

Stadt Herbstein, Stadtteil Stockhausen

Begründung

Bebauungsplan

„Schloßgarten“ - 2. Änderung und Erweiterung

Entwurf

Planstand: 03.09.2024

Projektnummer: 23-2893

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. Vorbemerkungen | 3 |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel | 3 |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 1.3 Regionalplanung | 4 |
| 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung | 5 |
| 1.5 Verbindliche Bauleitplanung | 6 |
| 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz | 7 |
| 1.7 Verfahrensart und -stand | 7 |
| 2. Städtebauliche Konzeption | 8 |
| 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung | 9 |
| 4. Inhalt und Festsetzungen | 10 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 12 |
| 4.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB) | 13 |
| 5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften | 14 |
| 6. Wasserrechtliche Festsetzung | 15 |
| 7. Berücksichtigung umweltschützender Belange | 16 |
| 7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht..... | 16 |
| 7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung | 16 |
| 7.3 Artenschutzrechtliche Belange | 17 |
| 8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 18 |
| 8.1 Überschwemmungsgebiet | 18 |
| 8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz..... | 18 |
| 8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen | 22 |
| 8.4 Abwasserbeseitigung..... | 24 |
| 8.5 Abflussregelung | 25 |
| 9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz | 25 |
| 10. Kampfmittel | 29 |
| 11. Immissionsschutz | 29 |
| 12. Denkmalschutz | 29 |
| 13. Flächenbilanz | 30 |
| 14. Sonstige Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB | 30 |
| 15. Anlagen und Gutachten | 32 |

Abb.1: Übersichtskarte des Geltungsbereiches



1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herbstein hat am 16.03.2023 auf Antrag der Gemeinschaft Altenschlirf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schloßgarten“ - 2. Änderung und Erweiterung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Der an den Geltungsbereich angrenzende Bebauungsplan „Schloßgarten“ – 1. Änderung, der das östlich angrenzende Areal der Gemeinschaft Altenschlirf in Herbstein-Stockhausen bauplanungsrechtlich sichert, stammt aus dem Jahr 2017. In den letzten Jahren haben sich das Gebiet und die dort befindlichen Nutzungen verändert und weiterentwickelt. Die Wohnhäuser und Gemeinschaftsunterkünfte stoßen aufgrund der Anzahl der Bewohner an Ihre Leistungsgrenzen. Darüber hinaus bestehen für die Pflege der Menschen mit Behinderung und dem Wohnen erhöhte Anforderungen, denen durch weitere bauliche Maßnahmen an den vorhandenen Gebäuden sowie durch den Neubau von Wohneinheiten begegnet werden soll. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die beiden bestehenden Gebäude *Am Hopfengarten* der Gemeinschaft Altenschlirf mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schloßgarten“ aufgenommen werden, um eine bauplanungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung zur Sanierung, Modernisierung und Erweiterung der Gebäude zu bekommen.

Da die Nutzung im Zusammenhang mit den Nutzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanes steht, erfolgt hier eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schloßgarten“ und ebenfalls die Ausweisung eines Allg. Wohngebietes.

Das Planerfordernis ergibt sich aus den o.g. Gründen, so dass neben der Bestandssicherung und der städtebaulichen Neuordnung auch eine bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll, die bei künftigen Bauvorhaben in diesem Bereich als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden muss (Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Steuerung der Entwicklung).

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2023), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Stockhausen, in der Flur 16 die Flurstücke 12/3, 13/2 sowie 7/1 und somit eine Fläche von 2.730 m². Der Geltungsbereich ist bereits bebaut. Die Begrenzung zu angrenzenden Feldern im Norden erfolgt über bestehende Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenze. Westlich grenzt eine Wiese an, die ebenfalls über bestehende Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenze vom Plangebiet abgegrenzt wird. Im Südosten verläuft die L 3182 und grenzt an den vorliegenden Geltungsbereich vom Bebauungsplan „Schloßgarten“ - 1. Änderung an. Durch die vorliegende Straße wird das Gebiet erschlossen. Davon abzweigend befindet sich im Norden anliegend an den Geltungsbereich der landwirtschaftliche Weg „Am Hopfgarten“.

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (6.3-2) dar. Aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO steht die Planung den Zielen der Raumordnung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB in diesem Bereich somit zunächst entgegen.

6.3-2 / 6.7-2 (G) (K) Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft

Durch die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Diese Gebiete dienen insbesondere der landwirtschaftlichen Nutzung. Gemäß dem Ziel 5.2-4 des Regionalplanes ist für die einzelnen Ortsteile, für die kein Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen wird, die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Weiterhin wird durch die Zielvorgabe 5.2-4 die besagt, dass soweit keine Flächen in den Vorranggebieten

Siedlung Bestand zur Verfügung stehen, die Siedlungsentwicklung bis zu maximal 5 ha zu Lasten von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft in den Ortsrandlagen zulässig ist. Das vorliegende Plangebiet bleibt in seiner Gesamtgröße deutlich unter diesem Maximalwert.

