



Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Brand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“

Begründung zum Vorentwurf

Verfahrensübersicht:	12.06.2019	Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“ im Ortsteil Brand (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
	14.11.2019	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
	14.11.2019	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB Durchführung der Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3,4 Abs. 1 BauGB 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“

Ansprechpartner:

Tina Knopf, Landschaftsarchitektin



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	4
1.4	Städtebauliche Konzeption	4
2	INHALT UND FESTSETZUNGEN	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.1	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten	5
2.3	Verkehrsflächen	5
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	6
2.5.1	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	6
2.5.2	Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie zur Entwicklung von Grünflächen	6
2.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
2.6.1	Äußere Gestaltung	7
2.7	Sonstige Hinweise / Empfehlungen	7
2.7.1	Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser	8
2.7.2	Denkmalschutz	8
2.7.3	Bodenschutz	8
2.7.4	Arten- und Biotopschutz	8
2.7.5	Leitungen	8
3	BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE	9
4	IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB)	9
5	KLIMASCHUTZ	9
6	ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN	10
7	WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ	10
8	DENKMALSCHUTZ	11
9	BODENORDNUNG	11
10	KOSTEN	11

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Das zu entwickelnde Gebiet, dient der Nutzung des ortsansässigen Unternehmen Holzbau Gutmann GmbH. Neben den verschiedenen Tätigkeitsbereichen eines klassischen Zimmereibetriebes, werden in diesem Betrieb zusätzlich Fertighäuser angefertigt und verkauft. Dieses mittelständige Unternehmen, welches 49 Mitarbeiter beschäftigt, möchte die Fläche nutzen um zu expandieren. Mit Hilfe des geplanten Anbaus sollen die Produktions- und Lagerstätten des Betriebes ausgebaut werden. Ebenso soll zur besseren Kundenbetreuung ein Teil des Plangebietes als Ausstellungsfläche für Musterhäuser der Firma Holzbau Gutmann GmbH genutzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, grenzt südwestlich an dem bestehenden Gelände der Firma Holzbau Gutmann im OT Brand an. Der Geltungsbereich wird durch die angrenzenden Straßen Schlichtweg und einem Wirtschaftsweg von zwei Seiten erschlossen.

Die nachfolgende Planzeichnung zeigt die genaue Lage des Geltungsbereichs im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung.



Abbildung 1: Luftbild Ausschnitt Stadtteil Brand mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Das von der Planung betroffene Gebiet, die Schopfenwiesen wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich als Weideland oder als Wiese genutzt. Teile dieser betroffenen Fläche unterliegen dem Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“ und bleiben als solche durch die angestrebte Planung erhalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Flurstück 38/2 (Flur 5), umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,8 ha. Der Planbereich wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilders als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der nordwestlich gelegene Teil des Geltungsbereichs (Fläche für Landwirtschaft) wird von dem Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“ durchzogen. Da ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll (§ 8 Abs. 2 BauGB) ist zur Realisierung des Planvorhabens die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich erforderlich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hilders hat aus diesem Grund 28.10.2019 den Aufstellungsbeschluss über die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hilders, Ortsteil Brand wird das Plangebiet als Grünfläche / Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich zudem teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“. Um die geplante Erweiterung der Firma Gutman zu ermöglichen und somit rechtskräftig umsetzen zu können, wird im Parallelverfahren die 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hilders im OT Brand angestrebt. Die Grenzen des LSG „Hessische Rhön“ werden gerade durch den RP Kassel überarbeitet. Die neu geplante Innengebietsabgrenzung im Bereich des OT Brand wird hier in der Darstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.



Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP)

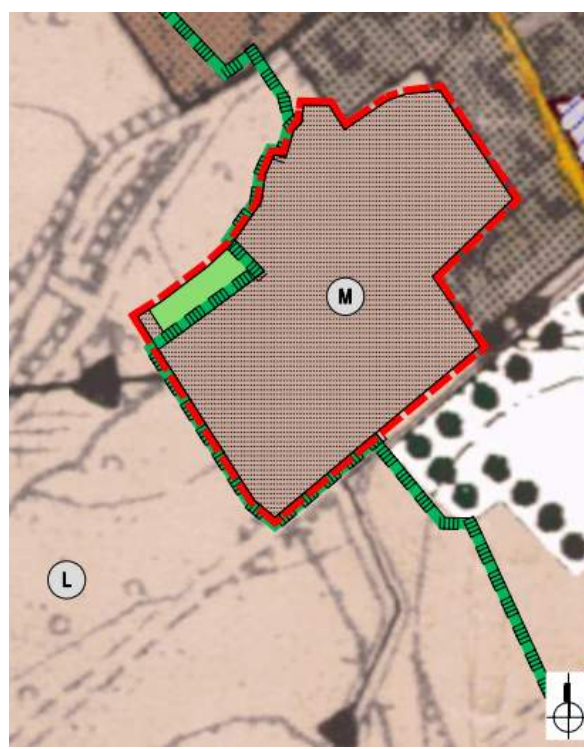


Abb. 3 29. Änderung Flächennutzungsplan (FNP)

