



Gemeinde Eichenzell, Ortsteil Rothemann

Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet an der Haimbuchstraße“

Begründung zum Entwurf

Verfahrensübersicht:	16.05.2019	Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Wohngebiet an der Haimbuchstraße“ im Ortsteil Rothemann (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
	24.07.2021	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB
09.12.2019	24.01.2020	Durchführung der Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3,4 Abs. 1 BauGB
	27.05.2021	Beschluss zum Wechsel des Verfahrens; vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Angebotsbebauungsplan “ Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss der Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 Abs.2 BauGB) Durchführung der Formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung des Planentwurfs als Satzung Bekanntmachung des Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr.9 „Wohngebiet an der Haimbuchstraße“

Ansprechpartner:

Dipl. Landschaftsarchitektin Tina Knopf



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg
Telefon: 0661 92 804 16
Mail: tina.knopf@kh-planwerk.de

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planungsrechtliche Situation	3
1.4	Städtebauliche Konzeption	4
2	FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 UND § 12 ABS. 3 BAUGB	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Bauweise	6
2.4	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten	6
2.5	Erschließung	6
2.6	Ver- und Entsorgung	6
2.7	Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen	7
2.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	7
2.9	Gestaltungsvorschriften	7
2.10	Sonstige Hinweise / Empfehlungen	7
3	BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE	9
4	IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB)	10
5	KLIMASCHUTZ	11
6	ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN	11
7	WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ	11
8	DENKMALSCHUTZ	12
9	BODENORDNUNG	12
10	KOSTEN	12

Anlage 1: Schallimmissionsprognose, Stand Juni 2020 (ita - Ingenieuregesellschaft mbH
Beratende Ingenieure)

Anlage 2: Schallschutznachweis, Stand Juli 2020 (BSB – Büro für Statik und Bauwesen, Dipl.
Ing. Christian Heil)

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Eichenzell beabsichtigt im Gemeindegebiet Eichenzell, speziell im Ortsteil Rothemann neue Wohnbauflächen zu schaffen. Hierfür soll die vorhandene Freifläche am nordöstlichen Ortsrand von Rothemann als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die Freifläche ist bereits von drei Seiten durch die bestehende Wohnbebauung Am Honigbaum sowie der Haimbuchstraße begrenzt. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen an dieser Stelle führt hier zu einem Lückenschluss der bestehenden Bebauung und fügt sich harmonisch in die vorhandenen Ortsrandstrukturen ein

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von rund 0,82 ha umfasst die bestehende landwirtschaftliche Fläche (Grünland) zwischen Haimbuchstraße und der angrenzenden Wohnbebauung Am Honigbaum.

Innerhalb des Geltungsbereiches (0,82 ha) werden rd. 0,63 ha (6.35 m²) als Allgemeines Wohngebiet, rd. 0,13 ha (1.350 m²) als befestigte Straßenverkehrsfläche und rd. 0,06 ha (595 m²) als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Das nachfolgende Luftbild zeigt die genaue Lage des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 33 ganz sowie die Flurstücke 104 tlw., 75 tlw. und 46/2 tlw., Flur 18 der Gemarkung Rothemann.



Abbildung 1: Luftbild Ausschnitt Ortsteil Rothemann mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) vom Jahr 1997 der Gemeinde Eichenzell, Ortsteil Rothemann wird das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird soweit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung beinhaltet die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete des Bebauungsplanes. Sie wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegt und definiert sich nach den §§ 2 bis 11 BauNVO.

Mit der Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan von allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll gesichert werden, dass Wohngebäude errichtet werden.

Das hier im OT Rothemann befindliche und angrenzende Wohngebiet soll mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet an der Hainbuchstraße“ fortgeführt werden.

Störungen der bestehenden und der geplanten Wohnnutzungen sind auszuschließen. Daher werden Nutzungseinschränkungen festgesetzt:

- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen mit ihren Betriebsstrukturen widersprechen dem gedachten Grundkonzept.
- Die nach § 4, Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Für diese Nutzungen erfolgt eine Einzelfallprüfung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Umsetzung des geplanten Wohngebietes „Wohngebiet an der Hainbuchstraße“. Die Planung umfasst im WA1 und WA2 jeweils eine 2-reihige bzw. z.T. 1-reihige verdichtet angeordnete max. 2-geschossige Bebauung mit Einzelhäusern vor.

