

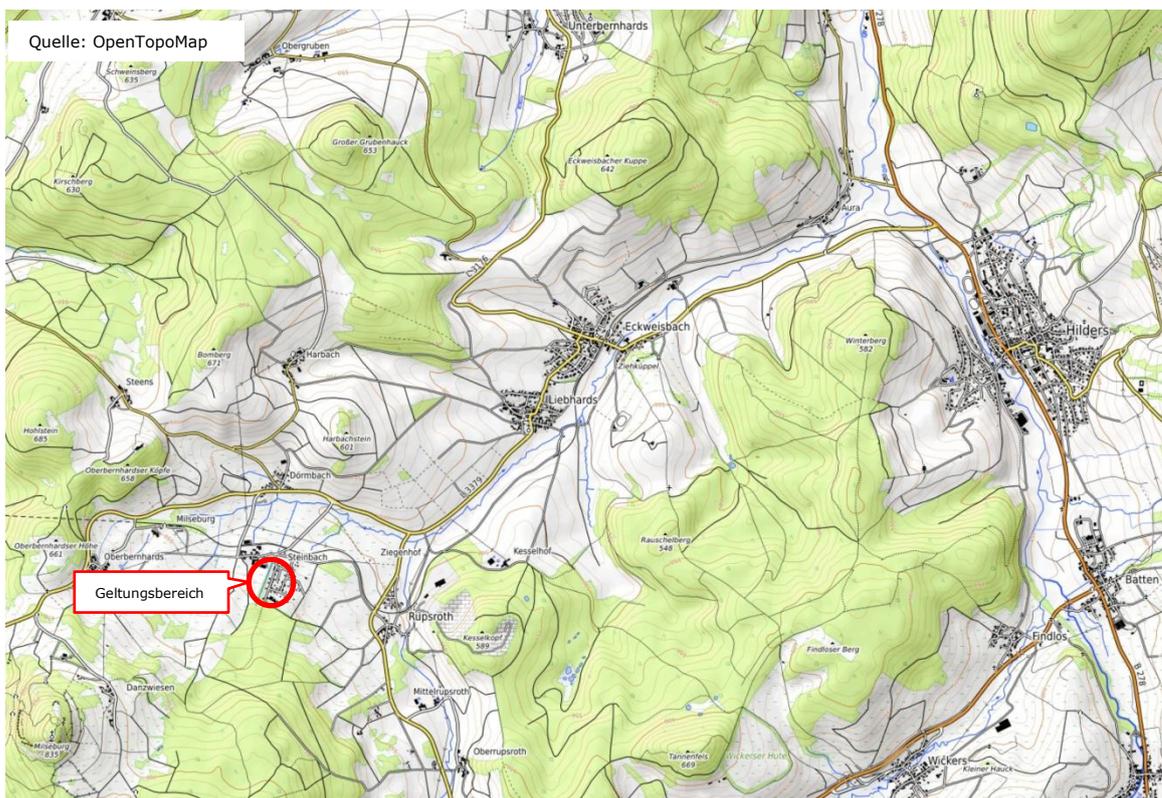
# MARKTGEMEINDE HILDERS



## Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Liebhardts Nr. 1 „Ortsteil Steinbach“

(Bebauungsplan nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung i.V. m. dem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB)

### Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtsplan Hilders, Liebhardts, Steinbach (ohne Maßstab, genordet)

**Dip. Ing. Renate Becker**  
Architektin – Stadtplanerin

Höhenweg 34  
36041 Fulda

T. 0661 - 20 60 22 90  
F. 0661 - 20 60 22 91  
E-Mail: [arch.becker@gmx.de](mailto:arch.becker@gmx.de)

**Dipl.-Ing. Ulrich Gropp**  
Landschaftsarchitekt AKH

Landwehr 10  
36100 Petersberg

T. 0661 – 69092  
F. 0661 – 69093  
M. [ug@gropp-landschaftsarchitekt.de](mailto:ug@gropp-landschaftsarchitekt.de)



## TEIL A: Begründung

### 1 Historie und Planungsanlass

#### Geschichte von Steinbach

Geschichtlich wird der Ort Steinbach erstmals 1510 urkundlich erwähnt. „Steinbach“ – steiniger Bach.

Steinbach ist gekennzeichnet durch eine landwirtschaftlich geprägte alte Ortslage mit westlich anschließendem Wochenendhausgebiet und Taubblindenheim.

