

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Reiskirchen

Begründung

Bebauungsplan

„Reiskirchen“ 2. Änderung im Bereich Schwalbacher Straße

Entwurf

Planstand: 12.08.2020

Projektnummer: 217019

Projektleitung: Wolf / Buch

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 | 4 |
| 1.1 | Planerfordernis und -ziel | 4 |
| 1.2 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 5 |
| 1.3 | Regionalplanung | 6 |
| 1.4 | Vorbereitende Bauleitplanung..... | 6 |
| 1.5 | Verbindliche Bauleitplanung..... | 7 |
| 1.6 | Innenentwicklung und Bodenschutz | 9 |
| 1.7 | Alternativflächendiskussion..... | 10 |
| 2 | Verfahrensart und -stand | 11 |
| 3 | Städtebauliche Konzeption..... | 13 |
| 4 | Verkehrliche Erschließung und Anbindung..... | 13 |
| 5 | Inhalt und Festsetzungen | 13 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 14 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| 5.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 16 |
| 5.4 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 16 |
| 5.5 | Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten | 17 |
| 5.6 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 17 |
| 5.7 | Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 17 |
| 6 | Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften..... | 17 |
| 6.1 | Dachgestaltung | 17 |
| 6.2 | Gestaltung von Einfriedungen..... | 18 |
| 6.3 | Gestaltung von Grundstücksfreiflächen | 18 |
| 7 | Wasserrechtliche Festsetzung | 18 |
| 8 | Berücksichtigung umweltschützender Belange..... | 18 |
| 8.1 | Umweltprüfung und Umweltbericht | 18 |
| 8.2 | Eingriffs- und Ausgleichsplanung..... | 19 |
| 9 | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB | 19 |
| 9.1 | Boden, Wasser und Klima..... | 19 |
| 9.2 | Biotop- und Nutzungstypen..... | 20 |
| 9.3 | Artenschutz | 21 |
| 9.4 | Natura-2000-Gebiete | 22 |
| 9.5 | Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen | 24 |
| 9.6 | Landschaft..... | 26 |
| 9.7 | Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit..... | 26 |

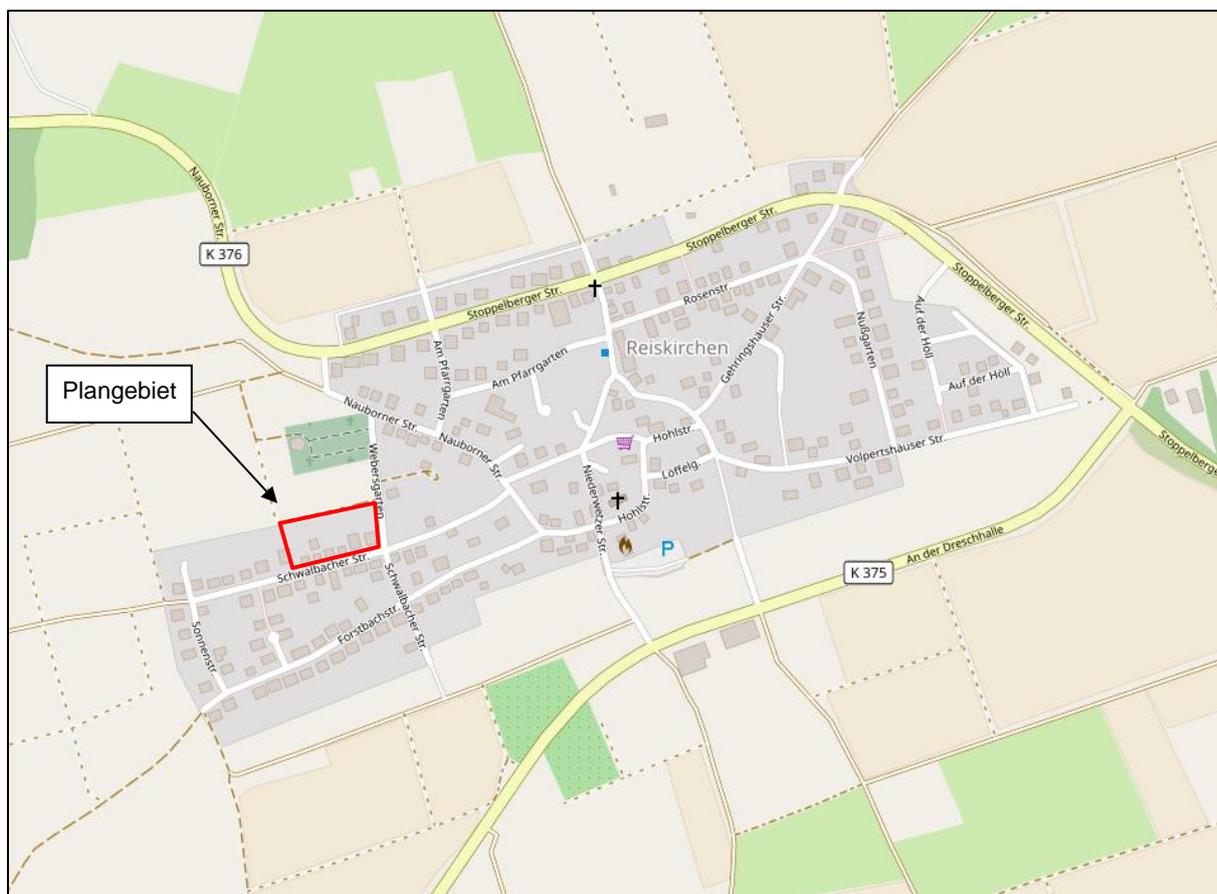
| | | |
|-----------|---|-----------|
| 9.8 | Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität | 26 |
| 9.9 | Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung | 26 |
| 10 | Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 26 |
| 10.1 | Überschwemmungsgebiet..... | 26 |
| 10.2 | Wasserversorgung und Grundwasserschutz | 26 |
| 10.3 | Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen | 28 |
| 10.4 | Abwasserbeseitigung | 29 |
| 10.5 | Abflussregelung | 29 |
| 10.6 | Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft | 29 |
| 11 | Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz | 30 |
| 12 | Kampfmittel | 31 |
| 13 | Immissionsschutz..... | 31 |
| 14 | Denkmalschutz..... | 31 |
| 15 | Sonstige Infrastruktur | 32 |
| 16 | Bodenordnung | 32 |

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Jahr 1984 wurde der Bebauungsplan Nr. 1 „Reiskirchen“ für einen Großteil des Ortsteils Reiskirchen in der Gemeinde Hüttenberg aufgestellt. Für die gesamtheitliche städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortsteiles wurden seinerzeit im Wesentlichen großflächig Dorfgebiete als auch Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete sowie Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. In der Fortentwicklung des Ortsteiles wurde seither nur eine 1. Änderung dieses Bebauungsplanes im Jahr 2009 beschlossen, mit dem wesentlichen Ziel, durch die Erweiterung der Baugrenzen in einem Teilbereich des ausgewiesenen Dorfgebietes eine städtebauliche Nachverdichtung vorzubereiten. Im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung der Gemeinde Hüttenberg besteht vorliegend nunmehr weiterer Bedarf an Wohnbaugrundstücken, dem die Gemeinde nach den Vorgaben des Gesetzgebers vorrangig durch innerörtliche Nachverdichtung nachkommen möchte. Hierzu wurden im Westen des Ortsteils Reiskirchen, im Bereich der Schwalbacher Straße Flächenpotenziale für eine bauliche Entwicklung festgestellt, die sich aktuell als großzügig bemessene Hausgärten darstellen.

