



Stadt Lindenfels

Stadtteil Eulsbach

Bebauungsplan

„Am Brunnenweg“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

- Entwurf -

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2023

Stadt- und Landschaftsplanung



Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann

Parkstraße 11
61231 Bad Nauheim
☎ (06032) 9232841
📱 (0175) 2231610

✉ mail@ulrich-stuedemann.de

O. INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	Ziele und Zweck der Planung	4
3.	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Räumliche Lage	4
3.2	Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse	5
3.3	Gebiets-/ Bestandssituation	6
4.	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen	7
4.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Überörtliche Fachplanungen	7
4.4	Sonstige rechtliche Vorgaben	8
4.5	Planverfahren	8
II.	PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN	9
1	Allgemeines	9
2	Ver- und Entsorgung	9
3	Begründung der Planfestsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4	Grundstücksgrößen	11
3.5	Zahl der Wohnungen	11
3.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten	12
3.7	Verkehrsflächen	12
3.8	Grünflächen	12
3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.10	Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	12
3.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 HBO	12
3.12	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 HWG	13
III.	UMWELTBERICHT	14
1.	Einleitung	14
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	14
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang	14
1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	14

1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.....	15
1.5	Ermittlung der betroffenen Umweltbelange	17
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	19
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	19
2.1.1	Flora und Fauna	19
2.1.2	Boden.....	22
2.1.3	Wasser	24
2.1.4	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ..	25
2.2.1	Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	25
2.2.2	Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	25
2.2.3	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	26
2.2.4	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	26
2.2.5	Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	26
2.2.6	Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	26
2.2.7	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	26
2.2.8	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	27
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen.....	27
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3	Zusätzliche Angaben	29
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	29
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	29
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	30
3.4	Referenzliste der Quellen.....	31

IV.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	32
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	32
2.	Soziale Auswirkungen.....	32
3.	Infrastrukturelle Auswirkungen	32
4.	Verkehrliche Auswirkungen.....	32
V.	VERFAHREN.....	33
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	33
2.	Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen.....	33
3.	Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	33
3.1	Telekom Deutschland GmbH.....	34
3.2	e-Netz Südhessen	35
3.3	Kreis Bergstraße, Brandschutz.....	35

ANLAGE

Artenschutzfachliches Gutachten; B.Sc. Ing. (FH) Felix Golla, Traisaer Brunnengasse 12, 64367 Mühlthal; Stand: 11.07.2022.

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Flurstücke 71/12 und 71/13 (ehemals 71/11) in der Flur 1, Gemarkung Eulsbach grenzen im Osten an die bestehende Bebauung im Brunnenweg 4-6 an. Südlich befindet sich ein Wohnhaus (Eckweg 1) und im Norden liegt eine Hofreite (Brunnenweg 8).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lindenfels sind die Grundstücke als „Wohnbaufläche - geplant“ dargestellt. Dennoch sind sie derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Auf Grund der nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bebauung sowie der vorhandenen Erschließung über den Brunnenweg bzw. der Verlängerung des Erlenbacher Weges bieten sich diese Grundstücke für eine Abrundung des Ortsrandes an.

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Grundstückseigentümer.

2. Ziele und Zweck der Planung

Planziele sind:

- Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (WR)
- Sicherung der Einbindung in das städtebauliche Umfeld durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Eingrünung der Grundstücke.

Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohnhäusern und die Abrundung der Ortslage.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich am Westrand des Stadtteils Eulsbach. Nördlich, östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an, westlich großräumige landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft ein kleiner Bach.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets (© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

3.2 Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 71/12 und 71/13 (ehemals 71/11) und 69/4 teilweise in der Flur 1, Gemarkung Eulsbach mit einer Größe von ca. 2.160 m².

Die Flurstücke 71/12 und 71/13 sind in Privateigentum, das Flurstück 69/4 (Straße) ist im Eigentum der Stadt Lindenfels.

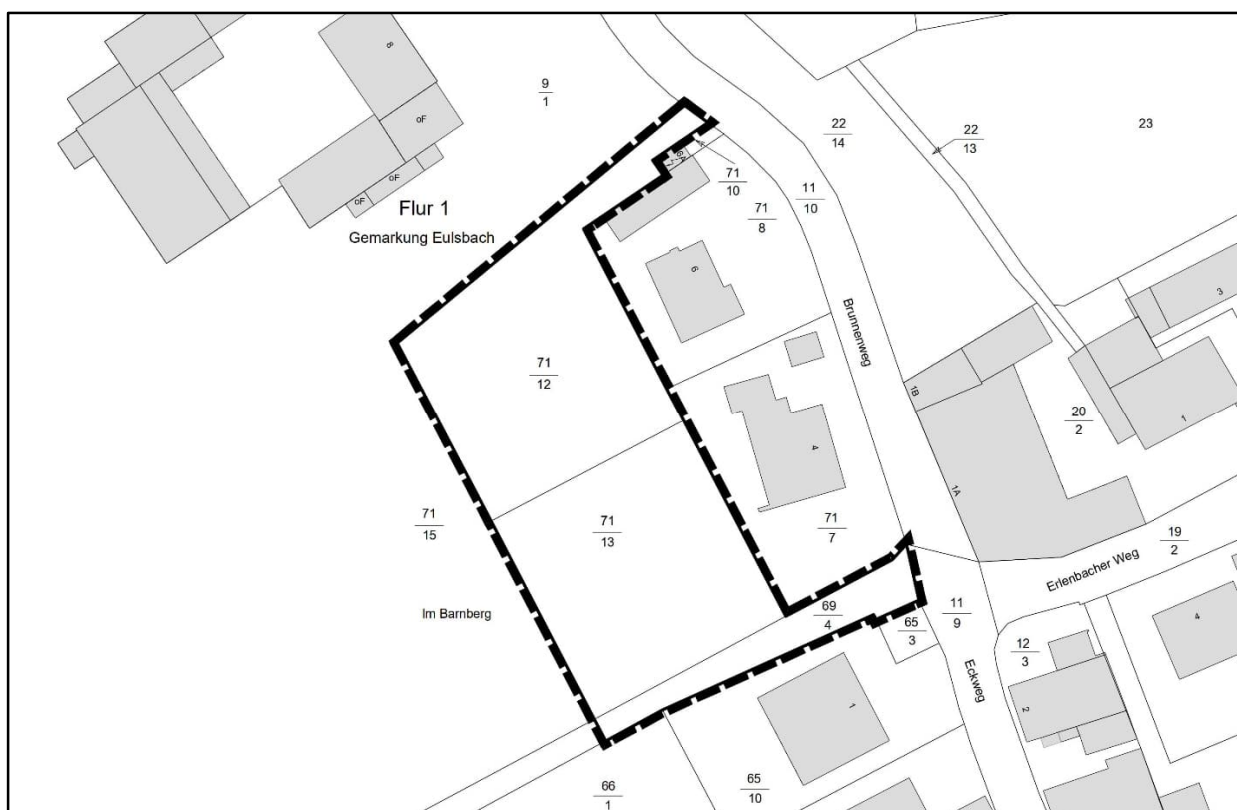


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Brunnenweg“

3.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Gelände steigt von Osten (ca. 223 m üNN) nach Westen (ca. 226 m üNN) an. Es handelt sich um eine homogenstrukturierte Wiese, welche zweimal im Jahr gemäht wird und derzeit als Rinderweide genutzt wird. Die Wiese erstreckt sich nach Westen bis zum Waldrand hin und wird durch einen Obstholsaum begrenzt. Nördlich verläuft ein namenloser Zufluss zum Schlierbach. Bauliche Anlagen oder Gehölze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden¹.