Der „Weiler“ Steinbach gehört mit der Gehöftgruppe „Bahnhof Milseburg“ und dem Dorf Oberbernhards zur ehemals selbstständigen Gemeinde Liebhardts

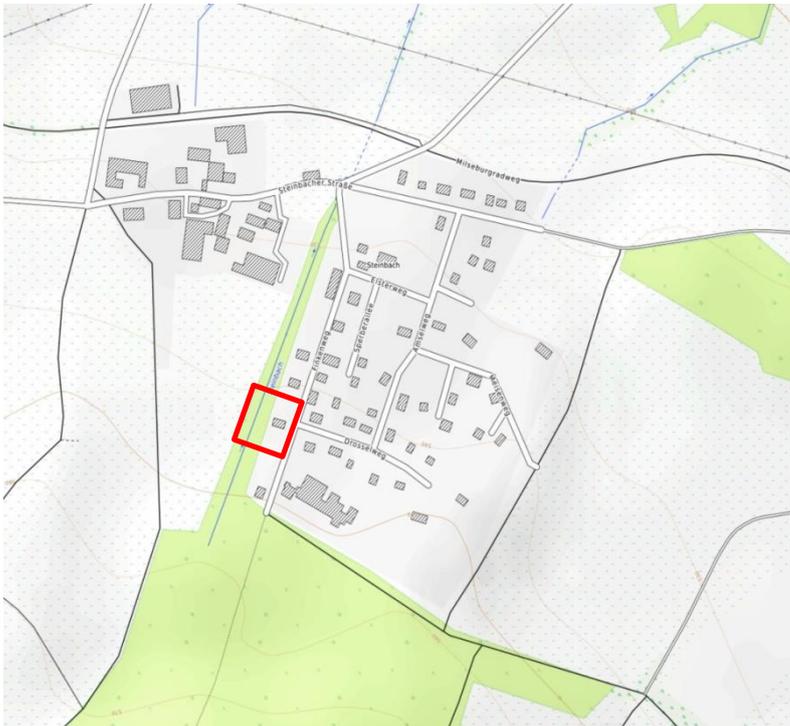
Am 31. Dezember 1971 wurden im Rahmen der Gebietsreform in Hessen die bisher selbständigen Gemeinden Batten, Brand, Dietges, Eckweisbach, Liebhardts, Rupsroth, Simmershausen und Wickers sowie der Hauptteil der ehemaligen Gemeinde Dörmbach an der Milseburg in die Marktgemeinde Hilders eingegliedert. Am 1. August 1972 kam kraft Landesgesetz das bis dahin im Landkreis Hünfeld gelegene Unterbernhards hinzu.

Durch die ehemals selbstständige Gemeinde Liebhardts wurde 1963 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsteil Steinbach“ beschlossen, der 1964 rechtsverbindlich wurde. Dieser bildete die Grundlage für die städtebauliche Ordnung der Ortsteils und setzte ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Wochenendhausgebiet fest.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind – mit wenigen Ausnahmen – bebaut. Den südlichen Abschluss der Bebauung bildet das Taubblindenheim der Caritas.

#### Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des Finkenwegs im Ortsteil Steinbach. Es umfasst das Grundstück Gemarkung Steinbach, Flur 6, Flurstücke 37/2, 38/6 und 43/2 mit einer Grundstücksfläche von ca. 2.122 m<sup>2</sup>.



Ortslage Steinbach (Quelle: OpenTopoMap)  
Abb.1 Lage im Raum

## Planungsvorgaben

### 3.1 Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hilders vom 11.11.1976 stellt das Grundstück als Sonderbaufläche dar.

