

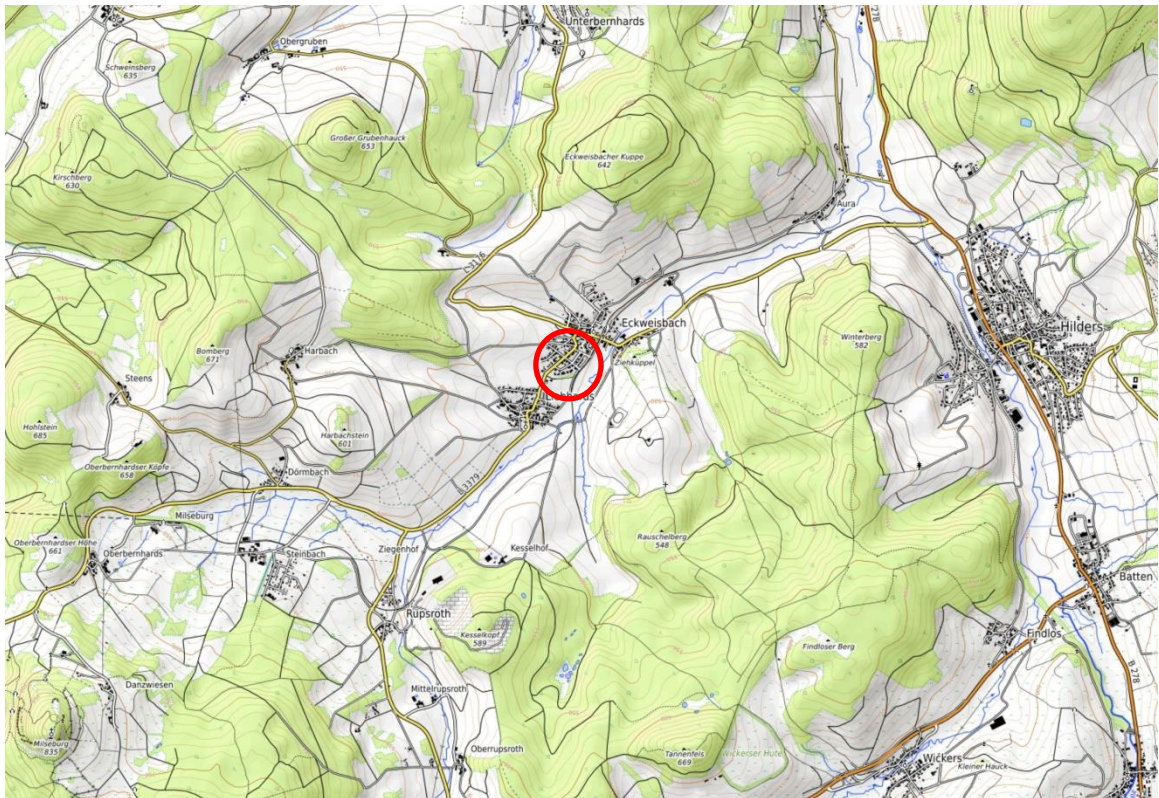
# MARKTGEMEINDE HILDERS



## Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbach Nr. 3 „Kehlig“

(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 Petersberg (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. Renate Becker  
Dipl. Ing. Ulrich Gropp

**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)



Architektin – Stadtplanerin AKH  
Landschaftsarchitekt AKH

Höhenweg 34 | 36041 Fulda,  
Landwehr 11, 36100 Petersberg

## TEIL A: Städtebauliche Begründung

### 1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan für den Bereich „Kehlig“ wurde 1979 durch die Marktgemeinde Hilders beschlossen und am 24. April 1979 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan setzte innerhalb des Plangebiets eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,3 bei einer eingeschossigen Bebauung fest. Die tatsächlich erfolgte Bebauung geht jedoch über das Maß der Festsetzungen hinaus und ist in vielen Bereichen zweigeschossig. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen zum Zwecke der Errichtung einer 20 kV –Leitung sind hinfällig, da die Leitungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum verlegt wurden. Die vorhandene Kindertagesstätte wurde im allgemeinen Wohngebiet zulässiger Weise errichtet. Um den Zugriff auf öffentliche Fördermittel zu erleichtern, soll hier eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden.

