

Bauleitplanung

**Philipp-Soldan-Stadt  
Frankenberg (Eder)**

**Bebauungsplan Nr. 10/5 „Am  
Apfelbaum“,  
Gemarkung Schreufa**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8  
BauGB**

Satzung

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes .....	3
<b>4.</b>	<b>Altflächen</b>	<b>4</b>
4.1	Altstandorte .....	4
4.2	Altablagerungen .....	4
<b>5.</b>	<b>Planung</b>	<b>4</b>
5.1	Städtebau .....	4
5.2	Grünordnung .....	7
5.3	Erschließung.....	7
5.3.1	Verkehr.....	7
5.3.2	Energie.....	8
5.3.3	Wasserwirtschaft .....	8
5.4	Bodenschutz.....	9
5.5	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), allgemeine Hinweise und Empfehlungen .....	11
<b>6.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtliches Verfahren</b>	<b>15</b>

### Anhang:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand Juni 2018
- Immissionsgutachten, Stand 18.03.2019

## 1. Veranlassung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.6.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Es besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Schreufa, die durch Aufstellung des Bebauungsplanes gedeckt werden sollen.

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

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen liegen in der Gemarkung Schreufa in Flur 9 und werden wie folgt abgegrenzt:

- |            |  |
|------------|--|
| Im Norden: | Feldweg (liegt teilw. innerhalb des Geltungsbereiches), dahinter landwirtschaftlich genutzte Flächen |
| Im Osten:  | landwirtschaftliche Fläche bzw. Feldweg (liegt im Südosten teilw. innerhalb des Geltungsbereiches)   |
| Im Süden:  | Kreisstraße 93, Friedhof und Grünfläche (Erweiterungsfläche Friedhof), Schmandgasse                  |
| Im Westen: | Grundstück Kirchbergweg 15 und Grill- und Bolzplatz  |

Die südöstlich angrenzenden Flächen werden städtebaulich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/3 „Am Thoracker/Bodenweg“ geordnet.

## 3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

### 3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Planung dargestellt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

### 3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

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

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

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

Obwohl die maximal zulässige Grundfläche kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist, s. Kapitel 7, wurde vorsorglich eine Einzelfallprüfung vorgenommen.

Durch die Einzelfallprüfung wurde überschlägig überprüft, ob es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erheblichen Umweltauswirkungen kommt, siehe Kapitel 7.

## **4. Altflächen**

### **4.1 Altstandorte**

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen gibt es daher im Planbereich nicht.

### **4.2 Altablagerungen**

Altablagerungen sind gemäß Altlastenkataster im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher erfüllt.

## **5. Planung**

### **5.1 Städtebau**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im Baugebiet sind nur Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planbereich verboten.

Auch wurden die allgemein zulässigen Nutzungen „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ nicht zugelassen.

Je nach Größe dieser Einrichtungen können sie die Wohnnutzung erheblich stören. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (WA) bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Das Neubaugebiet liegt auch wegen der Nähe zum westlich vorhandenen Spielplatz und Kindergarten ideal.

Westlich des Geltungsbereiches sind unter anderem auch ein Grillplatzgrundstück und ein Bolzplatz vorhanden.

Unzulässige Schallimmissionen können durch den Bolzplatz im Wohngebiet nicht auftreten, da hier lediglich tagsüber ohne nennenswerte Zuschauerzahlen Fußball gespielt wird.

Die Frequentierung des Grillgrundstückes ist tagsüber und nachts intensiver.

Als Nachweis, dass keine unzulässigen Schallimmissionen im Wohngebiet auftreten, wurde ein Schallgutachten erstellt, s. Anlage.

Die Benutzungsordnung für das Grillplatzgrundstück ist in das Gutachten als Anlage aufgenommen worden.