Abb. 1: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2020), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Um der nachweislich vorhandenen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nun Rechnung tragen zu können, wurde in der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Hüttenberg am 09.12.2019 die 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Reiskirchen“ im Bereich Schwalbacher Straße beschlossen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Baugrundstü-

cken in zweiter Reihe im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung zu schaffen. Des Weiteren soll für den in Rede stehenden Bereich im Rahmen einer städtebaulich Neuordnung die bisherige Festsetzung eines Dorfgebietes zugunsten der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert werden, um die im tatsächlich Bestand bestehenden Nutzungen, die vielmehr einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechen, planungsrechtlich zu steuern. Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für weitere Wohnbebauungen ermöglicht werden. Da es sich bei den Flächen, die vorliegend in Anspruch genommen werden, real um Gartengrundstücke in einem ausgewiesenen Dorfgebiet am Ortsrand und im Übergang zur freien Landschaft handelt, wird dieser Bereich städtebaulich als Innenbereich beurteilt, der jedoch nicht bebaubar ist, weswegen die Bebauungsplanänderung formal im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB) aufgestellt wird.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Reiskirchen, im nördlichen Anschluss an die Bebauung entlang der Schwalbacher Straße im unmittelbaren Siedlungszusammenhang.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Reiskirchen Flur 19, die Flurstücke 209, 210, 211, 212, 213/1, 213/2, 214/1, 214/2 und hat eine Größe von rd. 0,6 ha.

Die Topografie des Plangebiets lässt sich als relativ eben beschreiben. Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Grünland (Pferdeweide), Streuobstbestand

Westen: Wohnbebauung

Süden: Wohnbebauung

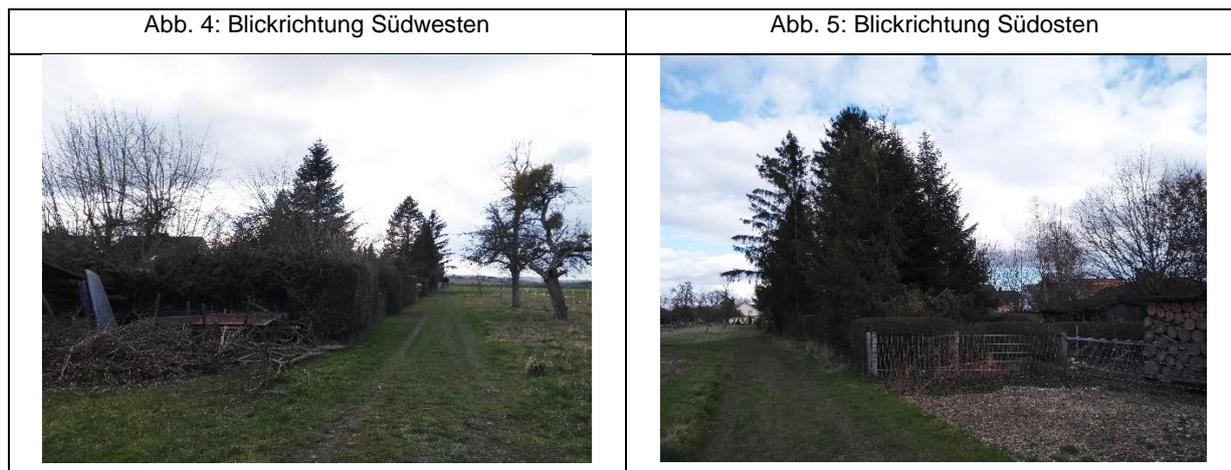
Osten: Wohnbebauung

Abb. 2: Blickrichtung Nordwesten



Abb. 3: Blickrichtung Norden





Eigene Aufnahmen, April 2020

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt den Geltungsbereich als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.2-1) dar. Aufgrund der raumordnerischen Vorgabe, dass jede Gemeinde ihren Wohnsiedlungsflächenbedarf zunächst innerhalb der Vorranggebiete Siedlung Bestand decken soll, ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 6: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010

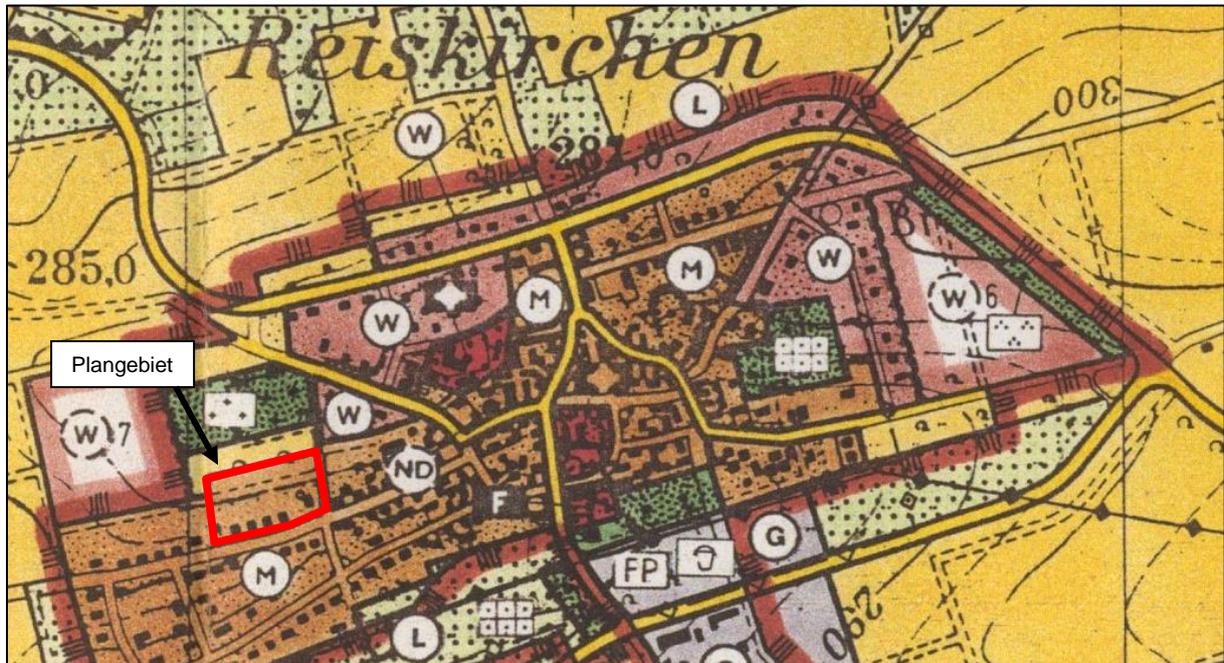


1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Hüttenberg stellt im Bereich des Plangebietes derzeit noch *Gemischte Bauflächen* dar. Dementsprechend ist der Bebauungsplan zunächst nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde befindet sich jedoch derzeit in seiner Fortschreibung, sodass in den Vorentwürfen für den in Rede stehenden Bereich be-

reits die Darstellung von Wohnbauflächen vorgesehen ist. Aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB ist formal eine FNP-Berichtigung notwendig.