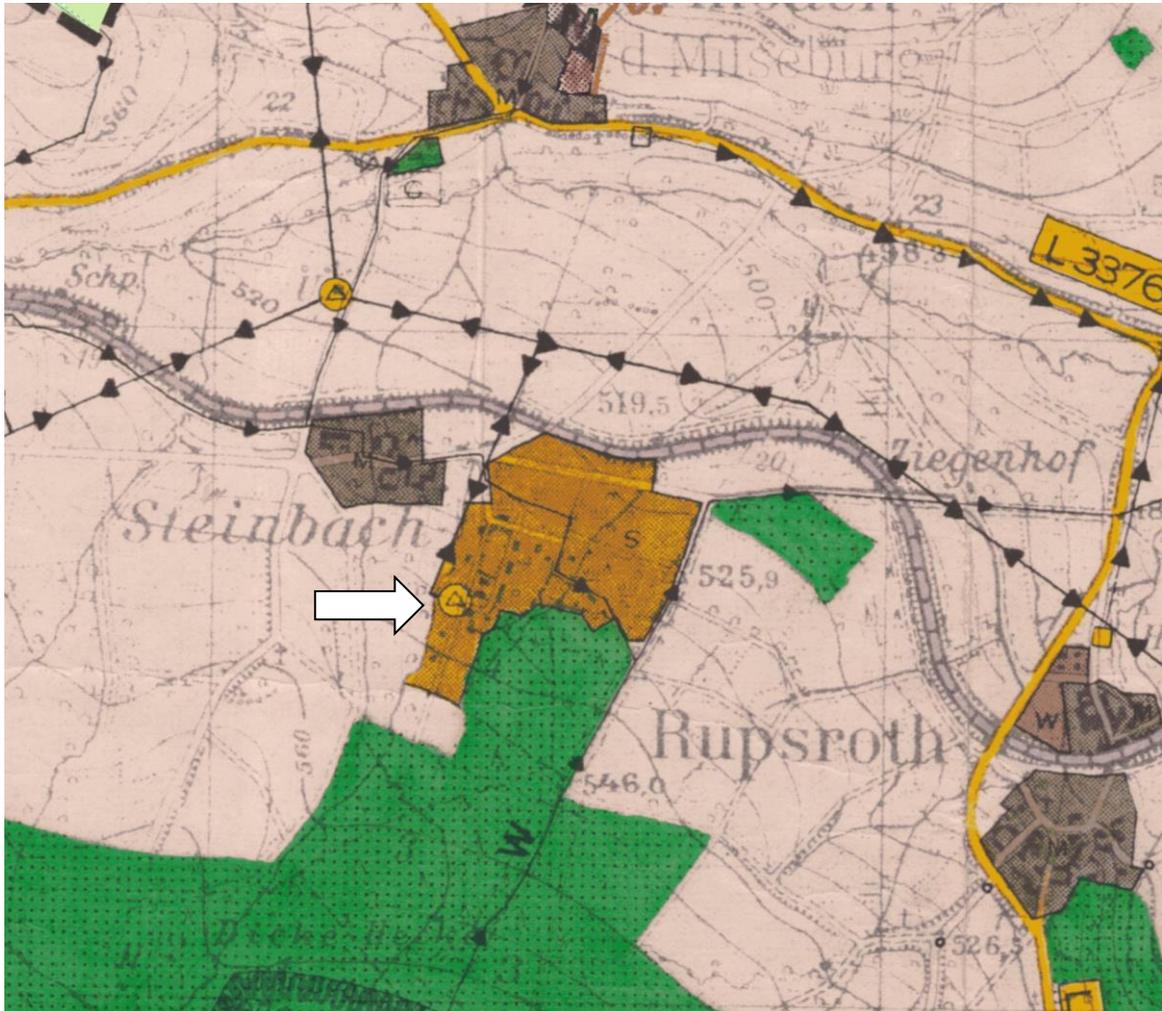
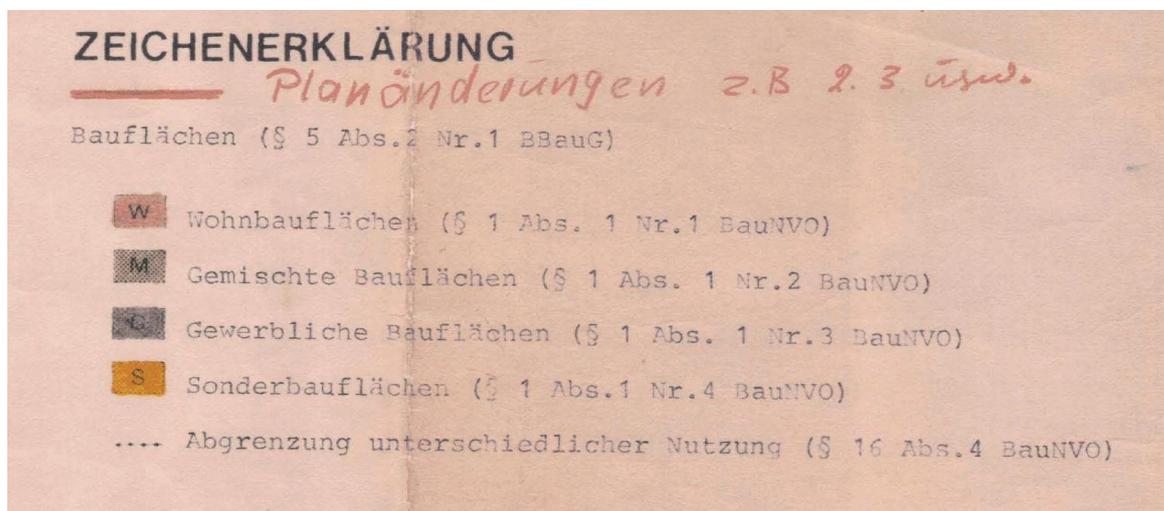


Abb. 2 Ausschnitt FNP 2004



Es liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplans der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Liebhardts Nr. 1 „Ortsteil Steinbach“** und ist hier als Fläche Wochenendhausgebiet und angrenzend die Fläche eines Bachlaufes festgesetzt.