Ziffer 5 der Benutzungsordnung lautet: „Die Benutzer haben die Grundpflichten des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 22 BImSchG ff.) zu beachten. Ruhestörungen durch Lärmbelästigungen nach 22:00 Uhr sind unbedingt zu vermeiden und werden bei Nichtbeachtung mit einer Bußgeldforderung belegt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 117 Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) ordnungswidrig handelt, wer ohne berechtigten Anlass oder in einem unzulässigen oder nach den Umständen vermeidbaren Ausmaß Lärm verursacht, der geeignet ist, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft erheblich zu belästigen oder die Gesundheit eines anderen zu schädigen.“

Bei Beachtung dieser Benutzungsordnung kann es daher nachts zu keinen unzulässigen Schallimmissionen im Wohngebiet kommen.

Im Schallgutachten wurde davon ausgegangen, dass diese Ziffer 5 nicht (immer) eingehalten wird.

Bei Feierlichkeiten auf diesem Freizeitgrundstück kann es, wenn Ziffer 5 der Benutzungsordnung nicht beachtet wird, innerhalb der „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen....“ zu Überschreitungen in der Nachtzeit kommen.

Diese Überschreitung Zillinger Logo dran wieder der genau jener Neigung genau wie Sie 3. Festsetzungen wie wir ja gut der ihr ja eher gehen allerdings nur bei geöffnetem Fenster und in Abhängigkeit deren Höhe auf. Zusätzlich ist noch der Abstand zum Freizeitgrundstück maßgebend.

Es dürfen daher im Überschreibungsbereich mit Index 1 bei 2-geschossiger Bauweise im Ober- und Dachgeschoss in Richtung Grillplatz in Aufenthaltsräumen keine Fenster eingebaut werden, die sich öffnen lassen. Wenn lediglich eine eingeschossige Bauweise vorgesehen wird, gelten diese Einschränkungen nur für das Dachgeschoss.

Im Überschreibungsbereich mit Index 2 gilt dies nur bei 2-geschossiger Bauweise für Fenster im Dachgeschoss.

Gemäß Schallgutachten sind folgende Maßnahmen auf dem Freizeitgrundstück vorgesehen, siehe Kapitel 5.1 des Gutachtens:

1. Der Grillplatz wird in nordwestlicher Richtung verschoben.
2. Die Anbauten auf der Ostseite der Grillhütte werden entfernt und an der Nordwestseite der Grillhütte neu errichtet.
3. In Flucht der östlichen Giebelseite der Grillhütte wird in Richtung Süden eine 2,5 m hohe und 26 m lange Schallschutzwand errichtet.
4. Nach 22:00 Uhr erfolgt eine Musikbeschallung nur innerhalb der Grillhütte (Verweis auf die Benutzungsordnung)

Durch diese Maßnahmen können im Allgemeinen Wohngebiet die relativ geringen Überschreitungen, siehe Kapitel 7 des Schallgutachtens, auf das zulässige Maß reduziert werden. Die Maßnahmen der Ziffern 1 – 3 werden spätestens zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke, auf denen „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....“ eingetragen sind, vorgenommen.

Die Baugrundstücke sind im Schnitt etwa 750 m<sup>2</sup> groß. Die gewählten Grundflächenzahlen und die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen lassen eine sinnvolle Nutzung der Flächen bei einer eher geringen Versiegelung zu.

Da das Baugebiet in nördlicher Richtung ansteigt, wird zur Vermeidung einer zu massiven „Kuppenbebauung“ im nördlichen Bereich (Wohngebiet mit Index I) die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. je Doppelhaus begrenzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaus nur max. 6 Wohnungen zulässig.

Eine Wohnung bzw. Wohneinheit ist wie folgt definiert:

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

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

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

Durch den geringen Abstand der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin können die Fußwege und die Hofzufahrten kürzer ausgeführt werden. Die Bauwilligen können daher Kosten sparen und verringern gleichzeitig die Versiegelung des Bodens.

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

Die Firsthöhe wurde begrenzt, damit nicht zu hohe Gebäude entstehen können.

Um den Freiraum der Bauinteressenten und deren Planer nicht einzuschränken, wird die Stellung der Gebäude und Firstrichtung der Dächer nicht verbindlich im Detail festgesetzt.