Das gesamte Plangebiet wird durch die Gemeinschaft Altenschlirf schon jahrelang genutzt und ist entsprechend durch bauliche Anlagen geprägt. Es liegt demnach keine landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet vor, sodass die Agrarstruktur gemäß der tatsächlich vorhandenen Nutzung durch die Bauleitplanung nicht eingeschränkt wird. Demnach ist und wird die landwirtschaftliche Bodennutzung in diesem Bereich künftig ausgeschlossen, da die Fläche aber bereits bebaut und genutzt wird und sich die betreffenden Flurstücke in der Hand des Antragsstellers befinden, kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass keine für die Landwirtschaft existenzbedrohenden Maßnahmen vorbereitet, werden.

Daher kann die vorliegende Planung als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst betrachtet werden.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

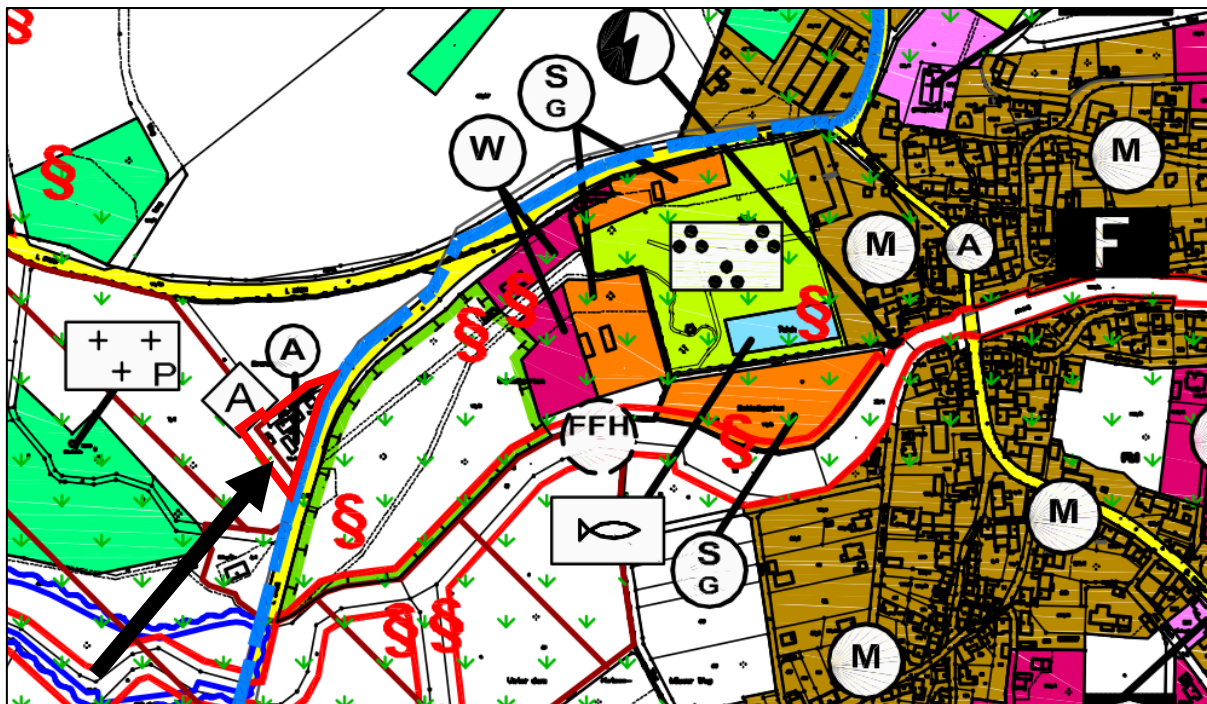


rote Umrandung = Lage des Baugebietes, genordet, ohne Maßstab

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Herbstein aus dem Jahr 2013 ist das Plangebiet als Aussiedlerhof sowie als „Sonstige Darstellung“ mit der Zweckbestimmung „Altlasten/ Altablagerung /Verdachtsflächen“ dargestellt. Darüber hinaus tangiert der Geltungsbereich im Südwesten ein Vogelschutzgebiet mit Schwerpunktbereich für Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes und der Biotopentwicklung, Verbundfläche gemäß Landschaftsplan. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es erfolgt eine FNP-Änderung im Parallelverfahren im Sinne § 8 Abs.3 BauGB.

Abb.4: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes (2013)