Abb. 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg, Stand 2002

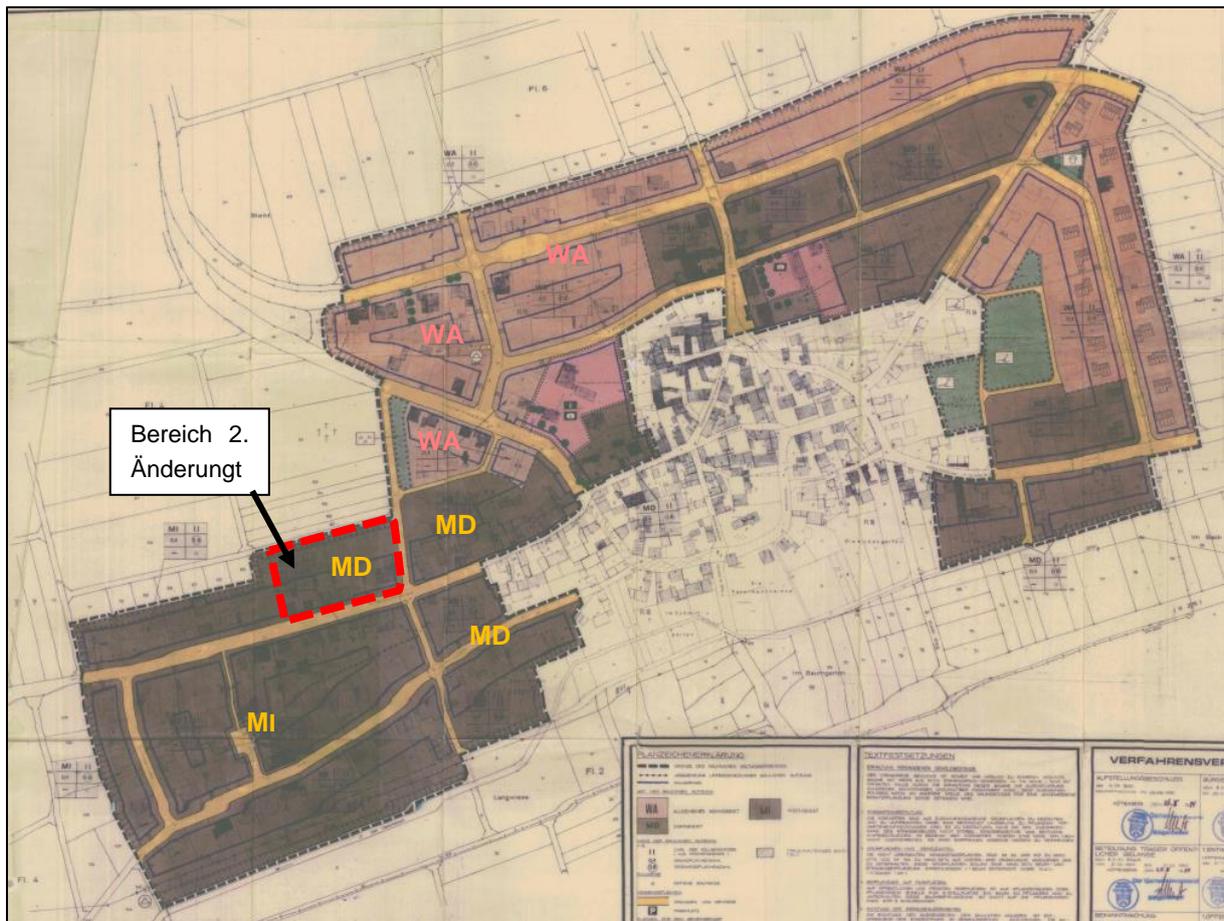


Genordet ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung liegt wie bereits erläutert innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 „Reiskirchen“ aus dem Jahr 1984, der im Wesentlichen großflächig Dorfgebiete als auch Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete sowie Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf ausweist. Die Änderung im Bereich des Dorfgebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet steht in keinem Konflikt zur derzeitigen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches und auch zu keiner Nutzung im unmittelbaren Planumfeld, weswegen sich die Planänderung nicht negativ auf die Darstellungen und Intentionen des rechtswirksamen Bebauungsplanes auswirkt.

Abb. 8: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1 „Reiskirchen“ (1984)



Genordet ohne Maßstab

Die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2009 bezieht sich auf den östlich des vorliegenden Plangebietes gelegenen Bereich, der durch die Gemeindestraße Webersgarten getrennt wird, siehe Abb. 9.

Abb. 9: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 3.01 „Reiskirchen“ 1. Änderung



Genordet ohne Maßstab

Wesentliches Planziel war es, durch die Erweiterung der Baugrenzen im oben dargestellten Teilbereich des ausgewiesenen Dorfgebietes eine städtebauliche Nachverdichtung vorzubereiten. Dieses Ziel wird auch im vorliegenden Bauleitplanverfahren verfolgt und setzt damit die Bebauungsdichte im Bestand sinnvoll fort.

1.6 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.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird eine städtebauliche Nachverdichtung im Bereich von derzeit als Hausgärten genutzten Flächen planungsrechtlich vorbereitet. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, am Ortsrand des Ortsteils Reiskirchen in zweiter Reihe zu bauen. Das Vorhaben entspricht damit im Grunde einer städtebaulichen Nachverdichtung eines bereits bebauten Bereichs bzw. im Bereich von Hausgärten verbunden mit der Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Die Lage der Flächen im Übergang zur freien Landschaft wird zwar planungsrechtlich als Innenbereich bewertet, kann aber aufgrund der Festsetzungen nicht bebaut werden, sodass vorliegend formal die Flächen aktiviert werden, in dem das Verfahren nach § 13 b BauGB angewendet wird.