Das Maß der baulichen Nutzungen wird festgesetzt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen:

- der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche
- der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- der Zahl der Vollgeschosse
- Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen
- der Ansichten baulicher Anlagen.

Die Festsetzung der Grundflächen (GRZ) im Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet an der Hainbuchstraße“ orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 der BauNVO. Die überbaubare Grundstücksfläche der Bauflächen darf 40 v. H. der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten. In dieser überbaubaren Grundstücksfläche sind allerdings auch alle Nebenanlagen, Zufahrten und Stellflächen enthalten. Außerdem müssen die Baugrenzen eingehalten werden.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt einheitlich für das gesamte Gebiet. unterschiedlich, gestaffelt entsprechend der jeweiligen zulässigen Bebauung (Bauart und So wird für das WA1 und WA2 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt mit einer zulässigen 1-bis 2-geschossigen Bauweise. Die Geschossflächenzahl liegt damit unterhalb der Obergrenze des § 17 der BauNVO.

Die Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen dienen der städtebaulichen Einordnung der Gebäude in den angrenzenden Bestand bzw. der umliegenden bestehenden Bebauung. Dabei wird die Höhe baulicher Anlagen durch Geschossigkeit, Ansichten, Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigungen/Dachform definiert. Diese liegen dem Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet an der Hainbuchstraße“ zu Grunde.

Abhängig von der Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse werden die folgenden Firsthöhen (FH) der Gebäude bzw. Traufhöhen (TH) der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt.

WA-Gebiet	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	FH Gebäude als Höchstmaß	TH Gebäude als Höchstmaß
WA 1	I - II	9,0 m	7,00 m

WA 2	I - II	9,0 m	7,00 m
------	--------	-------	--------

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind sowohl Flachdächer (FD) als auch Satteldächer (SD) zulässig. Laut Planzeichnung ist eine Beschränkung der maximalen Dachneigung bei Satteldächern (SD) von 35° einzuhalten.

Zudem ist der Bau eines Kellergeschosses unter Berücksichtigung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss. Eine Bauweise mit Unterkellerung der Gebäude bietet sich hier aufgrund des vorhandenen Reliefs (Hanglage) der Grundstücke an.

2.3 Bauweise

Wie bereits beschrieben wird in den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) eine offene Bauweise festgesetzt gem. § 22 Abs. 1 BauNVO.

Die Planzeichnung sieht grundsätzlich Einzelhäuser vor.

2.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen/Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche aufweisen.

Gemäß den Festsetzungen zur Herstellung von Stellplätzen gilt:

- Die Gebiete WA1 und WA2 erfordern mind. 2 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit.

In der Plandarstellung des Bebauungsplans Nr. 9 sind die jeweiligen Einfahrtsbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB eingezeichnet und somit festgesetzt.

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zufahrten und offenen Stellplätze wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.

Grundlage der getroffenen Festsetzungen stellt der Vorhaben- und Erschließungsplan dar. Die getroffenen Festsetzungen dienen zur geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität. Die Störung des öffentlichen Raumes und der Freiräume wird dadurch berechenbar gestaltet und minimiert, der ruhende Verkehr konzentriert, der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert.

2.5 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden. Sie erfolgt über die „Haimbuchstraße“ und der Straße „Am Langen Rasen“. Das Plangebiet bindet daher an diese vorhandenen Anliegerstraßen und an die darin befindlichen leitungsgebundenen Medien an. Um eine bestmögliche fußläufige Erschließung gewährleisten zu können, sieht der Bebauungsplan im Geltungsbereich eine Verbreiterung der Straße und Etablierung eines Gehweges „Am Langen Rasen“ und entlang der „Haimbuchstraße“ vor.