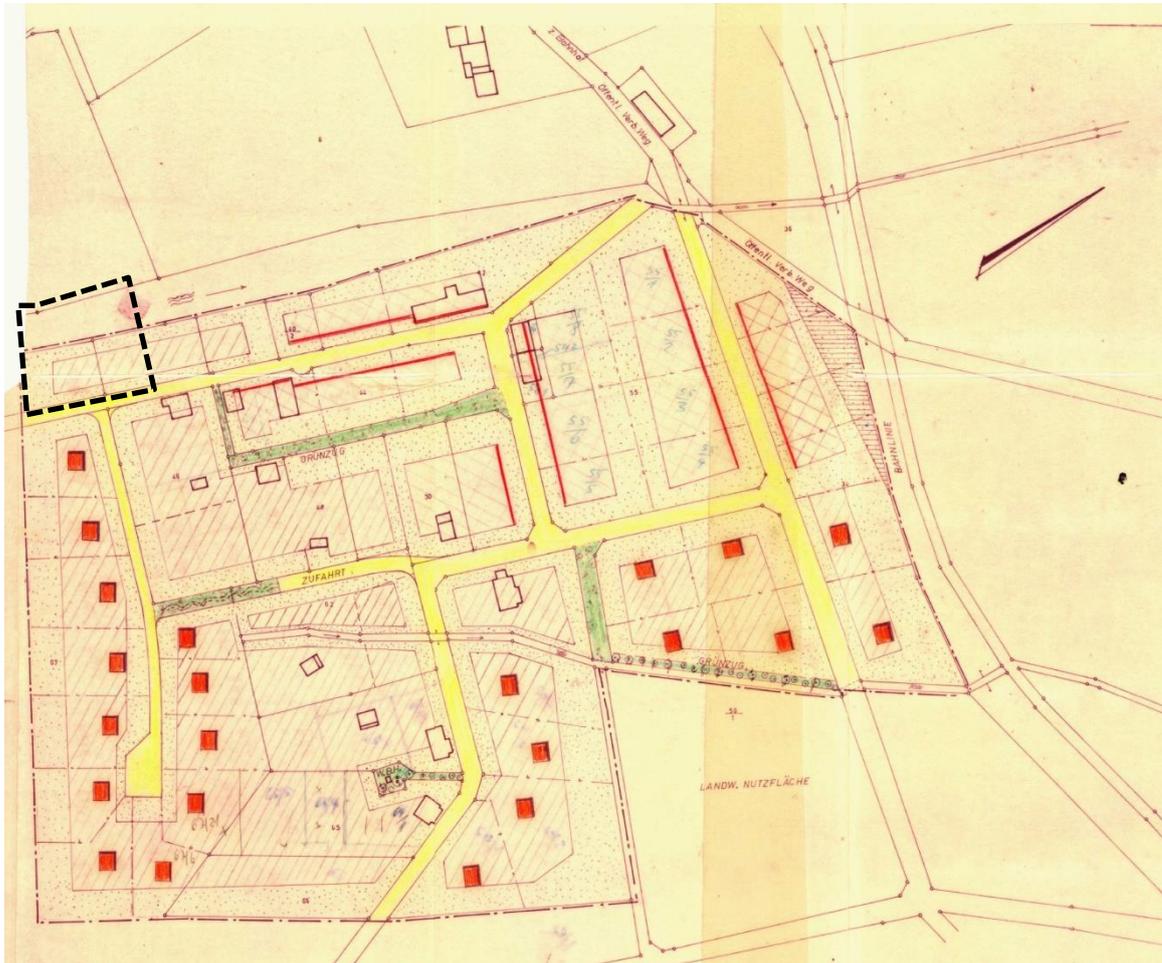


Abb. 3 Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 9

### 3.2 Verfahren

#### 3.3.1 Prüfung der Aufstellung der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Liebhardts Nr. 1 „Ortsteil Steinbach“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch Einfügen des § 13a BauGB (BauGB Novelle 2007) ist es möglich, Bebauungspläne die einer Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

In diesem Verfahren ergeben sich zahlreiche Vereinfachungen, sodass insgesamt schneller Baurecht geschaffen werden kann. Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hilders in ihrer Sitzung am \_\_. \_\_. 2020 die Verfahrensdurchführung im Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. dem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1. weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder 2. 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.122 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl ist mit 0,2 GRZ festgelegt. Für das Baugebiet ergibt sich somit eine zulässige Grundfläche von lediglich ca. 424 m<sup>2</sup> (resultiert aus: Größe des Baugebietes x GRZ), diese maßgebliche Grundfläche liegt somit weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Verfahrensdurchführung ist daher im beschleunigten Verfahren zulässig.