Zudem werden vorliegend keine landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen in Anspruch genommen. In Bezug auf den Bodenschutz kann angeführt werden, dass zur Erschließung der neu entstehenden Baugrundstücke keine neuen Erschließungswege geplant werden müssen, da die Grundstücke im Bestand erschlossen werden können. Ein Teil der neuen Baugrundstücke kann über die Straße Webersgarten östlich des Plangebietes erschlossen werden. Für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke ist die Erschließung im Bebauungsplan über die Schwalbacher Straße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf den Grundstücken entlang der Schwalbacher Straße dokumentiert und gesichert. Somit wird in diesem Zusammenhang kein weiterer Eingriff i.V.m. neuen Erschließungsstraßen vorbereitet.

1.7 Alternativflächendiskussion

Die sehr kompakte Ortslage des Ortsteils Reiskirchen selbst ist nur durch wenige Baulücken, die in privater Hand sind, gekennzeichnet. Weitere innerörtliche Freiflächen, die überwiegend einzeln über die Ortslage verteilt liegen, werden durch Gartenflächen und Hausgärten gekennzeichnet und unterstreichen den noch intakten ländlichen Charakter des Ortes. Die folgenden Abbildungen zeigen die Baulücken im Ortsteil Reiskirchen.

Abb. 10: Mögliche Baulücken/Alternativen in der Ortslage



Quelle: NaturegViewer hessen, abgerufen Juni 2020

Abb. 11: Mögliche Baulücken/Alternativen in der Ortslage



Quelle: NatureViewer hessen, abgerufen Juni 2020

Die Grundstücke befinden sich zum größten Teil in privater Hand, weswegen der Gemeinde die Möglichkeit des Zugriffs fehlt. Zudem gestaltet sich auch die punktuelle Verteilung der unbebauten Grundstücke schwierig, hier eine Bauleitplanung aufzustellen.

Zum jetzigen Planungszeitpunkt stehen in der Zusammenschau somit keine anderweitigen, zusammenhängende Flächen für eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich zur Verfügung.

2 Verfahrensart und -stand

| | |
|--|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 09.12.2019 Bekanntmachung: 07.08.2020* |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 17.08.2020 – 25.09.2020 Bekanntmachung: 07.08.2020* |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | Anschreiben: 13.08.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB | — . — . — |

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Hüttenberger Mitteilungsblatt **S'Blättche** (amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Hüttenberg).

Aufgrund der Corona-Pandemie wird die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat um 1 Woche verlängert.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. die Zulässigkeit von Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet wird,
2. das Plangebiet sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt,
3. die Größe der Grundfläche unterhalb 10.000 m² liegt,
4. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
5. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
6. keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient insofern einer Wohnbaulandmobilisierung. Zur Ausweisung gelangt daher ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO. Zudem wird eine weitergehende Feinsteuerung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vorgenommen und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im unmittelbaren Anschluss an den bebauten Siedlungszusammenhang des Ortsteiles Reiskirchen, so dass diesbezüglich die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt sind. Darüber hinaus gelten die Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB analog. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Vorschriften auch für die Änderung und Erweiterung von Bebauungsplänen. Insofern wird es als zulässig erachtet, das im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Dorfgebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB zu überplanen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,6 ha. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ= 0,4 bzw. GRZ = 0,35 fest, wodurch die zulässige Grundfläche in der Summe rd. 2.400 m² bzw. rd. 2.100 m² beträgt. Diese befindet sich somit deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 1,0 ha.

Es wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren wird seitens der Gemeinde Hüttenberg kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, das in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB bzw. § 13b BauGB steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 8.3.)

3 Städtebauliche Konzeption

Es wird, ausgehend von der Schwalbacher Straße, eine bauliche Entwicklung in nördlicher Richtung vorgesehen. Diese bauliche Entwicklung erfolgt in Form einer Bebauung in zweiter Reihe zur bestehenden Bebauung entlang der Schwalbacher Straße im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung am nordwestlichen Ortsrand von Reiskirchen. Die Erschließung des Plangebietes über die Schwalbacher Straße ist grundsätzlich durch den Ursprungsbebauungsplan „Reiskirchen“ gesichert und wird vorliegend von der Schwalbacher Straße ausgehend über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über die bestehenden Baugrundstücke gewährleistet, sodass keine weiteren Erschließungswege geplant werden müssen. Zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, dass der bestehende Feldweg nördlich angrenzend an das Plangebiet ausdrücklich nicht der Erschließung der neu entstehenden Baugrundstücke dienen soll und daher auch nicht ausgebaut wird. Er bleibt in seinem Bestand unverändert erhalten.

Des Weiteren soll sich die geplante Bebauung städtebaulich in den Gebäudebestand integrieren und gewährleistet werden, dass diese im Übergang zum Außenbereich verträglich ist. Dies wird durch die Herabstufung der Höhe der rückwärtigen Bebauung auf 8 m und die Begrenzung der zulässigen Geschosszahl auf ein Vollgeschoss realisiert. Demzufolge wird hinsichtlich der Höhe der Gebäude eine Abstufung zum Außenbereich gewährleistet. Zudem sieht der Bebauungsplan zum Außenbereich eine Begrünung vor. Diese Begrünung dient einer klaren Abgrenzung des Plangebietes vom Außenbereich, soll jedoch gleichermaßen einen weichen Übergang vom Wohngebiet zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich darstellen.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Standortentscheidung für die Ausweisung von Bauplätzen in zweiter Reihe im Sinne einer Nachverdichtung ist städtebaulich begründet. Aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der vorhandenen Erschließung über die Schwalbacher Straße, die grundsätzlich durch den Ursprungsbebauungsplan „Reiskirchen“ gesichert ist, ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 64 HBO gegeben.

Der Standort ist verkehrsgünstig über die Straße Webersgarten, die Nauborner Straße und über die K 376 an die L 3054 angeschlossen. Somit ist die Autobahn A 45 in wenigen Minuten zu erreichen. Die geplante Bebauung wird überwiegend über die Schwalbacher Straße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über den bebauten Grundstücken erschlossen bzw. über die Straßen östlich des Plangebietes, welche ebenfalls durch den Ursprungsbebauungsplan „Reiskirchen“ gesichert sind. Da das Plangebiet lediglich 6 Grundstücke umfasst, wird von keinem wesentlichen Mehrverkehr ausgegangen, der sich negativ auf die umliegende Wohnnutzung auswirkt.

Der ÖPNV ist durch Anbindung der Buslinien 203 und 313 gewährleistet. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung und ist fußläufig erreichbar.