Die Gemeinde Eichenzell plant den Ausbau der „Haimbuchstraße“ östlich des Plangebietes zeitlich identisch zum Ausbau hier im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei anzulegende Erschließungsstraßen, die von der „Haimbuchstraße“ abgehen. Diese Erschließungsstraßen sind wie auf der Planzeichnung festgesetzt als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und als Privatweg (Anliegerstraße) anzulegen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser ist durch die Leitungsanlagen im Ortsteil Rothemann gesichert. An dies kann entsprechend des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanung angeschlossen werden.

Die entsprechenden neuen Leitungskorridore innerhalb des Plangebietes wurden in die Plandarstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 übernommen und als mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 ist die Sammlung von Regenwasser in Zisternen mit 25 l/m² angeschlossener Fläche auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen und einzuhalten.

2.7 Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Das Allgemeine Wohngebiet an der Haimbuchstraße wird in der Kenntnis der nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße B 27 (Hammelburger Straße) sowie der Haimbuchstraße und der Straße „Am Honigbaum“ umgeben, durch die Verkehrsemissionen hervorgerufen werden. Entsprechend der Schallimmissionsprognose (ita vom Juni 2020, Anlage 2) kommt es im Plangebiet teilweise zu einer Überschreitung der nach DIN 4109-1:2018-01 maßgeblichen Außenlärmpegel. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet an der Haimbuchstraße“ Festsetzungen zum Schutz und zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen, hier insbesondere zum Immissionsschutz.

Das heißt, die Vorgaben bzw. schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für die jeweiligen Häuser des Allgemeinen Wohngebietes WA2 sind dem Schallschutznachweis (Anlage 4: BSB – Büro für Statik und Bauwesen, Stand Juli 2020) zu entnehmen und einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die an die Prägungen der Umgebungen angelehnten Festsetzungen zur Gestaltung von privaten Grundstücken dienen insgesamt der Gliederung und Aufwertung der Straßenräume und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Schaffung eines durch Grün geprägten Wohngebietes am Siedlungsrand und der Verbesserung des Mikroklima. Daher sind:

- Anteile und Qualität zu begrünender Grundstücksflächen geregelt,
- Pflanzqualitäten und Arten für zu pflanzende Bäume, Sträucher festgesetzt
- Festsetzungen von unzulässigen Pflanzungen oder Gestaltungen enthalten.

Zur Kompensation der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 Festsetzungen für die Herstellung einer externen Fläche zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturraums. Detaillierte Aussagen zu dieser Maßnahme sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet an der Haimbuchstraße“ zu entnehmen.

2.9 Gestaltungsvorschriften

Zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Hessischer Bauordnung (HBO) getroffen. Diese sollen den Charakter eines qualifizierten Wohngebietes in bereits erschlossene Siedlungsrandlage prägen und auch Gestaltungselemente aus der umgebenen Bebauung aufnehmen.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken dienen der landschaftsgerechten und ortstypischen Eingliederung der neuen Wohnbebauung. Der Bebauungsplan enthält dazu Festsetzungen zur:

- Gebäudegestalt, Dacheindeckungen, Vorgaben zur Dachneigung,
- der Gestaltung und vorzuweisenden Anzahl an PKW-Stellplätzen (vgl. hierzu auch Punkt 2.4) sowie
- um ungewollte Trennwirkungen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, Festsetzungen zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell in der jeweiligen gültigen Fassung.

2.10 Sonstige Hinweise / Empfehlungen

Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchzuführen. Die Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Denkmalschutz

Derzeit sind keine Bodendenkmäler, Archäologischen Fundstellen und sonstige unter Denkmalschutz gestellten Anlagen/Objekte bekannt. Sollten jedoch bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist die nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Eichenzell anzuzeigen.

Bodenschutz

Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege bzw. vorrangig bereits versiegelte und vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tiefen zu lockern.

Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb.

Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).

Sicherstellung von Rettungswegen

Nach § 13 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein.

Gebäude, deren zweier Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger, zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind Bewegungs- und Aufstellflächen nach DW 14 090 einzuplanen.

