

Bauleitplanung

Gemeinde Ebersburg

**Bebauungsplan
„Katzenacker II“,
Ortsteil Ried**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8
BauGB**

Beteiligung der Behörden gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB und
Öffentliche Auslegung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB, jeweils i.V.m. 13b
BauGB

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	3
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	4
4.	Altflächen	4
5.	Planung	4
5.1	Städtebau	4
5.2	Erschließung	7
5.2.1	Verkehr	7
5.2.2	Energie	8
5.2.3	Wasserwirtschaft	8
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	10
5.4	Bodenschutz	10
5.5	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise	13
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz	13
7.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB	15
8.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	17
9.	Rechtliches Verfahren	17

Anlage: Immissionsberechnung, Stand 04.05.2020

1. Veranlassung

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, da eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Ried besteht, die durch Aufstellung des Bebauungsplanes gedeckt werden soll.

Im Ortsteil Ried sind derzeit nur 17 freie Baugrundstücke, davon keines in Gemeindebesitz, vorhanden (Stand März 2020). Die Eigentümer dieser Grundstücke wurden in der Vergangenheit mehrfach angeschrieben und unter anderem gebeten, mitzuteilen, ob sie bereit sind, die Grundstücke zu veräußern. Alle Eigentümer haben mitgeteilt, dass sie nicht an einem Verkauf an die Gemeinde oder private Bauwillige interessiert sind.

Es stehen daher zeitnah keine Grundstücke für eine Bebauung zur Verfügung. Zur Deckung der erheblichen Nachfrage ist daher die Ausweisung des neuen Baugebietes erforderlich, um die bestehende Nachfrage zu decken und Bauwilligen ihre Bauwünsche erfüllen zu können.

Der Bebauungsplan schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich einschließlich der Erschließung und der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im Norden des Ortsteiles Ried und grenzen südlich und östlich an die bebaute Ortslage an. Direkt westlich verläuft eine Bahntrasse. Die Landesstraße 3458 grenzt im Norden an.

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan Nordhessen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Da eine Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft zu Zwecken der Eigenentwicklung grundsätzlich möglich ist und da die Fläche nicht raumbedeutsam ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Regionalplanung grundsätzlich gegeben ist.

Im dem am 7. Mai 2020 beschlossenen und zwischenzeitlich zur Genehmigung vorgelegten Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es wurde daher bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Zulässigkeit der Wohnbebauung auf dieser Fläche geprüft.

Die geplanten Nutzungen sind daher mit den Zielen des Regionalplanes vereinbar und sind aus dem F-Plan entwickelt.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt.

Da die Bauleitplanung während der Corona-Pandemie öffentlich ausgelegt wird, wird der Offenlegungszeitraum etwas länger als einen Monat gewählt.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Die bei der öffentlichen Auslegung eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen sind im Planbereich ebenfalls nicht bekannt.

5. Planung

5.1 Städtebau

Im Baugebiet sind Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planbereich verboten. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (WA) bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Um im Wohngebiet unzulässig hohe Schallemissionen von der nördlich verlaufenden Landesstraße und der westlich angrenzenden Bahngleisanlage ausschließen zu können, wurde ein Schallgutachten angefertigt, s. Anlage:

Im westlichen sowie südlichen Teil des Geltungsbereiches kommt es zu keiner Überschreitung der zulässigen Schallimmissionen. Die relativ wenig befahrene vorhandene Bahntrasse ist daher aus schalltechnischer Sicht nicht problematisch.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 ($L = 55/45 \text{ dB(A)}$) werden jedoch im nördlichen Bereich, im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1, durch den Verkehr auf der angrenzenden Landesstraße sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit überschritten.

Es sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für das Allgemeine Wohngebiet mit Index 1 ist textlich festgesetzt, dass wenn in Schlafräumen Fenster in Richtung der Landesstraße vorgesehen sind, zusätzliche Lüftungseinrichtungen oder alternativ zu den Lüftungseinrichtungen auch Fenster, die im gekippten Zustand eine hinreichende Schalldämmung aufweisen (z.B. Hafencityfenster), einzubauen sind. Diese Fenster müssen den Mittelungspegel um mindestens 9 dB(A) senken.

