

Bauleitplanung

Gemeinde Ebersburg

**Bebauungsplan „Bergacker II“
Ortsteil Schmalnau**

**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. § 13a
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	4
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	4
4.	Altflächen und Bodenschutz	5
4.1	Altstandorte	5
4.2	Bodenschutz	5
5.	Planung	8
5.1	Städtebau	8
5.2	Erschließung	10
5.2.1	Verkehr	10
5.2.2	Energie	10
5.2.3	Wasserwirtschaft	11
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	11
5.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise	12
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz	12
7.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB	13
8.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	14
9.	Rechtliches Verfahren	14

1. Veranlassung

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

Es sollen sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Im zentralen Ortsteil Schmalnau sind derzeit 38 freie Baugrundstücke, davon keines in Gemeindebesitz, vorhanden (Stand September 2020).

Die Eigentümer dieser freien Grundstücke werden in regelmäßigen Abständen angeschrieben und unter anderem gebeten, mitzuteilen, ob sie bereit sind, die Grundstücke zu veräußern. Derzeit haben alle Eigentümer, bis auf eine Ausnahme, mitgeteilt, dass sie nicht an einem Verkauf an die Gemeinde oder private Bauwillige interessiert sind bzw. die Grundstücke selbst in absehbarer Zeit bebauen wollen. Die einzelne Ausnahme stellt der Eigentümer einer Baulücke mit ca. 16.000 m² dar, die durch eine genehmigte Abrundungssatzung aus 1994 entstanden ist. Diese Fläche soll nunmehr in einem Teilbereich mit ca. 10.000 m² überplant und erschlossen werden, um zeitnah Grundstücke für Bauinteressierte zur Verfügung zu stellen. Damit reduziert sich dann auch die Anzahl der Baulücken.

Es stehen daher zeitnah keine Grundstücke für Bauinteressenten zur Verfügung. Damit die geplanten Bauflächen zügig bebaut werden, ist der Verkauf der Grundstücke mit Bauverpflichtung vorgesehen.

Der Bebauungsplan schafft 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 Südwesten des Ortsteiles Schmalnau und grenzen südwestlich und südöstlich an bebaute Wohnbaugrundstücke (Im Südwesten: Grundstücke An der Liede 10 – 20, nur gerade Zahlen; Im Südosten: Grundstück Pestalozzistraße 11 und Bürgerhaus Schmalnau) an. Im Westen bzw. Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen und ein ehemaliges landwirtschaftliches Gehöft (Thalauer Straße 5) an. Die Bundesstraße 279 verläuft nördlich des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der am 18.07.1994 vom Regierungspräsidium Kassel genehmigten Abrundungssatzung, s. Abbildung 1.

Der Planbereich gilt daher als Innenbereich.

Da der im seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Dorf“ festgesetzte Wendehammer aufgrund des Ausbaus der Pestalozzistraße in Richtung Norden nicht mehr erforderlich ist, wird der rechtskräftige Bebauungsplan für diesen Teilbereich geändert, s. Zeichnung des Bebauungsplanes.