Abbildung 3: Bestandsituation 2022 (Luftbild: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)



Abbildung 4: Blick nach Osten: links der Bachlauf, rechts Gebäude Brunnenweg 6

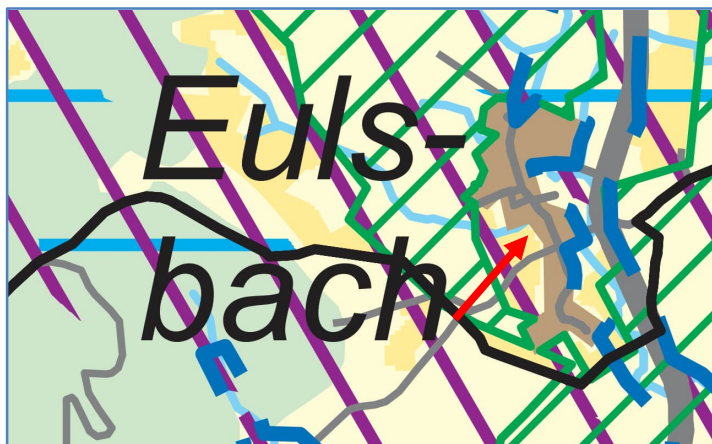


Abbildung 5: Blick nach Norden: links das Baugrundstück, oben die Hofreite Brunnenweg 8

¹ Der Obstbaum auf dem Luftbild existiert nicht mehr.

4. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

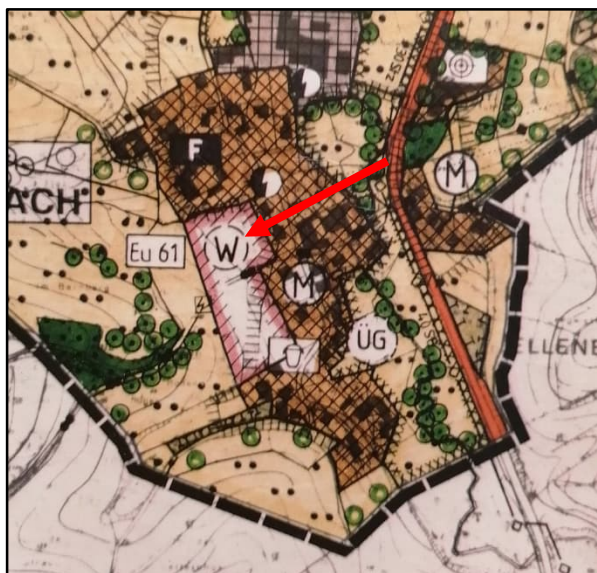


Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Süd-hessen 2010 (RPS) festgelegt. Im Regionalplan ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd-hessen 2010

Auf Grund des Planungsmaßstabes des Regionalplans (1:100.000) und der geringen Größe der Siedlungserweiterung sind regionalplanerische Belange nicht betroffen. Durch die Planung (max. zwei Wohngebäude) ergibt sich erkennbar keine Änderung des Dichtewertes im Bereich Brunnenweg.

4.2 Flächennutzungsplan



Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lindenfels ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Alternativenprüfung für das gesamte Stadtgebiet auf Ebene des Flächennutzungsplans hat Bestand und entspricht auch weiterhin dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Stadt. Andere Entwicklungsflächen sind in Eulsbach im FNP nicht vorhanden und bieten sich auch nicht an (Lage in der Aue, geschützte Biotope).

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Überörtliche Fachplanungen

Aktuelle überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind derzeit nicht bekannt.

4.4 Sonstige rechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz-, Natur-, Landschafts- und Überschwemmungsgebieten. Natura-2000 Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind ebenfalls nicht betroffen.

4.5 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Nach § 13b BauGB konnte das beschleunigte Verfahren auch für Flächen mit weniger als 10.000 m² zulässiger Grundfläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen, angewendet werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lindenfels hatte in ihrer Sitzung am 01.11.2022 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) hat das Bundesverwaltungsgericht § 13b BauGB wegen Verstoßes gegen Unionsrecht jedoch für unanwendbar erklärt.

Deshalb konnte das Planverfahren nach Durchführung der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nicht abgeschlossen werden und es erfolgte eine Umstellung auf das Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung sowie Wiederholung der Offenlage.

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

1 Allgemeines

Die vorhandene Bebauung im Bereich des Brunnenweges soll um zwei Wohnhäuser ergänzt werden. Der Bereich ist bereits seit langem als Siedlungsentwicklungsbereich vorgesehen (vgl. Kapitel I.1 und I.4.2). Geplant ist die Errichtung von max. zwei Wohnhäusern auf mindestens 750 m² großen Grundstücken. Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf max. 2 begrenzt. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs. 1 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplans für die beiden Baugrundstücke berücksichtigen die bebaute Umgebung und gewährleisten somit die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in die umgebende Bebauung sowie die Landschaft.

Zur gesicherten Erschließung wird die angrenzende Straße (Erlenbacher Weg) als Verkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen, so dass ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt.

2 Ver- und Entsorgung

Für das zusätzliche Schmutzwasser von zwei Wohnhäusern (max. vier Wohneinheiten) ist der Kanal im Brunnenweg hydraulisch ausreichend bemessen. Es sind Zisternen mit einer nach Merkblatt DWA-A 138 ausreichenden Dimension vorzusehen. Das Zisternenvolumen wird daher auf 3 bis 5 m³ festgesetzt. Die endgültige Größe kann in Abhängigkeit der angeschlossenen Fläche und gewünschten Nutzung bestimmt werden. Eine gedrosselte Abgabe von der Zisterne ist nicht notwendig, da die Auslastung des öffentlichen Kanals noch im tolerierbaren Bereich liegt. Es ist also keine Retentionszisterne erforderlich, sondern eine Zisterne, die zur Gartenbewässerung oder / und Brauchwassernutzung verwendet werden kann. Die Zisternen dürfen dann einen Überlauf zum Kanal haben, der bei Vollfüllung anspringt. Wenn die Zisternen jedoch (wie oben beschrieben) ausreichend dimensioniert sind, geschieht dies sehr selten und das Regenwasser gelangt bei den meisten Regenereignissen verzögert in das Kanalnetz, womit die Abflussspitzen gedämpft werden. Das Regenwasser von sonstigen kleineren, befestigten Flächen auf dem Grundstück kann in unbefestigte Flächen des Grundstücks abgeleitet und versickert werden, was durch eine entsprechende Ausrichtung des Gefälles dieser Flächen realisiert werden kann. Hierdurch wird dem Kanalnetzbetreiber und dem Wasserhaushaltsgesetz genüge getan.

Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Planungsrechtlich bedarf es einer Festsetzung für Leitungstrassen oder Flächen mit Leitungsrechten nicht, da Versorgungsleitungen generell in öffentlichen Verkehrsflächen zulässig sind.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für das nördliche Baugrundstück vom Brunnenweg aus, das südliche Grundstück wird vom verlängerten Erlenbacher Weg aus erschlossen.

3 Begründung der Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird die zulässige Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie Anlagen zur Kinderbetreuung (die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen) werden ausgeschlossen, da diese aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets nicht realisierbar sind, weiteren Flächenbedarf z.B. für Parkplätze sowie zusätzlichen Verkehr nach sich ziehen würden und dies dem Charakter der bestehenden Ortsbebauung widersprechen würde. Zulässig sind demnach ausschließlich Wohngebäude.

Weiterhin sind nach § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig. Für die Berufsausübung dürfen nicht alle Räume und somit das Gebäude als Ganzes in Anspruch genommen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die Bestandsbebauung und gewährleisten somit die Einbindung der neuen Gebäude in die städtebauliche und landschaftliche Umgebung.