Zusätzlich sind bei Gebäuden, bei denen nur in Richtung der Landesstraße Außenwohnbereiche, zum Beispiel Balkone oder Terrassen, angeordnet werden, schallpegelreduzierende Maßnahmen, zum Beispiel verglaste Balkone, Wintergärten, Loggien, vorzusehen. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen in Richtung der Landesstraße muss mindestens eine baulich geschlossen sein. Die Schließung ist nicht erforderlich, wenn auch an einer lärmabgewandten Gebäudeseite Außenwohnbereiche angeordnet werden.

Bei Beachtung dieser Festsetzung können unzulässige Schallimmissionen nicht auftreten bzw. sind schadlos. Weitere Schallschutzmaßnahmen, z.B. eine Schallschutzwand sind nicht erforderlich.

Die Baugrenzen im Norden des Baugebietes wurden nach Absprache mit Hessen Mobil mit einem Abstand von $13,50 \text{ m}$ und im Westen nach Absprache mit der Deutschen Bahn mit einem Abstand von $8,00 \text{ m}$ eingetragen.

Durch die gewählten Baugrenzen können die Grundstücke trotz der Abstände zur Landesstraße und zur Bahn sinnvoll bebaut werden. Die Bauherren erhalten größtmögliche Freiheiten.

Die gemäß Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grundflächenzahl von $0,4$ wurde auf $0,3$ reduziert, da auch mit der reduzierten Grundflächenzahl ausreichend groß gebaut werden kann. Die gemäß Baunutzungsverordnung maximal zulässige Versiegelung kann daher nicht erreicht werden.

Die maximal erlaubte Firsthöhe wird zum Erhalt des Ortsbildes und wegen der Ortsrandlage festgesetzt. Sie reicht für die maximal 1-geschossige Bauweise aus und stellt sicher, dass keine zu wuchtigen Gebäude errichtet werden. Es können ungefähr $9,5 \text{ m}$ hohe Gebäude errichtet werden.

Die Anhebung des Geländeniveaus ist zur Erhöhung der Attraktivität der Baugrundstücke bis etwa auf das Niveau der Bahntrasse und der Landesstraße vorgesehen. Die geplanten Geländehöhen sind eingetragen. Der vorhandene Höhenunterschied wird annäherungsweise aus Abbildung 4, siehe Kapitel 6, ersichtlich.

Auch ist die Erhöhung aus abwassertechnischen Gründen erforderlich, siehe Kapitel 5.2.3. Die durch die Geländeanhebung entstehenden Böschungen zur Bahn und zur Landesstraße wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Textlich wurde festgesetzt, dass max. ein Staffelgeschoss zulässig ist.

Ein Staffelgeschoss ist ein Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und daher eine kleinere Grundfläche als das darunterliegende Geschoss aufweist.

Ohne Aufnahme dieser Festsetzung könnten daher mehrere Staffelgeschosse übereinander vorgesehen werden, da sich die Zahl der Vollgeschosse nicht ändert, wenn die Grundfläche des Staffelgeschosses höchstens $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt.

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da Reihenhäuser, die mit offener Bauweise möglich sind, nicht in das städtebauliche Konzept passen.

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wurde beschränkt, damit sich die neuen Gebäude gut in das vorhandene Ortsbild einfügen und keine zu wuchtigen Gebäude entstehen können.

Eine Wohnung bzw. Wohneinheit ist wie folgt definiert:

Als Wohnung wird die Gesamtheit von Räumen bezeichnet, die zur Führung eines selbstständigen Haushaltes bestimmt sind. Nach der Hessischen Bauordnung gehören zu einer Wohnung eine Küche, ein Bad mit Dusche oder Badewanne, eine Toilette und ein Abstellraum. Weitere bauordnungsrechtliche Merkmale einer Wohnung ist ihre Abgeschlossenheit gegenüber anderen Wohnungen oder Nutzungseinheiten. Auch muss sie einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, Treppenhaus oder Vorraum besitzen.