### 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Ortseingang der Gemeinde Eckweisbach. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten: durch die Von-Guttenberg-Straße;
  - Im Nordosten: durch die Flurstücke 115, 1168/2, 117, 118, 122 (Ringstraße), 126 und 127/1;
  - Im Südosten: durch die Flurstücke 52/1, 52/2 (Milseburgradweg)
  - Im Südwesten: durch die Flurstücke 132/26, 132,24, 132/22, 132/20, 132/18, 132,35, 132/34 und 85/23
- Alle Flur 11, Gemarkung Eckweisbach.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,99 ha.

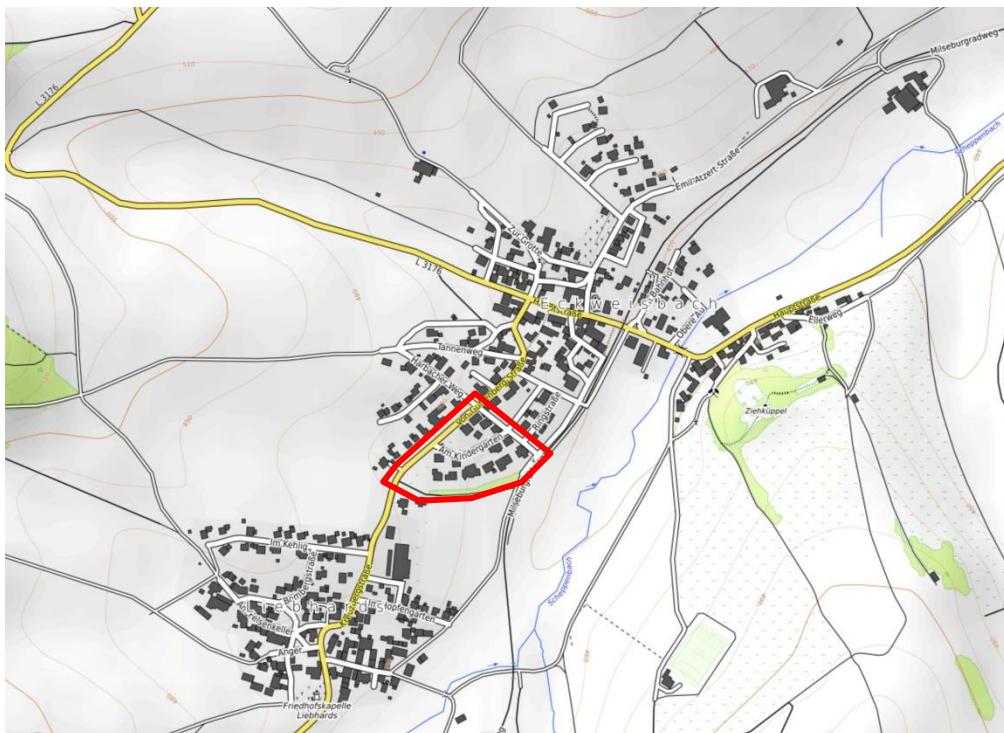


Abb. 1 Lage im Raum

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1 Rechtsverhältnisse

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

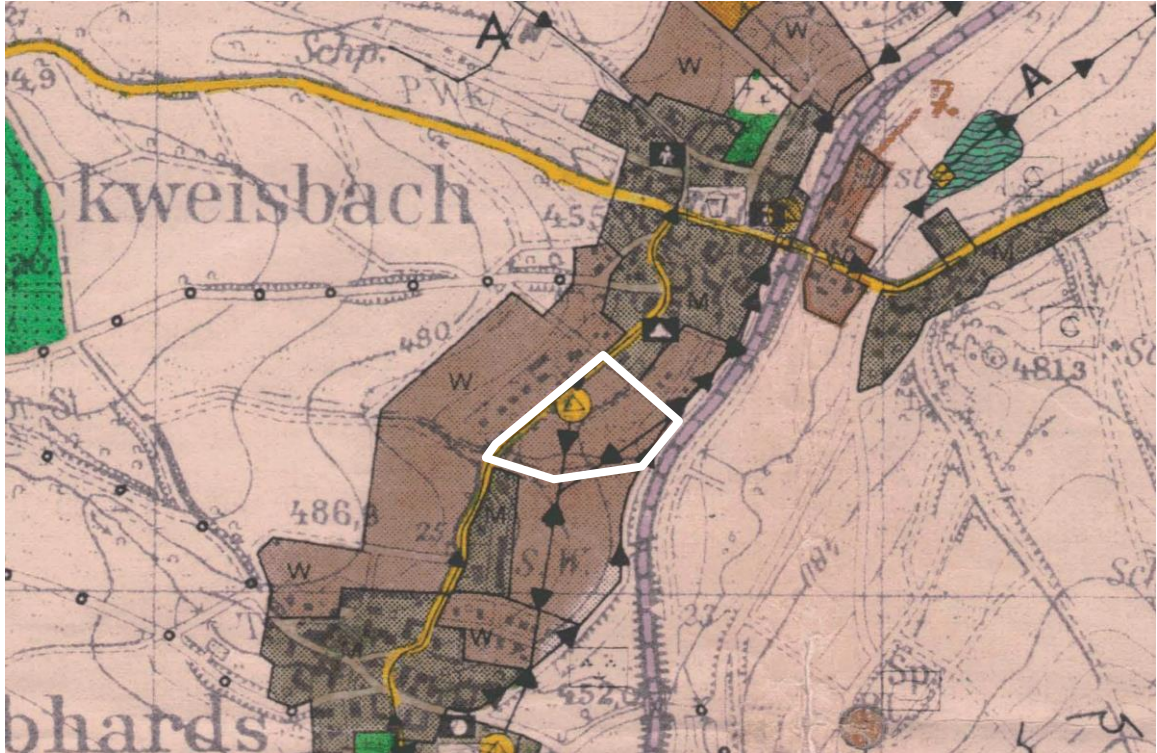


Abb. 2 Ausschnitt FNP

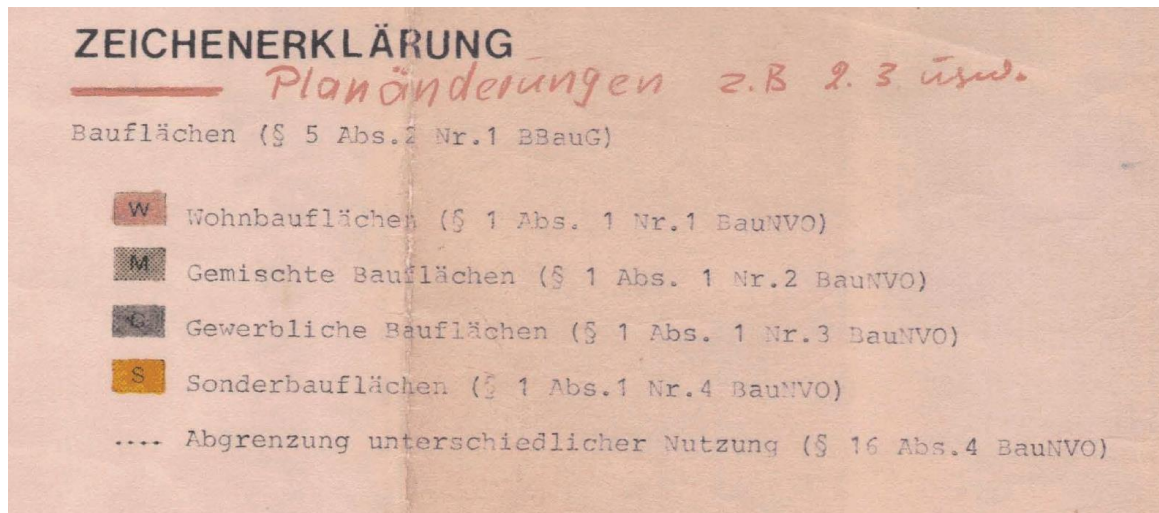


Abb. 3 Planzeichenerklärung FNP

Es liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplans der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbach Nr. 3 „Kehlig“** und ist hier als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.