PKW-Stellplätze sind im Rahmen des Bauantrages gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hüttenberg auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

5 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 den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO (Festsetzungen Kapitel 1.1). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen des Beherbergungsgewerbes, für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden als unzulässig festgesetzt, da sie sich nicht in die vorhandenen Nutzungen und die Ortslage einfügen. Diese Anlagen gehen mit einem erhöhten Flächenverbrauch, zusätzlichem Verkehr oder zusätzlichen Lärmemissionen einher und werden aufgrund des eingangs genannten Planziels als nicht zulässig festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan 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. Dabei wird sich maßgeblich an den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Reiskirchen“ orientiert und sichergestellt, dass die Bestandbebauung nicht eingeschränkt wird. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen 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. Für das Teilbaugebiet 1 werden die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes unverändert übernommen, um die bestehende Bebauung nicht einzuschränken. Es wird dahingehen weiterhin eine GRZ = 0,4 festgesetzt. Für das Teilbaugebiet 2 wird die GRZ geringfügig herabgesetzt, was sich an der Lage im Übergang zur freien Landschaft begründet. Hier wird eine GRZ = 0,35 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50% und somit im Zuge der vorliegenden Planung im Teilbaugebiet 1 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und im Teilbaugebiet 2 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,525 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet.

Für das Teilbaugebiet 1 werden die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes unverändert übernommen, um die bestehende Bebauung nicht einzuschränken. Daher wird weiterhin eine GFZ = 0,8 festgesetzt. Für das Teilbaugebiet 2 wird entsprechend der Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss die GFZ = 0,35 festgesetzt. Die Herabsetzung ist auch hier durch Lage des Teilbaugebietes im Übergang zur freien Landschaft begründet.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich hierbei aus der Multiplikation der Grundflächenzahl mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl soll eine harmonische Höhenentwicklung und die Eingliederung des geplanten Gebietes in das Landschaftsbild und die Umgebungsbebauung gewährleisten.

Zudem wird im Bebauungsplan gemäß der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes festgesetzt, dass für das Teilbaugebiet 1 bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Um die Bauherren der neuen Baugrundstücke in Anbetracht der ohnehin schon herabgesetzten Ausnutzungsmöglichkeiten nicht zu sehr einzuschränken wird festgesetzt, dass diese Regelung nicht für das Teilbaugebiet Nr. 2 gilt.

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.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan für das Teilbaugebiet 1 entsprechend der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von Z = II fest. Für das Teilbaugebiet 2 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von Z = I festgesetzt. Somit soll ebenfalls gewährleistet werden, dass sich die geplante

Bebauung an den bisherigen Bestand anpasst und sich städtebaulich integriert. Des Weiteren wird auf diese Weise eine Abstufung zum Außenbereich realisiert, welche das Landschaftsbild positiv beeinflusst und zu einer verträglichen Dimensionierung der geplanten Bebauung am Ortsrand beiträgt.

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 Gebiets im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Die maximal zulässige Firsthöhe bei Gebäuden im Teilbaugebiet 2 wird auf 8,5 m festgelegt. Damit ist eine eingeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss realisierbar. Für das Teilbaugebiet 1 wird nunmehr ebenfalls eine Festsetzung zur Höhenentwicklung getroffen, die den Bestand würdigt und damit vorrangig dokumentativen Charakter aufweist: Die Firsthöhe wird auf 10,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die max. Firsthöhe ist die Fahrhahnoberkante der das Grundstück erschließenden Straße, gemessen in der Grundstücksmittle der Grenze zur Straße lotrecht zur Fahrhahnmittle.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Vorliegend wird die offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Demnach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zu errichten. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft, wodurch eine größtmögliche Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ermöglicht werden soll. Die überbaubare Grundstücksfläche wird hierbei, gemäß der Abstandsregelung der Landesbauordnung, in einem Abstand von 3 m zu den Straßenverkehrsflächen und zu den angrenzenden Grundstücken festgelegt. Zum Außenbereich wird ein Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze /Feldweg festgelegt.

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

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung, dass bei der Neuanlage von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur eine wasser-durchlässige Befestigung zulässig ist, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

5.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Zur Dokumentation einer gesicherten Erschließung werden in den Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der rückwärtigen Baugrundstücke auf den bebauten Grundstücken entlang der Schwalbacher Straße ausgewiesen.

5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Begrünung zum Außenbereich fest (Erhaltung und Neuanpflanzungen). Diese Begrünung dient einer klaren Abgrenzung des Plangebietes vom Außenbereich, soll jedoch gleichermaßen einen weichen Übergang vom Wohngebiet zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich darstellen. Diese Begrünung ist mittels einheimischer, standortgerechter Laubsträucher im Bestand zu sichern bzw. im östlichen Bereich neu zu bepflanzen. Des Weiteren wird festgesetzt die Anpflanzung einreihig mit einem Pflanzabstand von 1,0 m vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen.

5.7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um auch weiterhin ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung im Plangebiet sicherzustellen, sind innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bestehende Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Nadelgehölze sind durch einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.1 Dachgestaltung

Grundsätzlich sollten sich neue Gebäude in die baukulturelle Landschaft des Gebäudebestandes einfügen und sich daher gestaltungstechnisch an diesen Bestandsgebäuden orientieren. Aus diesem Grund werden zur Fortsetzung des baulichen Bestandes auch für die Neubebauung als Dacheindeckung nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie eine dauerhafte Begrünung festgesetzt.

Des Weiteren sind für Gebäude mit einem Vollgeschoss Dachneigungen bis max. 45° zulässig, wohingegen für Gebäude mit zwei Vollgeschossen Dachneigungen bis max. 35° zulässig sind. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Zudem sind Fotovoltaik- und Solaranlagen im gesamten Planungsgebiet ausdrücklich zulässig. Bei der Neuerrichtung von Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer (bis 5°) dauerhaft zu begrünen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen errichtet werden.

6.2 Gestaltung von Einfriedungen

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 im Plangebiet reduziert werden. Demnach wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei Neuerrichtung von Einfriedungen ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante zulässig sind. Um Wanderwege von Kleintieren freizuhalten, ist zudem ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Dies ist insbesondere aufgrund der angrenzenden Lage des Plangebietes an den Außenbereich von artenschutzfachlicher Bedeutung. Die Einfriedungen sind i.V.m. einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen herzustellen.

6.3 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Für das Teilbaugebiet 2 wird festgesetzt, dass 100% der Grundstücksfreiflächen als Grünfläche (Rasen, Beete, etc.) anzulegen sind. Davon sind mindestens 30% mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten je Baum 25 m², je Strauch 1 m². Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB nach Plankarte vorzunehmenden bzw. zu erhaltenden Bepflanzungen können hierbei angerechnet werden. Weiterhin wird festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Split- und SchotterSchüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² unzulässig sind, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und dem Ausschluss von sog. Schotter- bzw. Steingärten soll ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen

7 Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist eine wasserrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hierbei wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen der Gebäude im Teilbaugebiet 2 in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

8 Berücksichtigung umweltschützender Belange

8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Für Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des beschleunigten Verfahrens.

nigten Verfahrens. Daher ist auch hier die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

8.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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. Sofern Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies gilt analog für Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

9 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13b BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

9.1 Boden, Wasser und Klima

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Zu den Bodenfunktionen enthält der Boden-Viewer des Landes Hessen keine Angaben bezüglich des Bodenfunktionserfüllungsgrads des Plangebiets. Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Nutzung des Gebiets ist davon auszugehen, dass keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind. Die direkt nördlich an das Plangebiet anschließenden Bereiche des Offenlandes werden mit einer sehr hohen bodenfunktionalen Gesamtbewertung angegeben. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von $> 0,4 - 0,5$ eine sehr hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden. Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vor. Es verläuft jedoch ca. 160 m südlich vom Plangebiet das Fließgewässer „Forstbach“. Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungs- oder Abflussgebiet. Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet. Auch grenzen im räumlichen Umfeld keine Wasserschutzgebiete an.