Der Bauherr kann daher innerhalb eines Hauses mehrere Wohnungen, zum Beispiel für die Eltern, Kinder usw. schaffen, ohne dass diese auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet werden, wenn sie keinen eigenen abschließbaren Zugang haben. Er kann daher zusätzlich eine einzige Wohnung, zum Beispiel für die Vermietung, realisieren.

In einem Doppelhaus können insgesamt 4 Wohnungen gebaut werden. Das Doppelhaus setzt aber voraus, dass es auf 2 verschiedenen Grundstücken errichtet wird. Wird ein Haus mit 2 Hauseingängen auf einem einzigen Grundstück errichtet, handelt es sich um ein Einzelhaus. Dann können wieder nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Die Dächer der Gebäude dürfen nicht mit glanz- oder edelengobierten Dachziegeln bzw. glänzenden Materialien eingedeckt werden.

Zum Erhalt des Straßenbildes wurde festgesetzt, dass Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straße und der Fußwege nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Darüber hinaus sind aus Sicherheitsgründen entlang der Bahntrasse mindestens 1 m hohe Einfriedigungen vorzusehen.

Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen. Zugvögel, die hauptsächlich nachts ziehen, werden durch starke Lichtquellen von ihrem Weg abgelenkt.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde daher festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung auf den Wohnbaugrundstücken so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind darüber hinaus störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin, zu wählen.

Durch eine umweltverträgliche Beleuchtung für Natur und Mensch können die negativen Auswirkungen auf das UNESCO-Biosphärenreservat Rhön verringert werden. Das Biosphärenreservat ist seit August 2014 international anerkannter Sternepark, in dem natürliche Nachtlandschaften mit prachtvollem Sternenhimmel zu beobachten sind.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Zur ordnungsgemäßen verkehrstechnischen Erschließung ist eine innere Erschließungsstraße erforderlich. Sie wird an die Straße „Am Bildstock“ angebunden.

Die Straßenbreiten für den fließenden Verkehr sind so sparsam wie möglich angesetzt worden. Da in dem kleinen Wohngebiet mit wenig Verkehr zu rechnen ist, wurde dies bei Wahl der Breite der Straßen beachtet. Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche ermöglicht grundsätzlich einen Begegnungsverkehr von zwei PKW bei einseitigem Fußweg. Es ist ein höhengleicher Ausbau der Fahrbahn und des Gehweges vorgesehen.

Für den gewählten Wendehammer werden kleinere Flächen benötigt als für den typischen Wendehammer bzw. den Wendekreis. Er ist geeignet für Personenkraftwagen, Lastkraftwagen und 3achsige Müllfahrzeuge und entspricht daher einem Wendekreis mit 10er Radius.

Die Wendeanlage ist erforderlich, da an die nördlich gelegene Landesstraße nicht angebunden werden darf. Der Einmündungsbereich würde auf freier Strecke und zu nah am Bahnübergang liegen.

Zum Erhalt des Straßenbildes sind Garagen nur in einem Abstand von mind. 5 m und Carports sowie Nebenanlagen in einem Abstand von mind. 3 m zur öffentlichen Straße und zu den Fußwegen zulässig.

Stellplätze können auch direkt angrenzend angeordnet werden, sie sind daher außerhalb der überbaubaren Flächen uneingeschränkt zulässig.

Darüber hinaus sind entlang der öffentlichen Straßen und Fußwege auch Einfriedigungen, Stützmauern und Ähnliches bis zu einer Entfernung von 3,00 m nicht zulässig.

Entlang der L 3458 dürfen keine Hochbauten, daher auch keine Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO errichtet werden. Die Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG ist daher zu beachten. Sie wurde gemäß Abstimmung mit Hessen Mobil mit einem Abstand von 13,50 m zum Fahrbahnrand eingetragen.