Die Prüfung bezüglich der potentiellen kumulativen Wirkung mit angrenzenden Bebauungsplänen hat ergeben, dass im vorliegenden Fall auch keine kumulative Wirkung entfaltet wird. Weiterhin steht der Bebauungsplan in keinem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit zuletzt aufgestellten Bebauungsplänen in Hilders.

Weiterhin ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter Hiermit sind die nach Flora- Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Es ist festzustellen, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplan der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Liebhardts Nr. 1 „Ortsteil Steinbach“ kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes oder nach Landesrecht unterliegt, vorbereitet wird. Weiterhin wird festgestellt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 4 keine Anhaltspunkte für die maßgebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vorliegen. Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

### **3.3.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und Trägerbeteiligung**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur Offenlegung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

## **3.4 Umweltverträglichkeit**

### **3.4.1 Umweltbelange**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne nach § 13a BauGB zur „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Da der § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB anzuwenden ist, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Der bezogene § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären.“

Aus Gründen der Umweltvorsorge wird dennoch eine überschlägige Einschätzung potenzieller Folgewirkungen für den Naturhaushalt vorgenommen und in einem Umweltsteckbrief der Begründung angehängt (Belange von Natur und Umwelt).

#### **4.1 Städtebauliche Planungsgrundsätze**

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 a BauGB, hier insbesondere dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und damit der vorrangigen Entwicklung von Innenbereichsflächen ist es das städtebauliche Ziel der Marktgemeinde Hilders solche Flächen einer baulichen Innenentwicklung zuzuführen.

Für die Bebauung des Plangebiets sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen, wie z.B. Neubau von Erschließungsstraßen erforderlich.

Die Eigenart des Gebietes als Wochenendhaus- und Ferienhausgebiet wird durch die Planung nicht nur erhalten, sondern sogar noch gestärkt und weiterentwickelt.

Aufgrund der umgebenden Bebauung handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung der Ortslage Steinbach. Aus diesem Grund ist es mehrheitlich politischer Wille der Marktgemeinde Hilders, eine Bebauung im Bereich des Plangebietes zu ermöglichen und somit eine Nachverdichtung der Ortslage durch Tiny-Häuser zu gewährleisten.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Bebauung im Bereich des Plangebietes eine sinnvolle und wünschenswerte Entwicklung und gegenüber einer Bebauung auf der „grünen Wiese“ alternativlos.

#### **4.2 Konzeptalternativen**

Aufgrund des zentral gelegenen und kleinen Plangebiets ergeben sich keine abweichenden Konzeptalternativen.

#### **4.3 Städtebauliche Ziele**

Im Plangebiet sollen Tiny-Häuser errichtet werden, um der gestiegenen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden. Die Häuser nehmen mit einer max. Grundfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>, einer maximalen Wandhöhe von 5,00 m und einer max. Firsthöhe von 6,00 m den vorhandenen Siedlungscharakter auf. Sie sind aufgrund ihrer Modulbauweise in der äußeren Gestaltung variabel und bieten so jedem Hausbesitzer seine individuelle Gebäudevariante innerhalb der Module.

#### **4.4 Maß der baulichen Nutzung**

##### **Grundflächenzahl - Festsetzung im Bebauungsplan:**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Verbindung der Größe der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Fläche geringer als die angegebene GRZ, so ist grundsätzlich die Planzeichnung maßgebend.

Aufgrund der angestrebten Bebauung im Rahmen eines „Wochenendhaus- und Ferienhausgebiets“ wird eine Grundflächenzahl von 0,2 GRZ als angemessen erachtet.

Begründung der Festsetzung:

Mit der Festsetzung der max. zulässigen Grundflächenzahl soll eine sinnvolle bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden und parallel dazu ein gewisser Anteil an unbebauter Grundstücksfreifläche sichergestellt werden.

Geschossflächenzahl – Festsetzung im Bebauungsplan

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei den zweigeschossigen Gebäuden ebenfalls mit 0,2 festgesetzt.

**4.5 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen**

Im Baugebiet wird die „offene“ Bauweise festgesetzt, dies entspricht der zu erwartenden Nutzung und dem angrenzenden Umfeld.

**4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Diese Regelungen werden gemäß § 5 HGO i. V. m. § 91 HBO als Satzung beschlossen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf der Grundlage der o.a. Gesetze sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan integriert worden. Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf die von außen sichtbaren Elemente der Gebäude (Dachform etc.) und der Grundstücksfreiflächen (z.B. Höhe der Einfriedungen).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, die Neubebauung soweit wie möglich in den städtebaulichen Zusammenhang einzufügen und eine qualitätsvolle Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen zu gewährleisten.