Arten- und Biotopschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des §55 HBO). Artenschutzrechtliche Konflikte entsprechend § 44 Abs.1 BNatSchG werden bei Einhaltung der nachfolgenden Hinweise ausgeschlossen.

- Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.
- Gehölze ab einem Stammdurchmesser über 60 cm dürfen nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gefällt werden.
- Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu mähen.
- An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (Ruderale Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.

Leitungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan dokumentiert den bekannten Leitungsbestand ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Baumaßnahmen bei den einzelnen Spartenträgern abzufragen und bei den Baumaßnahmen sowie bei Pflanzungen zu berücksichtigen.

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 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.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohngebiet an der Haimbuchstraße“ wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Die Ergebnisse des Umweltberichts mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie die im Rahmen der übergeordneten Verfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise, werden in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend berücksichtigt.

Der Umweltbericht thematisiert alle umweltschützenden Belange. Er ist Bestandteil der Begründung und liegt dem Entwurf zum Bebauungsplan als Anlage bei.

Eingriffs- Ausgleichplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a BauGB die Belange und Landschaft zu beachten. Dazu sind auch die durch die Planumsetzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch entsprechend geeigneter Maßnahmen zu kompensieren.

Die für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsplanung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landespflanze gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden im Umweltbericht abgearbeitet; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Hierzu wird entsprechend der vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung eine Vorwahl der zu prüfenden Tierartengruppen getroffen, die sich hier im Plangebiet auf die Artengruppe der Vögel bezieht. Diese Artengruppe wurden im Umweltbericht auf Hinblick möglicher durch die Planung bedingter, artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht. Das Ergebnis ist im Umweltbericht zusammengefasst. Dieser liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere nachfolgende Maßnahmen zu beachten:

- Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.
- Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu mähen.
- An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (Ruderale Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.

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

4 Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

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.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen, welche einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen vorhanden oder zulässig.

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße B 279 ausgehenden Emissionen. Es ist Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 5ß BImSchG bzw. zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Aus diesem Grund wurde ein Schallimmissionsprognose mit Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel (ita, 07/2020, vgl. Anhang 2) erstellt. Im Ergebnis wurden leichte Überschreitungen der zulässigen Außenlärmpegel tags sowie nachts im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA2 ermittelt werden. Entsprechend der daraus resultierenden Ergebnisse, wurde ein Schallschutznachweis (BSB, 07/2020, vgl. Anhang -2) für die geplanten Einfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet W2 erstellt.

Die Vorgaben bzw. schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für die jeweiligen Häuser des Allgemeinen Wohngebietes WA2 sind dem Schallschutznachweis (Anlage 2 zum B-Plan: BSB – Büro für Statik und Bauwesen, Stand Juli 2020) zu entnehmen und einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzuhalten.

5 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

6 Altablagerungen und Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen¹ oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen² im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet selbst ist neu herzustellen.

¹ § 2 IV BBodSchG

² § 2 V BBodSchG

Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich „Am Honigbaum“ und „Am langen Rasen“ erfolgen. Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist durch das vorhandene Trinkwassernetz im OT Rothemann gegeben.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung. Auf die entsprechenden Ausführungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Die Leitungsinfrastruktur für die Abwasserentsorgung im Plangebiet selbst ist neu herzustellen und zu planen. Die vorhandene Anschlusskanalisation des Plangebietes in den Straßen „Am langen Rasen“ und ggf. „Am Honigbaum“ entwässern im Mischsystem. Daher wird vom Grundsatz der in § 55 Abs.2 WHO getroffenen Regelungen zur geordneten Abwasserbeseitigung abgewichen, d.h. die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

8 Denkmalschutz

Zum aktuellen Zeitpunkt sind noch keine Kenntnisse hinsichtlich Vorkommen von Bodendenkmälern oder Archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung / Bodenlandumlegung i.S. der §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

10 Kosten

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Erschließung des Gebietes anfallenden Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) zwischen Gemeinde und Eigentümer der Bauflächen (Fa. Rensch Haus GmbH) geregelt.