

Stadt Grünberg, Stadtteil Harbach

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Kroheckensand“ – 1. Erweiterung

Vorentwurf

Planstand: 01.10.2024

Projektnummer: 23-2966

Projektleitung: Roeßing

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	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.6 Verfahrensart und -stand	7
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	8
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	9
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	9
5. Erneuerbare Energien.....	10
6. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	11
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	14
9. Kampfmittel.....	14
10. Immissionsschutz	14
11. Denkmalschutz	15
12. Sonstige Infrastruktur.....	15
13. Anlagen und Gutachten.....	15

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadt Grünberg betreibt eine nachhaltige und nachfrageorientierte Siedlungsentwicklung und ist bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die im Stadtgebiet vorhandene attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur mit kulturellen Angeboten, Kinderbetreuung, Bildungs-, Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitangebote dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der positiven städtebaulichen Rahmenparametern besteht eine stetige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zum selbstgenutzten Wohneigentum. Hierbei ist die Stadt Grünberg daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu befriedigen. Dennoch bedarf es auch Entwicklungsmöglichkeiten in Form von Ortsrandarrondierungen, insbesondere in den nicht zentralen Stadtteilen, die unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen, um auch der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken von ortsansässigen Familien gerecht zu werden.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2024), bearbeitet

Am südöstlichen Ortsrand von Harbach besteht eine solche Entwicklungsmöglichkeit. Die beiden Eigentümer der Flurstücke 456, 457 und 458 (Flur 1) sind an die Stadt Grünberg herangetreten, um hier zwei Wohngebäude für den Eigenbedarf der Familien zu errichten. Geplant ist eine zweigeschossige Bauweise mit geneigten Dächern, deren Dachneigung im Bereich von 15° bis 38° liegen sollen und somit im Kontext der Umgebungsbebauung stehen. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbebauung soll über die bereits vorhandene städtische Erschließungsstraße *Zum Sandberg* erfolgen. Hier befindet sich ebenfalls die Leitungsinfrastruktur sowohl für die Versorgung als auch für die Abwasserbeseitigung, an die die Grundstücke angeschlossen werden können. Zur Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers sind zudem Regenwasserzisternen vorgesehen. Hierdurch kann das

Niederschlagswasser bspw. zur Gartenbewässerung genutzt werden. In Ergänzung zu den beiden Wohnbaugrundstücken ist die Anpflanzung einer Streuobstwiese mit 6 Hochstämmen regionaltypischer Sorten vorgesehen. Die Streuobstwiese kann für die Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs herangezogen werden und greift die unmittelbare Umgebung im Außenbereich auf, die bereits Streuobstbestände aufweist. Ferner geht mit der Anlage der Streuobstwiese eine Eingrünungsfunktion einher und es entsteht ein fließender Übergang von der Wohnbebauung zum offenen Freiraum. Auch in Richtung Süden soll durch eine offene Bepflanzung ein optischer Übergang zwischen Siedlungsgefüge und dem Außenbereich erzielt werden.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Westlich des Plangebietes befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 22 „Kroheckensand“ aus dem Jahr 1980 der angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Um einen Beitrag zur Eigenentwicklung zu leisten und den Wohnstandort weiter zu stärken hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg hierzu in ihrer Sitzung am 04.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Kroheckensand“ – 1. Erweiterung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Zur Ausweisung hierzu gelangt ein Allgemeines Wohngebiet § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grünberg aus dem Jahr 2003 stellt das Plangebiet als Flächen für Landwirtschaft dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes stehen die Darstellungen im Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan zunächst kleinräumig entgegen. Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 erfolgt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung der Fläche für Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrandbereich von Harbach östlich der Straße *Zum Sandberg*. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 456, 457 und 458. Das Planareal ist derzeit überwiegend durch eine landwirtschaftliche Nutzung in Form von Grünlandflächen (Weide, intensiv genutzt) geprägt. Im nördlichen Bereich des Planareals befinden sich gärtnerisch gepflegte Anlagen mit zwei Laubbäumen. Die Topografie im Bereich des Plangebietes lässt sich als weitestgehend eben beschreiben.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Wohnnutzung
Osten:	Dachdeckerbetrieb und landwirtschaftliche Flächen (Grünland)
Süden:	Landwirtschaftliche Fläche (Grünland) und Streuobstwiesen
Westen:	Erschließungsstraße <i>Zum Sandberg</i> und angrenzend Wohnnutzung