Darüber hinaus sind feste Hindernisse wie z.B. Bäume und Einfriedigungen innerhalb der Bauverbotszone erst ab einem Abstand von mind. 9,50 m zum Fahrbahnrand zulässig.

Um die fußläufige Durchgängigkeit in Richtung Norden und Süden abzusichern, wurde der vorhandene Feldweg als Fußweg in den Bebauungsplan übernommen. Die Baugrenze wurde hier bewusst nur mit 2 m zum Fußweg festgesetzt.

5.2.2 Energie

Im Fußweg mit Index 1 ist eine Stromleitung verlegt, welche auch erhalten werden kann. Da in der öffentlichen Erschließungsstraße noch keine Stromleitungen verlegt sind, sind Erweiterungen erforderlich.

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch vorgesehen.

Für evtl. erforderliche Versorgungstationen, zum Beispiel Trafostationen und Wärmezentralen, die als Nebenanlagen im gesamten Gebiet zulässig sind, ist festgesetzt, dass sie den gemäß HBO erforderlichen Grenzabstand unterschreiten dürfen. Dadurch wird den Objektplanern größtmögliche Flexibilität ermöglicht und der Flächenbedarf reduziert.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten im Straßenraum erheblich ein. Sie verändert nachteilig das Ortsbild. Auch stellen die Masten zusätzliche Hindernisse, daher Gefahrenpunkte, dar. Es wurde daher eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässt.

5.2.3 Wasserwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches ist noch keine Wasserversorgungsleitung vorhanden. Der Ausbau ist daher erforderlich.

Im Rahmen der Fachplanungen ist zu prüfen, wie hoch der Löschwasserbedarf ist. Er ist wegen der geplanten Bauweise und des kleinen Baugebietes grundsätzlich gering. Bei Ermittlung des Löschwasserbedarfs ist auch die Größe der Gefahr der Brandausbreitung zu berücksichtigen, siehe DVWG-Regelwerk W405.

Für die Löschwasserversorgung stehen 48 m³/2h aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung.

Die Abwasserableitung ist im Mischsystem durch Anschluss an den vorhandenen Kanal, der in der Straße „Am Bildstock“ verlegt ist, vorgesehen. Diese Entwässerungsrichtung kann gewählt werden, da das Gelände angehoben wird, siehe Kapitel 5.1

Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wurde bereits geprüft: Der vorhandene Mischwasserkanal hat ausreichende Reserven für den Anschluss des relativ kleinen Neubaugebietes. Auch die Regenentlastungsanlagen im Gesamtsystem sind gem. SMUSI ausreichend, wenn das Baugebiet im Mischsystem entwässert wird.

Ein seit Jahren vorhandener Regenwasserkanal kreuzt die beiden südlichsten Baugrundstücke. Zur besseren Nutzbarkeit des südlichsten Grundstückes soll dieser Kanal im Rahmen der Erschließung des Neubaugebietes verlegt werden, siehe Abbildung 1.

Die Zeichenerklärung kann der Abbildung 2 entnommen werden.

Durch die Verlegung muss nur noch auf einem einzigen Grundstück Leitungsrecht eingetragen werden.

