

Stadt Grebenau, Stadtteil Udenhausen

Begründung

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

„Südöstlich der Werngeser Straße“

Satzung

Planstand: 15.02.2023

Projektnummer: 22-2727

Projektleitung: Wolf / Spory

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Sonstige informellen Planungen / Vorhaben- und Erschließungsplan	7
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.8 Verfahrensart und -stand	7
2. Städtebauliche Konzeption	8
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	11
4. Inhalt und Festsetzungen	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen	13
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	14
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	15
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	15
5.4 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	17
5.5 Schutzgebiete	25
5.6 Biotopschutz	25
6. Klimaschutz	25
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	26
7.1 Überschwemmungsgebiet	26
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	27
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	29
7.4 Abwasserbeseitigung	29
7.5 Abflussregelung	30
7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	30
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	32

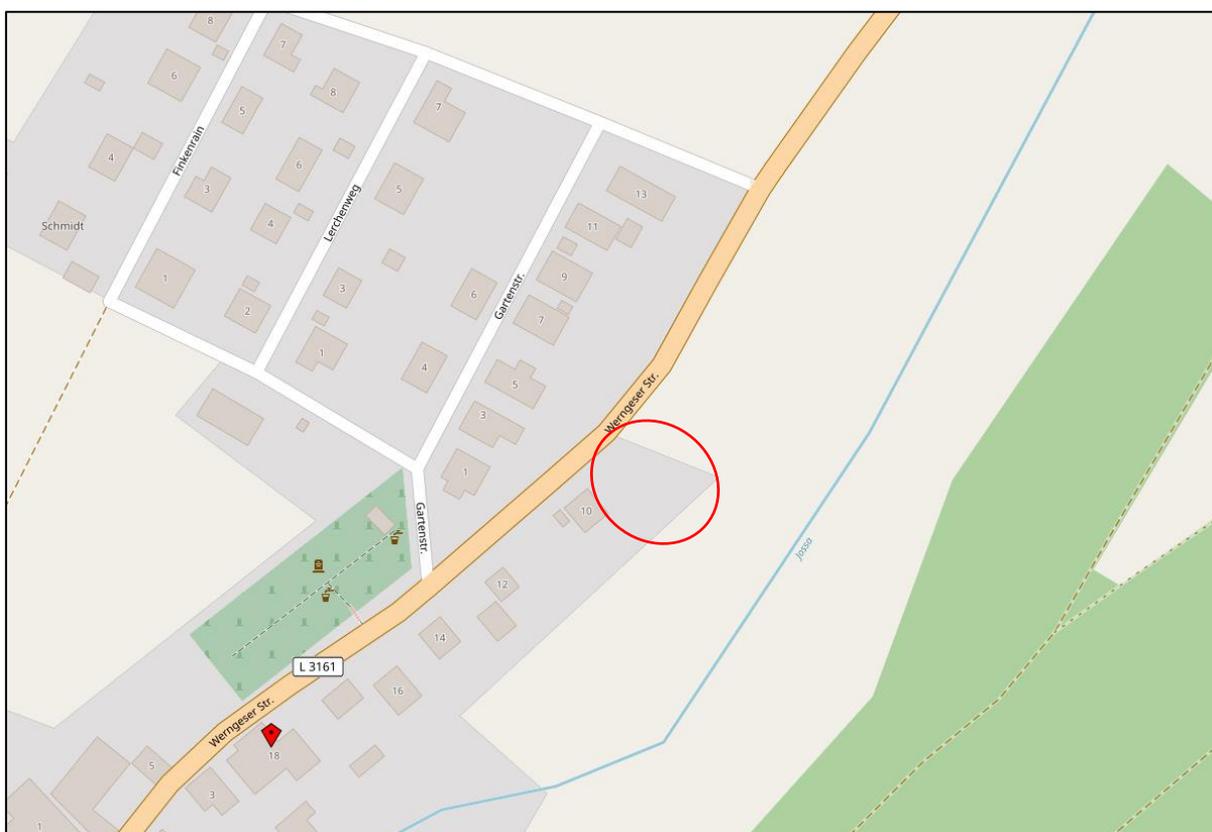
9. Kampfmittel	36
10. Immissionsschutz	36
11. Denkmalschutz	37
12. Sonstige Infrastruktur	37
12.1 Brandschutz	37
13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	39
14. Bodenordnung	39
15. Flächenbilanz	39

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit der Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Südöstlich der Werngeser Straße“ i.S.d. § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.2 und 3 BauGB ist die Abgrenzung und Festlegung der bebauten Stadtteile am nordwestlichen Rand des Stadtteils Udenhausen vorgesehen. Geplant ist die Neuausweisung eines Baugrundstückes im Bereich östlich der Werngeser Straße. Die Fläche ist mit einer bestehenden Scheune, welche umgebaut werden soll, sowie durch die angrenzenden Flächen bereits durch eine bauliche Nutzung geprägt. Eine direkte Zufahrt auf das Grundstück ist aufgrund der Lage an der Landesstraße L 3161 nicht möglich, jedoch kann die Erschließung über den südwestlich gelegenen Feldweg gesichert werden. Dieser wird in den Geltungsbereich mit aufgenommen und als Erschließungsstraße ausgewiesen. Der Ortsrand und somit der vorhandene bauliche Bestand wird entlang der Landesstraße „Werngeser Straße“ erfasst und erfährt somit in diesem Bereich eine sinnvolle städtebauliche Abrundung. Zur Ausweisung gelangt analog den angrenzenden Nutzungen ein Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes

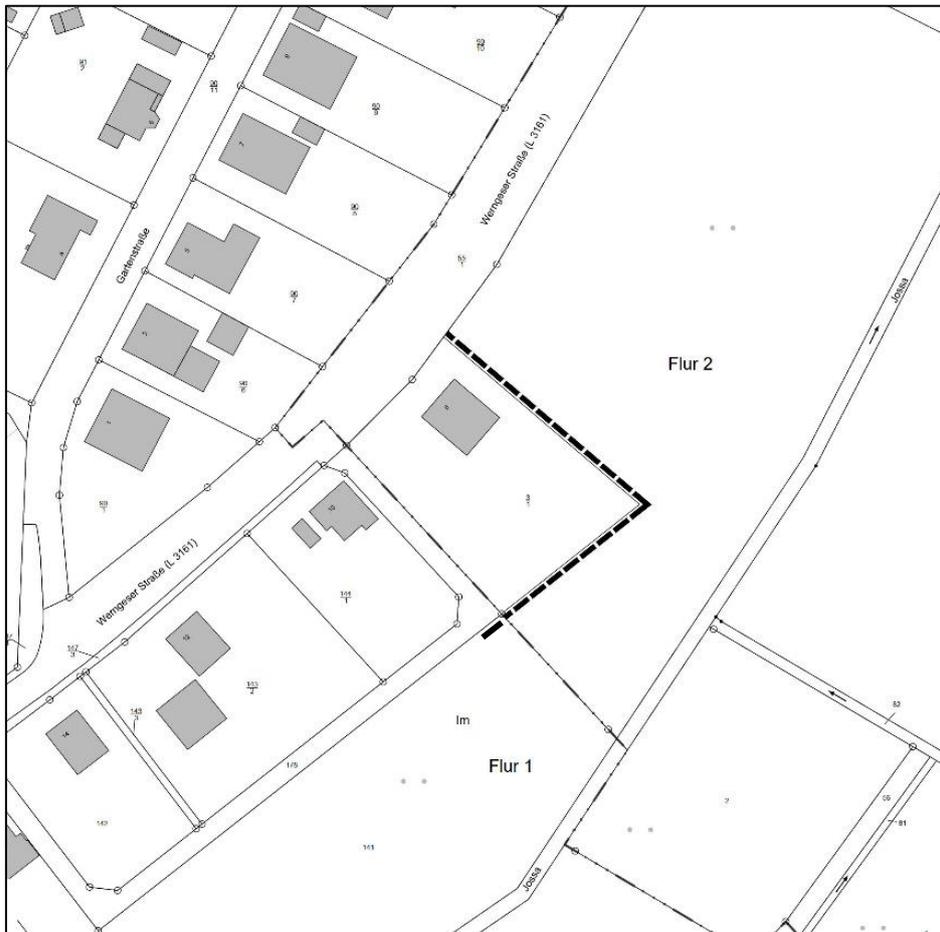


Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2022), bearbeitet

Diese angrenzenden Bereiche sind durch bestehende Wohnbebauung, ehemalige Hofstellen, Hausgärten und Nebenanlagen geprägt, sodass die Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet eine Ergänzung der vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstrukturen darstellt. Die bauliche Verdichtung am Ortsrand entspricht zudem auch den Vorgaben des Baugesetzbuches (§1a BauGB), zumal die Erschließung und die bauliche Vorpprägung dieses Grundstück schon gegeben ist. Auch die Abrundung des Stadtteils und die Planung eines weiteren Wohnhauses ergänzt den örtlichen Charakter und gliedert sich in die Nutzungen am Rand des Stadtteils ein.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Abbildung 2: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich



Größe: rd. 0,17 ha, ca. 168 m² der Fläche sind bereits durch eine Scheune bebaut

Lage: Stadtteilrand Udenhausen, in der Flur 2 (Gemarkung Udenhausen), Flurstück 3/1 tlw. und in der Flur 1 Flst. 78 tlw.

Geplante Ausweisung: Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO

Anzahl der Bauplätze / Bebauung: Es wird rd. 1 Bauplatz für ein Wohngebäude neu ausgewiesen.

Aktuelle Nutzung: tlw. bebaut, Nutzgarten

Angrenzende Nutzung:

Nordosten: landwirtschaftliche Nutzfläche

Südosten: landwirtschaftliche Nutzfläche

Südwesten: Wohnbebauung

Nordwesten: Landstraße, dahinter Wohnbebauung

Abbildung 3.: Blick von Westen nach Osten auf Scheune



Abbildung 4.: Blick von Osten nach Süden auf landwirtschaftlichen Weg



Abbildung 5.: Blick von Süden nach Norden



Abbildung 6.: Blick von Nordosten nach Westen



1.3 Regionalplanung

Die Fläche ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 im Übergangsbereich Vorbehalts- und Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-2 und 6.3-1) dargestellt.

Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



Aufgrund der Größe des Plangebietes (0,17ha) geht die Stadt Grebenau davon aus, das raumordnerische Grundsätzen und Ziele durch die Planung nicht maßgeblich beeinträchtigt werden.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grebenau aus dem Jahr 1995



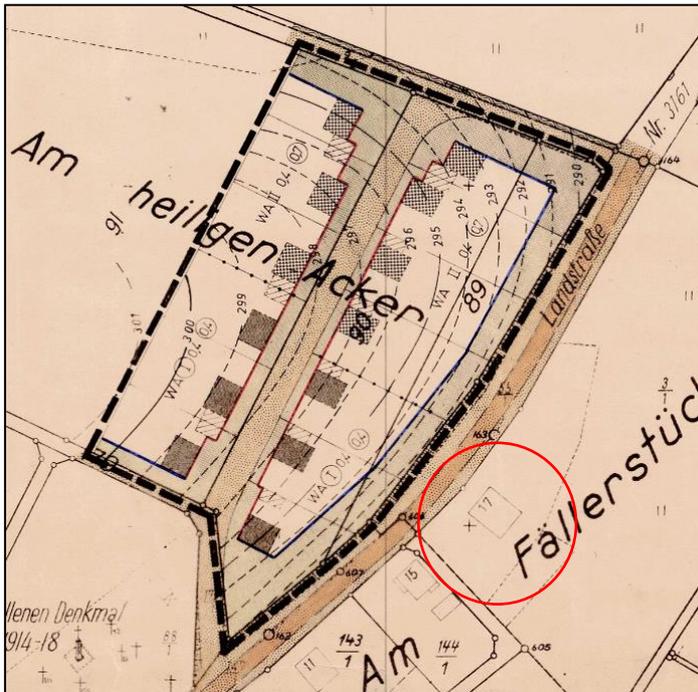
Im Flächennutzungsplan der Stadt Grebenau ist die Planfläche überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich eine kleine Teilfläche im Osten ist als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die Stadt Grebenau geht davon aus, dass das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB weitgehend erfüllt ist.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das vorliegende Plangebiet ist derzeit durch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert. Nördlich schließt sich der Bauungsplan „Am heiligen Acker“ aus dem Jahr 1968 an. Darin werden allgemeine Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Bereich angrenzend an die Landesstraße, gegenüber des Plangebietes, sind ein Mindestmaß von einem Vollgeschoss sowie eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 wie auch eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,4 ausgewiesen.

Das Plangebiet der vorliegenden Satzung ist in der Abb. 9 rot markiert.

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am heiligen Acker“ aus dem Jahr 1968



1.6 Sonstige informellen Planungen / Vorhaben- und Erschließungsplan

Hierzu liegen keine Informationen vor.

1.7 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.