Bereich des Plangebietes



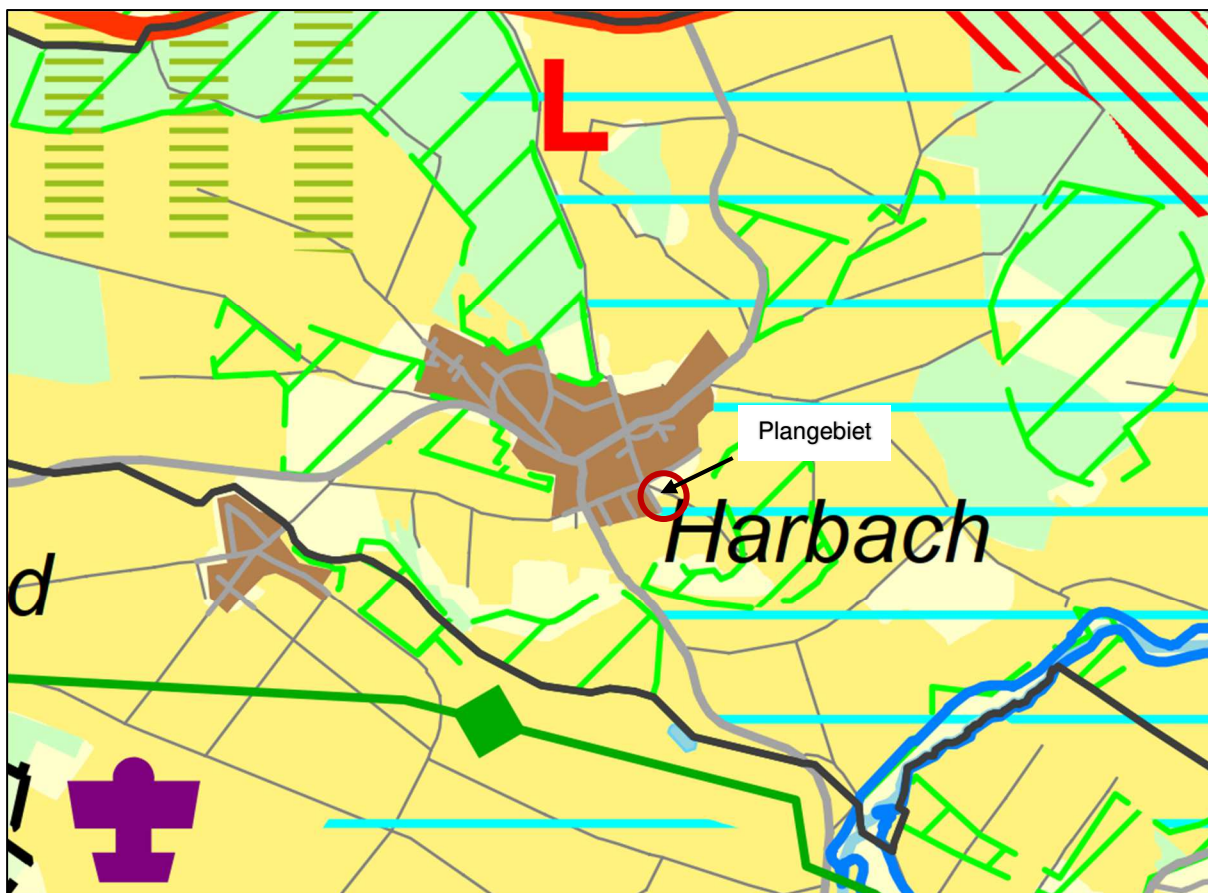
(Quelle: Eigene Aufnahmen, 04/2024)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,23 ha, die insgesamt auf die Wohnbaufläche entfällt.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet teilweise als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie teilweise als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dar. Überlagert wird das Planareal durch ein *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*.

Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

Aufgrund der Geringfügigkeit der Inanspruchnahme des *Vorranggebietes für Landwirtschaft* liegt nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der fehlenden Raumbedeutsamkeit kein Zielverstoß in Bezug auf die Ziele der Raumordnung vor. Ferner sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser ersichtlich. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind eingriffsminimierende Festsetzungen enthalten, die auch dem Schutz des Grundwassers dienen. Zu nennen sind u.a. festgelegte Maßnahmen zur Befestigung von Flächen in wasserdurchlässiger Weise, das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung und Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung.

Des Weiteren ist bei Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch die Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den unbeplanten Innenbereichen dazustellen sowie die Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (Ziel 5.2-5). Zur Vermeidung von Dopplungen wird diesbezüglich auf die Ausführungen in Kapitel 1.5 – Innenentwicklung und Bodenschutzklausel verwiesen.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Geltungsbereich liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist planungsrechtlich derzeit als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten.

1.5 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 Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die letzte Baugebietsentwicklung im Stadtteil Harbach erfolgte auf Grundlage des Bebauungsplanes „Nr. 62 „Kartenstück“ im Jahr 1999. Mit dem Bebauungsplan wurden die Voraussetzungen für die Entwicklung von rd. 34 Baugrundstücken am nordwestlichen Ortsrand geschaffen, die abschnittsweise erschlossen und vermarktet wurden. Die Baugebietsentwicklung ist abgeschlossen. Die Grundstücke befinden sich insgesamt in Privateigentum, sodass die Stadt Grünberg über keine Baugrundstücke im Stadtteil Harbach verfügt, die sie an Kaufinteressenten veräußern kann. Des Weiteren sind keine Innenentwicklungspotentiale vorhanden, die eine aktive Steuerung der Siedlungsentwicklung möglich machen. Auch für die vereinzelt im Stadtteil Harbach vorhandene Baulücken besteht seitens der Stadt Grünberg keine Zugriffsmöglichkeit.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes kann im Sinne der Eigenentwicklung ein Beitrag zur Deckung der Nachfrage von ortsansässigen Familien geleistet werden. Die Fläche des Plangebietes eignet sich nach Auffassung der Stadt Grünberg zur Umnutzung für Wohnbebauung und wird als städtebaulich sinnvoll erachtet. Das Planareal befindet sich unmittelbar am Siedlungsrand des Stadtteils Haarbachs. Darüber hinaus steht die geplante Nutzung im Kontext mit der Umgebungsbebauung. Ferner ist die verkehrliche und technische Erschließung über die Straße *Zum Sandberg* sichergestellt, ohne dass es umfangreicher Erschließungsmaßnahmen bedarf. **Adäquate Standortalternativen** oder verfügbare **Innenentwicklungspotentiale** sind daher vorliegend nicht ersichtlich.

Des Weiteren sind durch die vorliegende Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen sowohl öffentlicher als auch privater Belange der Landwirtschaft ersichtlich. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine bauliche Inanspruchnahme **landwirtschaftlicher Nutzflächen** (Weideland) und somit ein Flächenverlust in einer Größenordnung von rd. 0,18 ha. Von einer Existenzgefährdung von Landwirten/Bewirtschafter innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der vergleichsweisen geringfügigen Inanspruchnahme insgesamt nicht auszugehen. Zumal die Eigentümer der Flächen, diese für eigene Nutzungsabsichten bzw. für Familienangehörige einer Wohnbebauung zugänglich machen wollen.