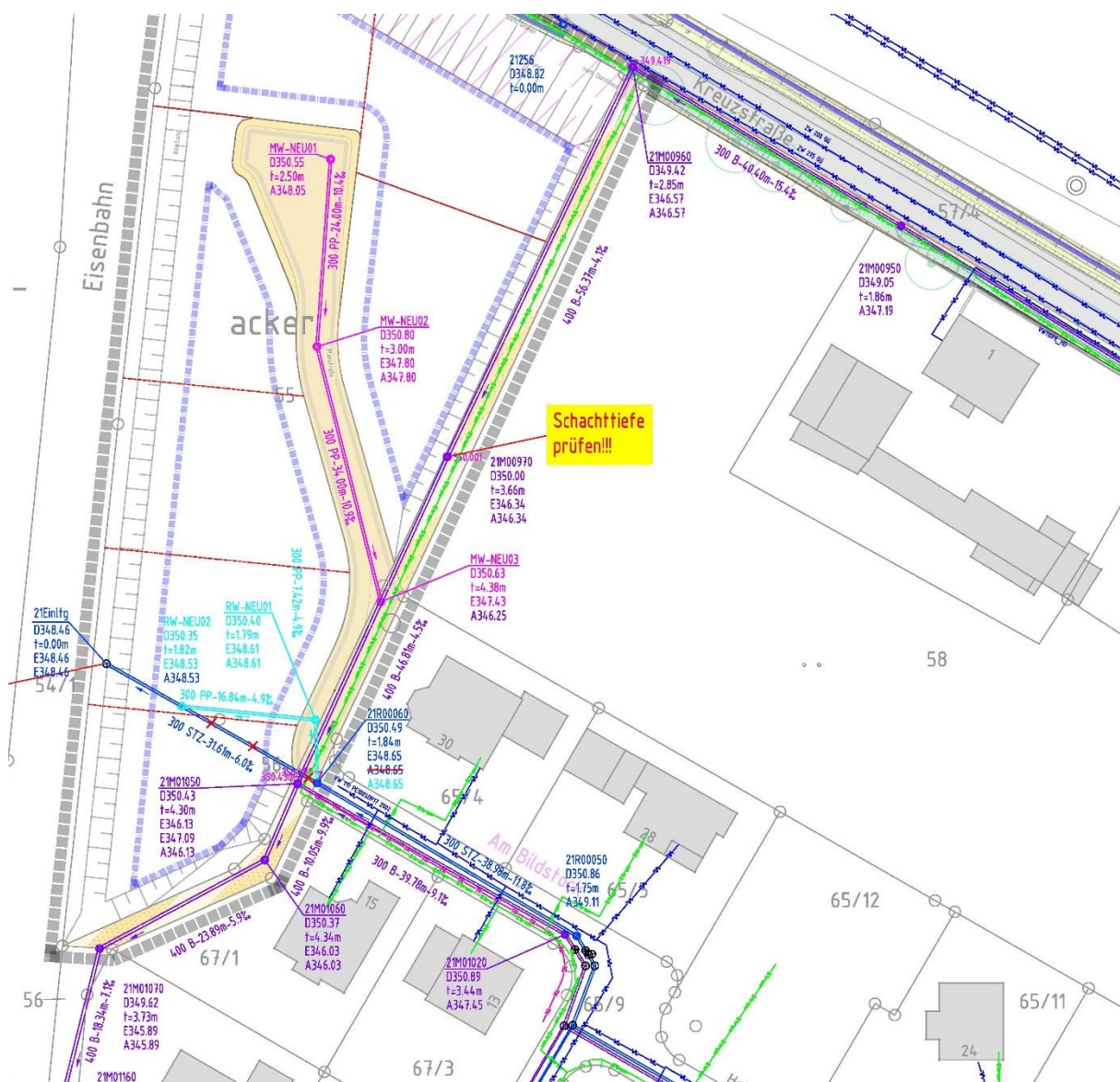


Abb. 1: (Auszug aus der Fachplanung Lageplan Kanal (Lageplan), Ingenieurbüro Falkenhahn & Partner, Stand Mai 2020)

Legende – Kanalisation

-  Mischwasserkanal Bestand
-  Regenwasserkanal Bestand
-  Mischwasserkanal Neu
-  Regenwasserkanal Neu
-  Regenwasserkanal entfällt

Strangbeschriftung

900SB -62.50- 4.3%

Rohrdimension in mm; Rohrmaterial,
Rohrlänge und Rohrgefälle

Legende

-  Wasserleitung
-  Telekom
-  Stromleitung

Abb. 2: (Auszug aus der Fachplanung Lageplan Kanal (Zeichenerklärung), Ingenieurbüro Falkenhahn & Partner, Stand Mai 2020)

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Es wurde festgesetzt, dass nur standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden dürfen. Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Da flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen (sog. Steingärten) ökologisch wertlos sind, wurde textlich festgesetzt, dass diese Befestigungen nicht zulässig sind. Diese Flächen bieten z.B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum.