1.8 Verfahrensart und -stand

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 und 3 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	14.09.2022 Bekanntmachung: 12.10.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB	20.10.2022 – 25.11.2022 Bekanntmachung: 12.10.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben: 13.10.2022 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	15.02.2023

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Grebenau (Gründchen Bote)

Es liegen aktuell keine Gründe vor, die Dauer der Auslegung von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, maßgeblich zu verlängern. Die Komplexität der Planung ist als gering einzustufen und die Öffentlichkeit von der Planung im Grundsatz nicht betroffen. Aufgrund der o.a. Ausführungen liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Kommunen können durch Satzungen sowohl bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, als auch einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr.2 und 3 BauGB). Die Satzungen können zudem miteinander verbunden werden.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 und 3, dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. – Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung bezieht den Bereich südöstlich der *Werngeser Straße* in den Innenbereich ein und ordnet den Ortsrand und das bestehende Gebäude neu, womit dieser eine sinnvolle städtebauliche Abrundung erfährt.
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird. – Es erfolgt analog der angrenzenden Nutzungen die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes im Sinne des § 5a BauNVO, sodass sich die künftige Bebauung an den Nutzungen des Umfelds orientieren wird, was auch den Festsetzungen zu entnehmen ist. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten

Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB (Ergänzungssatzung) erlaubt es der Kommune vor diesem Hintergrund, einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen in die Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen. Es kommt nicht auf eine „Abrundung“ an, sondern vielmehr darauf, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Zudem muss die städtebauliche Situation so sein, dass sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereiches die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergibt. Die erfolgt durch die bereits vorhandene bauliche Anlage (Scheune), die entsprechend in Wohnraum umgewandelt werden soll.

Die Ergänzungssatzung zielt nicht auf eine einheitliche Bebauung i.S.d. Baunutzungsverordnung ab, sondern ausschließlich darauf, dass im Satzungsgebiet der Maßstab des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB gegeben sein muss. Diese Regelung findet ihre Grenze dort, wo entweder die prägende Wirkung der angrenzenden Bebauung endet oder durch die Einbeziehung der Flächen ein umfassendes Planungsbedürfnis aufgeworfen wird. Ein wichtiger Anhalt kann z.B. das Erfordernis der planerischen Ordnung im Erschließungsbereich mit der Regelung über Verkehrsanlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen geben. Ein „typischer“ Anwendungsfall sind dagegen Außenbereichsflächen, die durch eine Straße von Ortsteil getrennt, aber auch im Übrigen erschlossen sind.

Die Ergänzungssatzung verleiht somit den bezeichneten Flächen konstitutiv die Qualität als Innenbereichsgrundstück, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Grundsatzfrage der Entwicklung des bebauten Bereichs im Außenbereich zum Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB in dem Fall einer Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss.

Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es beispielsweise nicht vereinbar, wenn es für die betreffenden Grundstücke im Flächennutzungsplan eine mit der Einbeziehung in den Innenbereich nicht zu vereinbarende städtebaulich bedeutsame Funktion dargestellt ist (wie z.B. Darstellung für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs oder des überörtlichen Verkehrs). Da im Flächennutzungsplan der Stadt Grebenau jedoch das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche darstellt ist, steht dies der Einbeziehung in die vorliegende Satzung nicht entgegen. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schließt darüber hinaus die Einbeziehung solcher Bereiche aus, für welche die Zuordnung zum Innenbereich weitere städtebauliche Regelungen (z.B. Umweltschutzauflagen) erforderlich macht, die allein innerhalb der Bauleitplanung zu erreichen sind. Die Einbeziehung größerer Flächen des Außenbereiches wird regelmäßig deshalb ausscheiden, weil hierfür das Erfordernis einer Bauleitplanung besteht. Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB können im Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin z.B. dann nicht in Betracht kommen, wenn wegen eines diffusen Gebietscharakters eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei Anwendung der Maßstäbe des Absatzes 1 nicht sichergestellt ist, d.h. wenn eine den städtebaulichen Zielen der Kommune widersprechende, inhomogene Struktur entstehen kann. Auch die Ziele der Raumordnung gehören zu den Aspekten, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind, d.h. für die Satzung nach Satz 1 Nr.1 bis Nr.3 ist § 1 Abs.4 BauGB sinngemäß anzuwenden.

Vor diesem Hintergrund kann aufgeführt werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Erlassung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung vorliegend gegeben sind, da einerseits die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der geplanten Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet nicht

grundlegend widerspricht und andererseits die Fläche zugleich auch maßgeblich durch die umliegenden Nutzungen geprägt wird sowie bereits erschlossen ist. Die Planung steht zudem den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Entwicklungs- und Ergänzungssatzung verfolgt die Stadt Grebenau das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für das bereits erschlossene Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich abzusichern und den Außenbereich vom Innenbereich abzugrenzen.

Als städtebauliche Begründung zur Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.2 und 3 BauGB können neben der konkreten Baunachfrage zudem weitere Punkte angeführt werden.

1. Durch die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird eine erschlossene bebaute Fläche am Ortsrand mobilisiert, sodass eine städtebauliche Nachverdichtung am Rande der Ortslage gegenüber einer größeren Flächenneuausweisung im Außenbereich Vorrang gewährt wird (nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung).
2. Die Ausweisung stellt eine Abrundung der nordöstlichen Ortslage von Grebenau dar, verbindet bestehende Siedlungsstrukturen, mobilisiert eine Baulücke und ist somit städtebaulich vertretbar.

Die Fläche soll als Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO ausgewiesen werden, da die geplante Flächenausweisung (Nutzung) im unmittelbaren Zusammenhang mit den angrenzenden Bau- und Nutzungsstrukturen gesehen wird. Aufgrund der Kleinflächigkeit kann das Baugrundstück keinen eigenen Gebietscharakter bilden, sondern muss aus der sich umgehenden Nutzung abgeleitet werden.

Diese angrenzenden Bereiche sind u.a. auch durch Wohnnutzungen mit Einzelhausbebauung und zugehörigen Hausgartennutzungen geprägt, sodass die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes eine Ergänzung der vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstruktur darstellt. Aufgrund der Vorgaben der BauNVO dienen Dörfliche Wohngebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die geplante bauliche Verdichtung eines Wohnhauses am Ortsrand entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches (§1a BauGB) und wird zudem aufgrund der konkreten Nachfrage erforderlich.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Udenhausen der Stadt Grebenau, entlang der Werngeser Straße (Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 3161), sodass eine Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz bereits im Bestand gegeben ist. Über dieses können zudem die umliegenden Kreis- und Landesstraßen sowie die etwa 10 km entfernt gelegene Bundesstraße B 254 erreicht werden. Das Plangebiet ist weiterhin auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar.

Eine direkte Zufahrt von der Landesstraße L 3161 auf das Plangebiet ist nicht möglich und durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Dazu wird in der Plankarte entlang der Grenze zur Landesstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die äußere Erschließung ist daher über den südwestlich gelegenen Feldweg geplant, welcher eine Umnutzung in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche erfahren soll. Da es sich bei dem Plangebiet lediglich um ein Grundstück handelt, ist darüber hinaus keine weitere innere Erschließung notwendig.