Abb. 4 Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 3 „Kehlig“

### 3.2 Verfahren

#### 3.3.1 Prüfung der Aufstellung der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Eckweisbah Nr. 3 „Kehlig“ 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 \_\_.\_\_.2021 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 Änderungsplanes umfasst eine Wohnbaufläche von ca. 1,58 ha. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 GRZ festgelegt. Für das Baugebiet ergibt sich somit eine zulässige Grundfläche von lediglich ca. 4740 m<sup>2</sup> (resultiert aus: Größe des Wohnbaufläche 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 (UVPG) 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 Eckweisbach Nr. 3 „Kehlig“ 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 Wohngebiets wird durch die Planung nicht nur erhalten, sondern sogar noch gestärkt und weiterentwickelt, da durch die Möglichkeit, künftig die Dachgeschosse ausbauen zu dürfen, zusätzlicher Wohnraum generiert werden kann. Aufgrund der umgebenden Bebauung handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung der Ortslage Eckweisbach. Aus diesem Grund ist es mehrheitlich politischer Wille der Marktgemeinde Hilders, eine Nachverdichtung der Ortslage durch die veränderte und zeitgemäße Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Zudem werden die Möglichkeiten zur Vermarktung der noch nicht bebauten Grundstücke verbessert. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung im Bereich des Plangebietes eine sinnvolle und wünschenswert 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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan von 1979 setzt innerhalb des Plangebiets eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,3 bei einer eingeschossigen Bebauung fest. Der Planungsgrundsatz des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt, dass mit „Grund und Boden [...] sparsam und schonend umgegangen werden [soll]; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gleichzeitig soll die Innenentwicklung gefördert werden, um die Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich zu verhindern.

Da die vorhandene Bebauung teilweise bereits über das Maß der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinaus geht und die Wohngebäude in Teilen des Plangebiets bereits zweigeschossig sind, soll der Bebauungsplan überarbeitet und den aktuellen Verhältnisse angepasst werden. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen zum Zwecke der Errichtung einer 20 kV –Leitung sind hinfällig, da die Leitungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum verlegt wurden. Die vorhandene Kindertagesstätte wurde im allgemeinen Wohngebiet zulässiger Weise errichtet. Um den Zugriff auf öffentliche Fördermittel zu erleichtern, soll hier eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden.

#### 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 Nachverdichtung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 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 0,6 festgesetzt.

#### Begründung der Festsetzung:

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

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte (Kita)“ werden keine Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt, um eine Anpassung der Einrichtung an den jeweiligen Bedarf zu ermöglichen.

### **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 Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38° zulässig, was dem rechtsverbindlichen Plan entspricht. Die maximale zulässige Firsthöhe wird mit 10,00 m über OK natürlichem Gelände festgesetzt.

#### Begründung der Festsetzung:

Das bereits vorhandene städtebauliche Umfeld ist durch zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach geprägt. Der Siedlungscharakter soll beibehalten und 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 zum Bebauungsplan Nr. 3 „Kehlig“ in Hilders-Eckweisbach umfasst eine Geltungsbereichsfläche von 1,99 Hektar.

Das Aufstellungsverfahren soll gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan für die Innenentwicklung durchgeführt werden. Die Eigenart des Gebietes als Wohngebiets wird durch die Planung nicht nur erhalten, sondern sogar noch gestärkt und weiterentwickelt, da durch die Möglichkeit, künftig die Dachgeschosse ausbauen zu dürfen, zusätzlicher Wohnraum generiert werden kann. Aufgrund der umgebenden Bebauung handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung der Ortslage Eckweisbach. Aus diesem Grund ist es mehrheitlich politischer Wille der Marktgemeinde Hilders, eine Nachverdichtung der Ortslage durch die veränderte und zeitgemäße Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Da das ursprüngliche Leitbild des vorherigen Bebauungsplanes nicht verändert wird, ist das Vorhaben von der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nicht betroffen.

Ebenfalls unterliegt die vorliegende Planung 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 befindet sich südwestlich der Ortslage von Eckweisbach zwischen der Landesstraße L 3379 und dem Milseburgradweg.

Das bestehende Wohngebiet ist in weiten Teilen bereits mit Wohnhäusern und einem Kindergarten bebaut.

Die B-Planänderung soll die aktuellen Entwicklungen anpassen, damit die letzten drei bebaubaren Grundstücke genutzt werden und die Ausnutzung der bestehenden Gebäude verbessert werden kann.



Die Gesamtfläche umfasst 1,99 Hektar, in einer Höhenlage zwischen 455m NN und 470m NN.

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

### 9.1 Naturräumliche Grundlagen

Die zu betrachtenden Flächen liegen südwestlich der Ortslage von Eckweisbach.