Alternativ bietet sich die Gestaltung dieser Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen an. Diese bieten vor allem Bestäuberinsekten einen geeigneten Lebensraum zur Nahrungsaufnahme und vergrößern den Artenreichtum.

Die Pflege von Blühwiesen oder anderen artenreichen Gärten ist darüber hinaus nicht wesentlich zeitintensiver als die der Steingärten, da auch diese in regelmäßigen Abständen von Moosen und Flechten oder vereinzelt Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

5.4 Bodenschutz

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragraphen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten. In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Trotz des vergleichsweise kleinen Geltungsbereiches wurde der Bodenviewer des HLNUG eingesehen. Zu Beschaffenheit des Bodens können für den Geltungsbereich keine wesentlichen Informationen entnommen werden.

Es kann jedoch angenommen werden, dass es sich bei dem im Geltungsbereich anstehenden Boden, wie auch auf den angrenzenden Flächen, um vorwiegend lehmigen Boden handelt. Gemäß Bodenviewer des HLNUG besteht keine bis nur sehr geringe Bodenerosionsgefahr.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wirkt sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Aufgrund der anthropogen veränderten Strukturen (intensive Landwirtschaft) sind die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, siehe unten, eher gering. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinräumig aus. Ein funktionaler Ausgleich ist nur durch den Rückbau von bereits versiegelten Flächen grundsätzlich möglich. Diese gibt es im Bereich des Plangebiets und außerhalb nicht und könnte für außerhalb gelegene Flächen auch nicht verbindlich festgesetzt werden.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.

- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassem, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wird im Rahmen folgender Maßnahmen empfohlen, baubegleitend eine bodenkundliche Fachkraft einzusetzen:

- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bauvorhaben auf besonders empfindlichen Böden
- Bauvorhaben auf überwiegend nassen Böden
- Aushub, Lagerung und Wiedereinbau/Entsorgung großer Mengen Bodens
- Anlage von Grünflächen/Pflanzstandorten im Bereich der Baustelle

Im Rahmen der Fachplanungen sollte daher bei den o. g. Maßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung in Erwägung gezogen werden und etwaige Bodenschäden frühzeitig zu vermeiden.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß HStrG wurden in den B-Plan nachrichtlich eingetragen.

Hinweis auf Störungen, die durch die entlang des westlichen Geltungsbereichsrandes verlaufende Bahntrasse hervorgerufen werden können.

Bei allen Baumaßnahmen sind das Hessische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Nachrichtlich wurden einige Hinweise aufgenommen:

Das Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser soll von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz

Da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch intensive Wiesennutzung geprägt. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den Bestand im Februar 2020.



Abb. 3: Blick über den Geltungsbereich aus Richtung Süden (Aufnahme von Ingenieurbüro Zillinger, Februar 2020)



Abb. 4: Blick auf den südlichen Teil des Geltungsbereiches aus Richtung Norden (Aufnahme von Ingenieurbüro Zillinger, Februar 2020)

Es sind keine Gehölze auf der Fläche vorhanden. Lediglich am Rand der Bahntrasse sind einige kleine Sträucher vorhanden. Der Geltungsbereich hat daher für den Artenschutz keine wesentliche Bedeutung. Wertvolle Strukturen gehen bei Realisierung der Bauleitplanung nicht verloren.

Eine Beeinträchtigung der östlich und außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Obstbäume ist ebenfalls ausgeschlossen, da diese bereits durch die angrenzenden Strukturen (Bebauung und Landesstraße) beeinträchtigt sind.

Der Geltungsbereich liegt darüber hinaus im Biosphärenreservat Rhön und ist seit August 2014 anerkannter Sternepark, in dem wegen der insgesamt geringen Lichtverschmutzung in der Region prachthvolle Sternenhimmel beobachtet werden können. Durch die Festsetzung der Beschränkung der Außenbeleuchtung werden daher auch die Schutzziele des Biosphärenreservats gewahrt, s. Kap. 5.1.