Textlich wurde festgesetzt, dass statt des obersten Vollgeschosses oder des Dachgeschosses ein Staffelgeschoss gewählt werden darf. Ein Staffelgeschoss ist ein Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und daher eine kleinere Grundfläche als das darunterliegende Geschoss aufweist.

Aus optischen Gründen wurde festgesetzt, dass die Stellplätze für Abfallbehälter so auszuführen sind, dass sie von der Straße und von Nachbargrundstücken her nicht eingesehen werden können. Dies trägt zur Verbesserung des Ortsbildes bei.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der Einfriedigungen soll sicherstellen, dass optisch keine engen Gassen entstehen. Das Straßenumfeld wirkt so großzügiger und größer. Einer „Abschottung“ der einzelnen Grundstücke gegeneinander wird entgegen gewirkt.

Die Dächer der Gebäude dürfen nur ortstypisch mit dunkelroten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Materialien eingedeckt werden. Glanz- oder edelengobierte Dachziegel bzw. glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Die Dachneigung wurde ebenfalls ortstypisch mit 20° – 45° festgesetzt. Diese Einschränkung gilt nicht für Nebengebäude und Staffelgeschosse.

## **5.2 Grünordnung**

Bei Beachtung der aufgenommenen textlichen Festsetzungen werden entlang der Erschließungsstraßen bepflanzte Vorgärten entstehen.

Es müssen Pflanzstreifen zwischen Stellplatz und der öffentlichen Straße vorgesehen werden, wenn mehr als 2 Stellplätze auf der nicht überbaubaren Fläche angelegt werden. Mindestens 50 % muss unbefestigt bleiben. Unbefestigte Flächen sind gemäß Hessischer Bauordnung gärtnerisch anzulegen.

30 % der nicht überbauten Flächen sind mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungsdichte ist vorgegeben, damit eine ausreichende Durchgrünung entsteht.

Nadelgehölze dürfen daher nur nach Erfüllung dieser Festsetzung gepflanzt werden.

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

## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Verkehr**

Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes ist über den Kirchbergweg und die Schmandgasse im Süden gewährleistet.

Die Straßenbreiten für den fließenden Verkehr sind so sparsam wie möglich angesetzt worden. Da in einem Wohngebiet mit wenig Verkehr zu rechnen ist, wurde dies bei Wahl der Breite der Straßen beachtet. Auch wurde eine doppelte Erschließung der Grundstücke weitgehend vermieden.

Die Straßen wurden 7 m breit gewählt. Diese Breite ist für Begegnungsverkehr Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit und beidseitig angeordneten Gehwegen ausreichend breit. Alternativ kann auch eine gemischte Verkehrsfläche oder höhengleiche Gehwege vorgesehen werden. Details sind im Rahmen der Fachplanung zu klären.

Durch die Festsetzung der wasserdurchlässigen Bauweise für die Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen wird der Oberflächenabfluss verringert, da Niederschlagswasser in den Fugen versickern kann. Eine Versiegelung der Fugen ist nur dann zulässig, wenn das abfließende Wasser auf angrenzenden Flächen versickert werden kann.

Vorsorglich wird in den nachrichtlichen Übernahmen auf die Stellplatzsatzung der Stadt hingewiesen, die in der jeweils gültigen Form zu beachten ist.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das städtebauliche Umfeld im Bereich der Erschließungsstraßen wirkt dadurch großzügiger.

Zur weiteren Verbesserung des Ortsbildes und um Sichtbehinderungen auszuschließen, wurden im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen Flächen festgesetzt, auf denen auch keine Stellplätze und andere bauliche Nebenanlagen zulässig sind.

### **5.3.2 Energie**

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

Festsetzungen über zulässige Heiztechniken werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen könnten nicht begründet werden, da die gesetzliche Grundlage fehlt. Die zulässigen Energiequellen sind gesetzlich geregelt.

Bei Festschreiben einer Versorgungsart könnten spätere positive Entwicklungen im Planbereich von den einzelnen Bauherren nicht angewendet werden.

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

Für die nachrichtentechnische Versorgung und die Versorgung mit Elektrizität sind in den Erschließungsstraßen geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen.