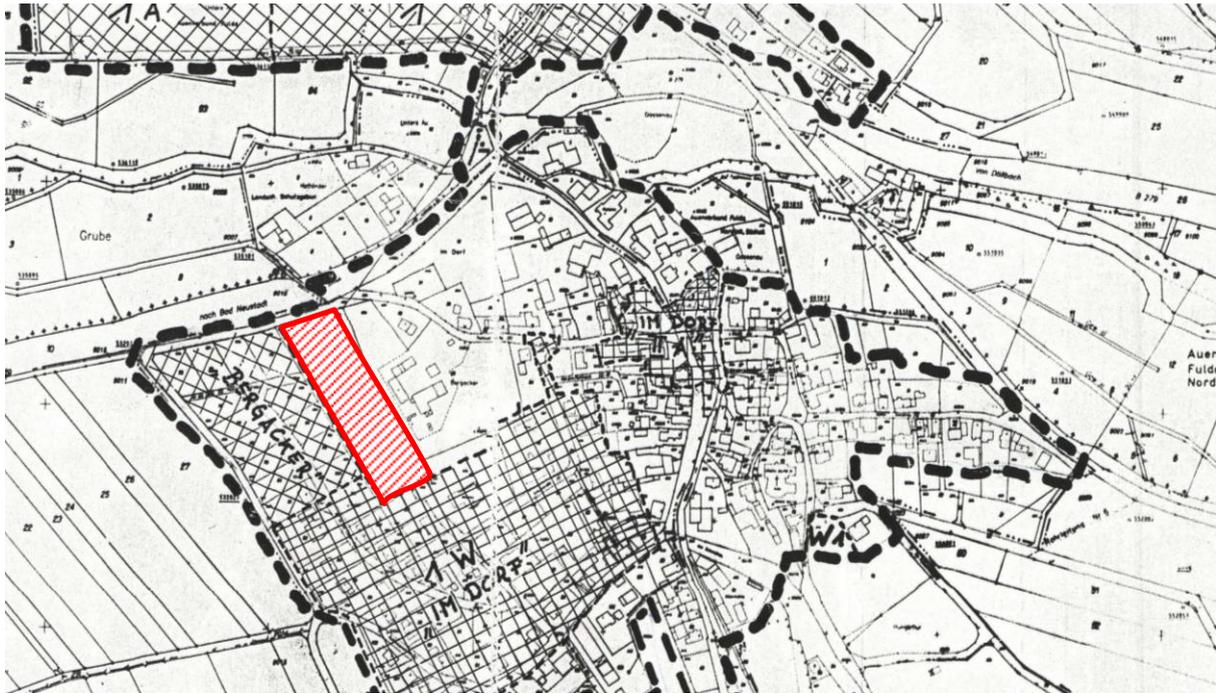


Abb. 1: Auszug aus der Abrundungssatzung des Ortsteiles Schmalnau vom 13.07.1994 mit ungefährender Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche sowie als geplante Mischbaufläche dargestellt.

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes und können, da es sich bei der Mischbaufläche lediglich um einen sehr schmalen Streifen handelt, als aus dem rechtswirksamen F-Plan entwickelt angesehen werden.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

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

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 und Bodenschutz

4.1 Altstandorte

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

4.2 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 Bodenvier der HLNUG eingesehen:

Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum weit verbreiteten, tonigen Lehm. Weitere wesentliche Informationen bzgl. der Beschaffenheit des anstehenden Bodens innerhalb des Geltungsbereiches liegen gem. Bodenvier nicht vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die für die nordöstlich angrenzenden Flächen vorliegenden Informationen auch auf den Geltungsbereich übertragbar sind:

Die Ertragsfähigkeit des Bodens liegt gemäß Bodenvier der HLNUG im mittleren Bereich. Die Feldkapazität wird, gemäß Bodenvier, ebenfalls mittel eingestuft.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz ist mit einem geringen Funktionserfüllungsgrad bewertet.

Aufgrund des relativ steilen Geländes ist mit einer erhöhten Erosionsgefahr zu rechnen. In der Vergangenheit aufgetretene Erosionen sind jedoch nicht bekannt. Dessen ungeachtet sinkt eine etwaige Erosionsgefahr durch die Bebauung und Befestigung der Grundstücke auf null. Maßnahmen zum Erosionsschutz sind nicht erforderlich.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. In den Bereichen, in denen der Boden versiegelt wird, verliert er darüber hinaus vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt bzgl. Ernährungssicherung für Mensch und Tier, Kühlleistung für das Klima, Filtervermögen von Verunreinigungen und damit verbunden die Grundwasserneubildung. Diese Beeinträchtigungen wirken sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Aufgrund der durch die intensive Landwirtschaft stark anthropogen veränderten Böden sind diese Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, siehe unten, eher gering. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinräumig aus. Ein wesentlicher funktionaler Ausgleich ist z.B. durch den teilweisen oder vollständigen Rückbau von bereits versiegelten Flächen, die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, die Überdeckung baulicher Anlagen im Boden oder Bodenlockerungen möglich.