Das Plangebiet ist bereits zum Teil mit Wohnbebauungen versiegelt. Die Freiflächen (Vielschnittrasen) weisen mit wenigen Gehölzen kaum ein klimatisches Potenzial auf.

Die Auswirkungen der vorbereiteten Bauungen beschränken sich, durch den kleinflächigen Umfang des Plangebietes sowie dessen teilweise bereits versiegelten Flächen, auf dieses selbst. Daher ist mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung durch Neuversiegelungen, aber auch mit einer sehr leichten Steigerung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Die Nachverdichtungen im Gebiet werden kaum klimatische Auswirkungen auf das Plangebiet und dessen Umgebung haben.

Zur Vermeidung von starken Neuversiegelungen sind neu anzulegende Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Im Allgemeinen können Effekte auf Flächen, Boden, Wasser, Luft und Klima durch eine großzügige, die Beschattung fördernde Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche abgemildert werden. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind mithin nicht zu erwarten.

Hinweise:

Durch die sehr hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden sollten entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um der Erosionsanfälligkeit entgegen zu wirken. Im Allgemeinen lassen sich Erosionsprozesse durch eine großzügige Bepflanzung der Freiflächen minimieren. Geeignet sind beispielsweise *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Corylus avellana* (Gewöhnliche Hasel), *Sambucus racemosa* (Roter Holunder), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus domestica* (Speierling) oder *Crataegus spec.* (Weißdorn). Diese Gehölze beugen nicht nur der Erosion vor, sondern sind zudem wichtige Bienenweiden, Frucht-, Vogelschutz- sowie Nistgehölze und können somit dem allgemeinen Artensterben entgegenwirken.

9.2 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Dezember 2019, im Mai und Juli 2020 jeweils eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und die im Plangebiet vorkommenden Pflanzenarten aufgelistet.

Das Plangebiet ist zweigeteilt. Während die südlichen Flurstücke bebaut sind, weisen die nördlichen Bereiche kaum Bauungen auf, sondern sind überwiegend gärtnerisch geprägt. Die meisten Flurstücke sind intensiv gepflegt und weisen großzügige Flächen mit artenarmen Vielschnittrasen auf, die parzellenweise mit Hecken eingegrünt sind. Die Eingrünungen bestehen vorwiegend aus standortfremden Arten. Dazu zählen beispielsweise die Pflanzenarten *Thuja spec.* (Lebensbaum) und *Picea spec.* (Fichte). Innerhalb der artenarmen Freiflächen wachsen wenige Zierpflanzen und vereinzelnde Gehölze. Unter anderem sind neben Obstgehölzen (Apfel, Kirsche), auch *Buddleja davidii* (Sommerflieder), *Buxus sempervirens* (Buchsbaum), *Betula pendula* (Birke), *Euonymus spec.* (Spindelstrauch), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Chamaecyparis spec.* (Scheinzypresse), *Forsythia intermedia* (Forsythie), *Pinus mugo* ‚Mops‘ (Kugel-Kiefer), *Prunus laurocerasus* (Kirschlorbeer), *Rosa spec.* (Rose) *Rhododendron spec.*, (Rhododendron) und *Syringa vulgaris* (Gemeiner Flieder) im Plangebiet vorhanden. Im nordöstlichen Plangebiet besteht eine nicht eingezäunte Freifläche mit 5 Apfelbäumen in der Jungphase sowie in der Ertragsphase, im Übergang zur Altersphase. Weiterhin wächst ein großer Walnussbaum (*Juglans regia*) innerhalb der Fläche. Das Grünland in dem Bereich wird intensiv gepflegt.

Abb. 12: Wohnbebauungen im südlichen Teil des Plangebietes.



Abb. 13: Nördlich im Plangebiet liegende Freiflächen, die meist intensiv gepflegt werden und relativ artenarm sind.



Abb. 14: Im Plangebiet bestehende Großgehölze.



Abb. 15: Nordöstlich im Plangebiet liegende Freifläche mit Apfelbäumen sowie einem Walnussbaum (rechter Bildausschnitt).



Zusammenfassend handelt es sich bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Biotoptypen um weit verbreitete Ausprägungen bzw. standortfremde Vegetationsstrukturen. Das Plangebiet weist mit den Bebauungen und den Freiflächen geringwertige Nutzungs- und Biotopstrukturen auf. Die Freiflächen können im Zuge der Umsetzung der Planung überplant werden. Die Gehölzstrukturen sind hingegen als mittelwertig einzustufen. Diese sollten wegen ihrer Wertigkeit möglichst erhalten werden, wenn sie nicht mit der Bebauung korrelieren. Wegen der geringen Größe des Plangebietes sowie den überwiegend geringwertigen Nutzungs- und Biotopstrukturen, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Natur zu erwarten.

9.3 Artenschutz

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Das Plangebiet stellt einen Übergang vom besiedelten Siedlungsraum in Bereiche des Offenlandes dar. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind als potenzielle Bruthabitat Europäische Vogelarten anzusehen (Amsel, Rotkehlchen, Kohl- und Blaumeise). Auch sind Vorkommen von Haussperlingen möglich. Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegen gut entwi-

ckelte Streuobstbestände. Dadurch sind beispielsweise Vorkommen von Gartenrotschwanz und Starren denkbar. Die Umgebung des Plangebietes und die im Plangebiet vorhandenen Bebauungen, weisen anthropogen bedingte Störfaktoren auf. Es ist, wegen der anhaltenden Störfaktoren im Gebiet, von einer Fauna auszugehen, die bereits an diese Störfaktoren angepasst sind. Diese Störfaktoren würden mit der Umsetzung der Planung in geringem Umfang gesteigert werden, die keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Gebiet vorkommenden Vogelarten haben wird.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Rodungen sind nicht während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) durchzuführen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. 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.
- Von Baufeldvorbereitungen und Abbrucharbeiten ist zwischen 01. März und 31. August generell abzusehen (Wochenstubenzeit von Fledermäusen, Brutzeit europäischer Vogelarten).
- Im Falle der Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten sind geeignete Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen.