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

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Landwirtschaft und Agrarförderung

Die Wegeparzelle Flur 1, Flurstück 178 muss durchgängig als ein für landwirtschaftliche Fahrzeuge nutzbarer Weg erhalten bleiben. Die Wegbreite zwischen dem Grundstück „Werngeser Straße 10“ und dem Plangrundstück ist so schmal, dass bei den textlichen Festsetzungen darauf geachtet werden muss, dass hier keine Parkmöglichkeiten erlaubt sind.

3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Die Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden, da innerhalb des Straßenraumes aufgrund der Platzverhältnisse die Markierung von öffentlichen Stellplätzen nicht möglich ist.

4. Inhalt und Festsetzungen

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines **Dörflichen Wohngebietes** i.S.d. § 5a BauNVO.

(1) Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des

- Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 8. Gartenbaubetriebe,
 9. Tankstellen

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Dörfliches Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen (Vollgeschosse und Oberkante der Gebäude) innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der Maßgabe aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Am heiligen Acker“ von 1968 sowie der südwestlich angrenzenden Bebauung und nach der vorhandenen Grundstücksgröße. Entsprechend der angrenzenden Bebauung und der Grundstücksgröße wird für das Plangebiet eine **GRZ von 0,3** festgesetzt. Damit soll eine lockere Bebauung der Ortsrandlage erzielt werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Entsprechend der angrenzenden Bebauung und der Grundstücksgröße wird für das Plangebiet eine **GFZ von 0,4** festgesetzt. Damit wird im Angesicht der Grundstücksgröße eine optimale Ausnutzung der Bebauung, in Verbindung mit der Ortsrandlage geschaffen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die vorliegende Entwicklungs- und Ergänzungssatzung setzt für das Dörfliche Wohngebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = II$, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Südöstlich der Werngeser Straße“ im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude beträgt im Bereich des Baugrundstückes bzw. innerhalb des Baufensters (Baugrenze) 8,5 m über der Oberkante der Fahrbahn (Werngeser Straße), gemessen lotrecht Mitte Grundstück.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend dient die Begrenzung des Baufensters einerseits dazu den geplanten Gebäudeumriss im ungefähren Bereich des bisherigen Bestandes zu sichern. Außerdem orientiert sich das Baufenster an der bestehenden Bauflucht der angrenzenden Bebauung und damit in die nördliche Hälfte des Grundstückes, um der Homogenität des Ortsbildes gerecht zu werden.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen

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

Im westlichen Bereich des Plangebietes werden zwei Obstbäume zum Erhalt festgesetzt. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in der Plankarte über ein entsprechendes Symbol dargestellt und sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind einheimische standortgerechte Obstbäume zu pflanzen.

Darüber hinaus ist entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein einheimischer, standortgerechter Baum 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen (siehe Artenliste unter 2.6). Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Festsetzung dient dem Lokalklima sowie der Eingriffsminimierung bei einer möglichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Außerdem soll somit eine optische Trennung zum angrenzenden Außenbereich erfolgen.

Weiterführend wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Südosten des Gebietes ausgewiesen. Diese wird mit der Zweckbestimmung „**Extensivgrünland**“ versehen und dient dem Ausgleich zum Eingriff in den Natur-, Wasser und Bodenhaushalt. Dazu wird die Pflege und der Erhalt des Extensivgrünlandes sowie eine Mahd 2x pro Jahr festgesetzt. Düngung ist nicht zulässig. Die Fläche soll sich zum Feuchtgrünland entwickeln, zumal die Fläche selbst teilweise im Überschwemmungsgebiet liegt.

Aufgrund der zur Entwurfs offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurde die Ausgleichsfläche als Kompensationsmaßnahme nicht akzeptiert, da die Fläche bereits Teil eines Förderprogramms ist (HALM). Die Stadt hält zur langfristigen Sicherung aber an der Fläche fest. Ersatzweise werden zur Kompensation des Eingriffs zusätzliche Heckenanpflanzungen, Laub- und Obstbaumanpflanzungen auf dem Grundstück vorgesehen, um den durch den Bebauungsplan verursachten zusätzlichen Eingriff zu kompensieren.

Grundsätzlich sind für die Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen standortgerechte, heimische sowie kulturhistorisch bedeutsame Laubgehölze zu wählen. Ergänzt werden können im Einzelfall eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z.B. Flieder-Syringa vulgaris). Koniferen sind unzulässig.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Das Gesetz vermeidet zudem eine ausdrückliche Klärung, ob eine solche Pflicht überhaupt in Betracht käme, in dem es die Satzung mit der Ausnahmeregelung des § 13 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB harmonisiert.

Es ist daher nach § 34 Abs.5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB Voraussetzung für die Anwendung der Satzungen, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Dem Planverfasser sowie der Stadt Grebenau liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden im Rahmen des Anhangs (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) abgeprüft.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da es sich bei der Satzung um ein bebautes Grundstück handelt (Flurstücke 3/1tlw.), wird lediglich auf einem Teilbereich ein neuer Eingriff vorbereitet, auf dem aber auch schon eine bauliche Vorbelastung besteht. Zum Erhalt der Flächen werden die rückwärtigen Grünlandflächen gesichert (TF 1.3) und mit Pflegemaßnahmen belegt. Das Grünland ist zusätzlich von der privaten Grundstücksflächen durch eine unauffällige Abzäunung vor zusätzlicher Beanspruchung/Betretung zu sichern. Der mögliche zusätzliche Eingriff wird durch weitere Baumanpflanzungen auf dem Grundstück parallel zur Straße ausgeglichen, da die südöstliche Grünlandfläche nur gesichert wird und nicht als Kompensation herangezogen werden kann, da die Fläche über ein Förderprogramm erfasst ist. Die Ausweisung im Bebauungsplan sieht v.a. die langfristige Sicherung des Grünlandes (über den Förderzeitraum hinaus) vor.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange 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.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG.

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 ist im Baugenehmigungsverfahren und 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.

Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen (Bauantrag, Bauausführung):

1. Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

b) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

c) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

d) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

2. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden (SCHROER ET AL. 2019, JIN ET AL. 2015).

3. Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

Die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten nicht nur für die Neuerrichtung und Gestaltung von Baugrundstücken, sondern auch im Bestand und bei Abriss von Gebäuden.