Dachform:

Im Baugebiet sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Die maximale zulässige Firsthöhe wird mit 6,00 m über OK natürliches Gelände festgesetzt.

Begründung der Festsetzung:

Das bereits vorhandene städtebauliche Umfeld ist durch kleine, eingeschossige Wochenendhäuser mit überwiegend flachem Satteldach geprägt. Der Siedlungscharakter soll durch die geplanten Tiny-Häuser nicht überformt werden.

**5. Grundstücksfreiflächen**

Die Grundstücksfreiflächen werden gärtnerisch angelegt und gepflegt. Bei der Gehölzauswahl sind einheimische Baum- und Straucharten vorgesehen.

**6. Erschließung**

Die Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt vom Finkenweg. Von hier aus wird die Erschließung über private Verkehrsflächen in das Quartier hineingeführt. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr können so vollständig innerhalb des Quartiers angeordnet werden.

Für die Herstellung der Erschließungsflächen sind Pflaster-, Verbundsteine oder ähnliche luft- und wasserdurchlässige Beläge auf einem der Verkehrsbelastung entsprechendem Unterbau herzustellen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

**7. Ver- und Entsorgung**

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitung für Abwasser sowie für Niederschlagwasser vorhanden. Ebenso für die Versorgung mit Trinkwasser.

Gleiches gilt für die Trassen für Strom- und Telekommunikation. Im Plangebiet verlaufen Stromversorgungsleitungen der Überlandwerk Rhön GmbH. Diese sind als unterirdische Versorgungsleitungen im Plan dargestellt.

## **TEIL B: Belange von Natur und Umwelt**

### **Rechtliche Grundlagen**

Das Plangebiet zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst eine Grundstücksfläche von 2.122 m<sup>2</sup>.

Daher kann das Aufstellungsverfahren gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Im Zuge dieses vereinfachten Verfahrens ist das Vorhaben von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgenommen.

Ebenfalls unterliegt sie keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Umwelt angemessen zu berücksichtigen, wird für den B-Plan im Folgenden dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen.

### **Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen**

#### **8. Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des bestehenden Ferienhausgebietes Steinbach und ist seit Jahrzehnten (seit den 1960er Jahren) durch private Ferienhausnutzungen auf jeweils eigenen Grundstücken geprägt. Der eigentliche Ort Steinbach grenzt etwas abseitig nordwestlich an das Ferienhausgebiet an. Die wesentlichen Nutzungsformen der Grundstücke in der Ortslage Steinbach mit den älteren Bebauungen ist die Landwirtschaft.

Die Planfläche in der Gemarkung Steinbach, Flur 6, Flurstücke 37/2, 38/6 und 43/2 haben eine Gesamtausdehnung von 2.122 m<sup>2</sup> auf einer Höhe von etwa 540m ü. NN, das Gelände ist leicht nach Norden geneigt.

Die Erschließung erfolgt von der Ortsstraße „Finkenweg“.

Durch die neue Zweckbestimmung soll die Nutzung der Feriensiedlung an neue Gegebenheiten (neue Wohnformen) für die Nutzer angepasst werden.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist nahezu vollständig durch Wohnbebauung geprägt. Wesentliche gewerbliche Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **9. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung von erheblichen Umweltauswirkungen**

##### **9.1 Naturräumliche Grundlagen**

Das Ferienhausgebiet liegt am nördlichen Rand eines Waldgebietes und ist selbst mit Bäumen und sonstigen Grünbeständen intensiv durchgrünt.

Die Freiflächen im Gebiet sind ausschließlich als private Grünanlagen intensiv gepflegt, die Bebauung ist kleinteilig. Eine Einrichtung am Ende des Finkenweges ist das Taubblindenheim, mit einer größeren Anzahl von Bewohnern.

Das Plangebiet ist in zwei zu unterscheidende Teilflächen zu trennen. Das Flurstück 38/6 soll bebaut werden können, Das Grundstück ist seit einiger Zeit kaum benutzt, aktuell steht eine Holzhütte und ein nicht fertig gestellter Steinbau auf dem Grundstück. Das dahinter liegende Flurstück 37/2 soll von Bebauung frei bleiben, da es faktisch Landschaftsschutzgebiet ist (Biosphärenreservat Hessische Rhön). In diesem Flurstück

fließt der Steinbach als nicht immer Wasser führender Graben. Das gesamte Flurstück ist mit Baum- und Strauchbestand bewachsen.

### Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hilders sind für das Plangebiet keine naturschutzrechtlich relevanten Zweckbestimmungen vorhanden.