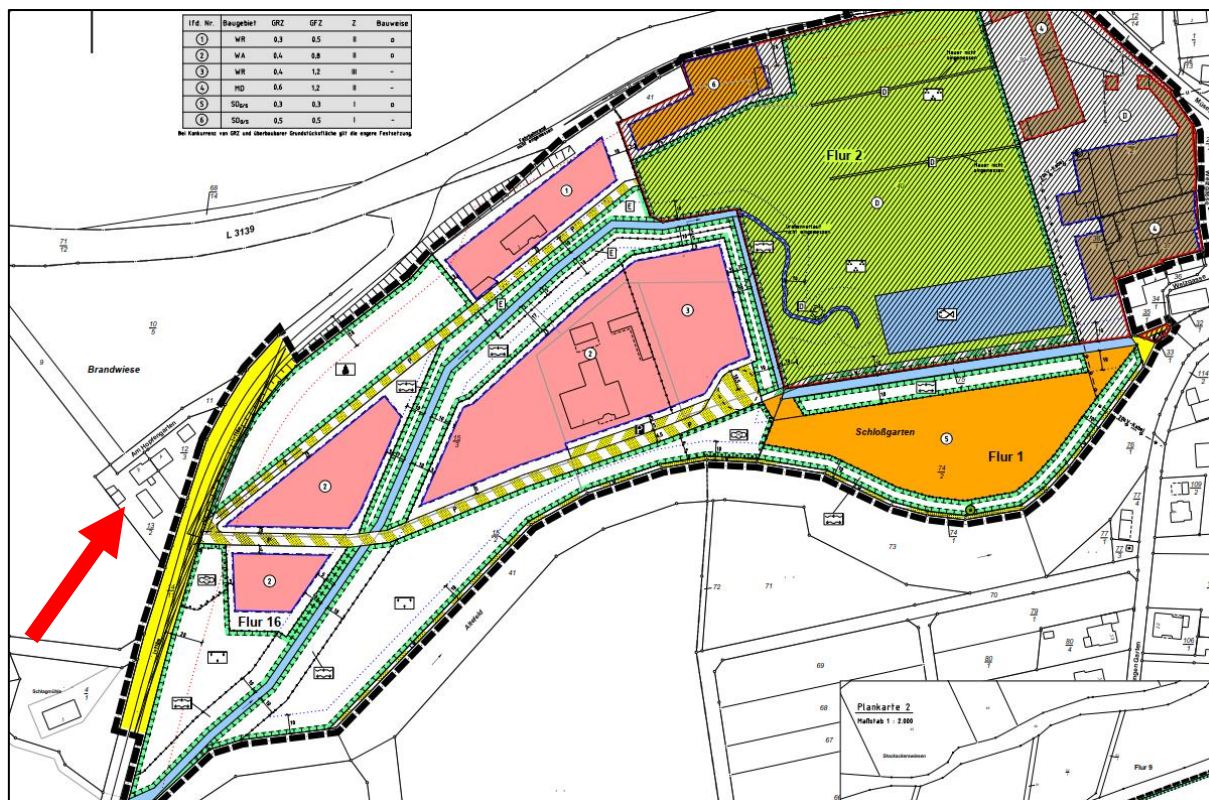
rote Umrandung = Lage des Baugebietes, genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt aktuell in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schloßgarten“ 1. Änderung aus dem Jahr 2017 grenzt östlich an das Plangebiet an und weist in unmittelbarer Nähe Allgemeine Wohngebiete i.S.d. § 4 BauNVO sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen magere Streuobstwiese nordöstlich und Erhalt Feldgehölz / Baumgruppe südöstlich des vorliegenden Geltungsbereichs aus.

Da eine bauliche Nachverdichtung von Wohnbebauung vorgesehen ist, erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes. Das Maß der baulichen Nutzung wird, gemäß Bestand und den umliegenden Gebäuden der Allgemeinen Wohngebiete, entsprechend und an den Festsetzungen des Bebauungsplans aus der 1. Änderung für eine Nachverdichtung angepasst und orientiert festgesetzt. Mit Aufstellung des vorliegenden Planes werden daher die bisherige Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse zum Teil aus dem angrenzenden Plan übernommen oder an die vorliegende Planung / Bestand angepasst, sodass sich die künftigen Gebäude optimal in das Plangebiet, in Hinblick auf ihre Optik und einer städtebaulichen Verträglichkeit, einfügen können.

Abb.5: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Schloßgarten“ 1. Änderung (2017)



Roter Pfeil = Lage des Plangebietes genordet, ohne Maßstab

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Städte und Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Das vorliegende Verfahren stellt keine neue Flächenausweisung dar, sondern optimiert den Bestand durch Nachverdichtungsmöglichkeiten. Den Vorgaben der Bodenschutzklausel und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird durch dieser Planung nachgekommen.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB | 16.03.2023 Bekanntmachung: 19.07.2023 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB | 24.07.2023 – 25.08.2023 Bekanntmachung: 19.07.2023 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB | Anschreiben: 19.07.2023 Frist analog § 3 Abs.1 BauGB |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB | 09.09.2024 – 11.10.2024 Bekanntmachung 04.09.2024 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB | Anschreiben 04.09.2024 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB | |

Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Herbstein in den *Herbsteiner Nachrichten*.

Für eine Verlängerung der Einstellung der Planunterlagen ins Internet und der Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Verwaltung liegen keine konkreten Gründe vor. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind Anregungen und Hinweise seitens der TÖBs vorgetragen worden, die jedoch das grundlegende Plankonzept nicht ändern. Zum Entwurf ist das Planungskonzept nur in den Teilbereichen der Ausgleichsflächen ergänzt worden. In der Summe dieser Ergänzungen wird keine verlängerte Beteiligung und Auslegung durchgeführt.