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

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Naturschutz

Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 BauGB)

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich u gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin, nicht höher als 3000k.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solar-kugeln) mit einem Lichtstrom >50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

5.4 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

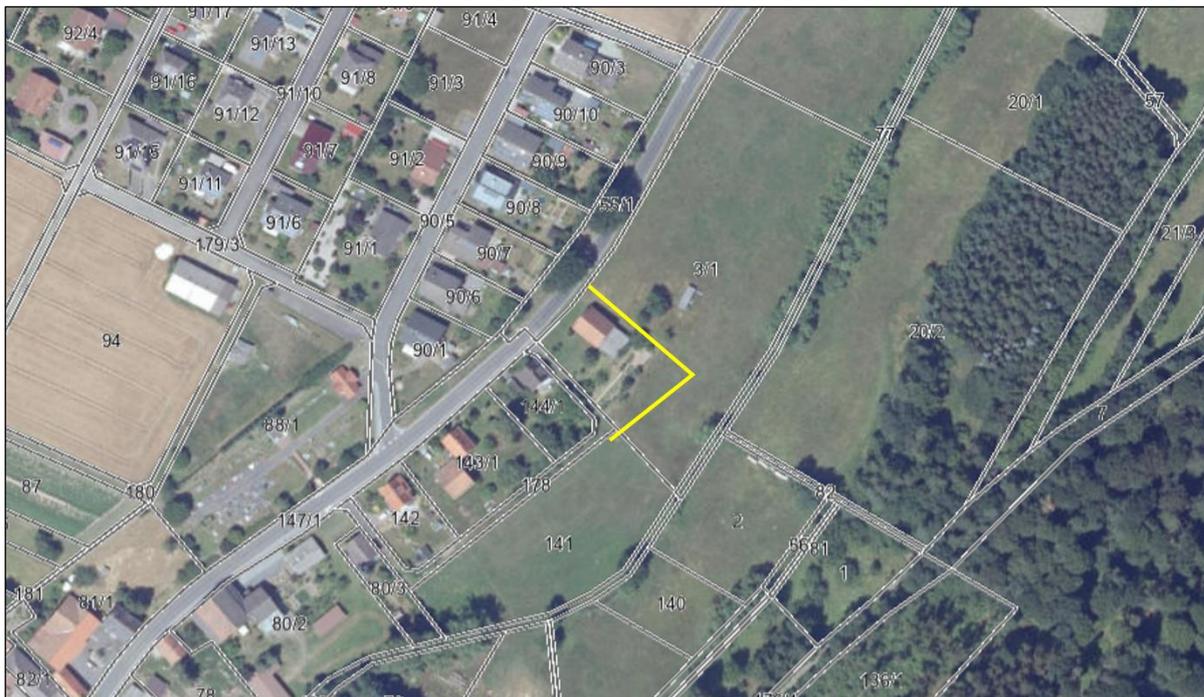


Abbildung 10: Lage und Umfeld des Plangebietes (gelb umrandet) im Luftbild. (Quelle: natureg.hessen.de, Zugriffsdatum: 09/2022, eigene Bearbeitung.)

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Juli 2022 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Udenhausen der Stadt Grebenau. Nördlich des Plangebietes grenzt der Verlauf der Landesstraße *Werngeser Straße (L 3161)*, westlich grenzen Wohnbebauung und südlich sowie östlich Grünlandflächen an. Hinter der *Werngeser Straße* schließt sich Wohnbebauung an (Abb. 10).

Das Plangebiet selbst umfasst vorwiegend Grünland- und Nutzgartenflächen (Abb. 11) sowie überbaute Flächen in Form von einer Scheune (Abb. 12). Bei den Grünlandflächen handelt es sich um mäßig genutzte Wiesen frischer Standorte, welche sich im Norden sowie im Süden innerhalb des Plangebietes befinden. Die Vegetation zeigte sich Zeitpunkt der Kartierung eher niedrig (Abb. 13).

Folgende Pflanzenarten wurden innerhalb der Frischwiesen erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Crepis spec.</i>	Ferkelkraut
<i>Epilobium angustifolium</i>	Schmalblättriges Weidenröschen

<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Hypochaeris radicata</i>	Wiesen-Pippau
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee

Westlich innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Grasweg (Abb. 14), welcher in Richtung Südosten verläuft und dann mit dem Grünland endet. Die Vegetation des Graswegs zeigte sich klein- bis mittelwüchsig und ist teilweise durch die außerhalb des Plangebietes angrenzenden Hausgärten beeinflusst, sodass hier Zierpflanzen wie Kugeldistel (*Echinops* spp.) und die Gemeine Akelei (*Aquilegia vulgaris*) im Bestand auftauchen. Des Weiteren befinden sich einige hochwüchsige artenarme Säume frischer Standorte entlang des Graswegs sowie in den Randbereichen des Nutzgartens (Abb. 15). Diese sind stellenweise nitrophytischer Ausprägung. Im Bereich des Graswegs sowie innerhalb der artenarmen bzw. nitrophytischen Säume wurden folgende Arten aufgenommen:

Art	Deutscher Name
<i>Aquilegia vulgaris</i> (Gartenflüchtling)	Gemeine Akelei
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Echinops</i> spec. (Gartenflüchtling)	Kugeldistel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Schließlich befinden sich einige Gehölze, darunter Obst- und Nadelbäumen sowie Sträucher, innerhalb des Plangebietes (Abb. 16). Folgende Gehölzarten wurden festgestellt:

Art	Deutscher Name
<i>Malus domestica</i>	Apfelbaum
<i>Prunus</i> spec.	Kirschbaum
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel



Abb. 11: Blick in Richtung Südosten auf den Nutzgarten im Zentrum des Plangebietes. (eigene Aufnahme, 07/2022)



Abb. 12: Nördlich innerhalb des Plangebietes vorhandene Scheune und Grünland. (eigene Aufnahme, 07/2022)



Abb. 13: Südlich innerhalb des Plangebietes gelegene Wiese frischer Standorte mit niedriger Vegetationsdecke. (eigene Aufnahme, 07/2022)



Abb. 14: Grasweg westlich entlang des Plangebietes. (eigene Aufnahme, 07/2022)



Abb. 15: Nitrophytischer Saum südlich innerhalb des Plangebietes. Blick in Richtung Nordwesten. (eigene Aufnahme, 07/2022)



Abb. 16: Obstbäume nördlich innerhalb des Plangebietes. (eigene Aufnahme, 07/2022)

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis überwiegend mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (überbaute Flächen, Grasweg, artenarme Säume) sowie mittlerer (mäßig intensiv genutzte Wiesen, Einzelbäume) naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf Vegetation und Biotopstrukturen damit geringe bis überwiegend mittlere Eingriffswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der Eingriffsminimierung setzt der Bebauungsplan zwei der vorhandenen Obstbäume im Osten des Plangebietes zum Erhalt fest. Darüber hinaus ist entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein einheimischer, standortgerechter Baum 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Darüber hinaus wird im Südosten eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ausgewiesen. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist das Extensivgrünland mit einer zweischürigen Mahd zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Düngung ist unzulässig.

Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Fläche und Boden

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem Boden Viewer Hessen (HLNUG 2020A) entnommen.

Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von rd. 0,17 ha (168 m²) Grünland, Gartenflächen sowie eine bestehende Bebauung. Entsprechend der Bodenkarte von Hessen (BodenViewer Hessen) befindet sich das Plangebiet auf Böden aus fluviatilen Sedimenten (Bodeneinheit: Auengleye). Die Bodenfunktionsbewertung des HLNUG enthält lediglich Informationen für die Grünlandflächen südlich bzw. südöstlich innerhalb des Plangebietes. Die vorhandenen Bodenfunktionen besitzen in diesen Bereichen eine überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft (Abb. 17). Das Ertragspotenzial wird als mittel bis hoch eingestuft und die Ackergrünlandzahl mit > 40 bis <= 45 angegeben.