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Das Aufstellungsverfahren kann nach § 13b BauGB unter folgenden Voraussetzungen aufgestellt werden:

1. Der Aufstellungsbeschluss musste bis 31.12.2019 und der Satzungsbeschluss muss bis 31.12.2021 gefasst sein.
2. Die Größe der maximal zulässigen Grundfläche muss kleiner als 10.000 m² groß sein.
3. Die Aufstellung erfolgt zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für Wohnnutzungen.
4. Der Geltungsbereich muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
5. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter dürfen nicht vorliegen.
6. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen unbeachtlich sein. Dies gilt insbesondere für die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstaben a bis d und i:
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - i) die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Zu 1.:

Der Aufstellungsbeschluss wurde 19.12.2019 gefasst und es kann davon ausgegangen werden, dass der Satzungsbeschluss bis 31.12.2021 gefasst ist.

Zu 2.:

Der Geltungsbereich ist rd. 6.020 m² groß.

Die gemäß § 13b BauGB maximal zulässige Grundfläche von 10.000 m² wird daher nicht erreicht.

Zu 3.:

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen werden. Es wird daher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden darüber hinaus verboten.

Zu 4.:

Der Geltungsbereich grenzt an die bebaute Ortslage an.

Zu 5.:

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB es ebenfalls nicht.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop, Wasserschutzzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

Zu 6.:

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen unbeachtlich sein. Gewerbe- und Industriegebiete sind im näheren städtebaulichen Umfeld nicht vorhanden. Schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kann es daher nicht geben.

Die diesbezüglichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind daher erfüllt.

Vorsorglich und daher rechtlich auf der sicheren Seite liegend, wird eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen. Bei der Überprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen eintreten können, sind gemäß § 13a Abs. 1 BauGB die Kriterien der Anlage 2 des BauGB heranzuziehen:

Ziffer 1.1:

Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung mit Festlegungen, die für die spätere Zulassungsentscheidung bedeutsam sind. Dies gilt insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen.

Ziffer 1.2:

Der Bebauungsplan beeinflusst keine anderen Pläne oder Programme.

Ziffer 1.3:

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung hinsichtlich umweltbezogener beziehungsweise gesundheitsbezogener Erwägungen/Entwicklungen.

Der Geltungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ökologisch hat er keine wesentliche Bedeutung.

Es ist nicht vorgesehen in diesem Bereich Biotop oder Ähnliches zu entwickeln. Bezüglich der Gesundheit hat er ebenfalls keine Funktion, da zum Beispiel Kaltluftabflussbahnen nicht betroffen sind.

Ziffer 1.4:

Es wird auf Ziffer 1.3 verwiesen.

Es müssen keine Gehölze oder andere Biotope zerstört werden. Durch textliche Festsetzungen ist sichergestellt, dass eine gute Durchgrünung des Wohngebietes vorgenommen wird.

Ziffer 1.5:

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

Ziffer 2:

Es gibt offensichtlich keine wesentlichen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes. Risiken für die Umwelt bzw. der menschlichen Gesundheit sind ebenfalls nicht zu erwarten, da ein Wohngebiet vorgesehen ist.

Die Fläche des Geltungsbereiches hat keine Auswirkungen auf besondere natürliche Merkmale und des kulturellen Erbes. Die geplante Bodennutzung ist ebenfalls unproblematisch und Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerte werden nicht überschritten.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

Außerdem sind keine Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, tangiert und es handelt sich um kein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.

Auswirkungen auf in amtlichen Listen und Karten eingetragene Denkmäler bestehen ebenfalls nicht.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes gehen offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich.

Eine Neuordnung der Grundstücke ist erforderlich und geplant.

9. Rechtliches Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

02.06.2020

.....
(Kram, Bürgermeisterin)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