Hinweis: Die Offenlage wird nach den aktuellen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt (20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Durch die vorliegende Planung soll eine Nachverdichtung und

städtebauliche Verträglichkeit auch im Falle von neuen Bauvorhaben generiert werden. Die Gebietskategorie wurde in Anlehnung an die vorherrschende und geplante Nutzung und der Umgebungsbebauung gewählt und stellt eine konsequente Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich, auch im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Bereich dar. Durch die Neuausweisung wird das Gebiet komplementiert. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bereits vorhandenen Nutzung im Bereich Schloßgarten vorgenommen.

Die Erschließung im Allgemeinen Wohngebiet ist durch die L 3182 bereits im Bestand gegeben.

Die Gestaltung der textlichen Festsetzungen erfolgte zudem unter Berücksichtigung eines städtebaulich verträglichen Einfügens neuer Vorhaben in die derzeit vorherrschende Siedlungsstruktur, wodurch die städtebauliche Ordnung gewahrt werden soll.

Des Weiteren wird durch die textlichen Festsetzungen auf eine Eingrünung des Plangebietes und einer Minimierung des vorzunehmenden Eingriffes geachtet. Es handelt sich hierbei um Erhaltungssymbole für Bäume sowie Erhaltflächen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die innerhalb der Plankarte dargestellt werden. Bei Abgang sind diese durch einheimische standortgerechte Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Um eine verträgliche Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes zu generieren, orientiert sich die Grundflächen- sowie Geschossflächenzahl an den Vorgaben der 1. Bebauungsplanänderung, um die Dimensionierung der Gebäude daran und an den Bestand im Plangebiet anzupassen.

Auch für die Freiflächen bestehen innerhalb der Plankarte sowie durch die Festlegung der textlichen Festsetzungen genügend Flächen und Gestaltungsspielraum, so dass die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Gebietes erhalten bleibt. Somit sind die Vorgaben der § 1 Abs. 5 BauGB (Berücksichtigung allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Förderung kostensparendes Bauen, Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung und Vorgaben für erneuerbare Energien etc.) und § 1a Abs.1 BauGB (Berücksichtigung von Umweltschützenden Belangen) für die Planaufstellung zugrunde gelegt.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen, aufgrund des Überganges zur offenen Landschaft vorgegeben.

Zum **Entwurf** wurden nur geringfügige Änderungen in der Planung vorgenommen. Die Baugrenze wurde im Zusammenhang mit der Bauverbotszone auf den genehmigten Bestand zurückgenommen. Die Ausgleichsfläche im Westen wurde noch einmal vergrößert und die Festsetzungen optimiert.

Durch die vorliegende städtebauliche Konzeption wird den in § 1 Abs. 6 und 7 aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter den Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet ist am westlichen Ortsrand des Herbsteiner Stadtteiles Stockhausen zu verorten. Die Erschließung für das Plangebiet erfolgt über die östlich angrenzende Straße L 3182, die im Norden des

Plangebietes einen Anschluss an die L 3139 (Müser Straße) hat und somit eine Verbindung in das Zentrum von Stockhausen bietet.

Aufgrund der vorhandenen Anbindung weist das Plangebiet eine gute Anbindung in die anderen Stadtteile sowie den Nachbarkommunen Wartenberg und Grebenhain und somit an das überörtliche Netz auf.

Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer über den Schlossgarten sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Hierfür befindet sich in zehninütiger fußläufiger Entfernung die Bushaltestelle „Ortsmitte“, welche von den Linien VB-28, VB-42 und VB-53 angefahren wird. Somit besteht eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebietes.

Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten weder erforderlich noch vorgesehen. Die vorhandenen Ein- und Ausfahrten sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die übrigen Flächen, die an die freie Strecke der Landesstraße angrenzen, sind mit Bereichen und Ein- und Ausfahrten gekennzeichnet. Ebenfalls gekennzeichnet ist die 20m tiefe Bauverbotszone zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße. Als Ausnahme sind bereits vorhandene Gebäude und befestigte Flächen erfasst, die in der Bauverbotszone liegen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

(2) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen*,

- Gartenbaubetriebe* und
- Tankstellen*.

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO gilt (Textliche Festsetzung (TF) 1.1): Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind über die textlichen Festsetzungen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Die Größe des Plangebietes und der vorhandene Gebietscharakter lassen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zu. Der Ausschluss dieser Nutzungen, die dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht generell entsprechen, entspricht dem planerischen Ziel innerhalb dieses durch Wohnnutzungen geprägten Bereiches im Plangebiet lediglich die dem Wohnen dienenden Nutzungen sowie eine entsprechende städtebauliche Qualität bauplanungsrechtlich herbeizuführen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze eingegrenzt. Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt, die durch eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ergänzt wird.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet WA1 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest (GRZ I).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen (GRZ II) jedoch um bis zu 50% und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet WA1 die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 0,6** fest. Die Festsetzung wurde an die bestehende Bebauung angepasst, um eine harmonische Nachverdichtung im Plangebiet vorzubereiten.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, nicht mitzurechnen sind.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich (WA 1) die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Da im westlichen Bereich des Plangebietes die Baugrenze teilweise auf der Grundstücksgrenze liegt, muss im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen eine Baulast für das Flurstück 7/1 Flur 16 in der Gemarkung Stockhausen eingetragen werden. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche (durch Baugrenzen) gilt die jeweils engere Festsetzung. Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend dient die Begrenzung der Baufenster zur Weiterführung der umgebenden prägenden Anordnungsstruktur der Hauptgebäude.