Neben dem Aspekt der Betroffenheit ansässigen Landwirte bzw. Bewirtschafter gilt es auch die Wertigkeit der betroffenen Flächen wie bspw. das Ertragspotential und die Auswirkungen auf die Agrarstruktur in die Abwägung mit einzubeziehen. Zur Bewertung der Wertigkeit der Böden aggregiert der Bodenfunktionserfüllungsgrad des Boden-Viewer Hessens verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotential, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Laut Boden-Viewer Hessen ist ersichtlich, dass das Plangebiet einen Bodenfunktionserfüllungsgrad von „gering“ aufweist. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Agrarstruktur sind allerdings die Aussagen der

sogenannten Ertragsmesszahl (natürliches Ertragspotential). Die Acker- und Grünlandzahl wird untergeordnet mit 42 und überwiegend mit 38 angegeben, sodass es sich nicht um Böden mit besonderer Wertigkeit handelt. Auch durch den dreiecksförmigen Flächenzuschnitt und dem unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage spielen die Flächen für agrarstrukturelle Belange eine eher untergeordnete Rolle. Ferner stehen den betroffenen Belangen der Landwirtschaft mit den in § 1 Abs. 6 BauGB konkret genannten Belange der Bevölkerungsentwicklung und Stärkung des Wohnstandortes ebenfalls im Rahmen der Abwägung und somit öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Aspekte gegenüber, die die Aufstellung des Bebauungsplanes begründen. Unter Abwägung des Sachverhalts hält die Stadt Grünberg die geringfügige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen als vertretbar.

Die **Belange des (vorsorgenden) Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zudem kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen sind u.a. festgelegte Maßnahmen zur Befestigung von Flächen in wasserdurchlässiger Weise, das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung und Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	04.07.2024 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 6 BauGB	__..__

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Heimat-Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Grünberg.

Ein wichtiger Grund i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, den Entwurf des Bauleitplans für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen, lag nicht vor. Angesichts des Planziels der Darstellung einer Wohnbaufläche in einer Größenordnung von rd. 0,23 ha am Ortsrand von Harbach war demnach z.B. nicht von einer erhöhten planerischen Komplexität auszugehen.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

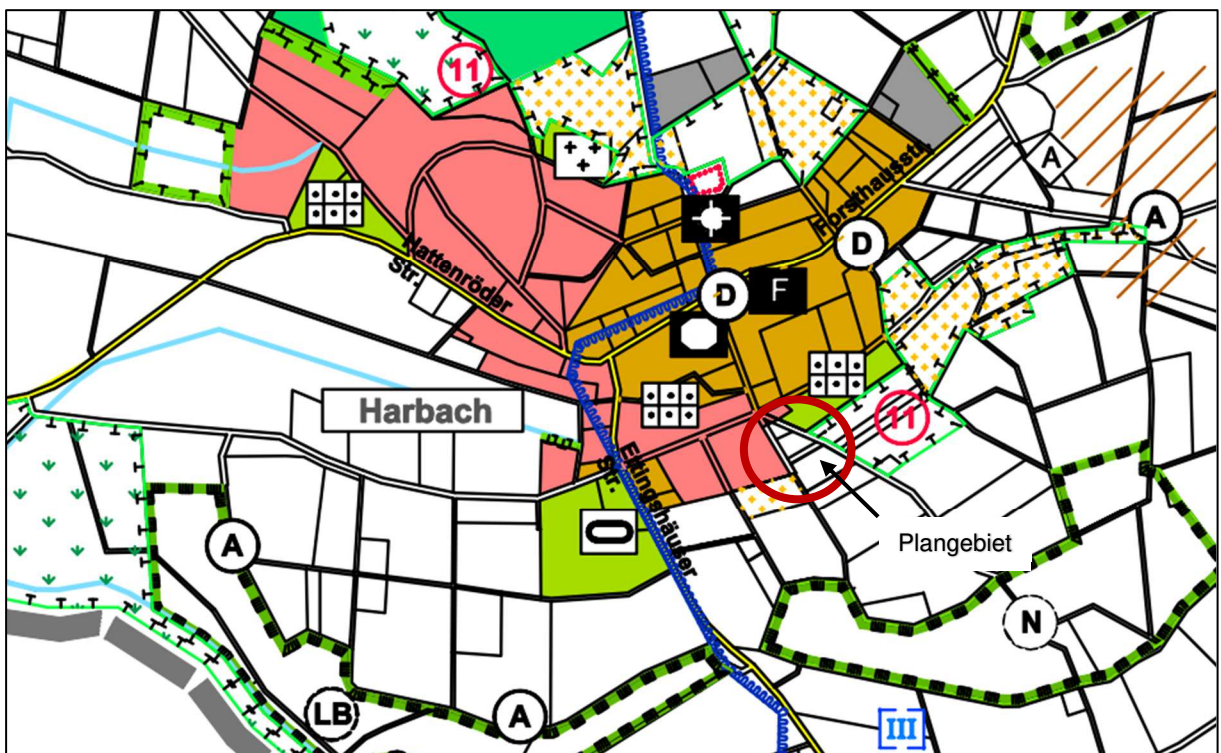
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Erschließungsstraße *Zum Sandberg*. Im Vollzug des Bebauungsplanes ist lediglich ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Das planinduzierte Verkehrsaufkommen kann verkehrsgerecht über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Nördlich des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg.