Die Festsetzung unterhalb der Orientierungswerte (§ 17 Abs. 1 BauNVO) für Reine Wohngebiete erfolgt auf Grund der großen Baugrundstücke. Die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, welcher Anteil des eines Baugrundstückes mit baulichen Anlagen der Hauptnutzung, den sog. Hauptbaukörpern, über- oder unterbaut werden darf. Hauptbaukörper sind jene baulichen Anlagen, die in den Baugebieten unmittelbar zulässig sind. Eine GRZ von 0,3 bedeutet, dass 30% der maßgeblichen Fläche des Baugrundstücks (bei 1.000 m² also rund 300 m²) bebaut werden darf.

Als Zubehör zu den Hauptbaukörpern können grundsätzlich untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Geräteschuppen, Terrassen, Mauern u.Ä. sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und auch unterirdische bauliche Anlagen zugelassen werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je qm Baugrundstücksfläche zulässig sind. Sie wird nach den Außenmaßen der Hauptbaukörper ermittelt, Nebengebäude werden somit nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

Die Geschossfläche ist nur für Vollgeschosse (gemäß Definition der Hessischen Bauordnung) zu ermitteln. Sie wird - in Bezug auf die GRZ - auf 0,3 festgesetzt, was einer eingeschossigen Bebauung entspricht.

Zur Einbindung des Gebäudes in die umgebende Bebauung wurde eine Höhenaufnahme des Geländes durchgeführt. Dabei wurden auch die Firsthöhen der benachbarten Häuser aufgenommen. Diese liegt bei 238,73 m ü. NN (Brunnenweg 8), 229,13 m ü. NN (Brunnenweg 6), 230,06 m ü. NN (Brunnenweg 4) und 233,04 m ü. NN (Eckweg 1). Als max. Höhe für die geplanten Gebäude wird eine NN-Höhe von 232 m ü. NN festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund der bestehenden offenen Bebauung mit Einzelhäusern in der Umgebung wird diese Bauweise auch für das Plangebiet festgesetzt. Da im Rahmen der offenen Bauweise auch für Einzelhäuser Gebäudelängen bis 50 m zulässig sind (§ 22 Abs. 2 BauNVO), könnte diese Länge je nach Grundstücksaufteilung wegen des langgezogenen Baufensters auch erreicht werden. Aufgrund der Ortsrandlage und der vorhandenen Bebauung im Brunnenweg und Eckweg wird daher die maximale Länge der Einzelhäuser auf 20 m beschränkt (abweichende offene Bauweise).

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Regel nicht überschritten werden dürfen. Der in § 23 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Überschreitungsspielraum ist zu berücksichtigen.

Auf die Bestimmungen des § 23 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen.

3.4 Grundstücksgrößen

Um eine Teilung der zwei sehr großen Grundstücke in mehrere kleine zu verhindern, wird die Mindestgrundstücksgröße auf 750 m² festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine dem Ortsrand von Eulsbach lockere Randbebauung erfolgt.

3.5 Zahl der Wohnungen

Planungsrechtlich ist der Begriff „Wohnung“ zwar nicht definiert, durch die folgenden Merkmale jedoch ausreichend gekennzeichnet.

Eine Wohnung muss

- baulich abgeschlossen, also nicht mit anderen Wohnungen durch Türen o.Ä. verbunden sein,
- einen abschließbaren Zugang haben,
- eine belüftbare Küche oder Kochnische haben,
- über eine Waschelegenheit (für die Körperpflege) und über eine Toilette verfügen.

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf max. zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Hierdurch wird gewährleistet, dass der gewünschte Charakter des Baugebietes nicht durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern beeinträchtigt wird. Zudem werden hierdurch die Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Verkehr im Gebiet minimiert.

3.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten

Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im gesamten Baugebiet zulässig, die weitere Zulässigkeit wird im Übrigen durch § 12 Abs. 2 bis 7 BauNVO sowie den landesrechtlichen Bestimmungen geregelt. Im Bebauungsplan werden keine Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzt, damit bei der Detailplanung genügend Spielraum für die Festlegung dieser Anlagen bleibt. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Lindenfels zu ermitteln und auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

3.7 Verkehrsflächen

Zur gesicherten Erschließung wird die Verlängerung des Erlenbacher Weges in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

3.8 Grünflächen

Da gemäß § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Gewässerrandstreifen durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem BauGB keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden dürfen, erfolgt für einen 10 m breiten Gewässerrandstreifen entlang des namenlosen Bachlaufs die Festsetzung einer privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Dieser Bereich darf zwar gärtnerisch genutzt werden, jedoch werden die Errichtung jeglicher baulichen Anlagen sowie der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln aus Gründen des Gewässerschutzes ausgeschlossen.

3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sowie der Kompensation des verbleibenden Eingriffs in Natur und Landschaft (siehe Kapitel III Umweltbericht).

3.10 Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird eine der Ortsrandlage angemessene Eingrünung der Bebauung gewährleistet. Die Maßnahme dient in erster Linie der Eingriffsminimierung und der Einbindung der Bebauung in die Landschaft.

3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 HBO

Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO ebenfalls in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Die Dachlandschaft in der Umgebung ist von geneigten Dächern in den Farbtönen Rot und Grau geprägt. Zur Einbindung der geplanten Bebauung in die städtebauliche Umgebung entsprechende Dachformen und Dachfarben festgesetzt.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen reduziert werden. Zulässig sind daher offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Mauern sind nur Absicherung des Geländes zulässig.

Mit dem Ausschluss von vegetationsfreien oder begrünten sogenannten „Schottergärten“ sowie der Begrünung von Flachdächern bei Garagen und Carports soll ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

3.12 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 HWG

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) kann durch Satzung geregelt werden, dass im Stadtgebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung kann als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Auf dieser Grundlage wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Zudem wird ein Mindestvolumen von 3 bis 5 m³ für die Zisternen festgesetzt (siehe auch Kapitel II.2).

III. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans bislang unbebaute Außenbereichsflächen überplant werden, ist für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (vgl. Kapitel III.1.5).

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Bebauungsplans sollen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von zwei Wohngebäuden auf zwei Grundstücken am Rand der Ortslage von Eulsbach geschaffen werden.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Im Bebauungsplan wird ein Reines Wohngebiet sowie eine Straßenverkehrsfläche (Bestand) festgesetzt. Der Standort des 2.160 m² großen Plangebiets liegt am westlichen Rand des Ortsteils Eulsbach.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die im Bebauungsplan getroffenen flächenbezogenen Festsetzungen.

Festsetzung	Art	Umfang
Reines Wohngebiet (WR)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	1.940 m ²
Grundflächenzahl (GRZ 0,3) mit 50% Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	873 m ²
Straßenverkehrsfläche	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	220 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (innerhalb der Baugrundstücke)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	295 m ²

Tabelle 2: Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Art und Umfang

1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 2.160 m², wovon 1.940 m² als neues Bauland ausgewiesen werden.

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze sind dabei das

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Maßvolle Siedlungserweiterung - Eingrünung des Ortsrandes - Beschränkung der überbaubaren Flächen - Verwendung von Niederschlagswasser - Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen - Gestaltungsfestsetzungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Maßvolle Siedlungserweiterung - Eingrünung des Ortsrandes
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Eingrünung des Ortsrandes - Gestaltungsfestsetzungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Eingrünung des Ortsrandes - Verwendung von Niederschlagswasser - Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen - Gestaltungsfestsetzungen - Artenschutzbeitrag - Einhaltung Abstand zum Gewässer

Tabelle 3: Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Begrenzung der überbaubaren Fläche
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Festsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	- Festsetzung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Artenschutzbeitrag
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Begrenzung der überbaubaren Fläche - Verwendung von Niederschlagswasser - Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	- Begrenzung der überbaubaren Fläche - Verwendung von Niederschlagswasser - Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.	- Ausweisung als Reines Wohngebiet

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie

- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

- Hessisches Waldgesetz (HWaldG)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

welche die bundesrechtlichen Ziele aufgreifen und teilweise ergänzen.