Zur weiteren Bestimmung zur Gestaltung der Grundstücksflächen wird gemäß der textlichen Festsetzung 1.2.1 für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 bestimmt, dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden. Eine Ausnahme davon bildet der Bereich der Bauverbotszone zur Landesstraße. In diesem Bereich sind grundsätzlich keine neuen baulichen Anlagen zulässig, ausgenommen der geplante Neubau im Westen des Grundstücks, da dieses Gebäude sich zur Fahrbahn hin an der Höhe des Bestandsgebäudes orientiert, sodass es nicht näher an der Fahrbahn stehen wird, als der Bestand.

Somit wird auch dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und die Anforderungen kostensparenden Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Rechnung getragen.

Aufgrund der direkten Lage an der Landesstraße 3182 (freie Strecke) sind außerdem gemäß den Darstellungen in der Plankarte keine weiteren Zufahrten entlang der Landstraße zulässig. Deshalb sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Eine Ausnahme davon bilden die bestehenden Zufahrten auf das Grundstück sowie die vorhandene fußläufige Anbindung.

4.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Ortsrandeingrünung gilt es die bestehenden Gehölze durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen. Je 5m² freier Fläche gilt es einen einheimischen standortgerechten Strauch zu pflanzen.

Gehwege, Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenteil von 10 % zu befestigen. Bei Gehwegen sowie Hofflächen ist aus Gründen der Barrierefreiheit für immobile Personen eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden. Die Maßnahme wird im Bebauungsplan außerdem festgesetzt und ergriffen, um den ökologischen und lokalklimatischen Aspekten Rechnung zu tragen. Hierdurch wird trotz des Eingriffs eine Minimierung der Beeinträchtigung des Natur-, Wasser- und Bodenhaushaltes erwirkt.

Weiterhin werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten Maßnahmen festgesetzt¹. Um diese zu schützen, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan aufgrund der Lage am Ortsrand Erhaltmaßnahmen von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor. Je Baumsymbol (in der Planzeichnung Erhalt von Bäumen) sowie auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Pflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind diese durch einheimische standortgerechte Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Die Artenauswahl im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen dient hierfür als Empfehlung.

Im Bereich neuer Parkplatzflächen gilt es pro 4 Stellplätze einen einheimischen, standortgerechten Laubbaum zu pflanzen, der dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen ist.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Die Verwendung von Kunstrasen ist außerdem unzulässig.

¹ In Anlehnung an § 35 HeNatG

Allgemein ist festzuhalten, dass die Planung und o.g. Festsetzungen besonders mit dem Hintergrund erfolgte, trotz des Eingriffes in Grund und Boden den Eingriff mit lokalklimatischen Aspekten und Durchgrünungsmaßnahmen gering zu halten.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachneigung

Über die Festsetzung wird die Dachgestaltung geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Zulässig sind daher für das vorliegende Planvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Dachneigungen von 15° bis 48°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 12 und § 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung von unter 15° sowie Flachdächer zugelassen, sofern diese extensiv begrünt werden.

Dacheindeckung

Weiterhin erfolgen Vorgaben zur Dacheindeckung, um diese gleichmäßig in Hinblick auf die Umgebungsbebauung zu gestalten. Zulässig sind deshalb nur rote, anthrazitfarbene und braune Farbtöne. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig.

Auf eine konkrete Festsetzung zur Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energien in Form einer Installation von Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen wird verzichtet, da die Nutzung von erneuerbaren Energien im Bestand durch eine Pelletheizung bereits gegeben ist. Die ergänzende Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarthermie ist aber explizit grundsätzlich zulässig.

Ökologische und klimatische Belange werden somit im Rahmen der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt und tragen somit zu einer positiven Auswirkung auf das vorherrschende Lokalklima bei.

Gestaltung der Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden.

Daher wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen nur als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune, naturnahe Steinmauern oder aus Drahtgeflecht i.V. mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zulässig sind.

Mauern, Mauer- und Betonsockel und Stützmauern sind allgemein unzulässig. Die Festsetzung gilt nur für neu zu errichtende Einfriedungen (gebäudeunabhängige freistehende Mauern, Mauer- und Betonsockel bzw. Stützmauern). Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Die

Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

Gestaltung von Abfallbehältern

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Daher wird bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem berankten Sichtschutz dauerhaft zu umgeben, um trotz ihrer Funktion nicht als optischer Störfaktor zu gelten. Zudem wird hierdurch der hohe Durchgrünungsanteil im Plangebiet weiterhin gefördert.

Grundstücksfreiflächen

Die Stadt Herbstein spricht sich aus naturschutzrechtlichen² und klimatischen Gründen gegen die Anlage von Stein-, Kies- oder Schottergärten aus. Daher ist die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden.