Der Bereich kennzeichnet den Übergang der bebauten Ortslage in den Talgrund des Scheppenbaches.

Das Plangebiet ist charakterisiert durch die direkt westlich angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Flächen und dahinter ohne deutliche Abgrenzung die Ortslage von Liebards.

### Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilders ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 3 „Kehlig“, der nunmehr in der 2. Änderung den geänderten Umständen angepasst wird. Gegenüber dem vorherigen Bebauungsplan ist nun ein Teil der „Grünanlage“ aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden, die Rechtskraft der nicht mehr berücksichtigten Fläche bleibt bestehen.

### Schutzgebiete/ Vorbehaltsflächen

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes Hessische Rhön.

Das Biosphärenreservat Rhön grenzt an den Rändern der Ortslage an, ohne daß Überschneidungen zu finden sind.

Durch das Gebiet führt ein nicht ganzjährig Wasser führender Graben, gem. Wasser-rahmenrichtlinie werden innerhalb der bebauten und beplanten Gebiete Abstände von jeweils 5 Metern gefordert und in der Örtlichkeit auch eingehalten.

Sonstige Schutzgebiete, gekennzeichneten Biotopen und Lebensräumen, belegten Kompensationsflächen oder Flächen, die der Thematik „Gewässerschutz“ unterliegen (Quelle: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de)) sind nicht zu finden.

### Altlasten/ 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.

<b>Ortsteil:</b>	<b>Eckweisbach</b>
<b>Planung:</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b>
Bezeichnung:	B-Plan Nr. 3 „Kehlig“ in Hilders OT Eckweisbach
Gesamtfläche:	1,99 Hektar
Exposition:	Süd-West
Höhe:	etwa 460 m ü. NN

<p><b>Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen</b> Die folgende Auswirkungsbeschreibung geht jeweils von den maximal möglichen Auswirkungen aus, zunächst ohne Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen. <b>Zu beachten ist der Umstand, daß die Flächen bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne geplant sind.</b></p>	
<p><b>Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt</b>(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)</p>	<p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b> <u>Bestand:</u> 19.990 m2 Bruttogrundstücksfläche. Dazu sind fast alle Grundstücks-Flächen bebaut und durch intensiv gepflegte Gartenflächen charakterisiert. Drei als Wiesenflächen genutzte Grundstücke sind noch nicht bebaut. Auf diesen drei Grundstücken sind keine Baum- und Strauchbestände oder sonstige höherwertigen Grünbestände vorhanden. Der südliche Randbereich des vorherigen Plangebietes ist entlang eines Grabens mit Bäumen und Hecken bewachsen und als private Gartenflächen genutzt.  <u>Auswirkungen:</u> Aufgrund des umfangreichen Wohnbau-Bestandes und der bestehenden Überbauungen und Versiegelungen sind aufgrund einer noch zu erwartenden Bebauung auf den drei Flächen die üblichen Mehrversiegelungen zu Einfamilienhäusern zu erwarten. Der Schutz der vorhandenen Gehölzstrukturen im Planbereich kann sichergestellt werden, eine zusätzliche Bebauung und Versiegelungen auf den jeweiligen Grundstücken ist nicht zu erwarten. Die Gesamtauswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt werden sich nicht verändern.  <b>Geologie und Boden</b> <u>Bestand:</u> Osthessische Buntsandsteinscholle. 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 Nutzung 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 Standsicherheit vorzunehmen.  <b>Wasser</b> <u>Bestand:</u> Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Flächen sind derzeit verhältnismäßig gering versiegelt, Oberflächenwässer versickern überwiegend bzw. werden der örtlichen Kanalisation zugeführt.  <u>Auswirkungen:</u> Nach erfolgter Rest-Bebauung versickern etwas weniger anfallende Oberflächenwässer bzw. werden sie vermehrt der angrenzenden Kanalisation zugeführt, die Grundwasserverhältnisse bleiben langfristig unverändert.  <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 mit einer erhöhten Versiegelung wird nicht zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität in der näheren Umgebung führen. Die noch mögliche Bebauung wird zentral im B-Plan-Gebiet stattfinden.  <b>Landschaft</b> <u>Bestand:</u> Das betrachtete Gebiet liegt nicht in einem geschützten oder schützenswerten Bereich innerhalb eines bestehenden Baugebietes. <u>Auswirkungen:</u> Ein Verlust von für das Landschaftsbild nachrangig bedeutsamen Flächen innerhalb des bestehenden Wohngebietes, ist nicht zu befürchten. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nach Art der möglichen Baukörper in der näheren Umgebung nicht absehbar.</p>
<p><b>Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete</b> (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)</p>	<p><u>Bestand und Auswirkungen:</u> Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete oder –gegenstände des Naturschutzrechts sind weder direkt noch indirekt betroffen. Gleiches gilt für Schutzgebiete des Forstrechtes.</p>
<p><b>Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung</b></p>	<p><u>Bestand:</u> Die geplante Wohnnutzung grenzt direkt an bestehende Wohngebiete an. Zusätzliche Erschließungs- und Verkehrsflächen werden nicht mehr nötig, es ist kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.</p>