## 9.2 Schutzgebiete / Vorbehaltsflächen

### Schutzgebiete

Das Plangebiet wie auch das Ferienhausgebiet liegen innerhalb des „Biosphärenreservates Hessische Rhön“. Die Ortslagen von Steinbach sind aber ausgespart.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von sonstigen Schutzgebieten, gekennzeichneten Biotopen und Lebensräumen, belegten Kompensationsflächen oder Flächen, die der Thematik „Gewässerschutz“ unterworfen sind. (Quelle: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de))

### Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen, Altstandorte noch Grundwasserschadensfälle bekannt.

## 9.3 Bewertung der Schutzgüter

Nachfolgend werden die Schutzgüter wie z. B. Mensch, Pflanzen und Tiere, Landschaft, Boden, Klima, Wasser, Kultur- und Sachgüter tabellarisch zusammengestellt, bewertet und Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Vorhaben aufgezeigt.

Ortsteil: Hilders-Steinbach Planung: Sondergebiet Ferienwohnen und Dauerwohnen Bezeichnung: Änderung Nr. 2 des B-Plan Nr. 1 Ortsteil Steinbach Gesamtfläche: 2.122 m <sup>2</sup> Potentielle Versiegelung: 0,042 ha Exposition: Nord Höhe: etwa 540 m ü. NN	
Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen Die folgende Auswirkungsbeschreibung geht jeweils von den maximal möglichen Auswirkungen aus, zunächst ohne Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen.	
Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt <u>Bestand:</u> 2.122 m <sup>2</sup> Bruttogrundstücksfläche. Davon sind etwa 100 m <sup>2</sup> bebaut. Die weiteren Teilflächen sind nicht instand gehaltene, nicht gepflegte Gartenflächen. Im auf dem Flurstück 38/6 steht eine einzige Fichte, die für die Vorhaben wahrscheinlich nicht zu halten sein wird. Weiterer Gehölzbestand ist auf diesem Flurstück nicht vorhanden. Auf dem Flurstück 37/2 fließt der Steinbach von Süden nach Norden, auf beiden Seiten ist ausgewachsener Gehölzbestand vorhanden. Eingriffe in diesen Bereich sind nicht vorgesehen. <u>Auswirkungen:</u> Die vorgesehenen Bebauungen folgen dem ursprünglichen Ziel, die Flächen mit kleinen Häusern zu bebauen. Gegenüber dem aktuellen Zustand wird das Flurstück 38/6 zu

	<p>einem den anderen Grundstücken vergleichbaren Gartengrundstück gewandelt. Auf dem dahinter liegenden Flurstück 37/2 sind keine Bebauungen oder Veränderungen vorgesehen.</p> <p><b>Geologie und Boden</b> <u>Bestand:</u> Tone und Schluffe mit Steinen (Geologische Karte von Hessen 1:300.000). Eine Seltenheit vorhandener Böden ist nicht erkennbar, Erosion ist nicht erkennbar, die Bodenfunktionsbewertung ist nach dem „Bodenviewer Hessen“ gering. Bodenbelastungen sind im Bestand und auch bei der zu erwartenden Bebauung nicht erkennbar. <u>Auswirkungen:</u> Es sind keine hinsichtlich ihres Standort- und Lebensraumpotenzials oder des landwirtschaftlichen Anbaupotenzials besonders schützens- oder erhaltenswerten Böden betroffen. Im Zuge der Umsetzung der geplanten Bebauung wird empfohlen, eine Bodenbegutachtung zur Absicherung der Standortsicherheit vorzunehmen.</p> <p><b>Wasser</b> <u>Bestand:</u> Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Flächen sind derzeit wenig versiegelt, Oberflächenwässer versickern bzw. werden der örtlichen Kanalisation zugeführt. <u>Auswirkungen:</u> Nach erfolgter Bebauung werden Oberflächenwässer weiterhin örtlich versickern, Schmutzwässer werden der angrenzenden Kanalisation zugeführt, die Grundwasserverhältnisse bleiben langfristig unverändert.</p> <p><b>Luft, Klima</b> <u>Bestand:</u> Als Kaltluftbildungsfläche leistet das Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität. <u>Auswirkungen:</u> Die Realisierung der geplanten Bebauung wird nicht zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität in den angrenzenden Wohngebieten führen.</p> <p><b>Landschaft</b> <u>Bestand:</u> Ein Teil des zu betrachtenden, zu bebauenden Teilgebietes liegt nicht in einem geschützten oder schützenswerten Bereich. Der westlich gelegene Bereich auf dem Flurstück 37/2 ist als faktisches Landschaftsschutzgebiet in der Planung berücksichtigt und ist von Bebauung frei zu halten. <u>Auswirkungen:</u> Ein Verlust von für das Landschaftsbild nachrangig bedeutsamen Flächen innerhalb der Ortslage ist nicht zu befürchten. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nach Art des geplanten Baukörpers und der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu befürchten.</p>
Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)	<u>Bestand und Auswirkungen:</u> Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen (angrenzend: FFH-Gebiet Nr. 5525-351, die Ortslage von Steinbach ist ausgespart). Auch sonstige Schutzgebiete oder –gegenstände des Naturschutzrechts sind weder direkt noch