Die Festsetzungen dienen dem Klima-, Boden- und Grundwasserschutz sowie der Aufenthalts- und Freiflächenqualität im All. Wohngebiet, angepasst an die umgebende freie Kulturlandschaft.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird als Hinweis für die Bauherren der § 55 Abs.2 WHG in der vorliegenden Begründung aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern (Bodenschutz und Grundwasserschutz). Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine

² In Anlehnung an § 35 Abs.9 HeNatG

Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

Aus oben genannten Gründen ist im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes das Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 7 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan wurde dem Entwurf beigelegt.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu

berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Zum Entwurf wurden Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ortsrandeingrünung“ mit in die Planung aufgenommen. Hier gilt es die bestehenden Gehölze durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen.

Weitere Ausführungen zu den einzelnen Maßnahmen siehe Umweltbericht, der zum Entwurf öffentlich ausgelegt wird, aufgeführt. Gleiches gilt für eine abschließende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange und Festsetzungen

Das Plangebiet weist aktuell keine geeigneten Habitateigenschaften für artenschutzrelevante Arten auf. Zudem bestehen durch den Bestand Störfaktoren (z.B. Lärm, Bewegungsreize), die einer Ansiedlung artenschutzrelevanter Arten entgegenstehen.

Jedoch können sich z.B. in den Gehölz- und Baumstrukturen oder am Gebäude Baumhöhlen und Nester befinden, die für selten gewordene Tiere (z.B. Fledermaus, Vögel, Bilche, Insekten) geeignete Habitate (Fortpflanzungs-, Ruhestätten, Nahrungshabitat) bilden.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten, auch im Bestand. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere die nachfolgenden Hinweise und Vorgaben zu beachten. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

Vermeidung von Lichtverschmutzung (Textliche Festsetzung 1.4.6)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden (Schroer et al. 2019: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung).

Vermeidung von Vogelschlag an Gebäudeteilen (Textliche Festsetzung 1.4.7)

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas).

Fazit

Das Plangebiet weist keine geeigneten Habitatstrukturen für artenschutzrelevante Tiere auf. Bestehende Störfaktoren innerhalb des Wohngebietes stehen einer Etablierung planungsrelevanter Tiergruppen entgegen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden.

8. Wasserwirtschaft

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

8.1.1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

8.1.2 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

8.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Die abschließende Anzahl der geplanten Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt und kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ermittelt werden, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Wassersparnachweis

Im Bebauungsplan ist für das Niederschlagswasser eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück durch die Errichtung einer Zisterne vorzusehen, sodass die Brauchwassernutzung dem Wasserersparnis dient. Verwiesen wird auch auf die Vorgaben des § 37 Abs.4 HWG und § 55 WHG

Deckungsnachweis

Die Stadt Herbstein geht aufgrund des Bestandes und den vorhandenen Leitungen davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung auch für dieses Gebiet gesichert werden kann. Die Stadtverwaltung und der Vorhabenträger überprüfen parallel zum Bebauungsplan, inwieweit ein Ausbau des Trinkwassernetzes bzw. die Bereitstellung von Löschwasser für einen Neubau erforderlich ist.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Brandschutz (16.08.2023)

Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, in Kraft seit 07. August 2018 (mit den Änderungen vom 03.06.2020), ist zu beachten und einzuhalten.

Insbesondere verweisen wir auf die §§

§ 2 - Begriffe

§ 3 - Allgemeine Anforderungen

§ 4 - Das Grundstück und seine Bebauung

§ 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

§ 6 - Abstandsflächen und Abstände

§ 14 - Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 - Technische Regeln - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen - des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1).

- der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6
- der max. zulässigen Z = II Vollgeschossen
- beträgt dieser bei kleiner Gefahr (Überwiegende Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen)

(Sollte eine andere Bauart gewählt werden, ist der Bedarf an Löschwasser anzupassen)

der Brandausbreitung

$48\text{m}^3/\text{h} = 800\text{ l}/\text{min}$ (96m^3 für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge ($800\text{ l} \times 120\text{ min} = 96000\text{ l}$ (96m^3)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

- *Alternativ kann eine Gefährdungsbeurteilung für die Gebäude (Plangebiet) erstellt werden, bei der der Bedarf an Löschwasser festgelegt wird.*

Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Fließdruck bei max. Wasserentnahme 1,5 bar Einspeisedruck an der Feuerlöschkreiselpumpe (ca. 2,5 bar am Hydranten) nicht unterschreiten.

Kann für die geplanten Baugebiete die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B.: unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220.

Sollte eine der oben aufgeführten Ersatzmaßnahmen zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“ und den Vorgaben aus der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Hydranten sicherzustellen.

Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150 m betragen.

Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung - verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen. auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme, auch bei Stromausfall, sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.

Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 28.Mai.2018 (mit den Änderungen vom 03.06.2020), wird insbesondere auf den § 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und den § 14 - Brandschutz verwiesen.

In § 36 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Huprettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.

Allgemeiner Hinweis:

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Verpflichtung besteht, weitergehende gesetzliche Vorschriften, ergangenen Weisungen, sowie die geltenden Regeln der Technik zu beachten und einzuhalten.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind durch das Vorhaben der Sicherung des Bestandes schon vorhanden. Im Zuge der Planung eines Neubaus müssen die technischen Anlagen zur Wasserversorgung neu verlegt werden (Hausanschlüsse).