### **5.3.3 Wasserwirtschaft**

Für die Erschließung des Baugebietes müssen Planungen für eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erstellt werden.

Kanäle sind sowohl im Kirchbergweg als auch in der Schmandgasse (jew. Trennsystem) vorhanden. An diese Kanäle kann angeschlossen werden.

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

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

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



Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Kreisausschuss des Kreises Waldeck-Frankenberg, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

#### 5.4 Bodenschutz

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

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

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

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

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

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten.

In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern. Die Frage der Schädlichkeit der Bodenveränderung wird im Wesentlichen durch die Schadstoffbelastung des Bodens und des Sickerwassers bestimmt.

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

Gemäß Bodenviewer des HLNUG besteht eine erhöhte Bodenerosionsgefahr. Der zu erwartende mittlere jährliche Bodenabtrag pro Hektar liegt nicht in allen Bereichen innerhalb der für das Plangebiet berechneten Toleranz von maximal 6,9 Tonnen pro Jahr. Die Werte, die dem Bodenviewer entnommen werden können, sind in nachfolgender Tabelle eingetragen.

Erosivitätsfaktor (R)	Bodenerodierbarkeitsfaktor (K)	Hangneigungsfaktor (S)	Hanglängenfaktor (L)	Bodenbedeckungsfaktor (C)	Allgemeiner mittlerer jährlicher Bodenabtrag (A)
45,0	0,3	1,5	1,0	0,10	2,0
50,0	0,4	2,0	2,0	0,15	12,0

Der allgemeine mittlere jährliche Bodenabtrag berechnet sich wie folgt:

Allgemeiner mittlerer Bodenabtrag (A) = R-Faktor \* K-Faktor \* S-Faktor \* L-Faktor \* C-Faktor

Die Toleranzgrenze für den maximal tolerierbaren Bodenabtrag wird wie folgt ermittelt:

Toleranzgrenze ( $A_t$ ) = Grünlandzahl / 8

$$A_t = 55 / 8 = \underline{6,9 \text{ t}}$$

Die Ertragsfähigkeit des überwiegend lehmigen Bodens liegt gemäß Bodenviewer des HLUG im mittleren bis hohen Bereich. Die Feldkapazität wird, gemäß Bodenviewer, mittel eingestuft.

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

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

Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreitete Bodenarten. Bei Realisierung der Planung gehen die ökologischen Funktionen des anstehenden Bodens verloren. Durch den Verlust von Bodenpassagen, die insbesondere Funktionen zur Filterung und Reinigung des Niederschlagwassers übernehmen, kommt es zum Verlust von Lebensräumen bzw. von Standorten für die Vegetation.

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

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

- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. In der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, daher in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Ggfs. Kann durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung von Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen. Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen werden und sind ausreichend zu kennzeichnen.
- Vermeidung von Fremdzuffluss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück wieder eingebaut bzw. verwertet werden. Der überschüssige Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

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

### **5.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), allgemeine Hinweise und Empfehlungen**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

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

Die Stellplatzsatzung der Stadt Frankenberg (Eder) ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

## **6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz**

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

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

Vorsorglich und um einen Umweltschaden zu vermeiden, wurde in 2018 eine spezielle Artenschutzprüfung erstellt.

Der Geltungsbereich wurde in Bezug auf Vögel, Reptilien, Tagfalter und Widderchen sowie Heuschrecken mehrfach abgesucht.

Das Plangebiet weist unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Reptilien auf. Diese Artengruppen wurden daher im Frühjahr / Frühsommer 2018 gezielt erhoben. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilien- und Fledermausarten oder deren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wurden dabei nicht festgestellt.

Aus der Analyse der übrigen Artengruppen sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten nur Nahrungsgäste erfasst worden. Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wurden nicht festgestellt. Für Fledermausarten ist eine Nutzung des Vorhabengebietes als Transitroute zwi-

schen Sommerquartieren im Norden und Jagdrevieren im Süden wahrscheinlich. Diese Flugrouten sind jedoch nicht ausschließlich auf das räumlich begrenzte Vorhabengebiet beschränkt, sondern betreffen den gesamten Nordrand des Siedlungsgebietes. Daher können Beeinträchtigungen für Fledermäuse, die sich potentiell aus dem Bauvorhaben ergeben könnten, sicher ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Jagdhabitat oder Quartiere sind als unerheblich einzustufen.