Fachpläne liegen für das Plangebiet nicht vor. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert (vgl. Kapitel I.4.1). Dort ist das Plangebiet als Wohnbaufläche-Planung dargestellt.

1.5 Ermittlung der betroffenen Umweltbelange

Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Der Umfang der Prüfung hat sich am Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans zu orientieren. Ziel der Prüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.

Die folgende Tabelle fasst die Prüfung der Umweltbelange zusammen. Die tabellarische Übersicht dient dabei als „Checkliste“ für die zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>		Artenschutzrechtliche Belange sind unmittelbar zu berücksichtigen. Durch das Vorhaben kann eine erhebliche Beeinträchtigung verschiedener Tierarten durch Störung oder Lebensraumverlust eintreten.
Pflanzen	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Biotopstrukturen durch Bebauung eintreten.
Fläche	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die Planung wird eine planungsrechtlich im Außenbereich gelegene Fläche in Anspruch genommen. Die Fläche ist jedoch seit langem für eine Siedlungserweiterung vorgesehen (FNP).
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kann es zu einem erhöhten Verlust von Boden kommen.
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kann es zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Bebauung und Versiegelung kommen.
Luft / Klima		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Errichtung von zwei Wohnhäusern ist nicht mit einer wesentlichen Veränderung des Kleinklimas im Gebiet zu rechnen.

Tabelle 4: Ermittlung der betroffenen Umweltbelange

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Landschaft		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Errichtung von zwei Wohnhäusern im Anschluss an bereits bestehende Bebauung und der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen kommt es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes.
Biologische Vielfalt		<input checked="" type="checkbox"/>	Da das Plangebiet nur eine geringe biologische Vielfalt aufweist, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Gebiet insgesamt zu rechnen.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete		<input checked="" type="checkbox"/>	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf den Menschen zu erwarten.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		<input checked="" type="checkbox"/>	Kultur- oder wichtige Sachgüter sind von der Planung voraussichtlich nicht betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch Errichtung von zwei Wohngebäuden mit max. 4 Wohneinheiten kommt es nicht zu einer erheblichen Zunahme an Emissionen oder Abfällen/Abwässern. Durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz wird eine ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<input checked="" type="checkbox"/>	Die Nutzung von Photovoltaikanlagen ist ausdrücklich erwünscht. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird zudem auf die bestehenden und stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen		<input checked="" type="checkbox"/>	Keine speziellen landschaftsplanerischen Ziele vorhanden.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>	Für die Planung einer Wohnbebauung nicht von Belang.

Tabelle 4: Ermittlung der betroffenen Umweltbelange (Fortsetzung)

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>	Hinsichtlich des übergreifenden Verhältnisses zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern ist aufgrund der bereits erfolgten Einschätzungen nicht mit erheblichen Wechselwirkungen durch die Planung zu rechnen.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		<input checked="" type="checkbox"/>	Im Bebauungsplan werden keine störenden Nutzungen festgesetzt. Auch sind in der Umgebung keine störenden Nutzungen vorhanden oder geplant. Schwere Unfälle oder Katastrophen auf Grund der zulässigen Bebauung sind nicht zu erwarten.

Tabelle 4: Ermittlung der betroffenen Umweltbelange (Fortsetzung)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beschränken sich im Folgenden auf die in Kapitel III.1.5 (Tabelle 4) ermittelten Umweltbelange, welche erheblich beeinträchtigt werden können.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Flora und Fauna

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine homogenstrukturierte Wiese. Diese wird zweimal im Jahr gemäht und dient zusätzlich Rindern als Weide². Die Zusammensetzung der Arten ist durchschnittlich mit folgenden Vertretern: Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wiesenklees (*Trifolium pratense*), Weißklee (*Trifolium repens*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Quellen-Hornkraut (*Cerastium fontanum*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und einem Süßgras (*Poa spec.*). Der Kirschbaum im Luftbild, innerhalb des Vorhabenbereichs, ist nicht mehr vorhanden. Die Wiese erstreckt sich zum Westen bis zum Waldrand hin und wird durch einen Obstholzsaum begrenzt. Dabei steigt sie stetig Richtung Wald an. Der Zufluss zum Schlierbach, im nördlichen Teil des Vorhabenbereichs, ist sehr versandet und es wurde im Juni in die Bachsohle eingegriffen sowie gemäht.

² Siehe Artenschutzbeitrag.

Im Norden befindet sich entlang der Grundstücksgrenze ein schmaler Rudelsaum mit überwiegend Brennnesseln.

Das Grünland wird gemäß Nutzungstypen der Kompensationsverordnung (KV) als „Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität“ (06.340) und der Saumstreifen als „Artenarmer Wiesensaum frischer Standorte“ (09.151) eingestuft. In den verbleibenden Restflächen des Geltungsbereichs findet kein Eingriff statt (bestehende asphaltierte Fläche: Weg und Parkplatz).