	indirekt betroffen. Gleiches gilt für Schutzgebiete des Forstrechtes.
Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)	<u>Bestand:</u> Die geplante Nutzung grenzt direkt an das bestehende Siedlungsgebiete mit fast ausschließlicher Wohn- und Ferienhausnutzung an. Von den umliegenden Verkehrsflächen sind keine weiteren wesentlichen Emissionen durch das Vorhaben zu erwarten, welche die menschliche Gesundheit zusätzlich beeinträchtigen. <u>Auswirkungen:</u> Erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Das derzeitige Wesen des Gesamtgebietes bleibt vollständig erhalten.
Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)	Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.
Emissionen, Abfall und Abwasser (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)	<u>Bestand:</u> Von den umliegenden Siedlungs- sowie Verkehrsflächen sind keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten, welche die menschliche Gesundheit beeinträchtigen. <u>Auswirkungen:</u> Durch die zusätzliche Bebauung ist nicht mit einer wesentlichen lokalen Zunahme der Emissionsbelastung zu rechnen (Hausbrand, Ziel- und Quellverkehr). Eine ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Abwässer ist durch das vorhandene örtliche Netz sichergestellt, an welches das Plangebiet bei einer Erschließung angeschlossen wird.
Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)	<u>Bestand:</u> Im Gebiet findet aktuell keine Energieerzeugung und keine Energienutzung statt. <u>Auswirkungen:</u> Die sparsame Nutzung von Energie wird bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden durch die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) gewährleistet.
Darstellungen des Regionalplan und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)	Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Durch die Planung werden keine festgesetzten Schutzgebiete betroffen. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des Biosphärenreservates Rhön.
Erhaltung der Luftqualität (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)	<u>Bestand:</u> Als Kaltluftbildungsfläche leistet das Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität, da die angrenzenden Flächen bereits vollständig bebaut sind. <u>Auswirkungen:</u> Die Realisierung der vorgesehenen Bebauung wird nicht zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität in den angrenzenden Wohngebieten führen.
Wechselbeziehungen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)	<u>Auswirkungen:</u> Durch die zusätzliche Überbauung sind Wechselbeziehungen zwischen den Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.
Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	
Die geplante Bebauung wird sich nicht nachteilig auf den Naturhaushalt der Ortslage Steinbach auswirken.	
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
Der aktuelle Planungszustand sieht auch heute schon eine Bebauung vor, die vorliegende Planung beabsichtigt keine wesentlichen Veränderungen des bereits bestehenden Baurechtes. Aufgrund der baurechtlichen Voraussetzungen ist eine zukünftige Bebauung in diesem Bereich deutlich absehbar.	

<b>Plangebietsspezifische Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz</b>
Aufgrund der bereits vorhandenen Verkehrsströme in der direkten Umgebung wird kein wesentlich vermehrter Verkehr durch die Umsetzung der Planung erzeugt. Zu schützen und zu sichern sind insbesondere Gehölzbestände auf den direkt angrenzenden Grundstücken.
<b>Gesamtbeurteilung der Auswirkungen unter Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen</b>
Die geplante baurechtliche Anpassung führt hinsichtlich der Schutzgüter Biotope, Tiere und Pflanzen, Mensch (Bioklima), Klima und Boden zu keinen Beeinträchtigungen:
<b>Alternativenprüfung</b>
Die Planflächen liegen innerhalb des bestehenden Ferienhausgebietes in einem Bereich, der bereits mit anderen vergleichbaren Nutzungen seit Jahrzehnten belegt ist. Es besteht bereits Baurecht. Daher ist der gewählte Standort innerhalb des Ortsgebietes alternativlos.
<b>Prüfung kumulativer Wirkungen</b>
Bei Umsetzung der geplanten Bebauung sind keine kumulativen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.
<b>Zusammenfassung der Prüfung der Belange für Natur und Umwelt</b>
Die geplanten Anpassungen innerhalb des bestehenden Ferienhausgebietes beeinträchtigen die Schutzgüter aufgrund der relativ kleinen Gesamtfläche des Vorhabens insgesamt sehr gering.

Hilders, den . . .2020

Der Gemeindevorstand  
der Marktgemeinde Hilders

(Siegel).....

Hubert Blum  
(Bürgermeister)