In Anhang 4 der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ werden weitere Maßnahmen zur Kompensation des Schutzgutes Boden aufgezeigt.

Geeignete Flächen für o.g. Maßnahmen gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht und könnte für außerhalb gelegene Flächen 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 nassen, 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. 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.

Durch die gewählten Baugrenzen können die Grundstücke sinnvoll bebaut werden. Die Bauherren erhalten größtmögliche Freiheiten.

Mit der gewählten Grundflächenzahl (0,3) und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (0,6) ist eine sinnvolle Nutzung der Flächen, bei vergleichsweise geringer Flächenversiegelung möglich.

Die maximal erlaubten Firsthöhen werden zum Erhalt des Ortsbildes und wegen der Ortsrandlage festgesetzt. Sie reichen für die maximal 1- bzw. 2-geschossige Bauweise aus und stellen sicher, dass keine zu hohen Gebäude errichtet werden.

Da die Höhenlinien in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, können die maximal zulässigen Gebäudehöhen rechtssicher ermittelt werden. Die Höhendaten stammen aus einer Befliegung, bei der Rasterpunkte in einem Abstand von 1,0 m aufgenommen wurden. Auf Grundlage der Höhenpunkte wurden die Höhenlinien in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Darstellung der angegebenen Höhen kann wegen des Punkterasters um bis zu 0,5 m abweichen.

Da das Gelände relativ steil in Richtung Süden abfällt, kann es durch den Bau von Stützmauern unter Umständen zu sehr hohen Höhenunterschieden zwischen den einzelnen Grundstücken kommen.

Damit keine zu hohen Stützmauern gebaut werden, die das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen könnten, wurde festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke um maximal 1,0 m angehoben werden dürfen.

Für die Ermittlung der entsprechenden Bezugshöhen sind die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Höhenlinien maßgebend.

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.

Definition für Vollgeschosse der Hessischen Bauordnung: „....Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat (Auszug aus § 2 Abs. 5 HBO).“ Städtebaulich ist diese Bebauung nicht vertretbar.

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 für das Allgemeine Wohngebiet mit Index 1 beschränkt, damit sich die neuen Gebäude in diesem Bereich gut in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Für das Wohngebiet mit Index 2 wurde die Zahl der Wohnungen nicht beschränkt, da hier auch der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden soll. Für dieses Gebiet ist daher auch eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

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 in einem Abstand von bis zu 3 m nicht zulässig sind.

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

Die verkehrstechnische Erschließung wird durch Anschluss an die Pestalozzistraße und die Straße „An der Liede“ sichergestellt.

Die Straßenbreiten für den fließenden Verkehr sind unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Pestalozzistraße und der Straße „An der Liede“ festgesetzt worden.

Die festgesetzten Breiten der Straßenverkehrsfläche ermöglichen grundsätzlich einen Begegnungsverkehr von zwei PKW bei einseitigem Fußweg.

Durch die geplante Wohnbebauung ist mit keinem wesentlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens auf den Zufahrtsstraßen zu rechnen, da voraussichtlich nur rd. 20 Wohneinheiten entstehen werden. Die Fahrzeugbewegungen sollten daher durch das Neubaugebiet im Schnitt nur um rd. 40 bis 60 pro Tag zunehmen. Hierbei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Fahrzeuge nicht alle zur gleichen Uhrzeit die Straßen befahren.

Mit einer höheren Verkehrsbelastung ist lediglich während der Bauzeit, daher zeitlich begrenzt, zu rechnen.

Die 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. Dies wurde festgesetzt, da bei diesem Abstand das Straßenbild nicht „einengend“ wirkt.

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

Um auch in Richtung Norden zur Thalauer Straße eine schnelle fußläufige Verbindung zu gewährleisten, wurde im Norden des Geltungsbereiches ein Fußweg festgesetzt, der gleichzeitig die Allgemeinen Wohngebiete mit Index 1 und 2 voneinander trennt.