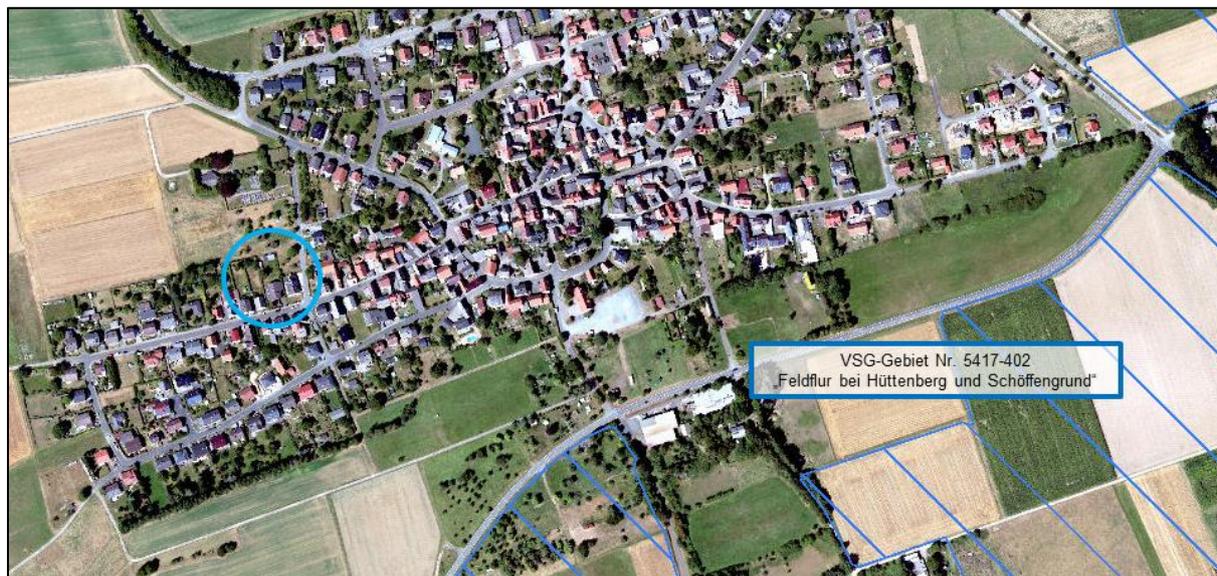
9.4 Natura-2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist ein Teilgebiet des VSG-Gebietes Nr. 5417-402 „Feldflur bei Hüttenberg und Schöffengrund“ und liegt rd. 330 m südlich vom Plangebiet entfernt.

Das rd. 830 ha große VSG-Gebiet umfasst Grün- und Ackerland geprägte Feldgebiete am Rande des Naturraumes östlicher Hintertaunus zwischen den Gemeinden Hüttenberg und Schöffengrund. Prägend ist der weitgehend offene Gebietscharakter mit zahlreichen exponierten Rasthabitaten auf dem Höhenrücken (Riedel) am Rande der „hessischen Vogelschutzschneise“. Ackerflächen nehmen 75 % der Flächen im Schutzgebiet ein, Intensivgrünlandkomplexe 10 %, Grünlandkomplexe mittlerer Standorte und Feuchtgrünland auf mineralischen Böden jeweils 5 %. Laubwaldkomplexe (30 % Nadelmischwald), anthropogen stark überformte Biotopkomplexe und Binnengewässer nehmen zusammen ca. 5 % ein. Brutvogelarten nach Anhang I VS-RL sind im Schutzgebiet nicht bekannt. Jedoch zählt das Gebiet zu den bedeutenden Rast- u. Überwinterungsgebiet für Vogelarten des Offenlandes. Insbesondere vor TOP 1 für Mornellregenpfeifer (*Charadrius morinellus*) sowie für Goldregenpfeifer (*Pluvialis apricaria*), Kornweihe (*Circus cyaneus*), Rohrweihe (*Circus cyaneus*), Kranich (*Grus grus*) und Brachpieper (*Anthus campestris*). Ferner (nicht im SDB genannt): Wiesenweihe (*Circus pygargus*). Als wandernde Vogelarten gemäß Art. 4 (2) der VS-RL sind Kiebitz (*Vanellus vanellus*) und Merlin (*Falco columbarius*) bekannt. Im Umfeld des Plangebietes (600 m bis 1.200 m) sind Vorkommen der Offenlandvögel Bachpieper und Kiebitz verzeichnet. Wiesenweihe, Rohrweihe und Kornweihe sind als Greifvögel bekannt. Alle Vögel sind Gastvögel.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Schutzgebietes. Daher werden keine direkten Flächen des Schutzgebietes abgegriffen. Wegen der räumlichen Lage des Plangebietes im Norden des Ortsteils Reiskirchen ist mit keinen Vorkommen von Offenlandvögeln zu rechnen. Störungsarme Rastgebiete werden mit der Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Daher sind mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Vogelschutzgebietes zu rechnen.

Abb. 16: Lage des Plangebietes zum FFH-Schutzgebiet (Quelle: Natureg-Viewer Hessens; Zugriff: 09.12.2019).



Betroffenheit Naturpark „Taunus“

Der zweitgrößte Naturpark Hessens liegt 30 km nordwestlich von Frankfurt und umfasst die Bereiche Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Wetterauskreis, Lahn-Dill-Kreis, Landkreis Limburg-Weilburg, Landkreis Gießen. Die Stadt Frankfurt ist Mitglied des Naturparkverbands, allerdings ohne Gebietsanteile. Insgesamt umfasst der Naturpark Taunus ein fast 1.350 Quadratkilometer großes Gebiet, in dem die heimische Pflanzen- und Tierwelt sich unter idealen Bedingungen entfalten kann. Gleichzeitig ist dieser für Besucher erschlossen, die hier einer Vielzahl von Freizeitaktivitäten nachgehen können. Der Naturpark umfasst im Kern die als Hochtaunus bezeichnete Osthälfte der naturräumlichen Haupteinheit Hoher Taunus. Hier verläuft der Taunushauptkamm mit dem Großen Feldberg (881,5 m) als höchstem Taunusberg. Zum Park gehört aber auch der nördlich dieses Kamms gelegene und flächenmäßig viel größere östliche Hintertaunus. Hinzu kommt der dem Kamm südlich als schmaler Streifen vorgelagerte Vordertaunus, der zum Rhein-Main-Tiefland abfällt. Die ursprüngliche Parkbezeichnung als „Naturpark Hochtaunus“ war deshalb nicht ganz zutreffend und wurde im Dezember 2012 in „Naturpark Taunus“ geändert.¹

Nach § 27 BNatSchG gilt für Naturparks folgendes:

(1) Naturparke sind einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die

1. großräumig sind,
2. überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,
3. sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,
4. nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind,
5. der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und

¹ <https://naturpark-taunus.de/services-infos/naturpark-portrait/>

6. besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.

(2) Naturparke sollen auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung dienen.