Abb. 17: Bodenfunktionserfüllungsgrad der vorhandenen Böden im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: bodenviewer.hessen.de, Zugriffsdatum: 09/2022, eigene Bearbeitung.)

Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Grebenau nicht bekannt.

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens bleiben die gering- bis mittelwertigen Bodenfunktionen im Süden bzw. Südosten des Plangebietes voraussichtlich erhalten und werden sich in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung verschlechtern bzw. verbessern.

Bei Durchführung der Planung kommt es für einen Teil des Plangebietes potenziell zu Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Davon betroffen sind folgende Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Die Folgen der vorbereitenden Bodeneingriffe werden eine weiteren Bodenentwicklung entgegenstehen.

Eingriffsbewertung

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da innerhalb des bestehenden Ortsgefüges eine bereits teilweise baulich genutzte Fläche beansprucht wird. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Im Bereich des vorhandenen Bestandsgebäudes sind keine natürlichen Bodenfunktionen vorhanden. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche erfolgt in diesem bereits bebauten Bereich und ermöglicht eine flächenmäßig geringfügig größere Bebauung. Dadurch kommt es auf geringer Fläche zu

Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung, wodurch die dort vorhandenen Bodenfunktionen nachteilig verändert werden. Für das übrige Plangebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund der geringen neuüberbaubaren Flächengröße als gering zu bewerten.

Wasser

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung liegt gemäß Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen weder in keinem Wasserschutzgebiet. Die östliche Spitze des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Jossa (Abb. 18).

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Gemäß WRRL-Viewer Hessen befindet sich südlich bzw. östlich des Plangebietes, in rd. 30 m Entfernung, das Fließgewässer Jossa. Das Fließgewässer wurde in diesem Abschnitt, in Bezug auf seine Gewässerstrukturgüte, als stark bzw. sehr stark verändert bewertet (Abb. 19).

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Überschwemmungsgebietes und darüber hinaus Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland fest.

Eingriffsbewertung

Eine potenzielle Neuversiegelung des Bodens wird grundsätzlich negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet mit sich bringen. Aufgrund des geringen Umfangs des Vorhabens ist der Eingriff in den Wasserhaushalt jedoch insgesamt als gering zu bewerten. Der betroffene Bereich des Überschwemmungsgebietes der Jossa wird von einer Bebauung freigehalten.

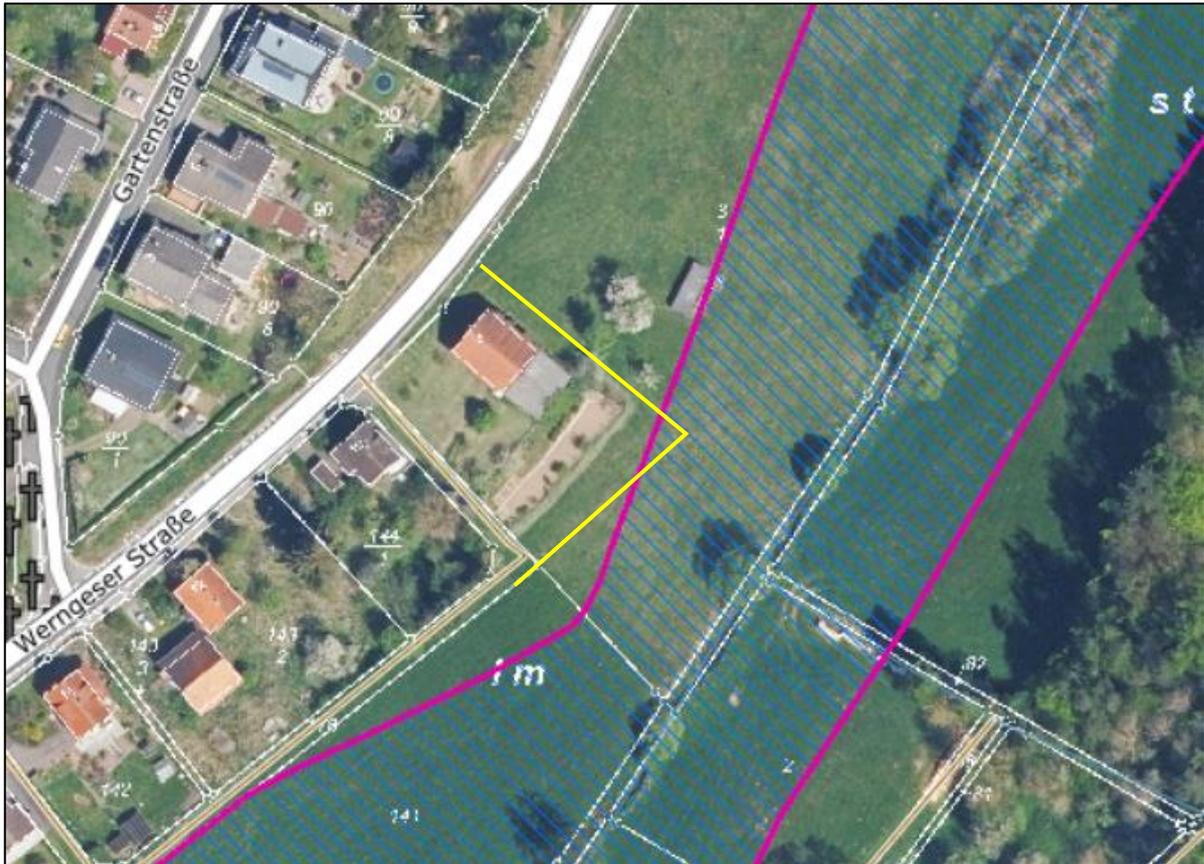


Abb. 18: Lage des Geltungsbereiches (gelb umrandet) im Überschwemmungsgebiet der Jossa (blau schraffiert). (Quelle: geoportal.hessen.de, Zugriffsdatum: 09/2022, eigene Bearbeitung.)



Abb. 19: Gewässerstrukturgüte des Fließgewässers Jossa südlich bzw. östlich des Plangebietes (gelb umrandet). (Quelle: wrri.hessen.de, Zugriffsdatum: 09/2022, eigene Bearbeitung.)

Luft und Klima

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich teilweise im besiedelten Bereich und ist bereits teilweise durch Bebauung geprägt. Die wenigen kleinen Einzelbäume innerhalb des Plangebietes besitzen lediglich beschränkte Funktionen für das Kleinklima und die Lufthygiene in Form von Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang. Die vorhandenen Freiflächen (Grünland, Nutzgarten) besitzen ebenfalls eine zu geringe Größe, als dass sie einen erheblichen Einfluss auf das Lokalklima in der Umgebung hätten.

