher als auch aus landschaftsplanerischer Sicht in das derzeitige gesamtheitliche Erscheinungsbild einfügen.

Im Hinblick auf die o. g. Zielvorstellungen enthält der Bebauungsplan deshalb verschiedene Regelungen, die im nachfolgenden einzeln erläutert werden. In § 10 Abs. 3 BauNVO ist geregelt, dass die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im Bebauungsplan festzusetzen ist. So werden im gesamten Wochenendhausgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 die in § 17 BauNVO für Sondergebiete, die der Erholung dienen, angegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Dies bedeutet zunächst, dass zumindestens die Wochenendhäuser, die auf den kleineren Grundstücken errichtet wurden und mit ihrer Grundfläche über der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 liegen, planungsrechtlich nicht abgesichert sind, sondern lediglich auf den eigenen Bestandsschutz verwiesen werden. Die Möglichkeit, wie sie § 17 Abs. 2 BauNVO für die übrigen Baugebietsarten zulässt, durch eine entsprechende Regelung die o. g. Obergrenzen zu überschreiten, wenn u. a. besondere städtebaulichen Gründe dies rechtfertigen, ist im vorliegenden Fall nicht möglich. So hat der Gesetzgeber in § 17 Abs. 2 BauNVO explizit vorgesehen, dass eine solche Überschreitung der Obergrenzen gerade für Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete nicht zulässig ist. Die Sonderregelung wurde deshalb in die Baunutzungsverordnung aufgenommen, da der Gesetzgeber bei einem Wochenendhausgebiet lediglich eine lockere Bebauung, d. h. kleinere Wochenendhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken, in der freien Landschaft, vor Augen hatte und auch lediglich derart ausgestaltete Wochenendhausgebiete zulassen wollte. Da das Wochenendhausgebiet am Hegbachsee nicht bereits vor dem 01.08.1962 überwiegend bebaut war, kann auch Abs. 3 des § 17 BauNVO nicht angewendet werden, der für derartige Gebiete ebenfalls eine Überschreitung der o. g. Obergrenzen ermöglichen würde. Letztendlich ist auch die Aufnahme einer Ausnahmeregelung im Sinne der § 31 Abs. 1 BauGB nicht möglich. Zwar sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO auch Ausnahmen von den Regelungen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung generell möglich. Aufgrund der entsprechenden Regelungen des § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen diese aber nur in einem Umfang vorgenommen werden, dass die o. g. Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Neben der Errichtung von Wochenendhäusern ist durch den § 10 BauNVO in Verbindung mit § 14 BauNVO gewährleistet, dass auch die Errichtung von zweckgebundenen baulichen Anlagen bzw. Nebenanlagen zulässig sind.

Weiterhin schreibt § 10 Abs. 3 BauNVO vor, dass in Wochenendhausgebieten Wochenendhäuser lediglich als Einzelhäuser zulässig sind. Analog des Bestandes, wonach sämtliche Wochenendhäuser als freistehende Gebäude errichtet wurden, enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Regelung.

Die Festsetzung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich ebenfalls weitgehend aus dem Bestand. So wird im gesamten Plangebiet, das weitgehend durch eingeschossige Gebäude charakterisiert ist, die Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt. Damit werden zwar die Wochenendhäuser, die über zwei Vollgeschosse verfügen, lediglich auf den Bestandsschutz verwiesen. Im Rahmen der Abwägung wird dabei aber dem Aspekt eines umfassenden Schutzes des

Orts- und Landschaftsbildes der Vorrang eingeräumt vor der Möglichkeit, auch weiterhin Gebäude mit zwei Vollgeschossen i. S. d. § 2 HBO in diesem Bereich errichten zu können. Da zudem die maximale Höhe eines Vollgeschosses nicht gesetzlich geregelt ist, wird, ebenfalls im Hinblick auf den o. g. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, - i. V. m. der entsprechenden Regelung zur Dachneigung - zudem die maximal zulässige Höhe der Wochenendhäuser begrenzt, wobei ein einheitliches Maß festgesetzt wird. Dieses wird dabei so bemessen, dass - neben dem zulässigen einen Vollgeschoss - außerdem auch ein „Nicht-vollgeschoss“ möglich ist. Diese Maßnahme wird deshalb für sinnvoll und zweckmäßig erachtet, da aufgrund der hohen Grundwasserstände in diesem Bereich von Nauheim unterirdische Kellergeschosse explizit ausgeschlossen sind (vgl. hierzu nachfolgendes Kapitel). So soll nämlich den Nutzern auch weiterhin die Möglichkeit gegeben werden, Lagerräume mit ausreichenden Raumhöhen errichten zu können, dann allerdings als ein weiteres oberirdisches Geschoss (das kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 2 HBO ist).

Im Rahmen der Abwägung sind die o. g. Festsetzungen so gewählt, dass zum Einen dem öffentlichen Interesse am Schutz des Landschaftsbildes sowie an der langfristigen Entstehung eines einheitlichen Gesamteindrucks Rechnung getragen werden kann, andererseits können aber auch weiterhin Wochenendhäuser in einem Umfang errichtet werden, der eine sinnvolle Nutzung dieser Gebäude zulässt.