8.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Gesundheitsamt (01.08.2023)

Das Vorhaben liegt innerhalb der Heilquelle Herbstein. Die Verbote- und Gebote der Schutzzonenverordnung des Thermalbrunnen Herbstein sind daher einzuhalten.

Regierungspräsidium Gießen, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Dez. 41.1 (23.08.2023)

Der Planungsraum liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet Herbstein; Quantitative Schutzzone B-neu. Hieraus sind jedoch keine wesentlichen Einschränkungen abzuleiten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich³:

³ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Fläche, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch die geplante 2. Änderung und Erweiterung (Fläche nordwestlich des seit 2017 rechtskräftigen Bebauungsplanes) des Bebauungsplanes „Schlossgarten“ nicht berührt. Es bestehen aus hiesiger Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Es wird auf das Thema „Starkregen“ hingewiesen:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.hnlug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimaprax-projekte/klimaprax-starkregen>.

Die **Starkregen-Hinweiskarte**

(https://www.hnlug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimaprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf) wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km-Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hnlug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z. B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. Starkregen-Gefahrenkarten sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Gewässerentwicklungsflächen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

8.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung des Gebietes durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz aufgrund des Bestandes gesichert. Weitere Details obliegen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro im Vollzug des Bebauungsplanes.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Zum Entwurf wird geprüft, ob das Gebiet im Misch- oder Trennsystem entwässert wird.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Zum Entwurf wird geprüft, ob die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen ausreichend sind.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsart wird seitens der Stadt bzw. des Vorhabenträgers im weiteren Verfahren geprüft und Aussagen zum Entwurf festgelegt.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.6 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird. Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rd. 100m ein Graben, in rd. 155m Entfernung der Vorfluter *Alte Hasel*.

Hochwasserschutz

Das Überschwemmungsgebiet des Vorfluters (Alte Hasel) befindet sich südlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd.155m.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen soll im Plangebiet in Form eines Abrisses eines Gebäudes entstehen, jedoch besteht ebenfalls der Bedarf an einem Neubau, sodass eine tatsächliche Entsiegelung im Sinne einer Senkung der absoluten Menge des Versiegelungsgrads der Fläche nicht erfolgen.

Starkregen

In der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) wird für das Plangebiet ein Starkregenhinweis-Index angegeben. Die Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen (Altlasten) befinden. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Für die Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen wurde von Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Februar 2011 eine Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ erstellt, veröffentlicht und allen hessischen Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen. Dieser Punkt mit den daraus resultierenden Maßnahmen wird gesondert aufgeführt.

Grundsätzliche Ziele sind u.a.:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden (Standortalternativen)
- Bodenbetrachtung anhand natürlicher Bodenfunktionen, Archivfunktion, Empfindlichkeit, Vorbelastung, Nutzungshistorie
- Betrachtung des Erosionsgefährdungspotentials (Umfeld berücksichtigen)
- Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß

Bei der vorliegenden Planung wird der bauliche Bestand optimiert und kein relevanter neuer Bodeneingriff vorbereitet.

Altlasten

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen Dez. 42.2 (23.08.2023)

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen /Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Sofern die Aufschüttungen/Auffüllungen im Rahmen von technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles) nach dem 01.08.2023 durchgeführt werden, regelt die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) die zulässigen Baumaterialien und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflicht). Es wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 tritt die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBod8chV) als Teil der sog: Mantelverordnung in Kraft.

Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6-8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erde) handelt, wenn nur so viel Erdmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Erdmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen für Neubaumaßnahmen empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfswise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Vor- und Nachsorgender Bodenschutz, Dez. 41.4 (23.08.2023)

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Für die Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen wurde von Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Februar 2011 eine Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ erstellt, veröffentlicht und allen hessischen Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen. Ich bitte, diesen Punkt mit den daraus resultierenden Maßnahmen künftig gesondert aufzuführen.

Grundsätzliche Ziele sind u.a.:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden (Standortalternativen)
- Bodenbetrachtung anhand natürlicher Bodenfunktionen, Archivfunktion, Empfindlichkeit, Vorbelastung, Nutzungshistorie
- Betrachtung des Erosionsgefährdungspotentials (Umfeld berücksichtigen)

Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis (17.08.2023)

Dem Verband liegen keine Hinweise über das Vorhandensein von Altablagerungsstandorten und Altstandorten im Plangebiet vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen.

Der vorsorgende Bodenschutz wurde bereits berücksichtigt. Dennoch empfiehlt es sich bei anstehenden Erdarbeiten auf organoleptische Veränderungen des Bodenaushubs (Geruch, Farbe, Konsistenz) zu achten und bei deren zutage treten die Aufsichtsbehörde zu verständigen.

10. Kampfmittel

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (15.08.2023)

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement Schotten (04.09.2023)

Grundsätzlich können gegen die Straßenbehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen gelten gemacht werden.