Die nächstliegende Bushaltestelle im ÖPNV befindet sich in einer Entfernung von rd. 170 Metern in nördlicher Richtung im Knotenpunktbereich der Straßen *Zum Sandberg* und *Grohlgasse*, die über die vorhandenen Gehwege fußläufig gut erreichbar ist. Das Plangebiet verfügt somit auch über einen Anschluss an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs.

3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Grünberg aus dem Jahr 2003 stellt das Plangebiet als Flächen für Landwirtschaft dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes stehen die Darstellungen im Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan zunächst kleinräumig entgegen. Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 erfolgt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes die Umwidmung der Fläche für Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2003)



genordet, ohne Maßstab

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine UP 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). Ferner beschränkt sich die Abschichtungsmöglichkeit nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB wird daher durch den der Begründung beigefügten Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB Rechnung getragen

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Auf Basis einer Einschätzung potenziell betroffener Tiergruppen fanden von März bis Ende Juli 2024 Erhebungen zu Vögeln, Fledermäusen und Reptilien statt. Ein erster Ergebnisbericht ist als Anlage der Begründung beigefügt. Reptilien konnten im Rahmen der Kartierungen im Plangebiet nicht festgestellt werden. Nach gutachterlicher Einschätzung werden Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich. Die festgestellten Reviervögel liegen außerhalb des Planbereichs. Ferner wird der vorhandene Höhlenbaum auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt. Zusammenfassend festgehalten werden kann, dass im Ergebnis der Artenschutzprüfung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug der Bauleitplanung darstellen. Hier kann den artenschutzrechtlichen Aspekten und den einschlägigen artenschutzrechtlichen gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsebene Rechnung getragen werden.

Zum Entwurf findet der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag Eingang in die Planung.

5. Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb gemäß § 10 GEG ist ein Gebäude als Niedrigenergiegebäude (Effizienzstandard 55) nach Maßgabe des Gesetzes zu errichten. Das Gebäude ist so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach § 15 oder § 18 ergibt. Des Weiteren sind Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe von § 16 oder § 19 zu vermeiden. Zudem darf eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Zum Einsatz können unterschiedliche Energieträger gelangen, sodass zur Vermeidung von Einschränkungen in der Wahlfreiheit im Vollzug des Bebauungsplanes von einer verbindlichen Festsetzung wie bspw. die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie abgesehen wird.