(§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)	<u>Auswirkungen:</u> Im Wohngebiet sind erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.
<b>Kultur- und Sachgüter</b> (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)	Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.
<b>Emissionen, Abfall und Abwasser</b> (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)	<u>Bestand:</u> Von den neu zu erschließenden Wohnbauflächen sind keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten, die die menschliche Gesundheit beeinträchtigen. <u>Auswirkungen:</u> Durch die zusätzliche Bebauung ist mit keiner lokalen Zunahme der Emissionsbelastung zu rechnen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Abwässer ist durch das vorhandene örtliche Kanalnetz sichergestellt, an welches das Plangebiet bei einer Erschließung angeschlossen ist.
<b>Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie</b> (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)	<u>Bestand:</u> Im Gebiet findet aktuell allenfalls wenig Energieerzeugung statt. <u>Auswirkungen:</u> Die sparsame Nutzung von Energie wird bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden durch die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV2009) gewährleistet.
<b>Darstellungen im Regionalplan und sonstiger Pläne</b> (§ 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.
<b>Erhaltung der Luftqualität</b> (§ 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 voraussichtlich nicht zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität in den angrenzenden Wohngebieten führen.
<b>Wechselbeziehungen</b> (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)	<u>Auswirkungen:</u> Durch die noch ausstehende Überbauung sind Wechselbeziehungen zwischen den Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.
<b>Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes</b>	
Die noch ausstehende Bebauung wird sich nicht nachteilig auf den Naturhaushalt der Ortslage Eckweisbach auswirken.	
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	
Die Flächen sind bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant.	
<b>Plangebietsspezifische Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz</b>	
Zusätzlich zu den bereits vorhandenen privat bedingten Verkehrsströmen in der direkten Umgebung wird kaum vermehrter Verkehr durch die Umsetzung der Planung erzeugt. Es werden keine zusätzlichen Verkehrs- oder Erschließungseinrichtungen notwendig.	
<b>Gesamtbeurteilung der Auswirkungen unter Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen</b>	
Die geplante Gewerbegebietserweiterung führt hinsichtlich der Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen, Mensch (Bioklima), Klima und Boden zu folgenden Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusätzliche Versiegelung von unversiegelten Grundstücksflächen</li> </ul> <b>Kompensationsmaßnahmen nicht notwendig.</b> Der Verlust an unversiegelter Fläche führt jedoch zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der o.g. Schutzgüter, da mit der Neubebauung der Charakter der angrenzenden bestehenden Nutzungen nicht wesentlich verändert wird.	
<b>Alternativenprüfung</b>	
Die geplanten Bauflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits überplant. Auch durch die Lage innerhalb des zusammenhängenden, bestehenden und erschlossenen Wohngebietes ist der Standort für das Wohngebiet alternativlos.	
<b>Prüfung kumulativer Wirkungen</b>	
Bei Umsetzung der geplanten Bebauung sind keine kumulativen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.	

**Zusammenfassung der Prüfung der Belange für Natur und Umwelt**

Die geplanten Planänderungen im Bereich der bestehenden Wohnbauflächen an Rand der Ortslage der Gemeinde sind aus Sicht der Schutzgüter unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung möglich. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter ist insgesamt gering. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zum neuen geänderten Bebauungsplan Nr. 3 „Kehlig“ werden die Grundzüge der vorherigen Planungen nicht verändert.

Hilders, den . . . .2021

Der Gemeindevorstand  
der Marktgemeinde Hilders

(Siegel).....

Ronny Günkel  
(Bürgermeister)