Durch die Bebauung des Plangebiets sind Fortpflanzungsreviere von Vogelarten betroffen, die in den Laubsträuchern und –bäumen der südlich angrenzenden, bebauten Grundstücke nisten. Dabei handelt es sich aber ausschließlich um verbreitete Arten, die in der unmittelbaren Umgebung ausreichend adäquate Ersatzlebensräume finden.

Während der Bauzeit, daher nur lediglich vorübergehend, kann es durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf angrenzenden Grundstücken kommen.

Zudem dürften sie sich aufgrund der Nistplatzwahl in Siedlungsnähe an Störungen angepasst haben. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch wegen der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleiches gilt für anlagen- und betriebsbedingte Störungen.

Um die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen sowie „Erhebliche Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) zu vermeiden, kommen folgende Vermeidungsmaßnahmen gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in Frage:

1. Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern die Rodung von Bäumen und Gehölzen in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
2. Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten, keine Koniferen) sind innerhalb der geplanten Hausgärten vorzusehen. Ein hochstämmiger Obstbaum sollte je Baugrundstück gepflanzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keinen Gehölzbestand. Gehölze befinden sich nur auf angrenzenden Grundstücken, vor allem im Westen und Osten des Geltungsbereiches. Die Maßnahmen 1 und 2 betreffen daher nicht die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

## **7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB**

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

1. Der Aufstellungsbeschluss muss bis 31.12.2019 und der Satzungsbeschluss bis 31.12.2021 gefasst sein.

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

Zu 1.:

Die Aufstellung wurde bereits beschlossen und es kann davon ausgegangen werden, dass der Satzungsbeschluss bis 31.12.2021 gefasst ist.

Zu 2.:

Der Geltungsbereich ist rd. 28.920 m<sup>2</sup> groß. Die Straßen umfassen rund 6.880 m<sup>2</sup>.

Die Bauflächen sind daher 22.040 m<sup>2</sup> groß.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 beträgt die maximal zulässige Grundfläche  $(14.270 \text{ m}^2 \times 0,3) + (7.770 \text{ m}^2 \times 0,4) = 7.390 \text{ m}^2$ .

Die gemäß § 13b BauGB maximal zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> wird daher nicht erreicht.

Zu 3.:

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen werden. Es wird daher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zu 4.:

Der Geltungsbereich grenzt an die bebaute Ortslage an.

**Zu 5.:**

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

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

**Zu 6.:**

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

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

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

**Ziffer 1.1:**

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

**Ziffer 1.2:**

Der Bebauungsplan beeinflusst keine anderen Pläne oder Programme.

**Ziffer 1.3:**

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

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

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

**Ziffer 1.4:**

Es wird auf Ziffer 1.3 verwiesen.

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

Durch das Büro Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass bei Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen das Nebeneinander „Grillplatz und Wohnbebauung“ möglich ist.

Relevante umweltbezogene oder gesundheitsbezogene Probleme gibt es nicht.

### Ziffer 1.5:

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

### Ziffer 2:

Es gibt offensichtlich keine wesentlichen Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes. Risiken für die Umwelt bzw. der menschlichen Gesundheit sind ebenfalls nicht zu erwarten, da ein Wohngebiet vorgesehen ist und wegen der angrenzenden teilweise lärmintensiven Nutzung geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt wurden.

Dies gilt auch für die zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nummer 3 BauNVO. Gefahren gehen von diesen Nutzungen nicht aus.

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

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

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

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

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

## **8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich.

Die Grundstückseigentümer haben gegenüber der Stadt Verkaufsbereitschaft signalisiert.

## **9. Rechtliches Verfahren**

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

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung gem. §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Frankenberg (Eder)

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