Eingriffsbewertung

Die Auswirkungen werden sich aufgrund des geringen Umfangs des Vorhabens voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer geringfügigen weiteren Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Die Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung von Bäumen wirken sich eingriffsmindernd aus. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind insgesamt nicht zu erwarten.

Landschaft

Bestandsbeschreibung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich auf einer Fläche, die bereits teilweise durch eine bauliche Nutzung geprägt ist. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohn-, Verkehrs- sowie landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Eingriffsbewertung

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine städtebauliche Neuordnung des Areals handelt, wird sich die geplante Bebauung innerhalb des dörflichen Wohngebietes weitestgehend in die vorhandene Umgebung einfügen. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung setzt die Anpflanzung von fünf Laubbäumen im Osten des Geltungsbereiches als Ortsrandeingrünung fest. Hierdurch wird ein positiver Effekt auf das Orts- bzw. Landschaftsbild erreicht.

Betroffenheit von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete)

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich weder in noch angrenzend an ein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „*Magerrasen bei Lauterbach und Kalkberge bei Schwarz*“ in über 2 km südwestlicher Entfernung.

Eingriffsbewertung

Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung eines Natura 2000-Gebietes kommt, und dieses sich auch nicht im Einwirkungsbereich der Planung befindet, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu nördlich und westlich gelegener Wohnbebauung. Nördlich angrenzend verläuft die Landesstraße (L 3161). Mit der Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes ergeben sich voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen, die über das bereits vorhandene Maß hinausgehen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5.5 Schutzgebiete

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, etc.) vor.

5.6 Biotopschutz

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf geschützte Biotope, LRT's oder Biotopstrukturen vor.

6. Klimaschutz

Zur Beachtung der Belange des Klimaschutzes können Festsetzungen zur Installation von Photovoltaik und/oder Solaranlagen in Bauleitplänen getroffen werden. Im Vergleich zu Angebotsbebauungsplänen zeichnen sich Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.d.R. durch nur sehr wenige zeichnerische und textliche Festsetzungen aus. Die Stadt Grebenau übt aufgrund der Verfahrensart planerische Zurückhaltung aus, verweist aber auf die künftige gesetzliche Regelung hin, dass bei Neubauten grundsätzlich Photovoltaik und/oder Solaranlagen zu installieren sind.

Durch die Montage von Anlagen mit erneuerbarer Energie kann im Kontext des räumlichen Geltungsbereiches ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional. In der vorliegenden Satzung sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen: Die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ sowie der Erhalt von Bäumen und der sonstigen Grünstrukturen. Alles weitere wird im Rahmen des Bauantrages geregelt.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet (Dörfliches Wohngebiet) befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Allerdings liegt die Ausgleichsfläche in Teilbereichen im Überschwemmungsgebiet der Jossa, wird aber durch die Festsetzungen der Pflegemaßnahmen in seiner Funktion nicht tangiert. Die Abgrenzung wurde nachrichtlich übernommen und gemäß § 9 Abs.6 BauGB auf der Plankarte gekennzeichnet.

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

RP Gießen, Grundwasserschutz, Wasserversorgung

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt (§ 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz).

Die durch Hochwasser (HQ100) teilweise betroffene Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen (Extensivgrünland). Dieser Bereich ist frei von jeglicher baulichen Inanspruchnahme geplant, d. h. in dieser Fläche sind keine baulichen Anlagen vorgesehen. Es bestehen somit keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Es gelten auch die Bestimmungen des § 78a Wasserhaushaltsgesetz. Diese Bestimmungen sollten noch in die textlichen Festsetzungen übernommen werden.

Ich weise auf das Thema *Starkregen* hin:

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

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projektelklimprax-starkregen>

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

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de). In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z. B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. Starkregen-Gefahrenkarten sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich.

Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für 1 Wohngebäude mit max. je 1 bis 2 Wohneinheiten. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über die Satzung nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird im Rahmen des Bauantrages und der Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl, kann das auf den restlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl, kann das auf den restlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

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

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl, kann das auf den restlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹:

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Östlich angrenzend, ca. 32m abgesetzt vom Geltungsbereich, befindet sich die Jossa.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer und Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung kann durch Anschluss und Verlängerung an die bestehenden Abwasserleitungen im Bereich *Werngeser Straße* gesichert werden. Im Rahmen des Bauantrages erfolgt hierzu eine weitergehende Prüfung.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Aufgrund der Größe des Baugebietes (1 Bauplatz) und den Vorgaben der bestehenden Abwasserleitungen ist die Abwasserbeseitigung vorgegeben.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der Größe des Baugebietes (1 Bauplatz) und den Vorgaben der bestehenden Abwasserleitungen ist die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen gegeben. Eine abschließende Prüfung erfolgt auf Ebene des Bauantrages.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl, kann das auf den restlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung trägt zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung

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

Vorflutverhältnisse

Aufgrund der Ausführungen unter Kapitel 7.3 wird das unverschmutzte Niederschlagswasser entweder im Trennsystem abgeführt, in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder auf die südwestlich angrenzende Ausgleichsfläche abgeleitet. Die Entwässerungsplanung wird im Zuge des Bauantrages detailliert durch das Ingenieurbüro mit der Fachbehörde abgestimmt.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

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

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Allgemeine Anforderungen, Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange

Bezüglich der Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung verweisen wir auf die nachfolgenden Arbeitshilfen:

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014)
- Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau vom November 2018
- Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020)

Zur Vermeidung verwaltungsbedingter Verzögerungen empfehlen wir, schon frühzeitig in der Planungsphase die für den Vollzug der entsprechenden Gesetze zuständigen Behörden zu kontaktieren.

Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann.

Die Nutzung kann z.B. in Überschwemmungsgebieten oder Überflutungsbereichen so eingeschränkt werden, dass keine oder nur geringe Sachschäden infolge von Hochwasser entstehen. Auch ohne Gewässernähe können Starkregen zu Schäden durch Überflutung führen. Fließwege entstehen in Geländesenken (z.B. Gräben) und konzentrieren sich in Richtung Talteufpunkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können für diese Fließpfade Korridore vorgesehen und freigehalten werden, die ein schadloses Abfließen ermöglichen. Ebenso können Vorgaben zur Geländemodellierung gemacht werden, um Fließwege von Sachwerten fernzuhalten.

Das Land Hessen hat mit dem Projekt "KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen" ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Dabei werden die Starkregen-Hinweiskarten, Fließpfadkarten und Starkregen-Gefahrenkarten unterschieden. Alle Informationen dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einsehbar.

Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (Aushubmaterial) Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien >600 m³ auf oder in den Boden verweisen wir auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 in der derzeit gültigen Fassung. Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Im Vorfeld sind Maßnahmen zu ergreifen, um bei Niederschlagsereignissen das Abschwemmen von Sedimenten aus dem Baustellenbereich mit Eintrag in ein Gewässer zu verhindern.

Erfassung der Quellen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans austretende Quellen und quelligen Bereiche sind planungsmäßig zu erfassen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Ableitung des erschlossenen Grund- und Quellwassers in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Abwasser

Gemäß § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingehalten werden. Im Übrigen müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, so dass der bestmögliche Schutz des Gewässers vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird. Das anfallende häusliche und/oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz und Kläranlagenbetreiber über die Kanalisation der Kläranlage Udenhausen zuzuführen.

Niederschlagswasser

Die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten. Nach § 28 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnaher Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen.

Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und / oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.

Wir weisen darauf hin, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Absatz 1, Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen.

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei, wenn später doch Dachrinnen oder Fallrohre installiert werden sollen, ist die Wasserbehörde erneut einzubeziehen. Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

Drosselabfluss

Durch bautechnische Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen, dass der Abflussanteil aus dem geplanten Siedlungsgebiet abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen Abfluss des unbebauten Grundstocks nicht überschreitet (Drosselabfluss).

Baugrubenwasserhaltung

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Entwurfes zur Entwicklungs- und Änderungssatzung während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Vogelsbergkreis, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet die vorgenannte Behörde.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Grebenau nicht bekannt.

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die Behörden zu informieren.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

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

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

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

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

Bodenschutzrecht Allgemein

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungsbestand vorsieht, sind nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Erfassung der Quellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans austretenden Quellen und quelligen Bereiche sind planungsmäßig zu erfassen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Ableitung des erschlossenen Grund- und Quellwassers in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Niederschlagswasserbewirtschaftung – Allgemeine Hinweise

Die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung (HBO) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung | Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten. Nach § 28 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnah Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen. Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.

Drosselabfluss

Durch bautechnische Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen, dass der Abflussanteil aus dem geplanten Siedlungsgebiet abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen Abfluss des unbebauten Grundstücks nicht überschreitet (Drosselabfluss).

Abwasser – Allgemeine Anforderungen

Gemäß § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingehalten werden. Im Übrigen müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, sodass der bestmögliche Schutz des Gewässers vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.

Kläranlagenanschluss

Das anfallende häusliche und/oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz- und Kläranlagenbetreiber über die Kanalisation der Kläranlage zuzuführen.

Baugrubenwasserhaltung

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Änderungsentwurfes zum Bebauungsplan während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Vogelsbergkreis, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet die vorgenannte Behörde.

RP Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Abtablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Abtablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Stadt Grebenau einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Regierungspräsidium Gießen, Vorsorgender Bodenschutz

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essenzielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktion an dieser Stelle führt.

Die vorliegende Planung sieht einen Boden mit mittlerem Funktionserfüllungsgrad (gelb) vor, obwohl es im näheren Umfeld Flächen mit niedrigerem Funktionserfüllungsgrad gibt. Bei künftigen Planungen ist darauf zu achten, dass eine Lenkung auf Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad in Anspruch genommen werden.

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, gültig ab 10.11.2018, soll soweit möglich eine schutzgutbezogene Kompensation auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste erfolgen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" (HLNUG Heft 14. 2018). Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten. Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die nachfolgenden Infoblätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf) „Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer" (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf) Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen zum vorsorgenden Bodenschutz ist beachtlich.

Vorsorgender Bodenschutz

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten. Entsprechende, auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte, Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Bei Erdarbeiten sollte auf organoleptische Bodenveränderungen, wie Konsistenz, Farbe, Geruch geachtet und bei deren Zutage treten die Bodenschutzbehörde verständigt werden

Für die Abfallbehälteraufstellung und die Abfallbehälterentleerung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

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 Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes werden die umliegenden Nutzungen aufgegriffen, städtebauliche Konflikte sind nicht zu erwarten

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

Hessen Mobil Schotten

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

11. Denkmalschutz

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

12. Sonstige Infrastruktur

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) müssen im Zuge der weiteren Planung gegebenenfalls entsprechend ausgebaut werden. Sofern Infrastrukturleitungen im Zuge des Verfahrens vorgetragen werden, werden diese gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen.

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

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

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

12.1 Brandschutz

Die Stadt Grebenau geht aufgrund der Lage des Plangebietes am nordöstlichen Ortsrand davon aus, dass die Löschwasserversorgung gesichert werden kann.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14.01.2014 haben die Kommunen für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen. Hierbei ist die von der

vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotenzial zu ermitteln und den hierfür erforderlichen Löschwasserbedarf (Grundschutz) festzulegen.

Inwieweit die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert ist, muss im Zuge der weiteren Detailplanung überprüft werden. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der geplanten Nutzung evtl. brandschutztechnischen Anforderungen, die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und Erschließungsplanung) geprüft werden müssen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen hier keine weiteren Aussagen vor.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Gefahrenabwehr

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder für die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009" und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten. (HBO §§ 3, 14)

Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, in Kraft seit 07. August 2018, ist zu beachten und einzuhalten. Insbesondere verweisen wir auf die §§

§ 2 Begriffe

§ 3 Allgemeine Anforderungen

§ 4 Das Grundstück und seine Bebauung

§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

§ 6 Abstandsflächen und Abstände

§ 14 Brandschutz

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

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Dorfgebiet (MD):

48 m³/h = 800 l/min (96m³ für zwei Stunden)

Diese Löschwassermenge (800 l/min x 120 min = 96000 l (96m³)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Fließdruck bei max. Wasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Kann für die geplanten Baugebiete die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B.: unterirdische Löschwasserbehälter nach DI N 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220.

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

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Hydranten sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150 m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil- Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRVV), Teil 1: Planung verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht. Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme, auch bei Stromausfall, sicherzustellen. Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 28.Mai 2018, wird insbesondere auf den § 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und den § 14 – Brandschutz verwiesen. In § 36 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.

13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie bei der Errichtung von Zäunen entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen oder -wegen wird auf die Einhaltung von Pflanzabständen gemäß Hess. Nachbargesetz und das Schwengelrecht (0,5 m Grenzabstand zum Außenbereich) hingewiesen.

Das Kapitel wird nach der Beteiligung der Offenlage um Hinweise aus dem Verfahren ergänzt.

14. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

15. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung	1.734 m²
Fläche des Dörflichen Wohngebietes	1.246 m ²
Erschließungsstraße Planung	113 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	74 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	300 m ²

Planstand: 15.02.2023

Projektnummer: 22-2727

Projektleitung: Wolf / Dipl.-Geograph, Stadtplaner (AKH / SRL

Spory / B.Sc. Geographie

Wagner M.Sc. Landschaftsökologie und Naturschutz

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