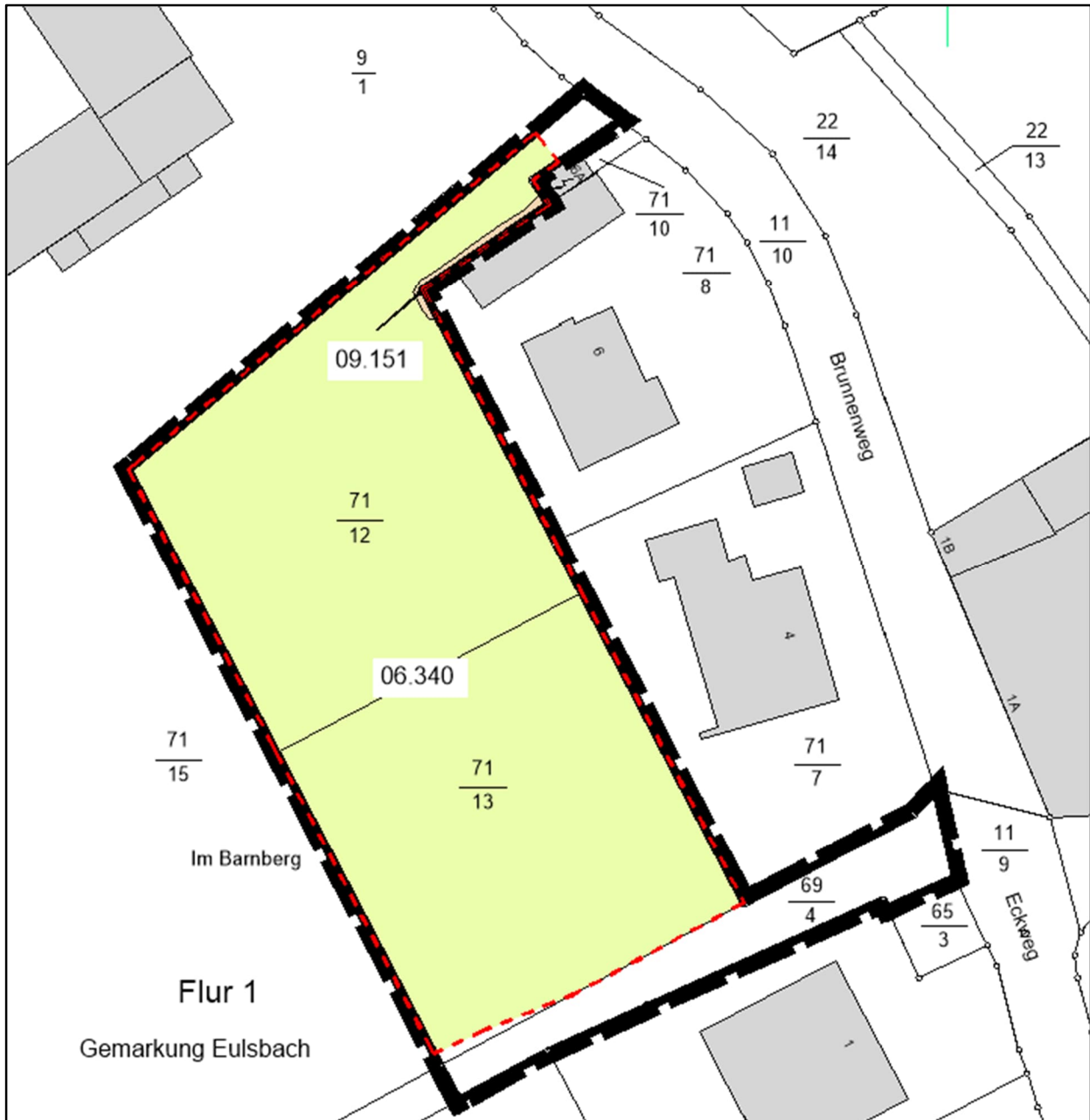


Abbildung 8: Bestandsplan / Biotypen

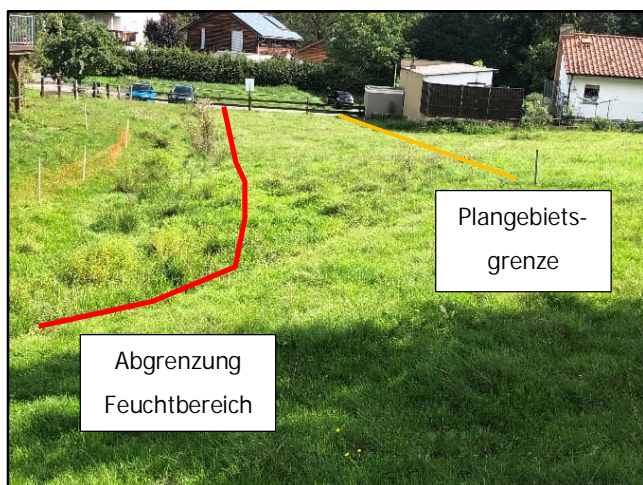


Abbildung 9: Abgrenzung geschütztes Biotop

Geschützte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Eine Zerstörung oder Beeinträchtigung eines geschützten Biotopes (Feuchtwiese) entlang des Bachlaufs liegt nicht vor, da sich der Feuchtwiesenbereich auf der südlichen Seite auf eine Breite von 2 bis 3 m beschränkt und der Geltungsbereich somit nicht tangiert wird.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht (siehe Anlage). Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 14 Vogelarten festgestellt. Bei 4 Arten besteht ein Brutverdacht bzw. ein Brutnachweis.

Als Nahrungsgäste konnten 5 Arten konstatiert und als einmalige Gäste 5 Individuen erfasst werden.

Von den 4 Vogelarten, bei denen im Untersuchungsgebiet ein Brutverdacht oder Brutnachweis besteht, sind nach Lage der allgemein genutzten Neststandorte: 2 Arten Höhlenbrüter (Haussperling, Kohlmeise), 1 Art Nischenbrüter (Hausrotschwanz), 1 Art Freibrüter in Bäumen und Büschen (Girlitz).

Mit 2 Brutvogelarten ist die Anzahl der Arten, welche in unterschiedlichen Höhlungen und Nischen brüten, als gering einzustufen. Zu dieser Gruppe gehört auch der auf der Vorwarnliste der Roten Liste geführte Haussperling.

Die Anzahl der Brutreviere war bei den verschiedenen Arten relativ gering. Die häufigste Brutvogelart des Gebiets war mit 4 Revieren der Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Girlitz sind mit einem Brutrevier vertreten. Von den angetroffenen Nahrungsgastarten wurden einzelne bis häufige Individuen und von den einmaligen Gästen nur einzelne Individuen beobachtet.

Insgesamt kommt dem Untersuchungsgebiet unter Berücksichtigung der Anzahl der revierbildenden Arten und der Nahrungsgäste, dem Vorkommen von geschützten und auf der Roten Liste eingestuft Arten, der Gebietsgröße und der Ausbildung der Lebensräume aktuell eine mittlere bis geringe avifaunistische Bedeutung zu.

Weder im Vorhabenbereich noch angrenzend, in geeigneten Habitatstrukturen, konnte eine Präsenz der Zauneidechse ermittelt werden.

Auch konnten weder die Wirtspflanze noch Individuen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings festgestellt werden. Für die streng geschützten Tag- und Nachtfalter fehlen die bedeutungsvollen Nahrungs- und Fortpflanzungspflanzen.

2.1.2 Boden

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt unter Berücksichtigung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Die Daten stammen aus dem Bodenviewer Hessen.

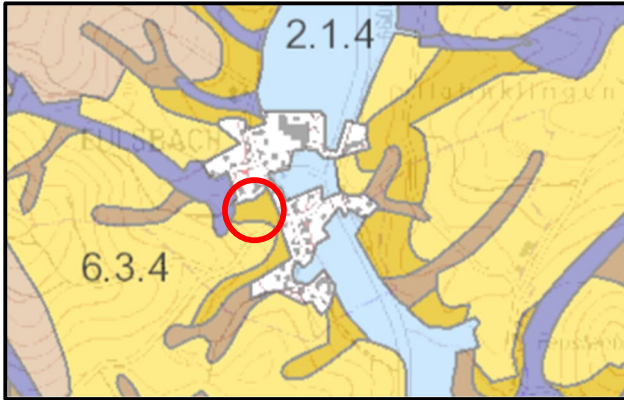


Abbildung 10: Bodenhauptgruppen

Die zur Übersicht herangezogene Bodenkarte 1:50.000 (BFD50) zeigt für das Plangebiet Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen (Pseudogley-Parabraunerden). Substrate aus 3 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über 3 bis 8 dm Fließerde (Mittellage) über Fließschutt (Basislage) mit Plutonit oder metamorphem Schiefer (Paläozoikum)

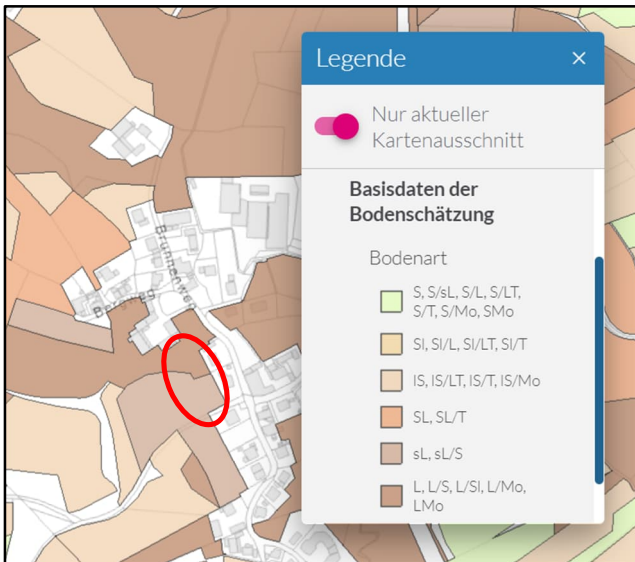


Abbildung 11: Bodenart

In der Bodenschätzungskarte (BFD5L) sind im Nordteil des Plangebiets lehmige Böden der Bodenklasse 6 dargestellt, im Südteil sandige Lehme der Bodenklasse 5.