5.2.2 Energie

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch vorgesehen. Bei der Fachplanung ist darauf zu achten, dass ausreichende Trassen vorgesehen werden.

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 sind noch keine Wasserversorgungsleitungen und Kanäle vorhanden.

Die bereits in den angrenzenden Erschließungsstraßen vorhandenen Wasserversorgungsleitungen werden zur Erschließung des Gebietes erweitert.

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

Für den Geltungsbereich stehen 96 m³/h über mind. 2 Stunden zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung kann daher vollständig durch Entnahme aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Die Entwässerungsmöglichkeiten des geplanten Neubaugebietes werden derzeit geprüft. Aufgrund der Topographie ist derzeit vorgesehen, die nördlichen Flächen des Baugebietes in Richtung Nordosten an den Mischwasserkanal in der Straße „An der Liede“ und die südlichen Flächen an den Mischwasserkanal in der Pestalozzistraße anzuschließen.

Wenn möglich, hierbei werden auch die Kosten berücksichtigt, wird jeweils lediglich das Schmutzwasser in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und für das Neubaugebiet die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

In der näheren Umgebung ist allerdings noch keine Regenwasserkanalisation vorhanden, sodass diese Lösung aus wirtschaftlicher Sicht eventuell nicht realisiert werden kann.

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

Die Bauverbotszone gemäß HStrG wurde nachrichtlich in den B-Plan eingetragen. Es liegt wegen des Abstandes der Bundesstraße zum nördlichen Geltungsbereichsrand lediglich ein sehr schmaler Streifen dieser 20 m tiefen Bauverbotszone innerhalb des Geltungsbereiches.

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

Das Niederschlagswasser soll ortsnah 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 § 13a 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.

Der Bestandsplan, s. Anlage, zeigt den Bestand im August 2020 einschließlich Fotodokumentation:

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Wesentlichen durch intensive Landwirtschaft geprägt. Entlang des östlichen Geltungsbereichsrandes verläuft ein schmaler mehrfach jährlich gemähter Wiesenstreifen. Am südöstlichen Rand, angrenzend an die außerhalb stehende Trafostation, sind Haselnusssträucher vorhanden.

Im Geltungsbereich steht an Gehölzen außer den Haselnusssträuchern lediglich noch ein Baum. Er ist wegen vorhandener Baumhöhlen, siehe Abbildung 2, ökologisch wertvoll und

wurde daher zum Erhalt festgesetzt. Die überbaubare Fläche wurde in einem Abstand von 3 m rund um den Baum eingetragen.

Durch die geplanten Nutzungen werden daher im Wesentlichen lediglich die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche sowie die Wiesenfläche und Haselnusssträucher in Anspruch genommen. Wertvolle Strukturen gehen bei Realisierung der Bauleitplanung nicht verloren.



Abb. 2: Blick auf den zum Erhalt festgesetzten Baum am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches und die darin vorhandene Baumhöhle (Aufnahme vom Ingenieurbüro Zillinger, August 2020)

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich ist im Osten, Süden und Westen von Bebauung umgeben und im Norden grenzt die B279 an.

Das Bauleitplanverfahren dient Maßnahmen im Innenbereich mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der Geltungsbereich ist rd. 10.500 m² groß.

Die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird daher bei weitem nicht erreicht.

Weitere Bebauungspläne nach § 13a BauGB, die sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängen, wurden in jüngster Vergangenheit bzw. werden zurzeit nicht aufgestellt. Die Aufstellung entsprechender Pläne ist derzeit auch nicht vorgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für den Bauantrag zur Erweiterung des Marktes nicht erforderlich. Dies sieht das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Landesrechte nicht vor.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

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

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich.

Eine Neuordnung der Grundstücke ist teilweise erforderlich und geplant.

9. Rechtliches Verfahren

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

04.09.2020

.....
(Bürgermeisterin)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