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

| | |
|---|----------------------------|
| Geltungsbereiche des Bebauungsplans | 2.730 m² |
| Geltungsbereich (WA 1) | 2.394 m ² |
| (Versiegelung bei einer HRZ von 0,4 | 958 m ²) |
| Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 336 m ² |

14. Sonstige Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Technik GmbH (14.08.2023)

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

OVAG Netz (25.08.2023)

In dem ausgewiesenen Gebiet sind 0,4-kV-Kabel gelegt. Ebenso ist angrenzend eine 0,4-kV-Freileitung mit den zugehörigen Masten vorhanden. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können die entsprechenden Bestandspläne bei der OVAG angefordert werden.

Außerdem sei darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall wird um Rücksprache mit dem Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld, Tel. (0 66 31) 9710, gebeten.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand nicht näher als **2,50 m** an das Leiterseil bei größtem Durchhang heranreichen. Alle Gehölze innerhalb des Schutzstreifens, die die maximale Wuchshöhe überschreiten und somit in den Gefahrenbereich der 0,4-kV-Freileitung einwachsen, sind auf Veranlassung der OVAG vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu entfernen bzw. zurückzuschneiden. Beim Befahren der Leitungstrassen mit LKW, Raupen usw. und Aufstellen von Baumaschinen, wie Kränen, Förderbändern usw., sind die einschlägigen Vorschriften, insbesondere in Bezug auf den Abstand zu den 20-kV-Freileitungen zu beachten.

Nach DIN VDE 0211/1285 - Freileitungen bis 1000 V - muss bei blanken Leitern ein Abstand von **1,0 m**, mindestens jedoch **0,2 m** bei ausgeschwungenem Leiterseil zu Bäumen eingehalten werden. Bei isolierten Leitungen ist kein

Abstand vorgeschrieben, Es ist jedoch darauf zu achten, dass eine mechanische Beschädigung der Isolierung- z.B. durch Abrieb- vermieden wird; hier wird der Abstand von **1,0 m** empfohlen.

Da bei Abständen zu Wohngebäuden und sonstigen Bauwerken eine Fülle von Abständen und Bestimmungen einzuhalten sind, können diese nur nach Rücksprache mit der Fachabteilung in Friedberg -Tel. 06031/824342 -, objektbezogen angegeben werden.

Die Stadt Herbstein wird gebeten bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutteinrichtung, etc.) im Bereich der OVAG-Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit der Dienststelle Alsfeld in Verbindung setzt.

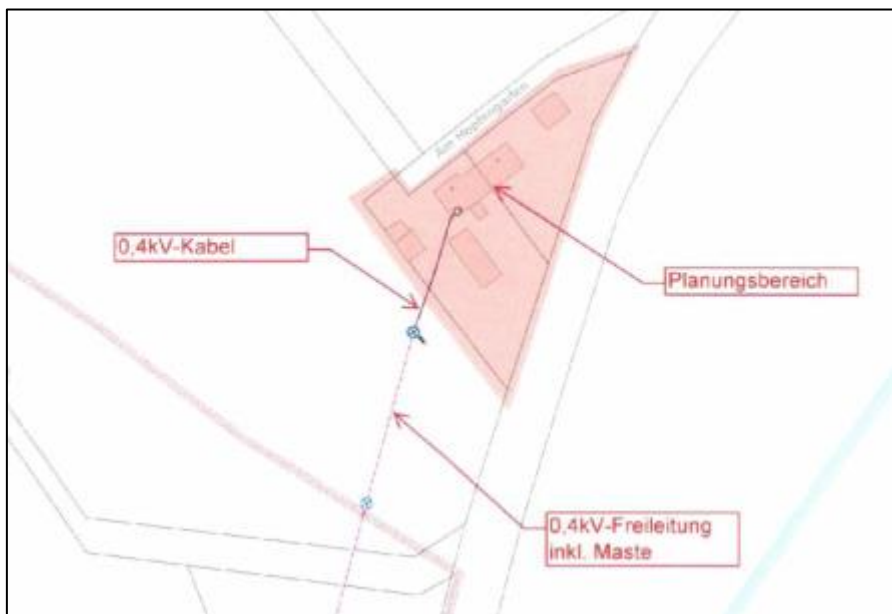
Bei der Stellungnahme wird davon ausgegangen, dass keine Änderungen an den Bestandsanlagen der OVAG notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt dennoch der Fall sein, wird diese gebeten, sich mit der OVAG in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung wird der Stadt vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Anschlussnehmern an das OVAG-Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, soll sich bitte frühzeitig mit der Fachabteilung in Friedberg —Tel. 06031/824367 in Verbindung gesetzt werden.

Im Bereich für einen potenziellen Neubau im Südwesten des Geltungsbereichs ist das Vorhandensein eines gelegten 0,4 kV-Kabels zu beachten. Sollte in diesem Bereich eine bauliche Maßnahme stattfinden sollen, so muss das Kabel zunächst verlegt werden.

Abb.6: Verortung der 0,4kV-Kabel der ovag Netz GmbH im Geltungsbereich



15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, 09.2024

Planstand 18.07.2024

Projektleitung: M. Wolf / Dipl.-Geogr., Stadtplaner (AKH / SRL)
M. Caetano / B.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de