1.4 Städtebauliche Konzeption

Da es sich bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan lediglich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Gebäudes innerhalb eines bestehenden Firmengeländes handelt, wird aus Städtebaulicher Sicht kein großer Eingriff in die bestehende Siedlungsstruktur unternommen. Diese wird lediglich durch den geplanten Anbau ergänzt. Durch diese besagte Erweiterung wird die Städtebauliche Außenkante des Ortsteiles Brand in südwestlicher Richtung ergänzt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

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.

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Das Plangebiet wird gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet – MI - ausgewiesen.

Das bedeutet, zulässig sind hier in diesem Sinne:

- Wohngebäude,
- Geschäfts und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig oder gem. § 1 Abs. 5 ausgeschlossen sind:

- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Zusätzlich zu dem Mischgebiet werden Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgewiesen. Ein Ausgleich der Baulichen Eingriffe, wird durch die Aufwertung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes in Form von Geländemodellierung und Anpflanzungen von heimischen Bäumen geleistet

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO über die Größen der zulässigen Grundflächen festgesetzt. Diese betragen für das Gebiet MI 1 (Mischgebiet) 320 m² und für das Gebiet MI 2 (Mischgebiet) je maximal 100 m². Die Bauweise wird zusätzlich durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert gem. § 23 Abs.1 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzt. Somit werden auf der einen Seite die gewünschte Flexibilität bei der Errichtung der Musterhäuser gewährleistet und gleichzeitig eine vorgegebene Bebauung des gewerblichen Anbaues sichergestellt

2.2.1 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze mit öffentlicher Nutzung innerhalb privater Flächen sind im Bereich der Mischgebietsfläche MI 2, wie auf der Planzeichnung unter dem Zeichen ST (Stellplätze) dargestellt anzulegen. Dies dient der Bündelung und Ordnung der Stellplätze im Plangebiet.

Bauliche Nebenanlagen wie Garagen, Carport, betriebliche Stellplätze oder Lagerplätze sind im Bereich der Mischgebietsfläche MI 1 gem. §§ 12 und 14 BauNVO und unter Einhaltung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig.

2.3 Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes erfolgt wie bisher gehandhabt über den Schlichtweg. Eine zusätzliche Zu-/Ausfahrt zum/vom Betriebsgelände ist über den südwestlich verlaufenden Wirtschaftsweg möglich.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser ist durch die Leitungsanlagen im Ortsteil Brand gesichert.

Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Bauausführung bei den einzelnen Spartenträgern abzufragen und bei der Bauausführung sowie Pflanzung zu berücksichtigen.

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

2.5.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Festgesetzte Flächen zum Erhalt des Grünbestandes (Landwirtschaftsflächen – hier Grünland/Mähwiese) sowie zu erhaltende Gehölzbestände sind während der Baumaßnahmen zu schützen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.5.2 Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie zur Entwicklung von Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden unterschiedliche Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen zum einen der Eingrünung des Plangebietes und zum anderen zur Aufwertung und dem Erhalt bestehender Grünflächen und des nördlich im Plangebiet ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes.

Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung (a) sind heimische, standortgerechte Sträucher entsprechend der angegebenen Pflanz-/Artenliste, als Hecke zu pflanzen und zu entwickeln.

Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche mit der Kennzeichnung (b) sind als Ausgleich für die durch das Vorhaben entstehenden naturschutzfachlichen Eingriffe im Plangebiet Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt sowie Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Entwicklung der Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind kleine Geländemulden abzulegen, die als temporäre Polderflächen / Überflutungsmulden dienen. Zudem sind heimische, standortgerechte Bäume entsprechend der Pflanz-/Artenliste und Plan-darstellung zu pflanzen. Die Wiese ist als extensive Feuchtwiese zu entwickeln. Die Geländemulden sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung (Hochstaudenflur/Feuchstaudenmischung) anzusäen. Die Grünlandflächen im Landschaftsschutzgebiet sind durch eine natürliche Entwicklung (Sukzession) und Nutzungsaufgabe (Landwirtschaft) zu entwickeln.

Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung (c) ist zur Abgrenzung des Betriebsgeländes eine Baumreihe, bestehend aus heimischen, standortgerechten großkronigen Bäumen oder auch Obstbäumen anzulegen. Darunter ist ein artenreicher Wiesensaum zu entwickeln.

Die ausgewiesene Grünfläche mit der Kennzeichnung (d) ist als Frischwiese mit mäßiger Bewirtschaftung, wie im Bestand, zu erhalten und zu entwickeln. Die Wiese ist 2-3-mal jährlich zu mähen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

Die Arten und Qualitäten der Bäume und Sträucher sollen der nachfolgenden Pflanz-/Artenliste entsprechen.

Arten-/Pflanzenliste

Die durch die Pflanzenliste festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation. Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflanzung nicht standortgerechter Pflanzen verhindert und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich Teillebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, nachfolgender Liste vorzunehmen. Dabei sind nachfolgende Mindest-Pflanzqualitäten einzuhalten.

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18/20 cm

Obstbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang (StU) 14/16 cm

Sträucher: 2x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm hoch

Bäume, Hochstamm, 3xv. mDb. StU 18/20 cm:

Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Pappel	Populus nigra
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa

Obstgehölze/-bäume, Hochstamm, 3xv. mB. StU 14/16 cm:

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume

Sträucher /Heckenpflanzen, Str. 2xv. 60-100 cm

Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die geplante Neubebauung soll die vorhandenen Baustrukturen aufnehmen, im positiven Sinne fortsetzen und für das Siedlungsgebiet und den Ortsrand ein baulich einheitliches räumliches Gefüge bilden. Es ist daher erforderlich, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, gestalterische Festsetzungen gem. § 81 der Hessischen Bauordnung zu treffen.

Die planerische Intention ist es, die Grundlage zur Errichtung einer charakteristischen homogenen Ortsrandbebauung zu schaffen, die einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweist. Über die Vorschriften bezüglich der Fassadengliederung und Festsetzung des Anteiles von Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll die o.g. Zielsetzung erfüllt werden.

Um ungewollte Trennwirkungen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, werden ebenfalls Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen vorgenommen.

2.6.1 Äußere Gestaltung

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO

Gebäudegestalt

Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig.

Einfriedungen

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über der Geländeoberfläche für die Mischgebietsfläche MI 1, ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

PKW - Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Die ausgewiesenen PKW - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Bezüglich der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hilders in der jeweils aktuell gültigen Fassung verwiesen.

2.7 Sonstige Hinweise / Empfehlungen

2.7.1 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.

2.7.2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist die nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Hilders anzuzeigen.

2.7.3 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 Bodentiefe 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, Ausschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).

2.7.4 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).

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.

2.7.5 Leitungen

Der Lageplan 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“ wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Der Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“ liegt dem Entwurfsunterlagen als Anlage zu Begründung 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 entsprechende geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die konkrete Eingriffs-/Ausgleichplanung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wird 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 Artengruppen Vögel und Feldhamster beziehen. Diese beiden Arten/Artengruppen werden auf Hinblick möglicher durch die Planung bedingter, artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht.

Die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht zum Bebauungsplan ein.

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.

Bei dem Plangebiet kann man von einem geräuschkäufig unbelasteten bis mäßig belastetem Raum / Bereich sprechen.

Das Plangebiet sowie der nordöstlich angrenzende Siedlungsbereich werden hauptsächlich als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Hier sind nicht störende Betriebe, wie auch der Betrieb der Firma Gutmann, grundsätzlich zulässig.

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

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. Am nördlichen Geltungsbereich grenzt das Schichtwasser, ein kleiner bis mittlerer Mittelgebirgsbach, an. Bei Hochwasser kann dieser schon über die Ufer treten. Aus diesem Grund soll der nördliche Teil des Geltungsbereiches wie im Bestand als feuchtwiese erhalten werden. Weiterhin ist geplant zum Schutz vor Hochwasser hier Überflutungsmulden anzulegen.

Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

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

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet ist neu herzustellen.

Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann nachzeitigem Kenntnisstand im Bereich Schlichtweg und über den angrenzenden Wirtschaftsweg am südöstlichen Rand des Plangebietes erfolgen. Die Planungen hinsichtlich der Gewährleistung der Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes werden im Entwurf konkretisiert.

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 Niederschlagswasserbewirt-

¹ § 2 IV BBodSchG

² § 2 V BBodSchG

schaftung. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung sowie im Umweltbericht 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 ist neu herzustellen und zu planen.

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 voraussichtlich nicht notwendig.

10 Kosten

Die Kosten zur Erstellung und späteren Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat in vollem Ausmaß der Auftraggeber / Investor in Form der Firma Holzbau Gutmann GmbH zu tragen.