Im Rahmen der Bodenfunktionsbewertung werden folgende Bodenfunktionen herangezogen: Produktion (Acker-/Grünlandzahl), Lebensraum für Pflanzen (Ertragspotenzial), Wasserhaushalt (Feldkapazität).

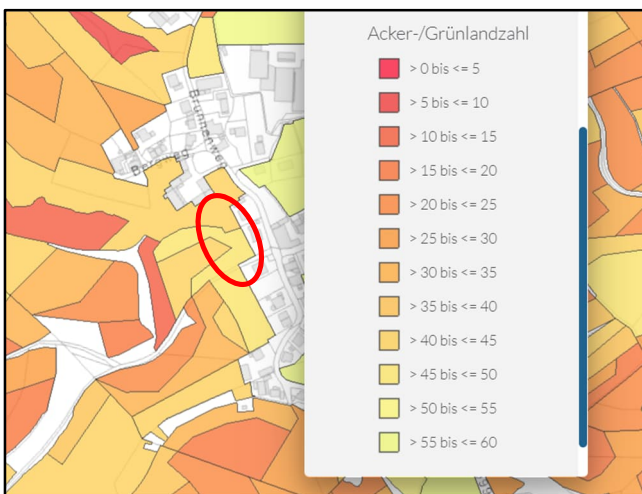


Abbildung 12: Acker- / Grünlandzahl

Auf der Basis der Bodenzahl wird die Ertragsfähigkeit eines Bodens unter Berücksichtigung der Auswirkungen von Klima und Relief (Bewirtschaftungerschwernisse etc.) durch Zu- und Abschläge bei den Bodenzahlen ermittelt und als Acker- bzw. Grünlandzahl bzw. Ertragsmesszahl ausgewiesen.

Die im Plangebiet dargestellten Acker- und Grünlandzahlen liegen zwischen 40 und 50 Punkten.



Abbildung 13: Ertragspotential

Das Ertragspotential des Bodens ist abhängig von den natürlichen Ertragsbedingungen, wie der Bodenbeschaffenheit und den klimatischen Verhältnissen. Die geeignete Kenngröße ist die nutzbare Feldkapazität im Wurzelraum, also der Teil der Feldkapazität, der für die Vegetation verfügbar ist.

Das Ertragspotential der Böden im Plangebiet wird als hoch eingestuft.



Abbildung 14: Feldkapazität

Die Feldkapazität (FK) bezeichnet den Wassergehalt eines natürlich gelagerten Bodens, der sich an einem Standort zwei bis drei Tage nach voller Wassersättigung gegen die Schwerkraft einstellt.

Die Feldkapazität im nördlichen Plangebiet ist mittel (>260 - <= 390 mm), im südlichen Plangebiet gering (>130 - <=260 mm).

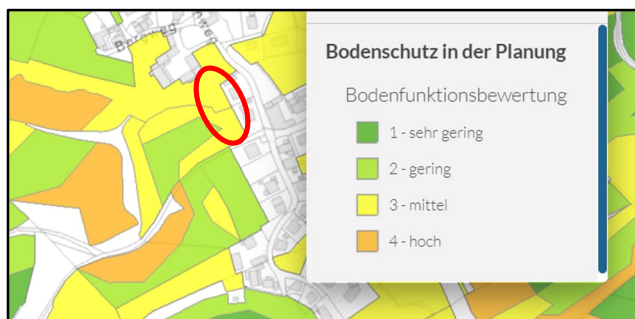


Abbildung 15: Bodenfunktionserfüllungsgrad

Die Gesamtagggregation hinsichtlich der Bodenfunktion „Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“ weist für das Plangebiet eine mittlere (Stufe 3) des Funktionserfüllungsgrad zu.

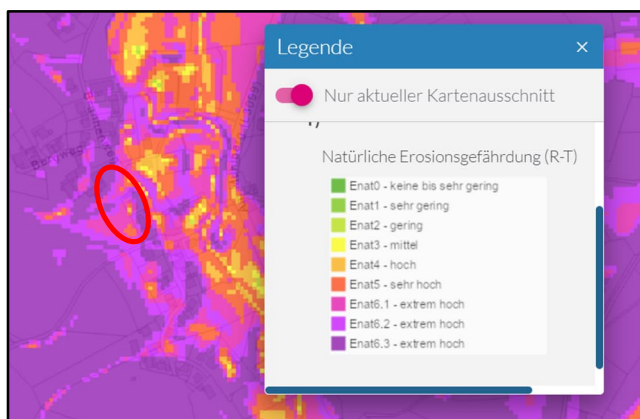


Abbildung 16: Erosionsgefährdung

Die Bewertung der natürlichen Erosionsgefährdung weist für das Plangebiet auf Grund der Hanglage eine extrem hohe Erosionsgefährdung auf.

Im Plangebiet sind bis auf den Feldweg (Flurstück 69/4) und die Parkplätze im Brunnenweg keine Flächen versiegelt.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG) sind nicht bekannt.

2.1.3 Wasser

Daten über Grundwasserstände liegen nicht vor.

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen, ebenso keine Überschwemmungsgebiete.

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft ein namenloser Zufluss des Schlierbaches. In der Gewässerstrukturgütekarte ist der Abschnitt im Bereich des Plangebietes als „sehr stark verändert“ und im weiteren Verlauf als „vollständig verändert“ bewertet.

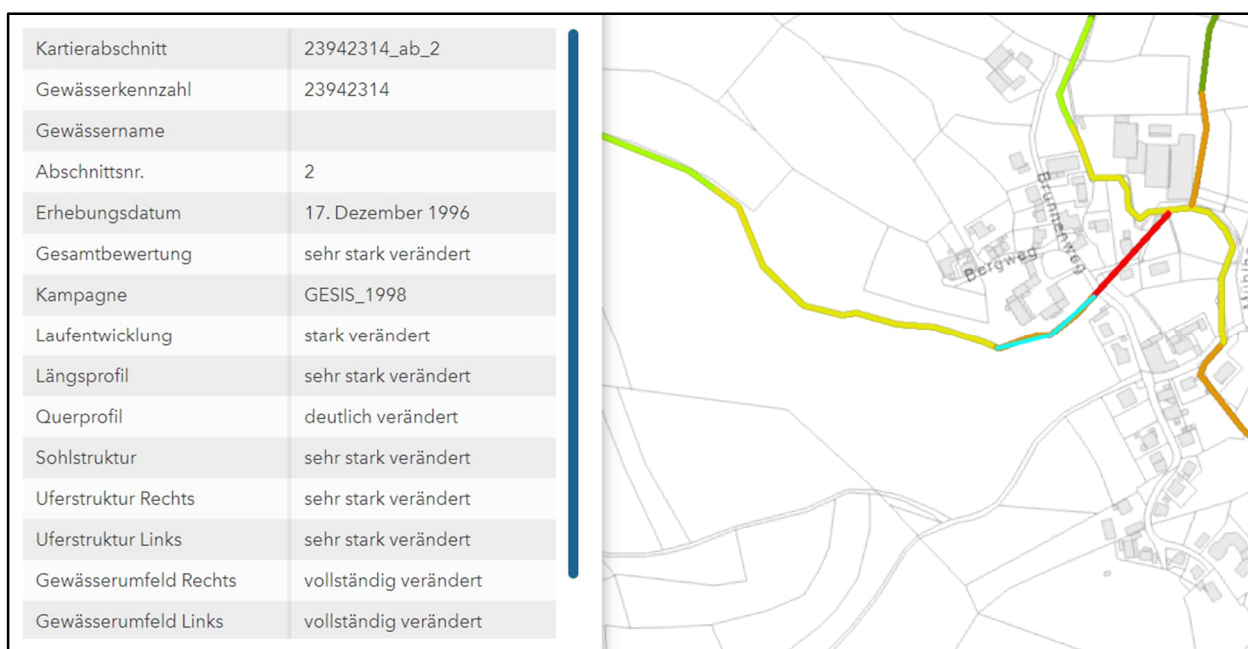


Abbildung 17: Gewässerstrukturgütebewertung (Quelle: WRRL-Viewer)