Das Grundwasser kann, wie bereits erwähnt, in diesem Bereich fast bis auf Geländeneiveau ansteigen. Deshalb wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO (überbaubare Grundstücksfläche) und § 9 Abs. 2 BauGB (Festsetzung der Höhenlage) die Errichtung unterirdischer Kellergeschosse untersagt. Ein solches Erfordernis ergibt sich im vorliegenden Fall aus dem sogenannten Vorsorgegrundsatz, dem die Bauleitplanung verpflichtet ist. So würde nämlich bei der Errichtung von unterirdischen Kellern der mit dem hoch anstehenden Grundwasser verbundene Auftrieb aufwendige Sicherungsmaßnahmen oder aber sogar die gezielte Flutung von Kellern erforderlich machen. Deshalb wird, zur Lösung dieses Konfliktes vor dem Hintergrund des aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB abgeleiteten Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes vorsorgend die Errichtung unterirdischer Kellergeschosse ausgeschlossen.

Damit zukünftig lediglich Gebäude innerhalb dieses Wochenendhausgebietes errichtet werden, die sich auch hinsichtlich ihrer Ausgestaltung in den derzeitigen Bestand einfügen, enthält der Bebauungsplan zudem verschiedene gestalterische Festsetzungen. So sind Fassaden charakteristisch, die entweder mit Holzmaterialien verkleidet oder aber als Putzfassaden ausgestaltet sind. Die darüberliegenden Fassadenteile sind dagegen durchweg mit Holzmaterialien versehen. Damit diese Gestaltungselemente auch weiterhin verwendet werden, enthält der Bebauungsplan entsprechende Regelungen. Vor demselben Hintergrund werden auch die Regelungen zur Dachgestaltung getroffen, wonach die Wochenendhäuser ausschließlich mit schwach geneigten Satteldächern errichtet werden dürfen.

Auch die Festsetzungen zur Art der Einfriedigungen wurden vor dem o. g. Planungshintergrund getroffen. Gleichzeitig tragen sie dazu bei, das Entstehen massiver, das Landschaftsbild beeinträchtigender Zäune zu unterbinden, andererseits kann aber auch ein Mindestmaß an Durchlässigkeit z. B. für Kleintiere, gewährleistet werden.

Um auch weiterhin die derzeit vorhandene Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten zu können, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach

mindestens 60 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Um darüber hinaus auch in einem gewissen Umfang eine Bepflanzung dieser Grünflächen gewährleisten zu können, enthält der Bebauungsplan auch diesbezüglich eine entsprechende Regelung, wobei allerdings ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden dürfen. Dies führt zu einer Erhöhung des Anteils an einheimischen und standortgerechten Gehölzarten.

Es ist gemeindlicher Planungswille, dass, wie bisher, auch zukünftig die jeweiligen Grundstücksteile der Parzellen Flur 7 Nr. 271/2 und 271/3, die unmittelbar östlich an die Grundstücke Flur 7 Nr. 258 bis 270 angrenzen, von den jeweiligen Eigentümern / Nutzern der o. g. Wochenendhausgrundstücke gärtnerisch genutzt werden. Zur Verdeutlichung dieser Planungsabsichten enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vernässungsgefährdete Fläche (der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB). Somit ist aufgrund der Grundwassersituation in diesem Bereich mit Nutzungseinschränkungen oder zusätzlichen Anforderungen bei der Errichtung baulicher Anlagen zu rechnen.

Aufgrund des in den letzten Jahren allgemein zu verzeichnenden Anstiegs der Grundwasserstände haben die Nutzer der Wochenendhäuser, die über tiefliegende Keller verfügen, Pumpen zur Trockenlegung ihrer Keller eingesetzt. Dieses Wasser wird aber nicht in Oberflächengewässer abgeleitet, sondern vielmehr über den jeweiligen Hausanschluss dem örtlichen Kanalnetz zugeleitet. Das Grundwasser ist aber aufgrund seiner Temperatur (zu kalt) und seiner Inhaltsstoffe (fehlende Schmutzstoffe) schädlich für das Funktionieren der Kläranlage. Auch darf aufgrund der örtlichen Entwässerungssatzung der Kläranlage kein Grundwasser zugeführt werden. Im Hinblick auf diesen Sachverhalt wurden bereits Gespräche mit Nachbarkommunen geführt, inwieweit die Möglichkeit besteht, das anfallende Abwasser aus dem Wochenendhausgebiet übernehmen zu können. Dabei wurde klargestellt, dass zwar eine solche Möglichkeit bestehe, wobei es sich aber nur um häusliches Abwasser und nicht um Regenwasser oder sonstiges Fremdwasser handeln dürfe. Da es vor diesem Hintergrund aber geboten ist, entsprechende Entlastungswirkungen für die örtliche Kläranlage zu erzielen, wird deshalb eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach es unzulässig ist, das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Grundwasser sowie Oberflächenwasser, das nicht auf den Grundstücken selbst anfällt, dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

Südwestlich grenzt das mittlerweile gemeldete EU-Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen - Rheinaue“ an das Plangebiet an. Da es sich dabei aber um ein bereits bebautes Gebiet handelt, das zudem durch diesen Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung lediglich bauplanungsrechtlich abgesichert wird, kann davon ausgegangen werden, dass nicht mit einer Verschlechterung der Bedingungen für das EU-Vogelschutzgebiet zu rechnen ist.

## **6 Verkehrserschließung**

Unmittelbar östlich des Wochenendhausgebietes verläuft, als Teil eines Rundwanderweges um den Hegbach, der Seeuferweg. Damit dieser Bereich hinsichtlich seiner Nutzung (Fuß-/Radweg) bzw. seiner Ausgestaltung (wassergebundener Belag, begrünte Böschungen) auch zukünftig erhalten bleibt, weist der Bebauungsplan entsprechende Regelungen auf.

Das Plangebiet ist über die Wegeparzellen Flur 7 Nr. 244, 257/1 sowie 281 und 287 an den Seeweg bzw. an die Berzallee und damit an das örtliche Straßennetz und an die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen angeschlossen. Da diese Wege bereits derzeit den aus dem Wochenendhausgebiet resultierenden Freizeitverkehr aufnehmen können und auch bisher keinerlei Erkenntnisse darüber vorliegen, dass es durch diesen Verkehr zu Beeinträchtigungen oder Gefährdungen im Bereich der Zufahrtsstraßen und Wege gekommen ist, werden sie hinsichtlich ihrer Dimensionierung für ausreichend erachtet, um auch weiterhin als Zufahrten dienen zu können. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass durch diesen Bebauungsplan zukünftig, über den derzeitigen Bestand hinausgehend, keine zusätzlichen Wochenendhäuser ermöglicht werden.

Um auch weiterhin Parkplätze für Besucher anbieten zu können, werden die auf dem Grundstück Flur 7 Nr. 45 bereits vorhandenen Parkplätze durch eine entsprechende Regelung planungsrechtlich abgesichert.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits derzeit an das Stromversorgungsnetz der Gemeinde Nauheim angeschlossen. Versorgungsträger ist die Überlandwerk Groß-Gerau GmbH. Der Verlauf der Stromversorgungsleitungen ist ebenso wie die vorhandenen Trinkwasserleitungen der als Anlage beiliegenden Themenkarte zu entnehmen.

Zudem besteht für die Wochenendhäuser bereits eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, ebenso sind sie an das Abwasserleitungsnetz der Gemeinde Nauheim angeschlossen. Da durch diesen Bebauungsplan, über den derzeitigen Gebäudebestand hinaus, keine zusätzlichen Wochenendhäuser ermöglicht werden, wird in dieser Planung keine „wesentliche Siedlungszunahme“ im Sinne des Kriterienkatalogs zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung gesehen. Aus diesem Grunde wird von der Erstellung entsprechender wasserwirtschaftlicher Nachweise auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen. So ist aufgrund der o. g. Voraussetzungen auch ohne derartige Untersuchungen absehbar, dass sich aus dem möglichen Umfang der zukünftigen Bebauung keine wesentlichen Mehrbelastungen der vorhandenen Versorgungsleitungen bzw. des Entwässerungsnetzes ergeben werden, die diese nicht mehr aufnehmen könnten. Der Löschwasserbedarf kann durch das vorhandene Trinkwassernetz gedeckt werden.

## **8 Eingriffs-/Ausgleichsproblematik**

Gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Eingriffs-/Ausgleichsproblematik in die Abwägung einzustellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits erwähnt, um ein bereits bestehendes Wochenendhausgebiet. Aufgrund verschiedener Regelungen zum maximal zulässigen Versiegelungsgrad bzw. zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen, ist aus landschaftsplanerischer Sicht nicht mit einer Verschlechterung der ökologischen Bedeutung dieses Bereiches zu rechnen, die eine rechnerische Bilanzierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Rahmen dieses Bebauungsplanes notwendig machen würde. Auch werden durch die o. g. Regelungen keine Eingriffe vorbereitet, die über den derzeit bereits bestehenden Umfang hinausgehen würden, so dass auch vor diesem Hintergrund von der Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgesehen wird.

## 9 Regionalparkroute

Entsprechend der Planung des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main soll die Regionalparkroute, von Süden her kommend, entlang des Waldwiesengrabens verlaufen, um dann über den Weg Nr. 244 (dieser führt zum Parkplatz des Wochenendhausgebietes) an den Hegbachsee geführt werden. Von dort verläuft er über den Seeuferweg in Richtung DLRG-Heim und Seehotel.

Anlage: Themenkarte „Vorhandene Trinkwasser- und Stromversorgungsleitungen“

  
Fischer  
Bürgermeister