Im Gebäude-Energie-Gesetz wird insofern festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das Gebäude-Energie-Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt und sich die Technik ständig weiterentwickelt, wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Städtebauliche Gründe, die über die Vorgaben aus der Fachgesetzgebung hinaus einen Handlungsbedarf begründen würden, sind vorliegend nicht ersichtlich.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Insbesondere auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der Aspekt Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Hier wird festgesetzt, dass Dachflächen $\leq 5^\circ$ Neigung mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Hierdurch wird zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes und damit einhergehend im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen. Ebenfalls gestalterische Maßnahmen, wie der Ausschluss von Schottergärten sowie weiteren Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächengestaltung und Anlage einer Obstwiese mit Extensivgrünland tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. In Ergänzung wird im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden die zulässige Grundflächenzahl mit einer GRZ = 0,3 restriktiv festgesetzt. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für den Versiegelungsgrad in Allgemeine Wohngebiete werden somit nicht voll ausgeschöpft. Auch werden wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen festgesetzt sowie die Verwendung von wasserdichten nicht durchwurzelbaren Folien zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und Verdunstungskühle sowie Verschattungseffekten durch Neupflanzungen kann zumindest ein Beitrag zur Reduzierung des Funktionsverlustes durch die bauliche Inanspruchnahme geleistet werden.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen erhöhten Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum weder erhöhte noch stark erhöhte Werte für die Vulnerabilität an.

Die Stadt Grünberg verfügt zudem über kommunale Fließpfadkarten. Für das Plangebiet wird lediglich im südlichen Bereich eine Aussage in Bezug auf das Gefährdungspotential getroffen. Demnach wird der Bereich als Ackerland – wenig gefährdet bei einer Hangneigung von 2% bis 5% eingestuft. Fließpfade mit einem Einzugsgebiet von mind. 1 ha und einer Ausdehnung von 10 m zu jeder Seite verlaufen nicht durch das Plangebiet. Hierausfolgend ist nicht von einer Gefährdung auszugehen, auch wenn dies aufgrund von unvorhergesehenen Ereignissen nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann. Des Weiteren konnten im Rahmen der Bestandskartierungen vor Ort keine Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag festgestellt werden. Insgesamt liegen derzeit keine Hinweise vor, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Treffung von Vorkehrungen in Form von Maßnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips begründen würden.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenneversiegelungen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, greift der Bebauungsplan die im Umweltbericht formulierten Empfehlungen auf (Zisternen, geringer Versiegelungsgrad, Begrünungsmaßnahmen). Unter Hinweis auf die vorhandene Topografie ist nicht damit zu rechnen, dass von den angrenzenden Freiraumflächen im Falle von Starkregenereignissen Oberflächenwasser auf das Plangebiet gelangt. Lediglich die östlich und südöstlich gelegenen Flächen werden als Ackerland - mäßig gefährdet (Hangneigung 5% bis 10%) eingestuft. Hier übernehmen allerdings sowohl die festgesetzte Maßnahmenfläche (Extensivgrünland mit Hochstamm-Obstbäumen) als auch die randliche Anpflanzungsfläche ein gewisses Maß an Erosionsschutz. Im Ergebnis der Umweltprüfung sind durch die Umsetzung keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, sodass unter Abwägung des Sachverhalts die kleinräumige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine Eigenentwicklung des Stadtteils als begründet bewertet wird.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Mit der Aufstellung der Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen. Als realistisches Szenario kann die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten herangezogen werden. Der hierdurch zu erwartende zusätzliche Wasserbedarf wird auf Grundlage von Erfahrungswerten bestimmt und ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Art der Bebauung	Anzahl Wohneinheiten	Einwohner je Wohneinheit	Einwohner gesamt	Spezifischer Wasserbedarf	Wasserverbrauch gesamt
Wohngebäude	4	3,5	14	0,15 m ³ /Tag	2,1 m ³ / Tag

In der Straße *Zum Sandberg* befindet sich die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung. Die Wasserversorgung, einschließlich der Löschwasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand über den Anschluss an das bestehende örtliche Netz sichergestellt werden. Der nächstliegende Unterflurhydrant befindet sich direkt angrenzend zum Plangebiet im Kreuzungsbereich *Zum Sandberg/ Friedensruh*. Ferner befindet sich ein weiterer Unterflurhydrant im Bereich der für das Plangebiet maßgebenden Erschließungsstraße *Zum Sandberg*. Die Details der Sicherstellung der Wasserversorgung obliegen dem Vollzug des Bebauungsplanes.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die Entwässerung kann durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Bereich der Straße *Zum Sandberg* (Mischsystem) erfolgen. Eine Ableitung des anfallenden Abwassers im Trennsystem ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Ein Umbau des Bestandsnetzes aufgrund der ergänzenden Entwicklung von zwei Baugrundstücken ist unverhältnismäßig. Ferner befindet sich kein Vorfluter in räumlicher Nähe über den das anfallende Niederschlagswasser sachgerecht abgeleitet werden kann. Auch ist eine gezielte Versickerung aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse nicht zielführend. Zur Begrenzung der Abflussmengen und Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit, insbesondere des anfallenden Niederschlagswassers, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen und Maßnahmen enthalten, die der Thematik Rechnung tragen. So wird die zulässige Versiegelung auf ein Maß von GRZ = 0,3 begrenzt und die zulässigen Obergrenzen nach Baunutzungsverordnung nicht voll ausgeschöpft. Des Weiteren sind Flächen wie z.B. Stellplätze, Wege oder Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Auch die vorzunehmende Dachbegrünung von Dächern $\leq 5^\circ$ und der Ausschluss von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien leisten einen Beitrag zur Reduzierung der Abflussmengen. Darüber hinaus ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen in Zisternen oder geeigneten Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes oder zur Bewässerung von Grünflächen) zu verwerten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 6 m³ betragen.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des mit Verordnung vom 04.04.1990 (StAnz. Nr. 21/1990, Seite 964) festgesetzten Wasserschutzgebiet „Wasserwerk Queckborn“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Darstellung einer Wohnbaufläche steht der Schutzgebietsausweisung im Grundsatz nicht entgegen.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen und einer restriktiven Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl.

Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Ebenso sind die verbleibenden Grundstücksfreiflächen dauerhaft und natürlich zu begrünen sowie anteilig mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Zudem ist die Anlage von sogenannten Schottergärten für die Freiflächengestaltung unzulässig. Des Weiteren sind Dächer $\leq 5^\circ$ mindestens extensiv zu begrünen. Hierbei kann in Bezug auf das Schutzgut Boden zumindest von einem geringen Maß der Funktionserfüllung ausgegangen werden. Ferner trägt die Dachbegrünung der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei (Regenrückhaltung, Verdunstung). Die geplanten Maßnahmen dienen insgesamt sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Grünberg zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

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 empfohlen.

9. Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. 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 Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Darstellung einer Wohnbaufläche kann im Kontext der im näheren Umfeld ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Dachdeckerbetrieb. Eine Beeinträchtigung der Arbeitsabläufe des Unternehmens ist zum jetzigen Zeitpunkt durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten. Dies begründet sich darin, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung kein Heranrücken einer schutzbedürftigen Wohnbebauung über das bereits bestehende Maß planungsrechtlich geschaffen wird. Die auf das Allgemeine Wohngebiet einwirkenden Lärmimmissionen resultieren größtenteils aus den Fahrzeugbewegungen des Kunden- und Beschäftigtenverkehrs. Des Weiteren finden

die Tätigkeiten überwiegend auf den jeweiligen Baustellen statt. Auf dem Betriebsgelände befinden sich zudem Hallengebäude mit Rolltoren, die den Lärmeintrag auf die angrenzende Bebauung reduzieren.

11. Denkmalschutz

Einzelkulturdenkmäler oder Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Auch im Umfeld des Plangebietes sind denkmalgeschützte Anlagen mit räumlichem Bezug nicht vorhanden.

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.

12. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

13. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr.22 „Kroheckensand“ 1. Erweiterung sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, Planungsbüro Fischer, Stand: 01.10.2024
- Ergebnisbericht der faunistischen Untersuchungen, PlanÖ, Stand: 10/2024

Planstand: 01.10.2024

Projektnummer: 23-2966

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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