2.1.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks erhalten und kann nicht für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Insofern findet dann auch kein Eingriff in Natur Landschaft bzw. eine Änderung des derzeitigen Umweltzustands statt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die mit den Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen beschrieben und bewertet. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

2.2.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge des Baus und der Abrissarbeiten beschränken sich im Wesentlichen auf die üblichen vorübergehenden Emissionen (insbesondere Lärm, Staubentwicklung) während der Bauzeit. Diese sind zu vernachlässigen, da die Bauphase zeitlich und räumlich beschränkt ist. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen.

2.2.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Während den Begehungen konnten innerhalb des Vorhabenbereichs keine streng geschützten Arten der FFH-RL Anhang IV oder Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie konstatiert werden. Für die festgestellten Brutvögel außerhalb des Wirkraums besteht keine erhebliche Beeinträchtigung gemäß § 44 BNatSchG.“

Es sind somit keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich. Die im Fachgutachten aufgeführten habitatverbessernden Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel besitzen keine Rechtsverbindlichkeit; sie werden daher als Empfehlungen aufgenommen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser ergibt sich für das Plangebiet eine maximale mögliche Neuversiegelung von rund 557 m² (Bauland 1.856 m² x GRZ 0,3). Die zulässige GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu max. 50% (= GRZ 0,45) überschritten werden (entspricht 278 m²). Die max. zulässige Bodenversiegelung beträgt somit 835 m².

Versiegelungen führen zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Durch die Beschränkung der zulässigen überbaubaren Fläche (GRZ 0,3: unterhalb des für Wohngebiete geltenden Orientierungswertes von 0,4), der Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit mittlerem Funktionserfüllungsgrad (siehe Abbildung 15), der Vorgaben zur Begrünung (siehe Textfestsetzung A.5), der Festsetzung von Grünflächen (Textfestsetzung A.3) sowie der Begrünung von flach geneigten Dächern und wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen (Festsetzungen A. 4.1 und 4.3) wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

Ein direkter Ausgleich in Form von Entsiegelungsmaßnahmen ist nicht möglich, da keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Die Beeinträchtigungen in den Boden- und Wasserhaushalt werden durch Extensivierung von Grünlandflächen (2.250 m²) kompensiert.

Da unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (§ 37 Abs. 4 HWG und § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG) sowie der Festsetzung C. anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet zeitverzögert durch Versickerung auf dem Grundstück bzw. begrünte Dachflächen dem Wasserhaushalt wieder zugeführt wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Für das Plangebiet liegen keine Daten zu Grundwasserverhältnissen vor. Das anschließende Gebiet ist bereits bebaut, dort sind keine hohen Grundwasserstände bekannt. Es obliegt den Bauherren/innen, ob sie eine entsprechende Grundwasseruntersuchung durchführen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird anhand der Kompensationsverordnung ermittelt (vgl. Kapitel III.2.3).

2.2.3 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten (vgl. Tabelle 4).

2.2.4 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten (vgl. Tabelle 4).

2.2.5 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten (vgl. Tabelle 4).

2.2.6 Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Plangebiets sind aktuell keine weiteren Vorhaben geplant, so dass keine kumulierenden Auswirkungen zu erwarten sind.

2.2.7 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten (vgl. Tabelle 4).

2.2.8 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Es werden keine besonderen Techniken oder Stoffe bei der Umsetzung der Planung eingesetzt.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen

Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz werden im Rahmen der Planung durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Die festgesetzten Maßnahmen zielen in erster Linie zunächst auf eine möglichst umfassende Vermeidung und/oder Minimierung der absehbaren Beeinträchtigungen ab:

- Beschränkung der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer GRZ unterhalb der zulässigen Orientierungsgrenze
- Beschränkung der Gebäudehöhe
- Pflanzung von Gehölzen
- Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen
- Begrünung flach geneigter Dächer
- Freihaltung des Gewässerrandstreifens (Grünfläche).

Hinsichtlich des Bodenschutzes wird auf die gesetzlichen Grundlagen verwiesen, welche unmittelbar gelten. So ist gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern oder zu verrieseln. Der Schutz des Mutterbodens ist in § 202 BauGB rechtlich gesichert, zudem ergeben sich aus den gesetzlichen Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) sowie aus technischen Regelwerken (z.B. DIN 19 731, DIN 18 919, TR-LAGA) Anforderungen an den Bodenschutz. Weitere bodenbezogene Minderungsmaßnahmen können während der Bauphase getroffen werden. Diese können im Bebauungsplan zwar nicht festgesetzt werden, sind aber zum Teil im Zuge einer ordnungsgemäßen Bauausführung auf Grund geltender technischer Regelwerke ohnehin zu berücksichtigen.

Die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß Kompensationsverordnung (KV). Der Eingriffsbereich (siehe Abbildung 8) hat eine Fläche von 1.911 m²:

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
<i>1. Bestand vor Eingriff</i>				
06.340	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität	35	1.896	66.360
09.151	Artenarmer Wiesensaum frischer Standorte	29	15	439
Summe			1.911	66.799

Tabelle 5: Bilanzierung nach KV (Bestand)

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
<i>2. Planung</i>				
02.500	Neuanlage Hecke	20	295	5.900
10.530 10.710	Flächen mit Wasserabfluss (befestigte Flächen, Dachflächen mit Zisternen) ³	6	835	5.010
11.221	Arten- und strukturarmer Hausgarten ⁴	14	781	10.934
Summe			1.911	21.844

Tabelle 6: Bilanzierung nach KV (Planung)

Innerhalb des Geltungsbereichs verbleibt somit ein Biotopwertdefizit von 44.955 Punkten.

Zur Kompensation des Defizits erfolgt auf einer externen Fläche (Gemarkung Eulsbach, Flur 1, Flurstück 4/5) nur 180 m vom Eingriffsort entfernt die Extensivierung einer Grünlandfläche. Die Wiese hat einen ähnlichen Charakter wie die Wiese im Eingriffsbereich und wird ebenfalls 2x im Jahr gemäht und zusätzlich beweidet. Durch Extensivierung erfolgt hier mittelfristig die Entwicklung einer sonstigen extensiv genutzten Mähwiese (06.330 / 55 WP) auf einer Fläche von 2.250 m².

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
<i>3. Kompensationsfläche</i>				
<i>Bestand</i>				
06.340	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität	35	2.250	78.750
<i>Planung</i>				
06.330	Sonstige extensiv genutzte Mähwiese	55	2.250	123.750
Biotopwertgewinn				45.000

Tabelle 7: Bilanzierung nach KV (Kompensationsfläche)

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann somit vollständig kompensiert werden. Die Maßnahme und Maßnahmenfläche werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Zusätzlich erfolgt über die dauerhafte Pflege der Fläche eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Lindenfels und dem Eigentümer.