(3) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Naturparks Hochtaunus. Durch die Lage im Ortskern sind keine negativen Auswirkungen auf den Naturpark ersichtlich.

9.5 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen

Die Regelung des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

Angrenzend an das Plangebiet ist nach dem NaturegViewer Hessens ein Hinweis auf ein gesetzlich geschütztes Biotop verzeichnet („Streuobst westlich Reiskirchen“). Insgesamt ist eine Fläche von ca. 5.540 m² als gesetzlich geschütztes Biotop verzeichnet, dessen Ausläufer sich östlich und westlich in Bereiche der bestehenden Siedlung erstrecken. Die Hessischen Lebensraum und Biotop Kartierung Hessen (Stand: 2019) trifft hierzu folgende Aussagen: *Entsprechend der gesetzlichen Formulierung „außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ wird Streuobst bis zur ersten randlichen Häuserzeile von Siedlungen kartiert, unabhängig von möglichen planerischen Geltungsbereichen. Streuobstbiotope, die vom Außenbereich bis in den Siedlungsbereich hineinragen, werden vollständig erfasst, ebenso Streuobst auf Grundstücken von Wohn- und Hofgebäuden außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.*² Die östlichen Ausläufer der Streuobstwiese wurden bereits mit einer Wohnbebauung überplant. Im Bereich der vorliegenden Planung liegt der westliche Ausläufer mit ca. 643 m² im Geltungsbereich der Bebauung. In diesem Bereich wachsen eine Walnuss sowie 5 Apfelbäume. Drei der 5 Apfelbäume befinden sich in der Ertragsphase (GOE) im Übergang zur Altersphase (HOA). Die anderen zwei Bäume sind in der Jungphase (HOJ). Alle Bäume weisen keine Baumhöhlen auf. Das Grünland wird intensiv gepflegt (SF.OV – Streuobsteilfläche, im Unterwuchs ohne bedeutende Vegetation). Nach dem § 13 HAGBNatSchG sind Streuobstbestände außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile geschützt. Die Flächen im vorliegenden Bebauungsplan sind überwiegend Hausgärten von bestehenden Bebauungen. Während die Bebauungen als Innenbereich bewertet werden können, liegen die Hausgärten sowie der Ausläufer der Streuobstwiese im Außenbereich. Mit der Umsetzung der Planung würde der westliche Ausläufer überplant werden. Jedoch bleibt der Großteil der Streuobstwiese in einem funktionstüchtigen Umfang erhalten. Über die Art und den Umfang eines möglichen Ausgleiches wären Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Behörden durchzuführen und ggf. über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Im Plangebiet und angrenzend sind keine Kompensationsflächen verzeichnet, die mit Umsetzung der Planung negativ beeinträchtigt werden würden.

2

Abb. 17: Hinweis zum gesetzlich geschützten Biotop „Streuobst westlich Reiskirchen“ mit der Bez. 5417B0202 (Quelle: Natureg-Viewer Hessens; Zugriff: 13.07.2019).



Abb. 18: Lage der Flächenverzeichnung „Biotopkartierung sonstiges Grünland 2012“ zum Plangebiet (Quelle: Halm-Viewer Hessen; Zugriff: 13.07.2019).



Abb. 19: Lage der Flächenverzeichnung „Biotopkartierung sonstiges Grünland 2012“ zum Plangebiet im Luftbild (Quelle: Halm-Viewer Hessen; Zugriff: 13.07.2019).



9.6 Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit bereits mit Wohnbebauungen teilweise versiegelt. Mit der Umsetzung der Planung kommt es innerhalb des Gebietes zu weiteren Neuversiegelungen im Sinne der Nachverdichtung. Diese sind jedoch als minimal einzustufen, da das Orts- und Landschaftsbild bereits durch an das Plangebiet angrenzende wohnbauliche Nutzungen vorgeprägt ist. Durch die Ausweisung weiterer wohnbaulicher Nutzungen resultieren daher keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild. Zur Reduzierung der Auswirkungen werden grünplanerische Festsetzungen getroffen.

9.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die geplante Zuordnung des Gebietstypen Allgemeines Wohngebiet zu den bereits vorhandenen Allgemeinen Wohngebieten im näheren Umfeld, kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Es ist mit einer vernachlässigbaren Erhöhung des Verkehrs und damit verbunden minimalen Steigerung von Emissionen wie Treibhausgasen zu rechnen. Weiterhin ist eine minimale Zunahme an Lärmimmissionen möglich. Es kann zu einer sehr geringen Erhöhung von Treibhausgasen durch die Nutzung der neuerrichteten Wohnanlagen kommen.

9.8 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine, 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.

9.9 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung

Da die vorliegende Planung nach § 34 BauGB beurteilt werden kann und da es sich faktisch um eine Fläche des Innenbereiches handelt, wird eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung nicht erforderlich. Hinzu kommt die Kleinflächigkeit des von der Neuausweisung von Baugrundstücken betroffenen Gebietes.

10 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:

10.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. 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:

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Trinkwasserversorgung im Plangebiet ist bereits im Bestand vorhanden. Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann in der Schwalbacher Straße erfolgen. Das örtliche Versorgungsnetz ist ausreichend dimensioniert, den zusätzlichen Wasserbedarf zu decken und die Löschwasserversorgung im Plangebiet sicherzustellen. Die Hausanschlüsse müssen ausgehend von den bestehenden Leitungen hergestellt werden.

Grundwasserschutz

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser wie bisher versickern. Auch die textliche Festsetzung 3 dient der Grundwasserneubildung.

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 versickern 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 Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Auch die textliche Festsetzung 3 dient der Versickerung.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich ³:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickern

³ 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.

ckert 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 Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

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 innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

10.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die Anschlussmöglichkeiten an den Mischwasserkanal liegen in der Schwalbacher Straße. Die Kanäle sind ausreichend dimensioniert, die anfallenden Wassermengen aufzunehmen und in die nächstgelegene Kläranlage zu leiten. Die Abwasserbeseitigung ist damit gesichert.

10.5 Abflussregelung

Abflussregelung

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

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

10.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

11 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen auf dem Plangebiet sind der Gemeinde Hüttenberg zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls 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 (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, 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 (gegebenenfalls 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, 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 zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

12 Kampfmittel

Ein Verdacht auf das Vorkommen von Kampfmitteln ist der Gemeinde Hüttenberg zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

13 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 Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der das Plangebiet umgebenden Wohnnutzungen ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Dem Trennungsgrundsatz wird mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes neben einem Dorfgebiet bzw. Mischgebiet Rechnung getragen.

14 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, 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 gem. § 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.

15 Sonstige Infrastruktur

Im Zuge des weiteren Verfahrens können hier Hinweise zur Infrastruktur ergänzt werden.

16 Bodenordnung

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

Planstand: 12.08.2020

Projektnummer: 217019

Projektleitung: Wolf / Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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