Eine Zusatzbewertung nach Anlage 2 Nr. 2.2.5 der KV wird nicht vorgenommen, da keine Bodenwertzahlen unter 20 bzw. über 60 vorliegen und die Eingriffsfläche unter 10.000 m² liegt.

³ GRZ max. = 0,45

⁴ Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Grünfläche (Gewässerrandstreifen)

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den in Nr. 1d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ geht es nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind.

In Kapitel I.1 und II.2 wird auf die Erforderlichkeit der Planung und den gewählten Standort eingegangen. Das Grundstück steht eigentumsrechtlich für eine Bebauung zur Verfügung und ist bereits seit langem im Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehen. In Eulsbach sind darüber hinaus derzeit keine weiteren Entwicklungsflächen für Wohnbebauung vorhanden.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden folgende Verfahren angewendet:

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach Kompensationsverordnung (KV)
- Artenschutzprüfung gemäß Leitfaden „Artenschutz in Hessen“.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen keine gesonderten Monitoringmaßnahmen erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohnhäusern am Ortsrand von Eulsbach für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Das Plangebiet besitzt eine Größe von insgesamt 2.160 m².

Im Umweltbericht wird dargelegt, wie die wesentlichen zu beachtenden umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Aufstellung berücksichtigt wurden:

- Beschränkung der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer GRZ unterhalb der zulässigen Orientierungsgrenze
- Beschränkung der Gebäudehöhe
- Pflanzung von Gehölzen
- Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen
- Begrünung flach geneigter Dächer
- Freihaltung des Gewässerrandstreifens (Grünfläche)
- Gestaltungsfestsetzungen
- Artenschutzrechtliche Prüfung.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung hat gezeigt, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine erheblichen Auswirkungen auf geschützte Tierarten zu erwarten sind. Geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser ergibt sich für das Plangebiet eine maximale mögliche Neuversiegelung von rund 835 m². Versiegelungen führen zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Durch die Beschränkung der zulässigen überbaubaren Fläche (GRZ 0,3: unterhalb des für Wohngebiete geltenden Orientierungswertes von 0,4), der Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit mittlerem Funktionserfüllungsgrad (siehe Abbildung 15), der Vorgaben zur Begrünung (siehe Textfestsetzung A.5), der Festsetzung von Grünflächen (Textfestsetzung A.3) sowie der Begrünung von flach geneigten Dächern und wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen (Festsetzungen A. 4.1 und 4.3) wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

Da unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (§ 37 Abs. 4 HWG und § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG) sowie der Festsetzung C. anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet zeitverzögert durch Versickerung auf dem Grundstück bzw. begrünte Dachflächen dem Wasserhaushalt wieder zugeführt wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde anhand der Kompensationsverordnung ermittelt. Eine Zusatzbewertung nach Anlage 2 Nr. 2.2.5 der KV wurde dabei nicht vorgenommen, da keine Bodenwertzahlen unter 20 bzw. über 60 vorliegen und die Eingriffsfläche unter 10.000 m² liegt.

Die Bilanzierung zeigt ein Biotopwertdefizit von 44.950 Punkten, welches über eine externe Kompensationsmaßnahme (Extensivierung von Grünland) vollständig kompensiert wird.

Da von der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen keine gesonderten Monitoringmaßnahmen erforderlich.

3.4 Referenzliste der Quellen

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischesvielfalt.de.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de
- HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

Geoportal.hessen.de

Bodenviewer.hessen.de

Gruschu.hessen.de

Natureg.hessen.de

WRRL.hessen.de

Weitere Quellen siehe Fachgutachten.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Gemäß § 2a BauGB sind in der Begründung die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen.

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind im Kapitel III ermittelt und bewertet.

2. Soziale Auswirkungen

Die Planung besitzt positive Auswirkungen hinsichtlich der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung, der Schaffung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie der Eigentumsbildung. Darüber hinaus sind keine Auswirkungen (z.B. hinsichtlich sozialer Einrichtungen der Stadt) zu erwarten.

3. Infrastrukturelle Auswirkungen

Durch die Errichtung von zwei zusätzlichen Wohnhäusern sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Infrastruktur der Stadt Lindenfels zu erwarten, da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist. Die Energieversorgung und Abwasserentsorgung sind durch die bestehenden Leitungsnetze gesichert.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist im Gebiet bereits sichergestellt, es ergibt sich hier kein Ausbaurfordernis.

4. Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Errichtung von zwei zusätzlichen Wohnhäusern ist nicht mit einer merklichen Zunahme des Gesamtverkehrs in den umgebenden Straßen zu rechnen.

V. VERFAHREN

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	03.11.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	19.05.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	02.01.2024 bis 02.02.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom	20.12.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.2024

Tabelle 8: Verfahrensübersicht

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

2. Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen, Hinweise zu...
§ 3 (2) BauGB	Öffentliche Auslegung			
§ 4 (2) BauGB				

Tabelle 9: Übersicht des Beteiligungsverfahrens

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

3. Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Folgenden werden ggf. Hinweise der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgeführt. Die Hinweise betreffen in der Regel die nachfolgenden Erschließungs- und Bauplanungen sowie allgemein anerkannte Regeln der Technik. Daher werden diese Hinweise nicht in den Textteil des Bebauungsplans übernommen, wodurch auch eine Überfrachtung der Planzeichnung verhindert und die Lesbarkeit des Plans verbessert wird.

3.1 Telekom Deutschland GmbH

Stellungnahme vom 26.05.2023:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,"

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

3.2 e-Netz Südhessen

Stellungnahme vom 20.06.2023:

Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH. Im Gebiet der Stadt Lindenfels sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom, Gas und Straßenbeleuchtung.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden. Ihr Ansprechpartner ist Herr Stephan Plößer in unserer Regionalstelle Heppenheim, Tel.: (06151) 701-8664.

Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner ist Herr Stephan Scholz in unserer Regionalstelle Erbach, Tel.: (06151) 701-8712.

Im Zuge der Umsetzung der Energiewende erschließt die e-netz Südhessen AG keine Wohn- und Mischgebiete mit Erdgasinfrastruktur. Ihr Ansprechpartner ist Herr Patrick Plößer in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel.: (06151) 701-8676.

3.3 Kreis Bergstraße, Brandschutz

Stellungnahme vom 03.07.2023:

Zum baulichen Brandschutz

Hinsichtlich der Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr und Objektplanung ergibt sich für mich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB sowie zur DIN 14090. Ich empfehle, den Anhang HE 1 H-VV TB und DIN 14090 in die zum Thema Erschließung verfassten Textstellen des Bebauungsplans einzufügen. Sofern bei der geplanten Bebauung (siehe vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Brunnenweg“) Nutzungseinheiten im rückwärtigen Bereich ergeben, sind ggf. (private) Erschließungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen. Diese Erschließungsflächen sind vorzusehen, wenn für die Feuerwehr anleiterbare Stellen über 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, siehe § 5 HBO.

Ich empfehle den Hinweis auf die einschlägigen Rechtsvorschriften, im Speziellen auf §5 HBO, Anhang HE 1 H-VV TB sowie DIN 14090.

Zum abwehrenden Brandschutz

Hinsichtlich der fehlenden Angaben zu einer ausreichenden Löschwasserversorgung ergibt sich für mich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.

Ich empfehle, eine den örtlichen Verhältnissen, der geplanten Nutzung und Geschoßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 48m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks/der Grundstücke festzulegen und in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).

Zitierte Rechtsquellen

Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018

Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz
(Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG)

vfdb-Richtlinie 01/01-S1: 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises.