

# **Bauleitplanung der Gemeinde Glauburg**

## **Vorhaben- und Erschließungsplan „Herrnstraße 35 – Udo Kraft“**

**- Begründung -**



**Architekturbüro Stefan Weinel, Dipl.-Ing., Architekt AKH  
Lorbacher Straße 64, 63654 Büdingen**

Telefon: 06042 / 69596

Planungsstand: Februar 2022

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Bauleitplanverfahren .....	4
1.3	Planungsverlauf .....	5
<b>2.</b>	<b>Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage des Geltungsbereichs .....	5
2.2	Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	6
2.3	Flächengrößen und -verteilung .....	6
<b>3.</b>	<b>Einfügung in übergeordnete Planungen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Regionalplanung .....	7
3.2	Überörtliche Fachplanungen .....	7
3.3	Flächennutzungsplan .....	7
3.4	Schutzgebiete .....	8
<b>4.</b>	<b>Planfestsetzungen .....</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	12
4.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....	12
4.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen .....	12
4.6	Verkehrsflächen .....	13
4.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	13
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	13
4.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	14
<b>5.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>15</b>

<b>8.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>16</b>
8.1	Wasserversorgung/Grundwasserschutz .....	16
8.2	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen .....	18
8.3	Abwasserbeseitigung .....	18
8.4	Abflussregelung .....	20
<b>9.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>20</b>
9.1	Eingriff und Ausgleich .....	21
9.2	Altlasten .....	21
9.3	Biotop- und Nutzungsstrukturen .....	21
9.4	Artenschutzrechtliche Aspekte .....	25
9.5	Sonstige Belange .....	25

## 1. Einleitung

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potenziellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung. Auch aus regionalplanerischer Sicht soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben (Regionalplan Südhessen 2010, Kapitel 3.4.1, Z3.4.1-4).

Diesem Ziel trägt auch § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung. Damit wird es den Gemeinden erleichtert, neben den Zielen einer Verminderung des Flächenverbrauchs, auch die Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer prägenden Bedeutung für die Stadt- und Ortsentwicklung zu stärken.

Die Innenentwicklung ist auch in § 1 Abs. 5 BauGB als „Planungsleitlinie“ aufgeführt: *„Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

In diesem Zusammenhang steht auch die „Bodenschutzklausel“ in § 1a Abs. 2 BauGB. Demnach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes dient der Umsetzung eines Projekts der Innenentwicklung des Glauburger Ortsteiles Stockheim.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten zu errichten.

Dass die Neubebauung auf dem hinteren Grundstücksteil möglich wird, ist die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes notwendig.

## 1.2 Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Herrnstraße 35 – Udo Kraft“ wird nach § 12 BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Folgende Anforderungen sind zu erfüllen:

- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen
- und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich beträgt  $902,50 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = 361,00 \text{ m}^2$ . Die geplante Bebauung ergibt eine bebaute Grundfläche (GRZ) von  $271,99 \text{ m}^2 = 0,30$ .

Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Natura-2000 Gebiete sind in der direkten Planumgebung nicht vorhanden.

Auf Grund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets können von der Planung keine schweren Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen. Auch sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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 § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

### 1.3 Planungsverlauf

#### Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_. \_\_2022 von der Gemeindevertreterversammlung gefasst.

#### Verfahren nach § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden) und Verfahren nach § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung):

Die beiden Verfahrensschritte wurden parallel in der Zeit vom \_\_. \_\_2022 bis einschließlich \_\_. \_\_2022 durchgeführt.

Die Bekanntmachung erfolgte am \_\_. \_\_2022.

#### Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_. \_\_2022 von der Gemeindevertreterversammlung gefasst.

#### Inkraftsetzung:

Der Bebauungsplan wird durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wirksam.

## 2. Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße

### 2.1 Lage des Geltungsbereichs



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im unbeplanten Innenortsbereich von Stockheim und umfasst den Bereich zwischen der Herrnstraße im Westen und dem Ortskern im Osten.

#### **Abbildung 1:**

Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## 2.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von 1.072,50 m<sup>2</sup> umfasst das Flurstück 197/1 in der Flur 1, Gemarkung Stockheim.

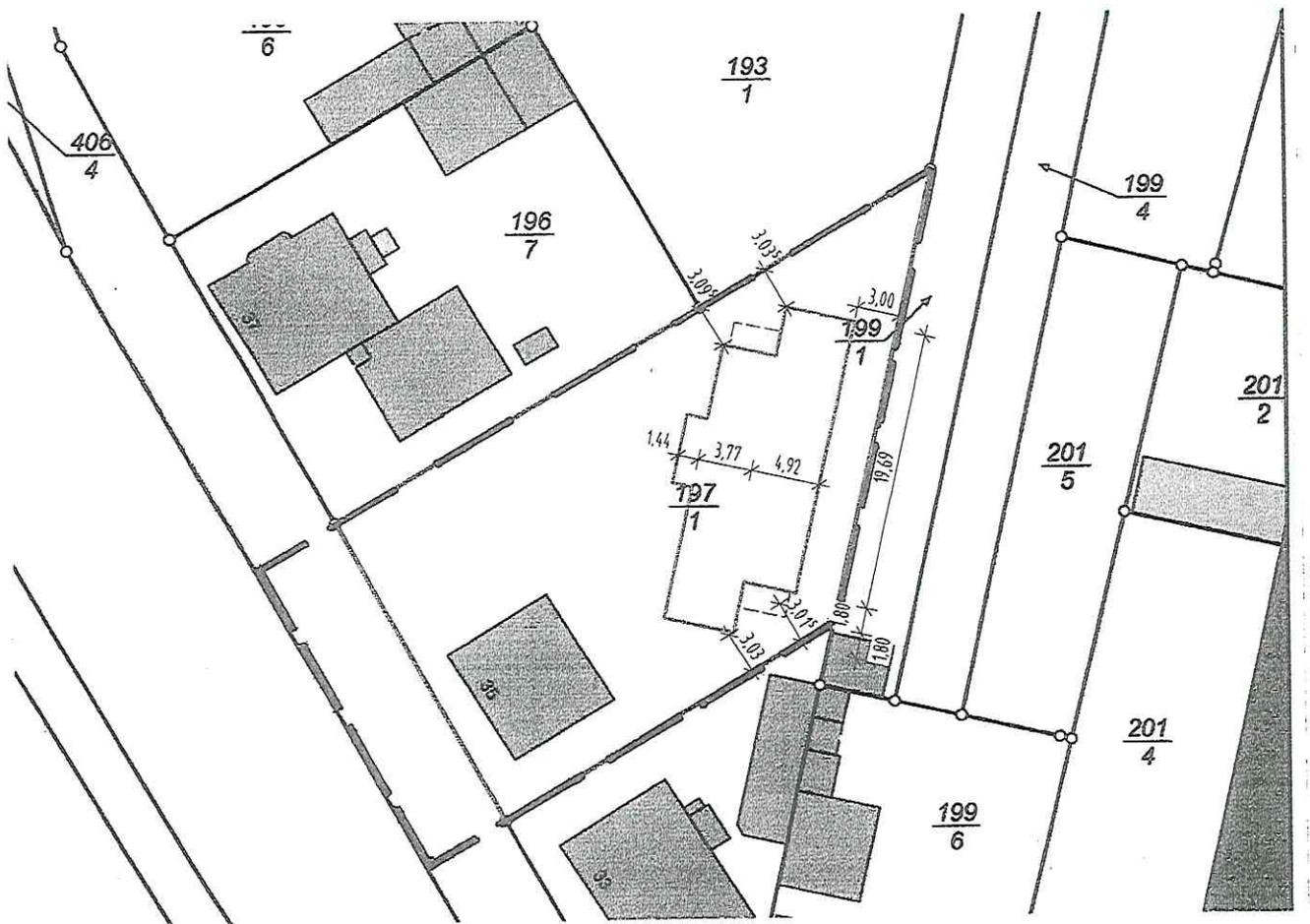


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 2.3 Flächengrößen und -verteilung

Die Größe des Geltungsbereiches gliedert sich in nachfolgende Einzelflächen bzw. Nutzungen auf:

Allgemeines Wohngebiet	902,50 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	170,00 m <sup>2</sup>

---

<b>Gesamt</b>	<b>1.072,50 m<sup>2</sup></b>
---------------	-------------------------------

---

### **3. Einfügung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Regionalplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen Südhessen (RPS) festgelegt.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen als Vorranggebiet „Siedlung-Bestand“ dargestellt.

Hinsichtlich der regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsdichte ist auf das Urteil vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof (VGH) vom 13.10.2016 – 4 C 962/15.N hinzuweisen.

Demzufolge gilt die regionalplanerische Zielvorstellung (Z3.4.1-9) insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete. Für die Überplanung vorhandener Baugebiete gelten Besonderheiten, mit denen zwingende raumplanerischer Vorgaben zur Bebauungsdichte unzulässiger Weise kollidieren würden. Eine zwingende Obergrenze für die bauliche Dichte in bereits bebauten Gebieten würde eine Orientierung an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erschweren oder gar verhindern. Hierfür spricht auch die Begründung der Festlegungen in Nr. 3.4.1 RPS, wonach unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ die erforderlichen Wohnbauflächen in erster Priorität durch Stadtumbau bzw. Bestandsentwicklung (durch Maßnahmen wie Baulückenerschließung und Nachverdichtung) und erst mit zweiter Priorität Neubauflächen entwickelt werden sollten.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung im bebauten Innenbereich handelt, sind Berechnungen zur Siedlungsdichte nicht erforderlich.

Die Planung entspricht somit den regionalplanerischen Vorgaben.

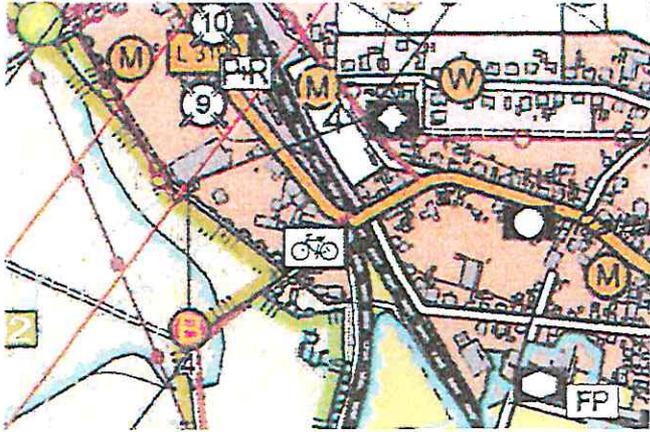
#### **3.2 Überörtliche Fachplanungen**

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Glauburg ist entsprechend § 7 Abs. 4 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) zum 1. April 2021 dem Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main beigetreten.

Nach § 22 MetropoIG obliegt mit Datum des Beitritts dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne der neuen Mitgliedskommunen. Diese Flächennutzungspläne gelten bis zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 (Regionaler Flächennutzungsplan) fort.



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

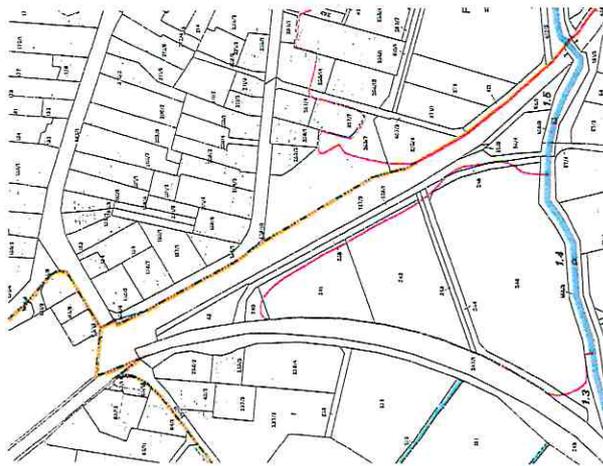
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Glauburg ist der Planbereich als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Aus einem Mischgebiet kann auch ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Zudem ist im Vorhaben- und Erschließungsverfahren gemäß § 12 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Daher wird die Darstellung des Flächennutzungsplans im Zuge einer Berichtigung später angepasst.

### 3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Dennoch sind die Schutzgebietsverordnungen zu beachten.



**Abbildung 4:** Überschwemmungsgebiet der Bleiche

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Bleiche.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ beginnt ca. 300 m westlich - getrennt durch zwei Bahntrassen der Deutschen Bahn AG – vom Plangebiet entfernt.

## 4. Planfestsetzungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Vorhaben- und Erschließungsplan durch Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2-11) festgesetzt. Aus den festgesetzten Baugebieten folgt, dass nach den Maßgaben der Baugebietsvorschriften der BauNVO bestimmte, dem Zweck der Baugebiete entsprechende bauliche Anlagen zulässig sind.

§ 12 BauNVO regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den einzelnen Baugebieten, § 13 BauNVO die von Gebäuden und Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. § 14 BauNVO schließlich regelt die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Baugebieten.

Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Durch die Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes wird die vorhandene städtebauliche Entwicklung im Abschnitt der Herrnstraße aufgegriffen. Gewerbliche Nutzungen, welche das Wohnen stören würden, sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:

#### 1. Wohngebäude

Im Sinne des Planungsrechts ist ein Wohngebäude ein Gebäude, das dem dauernden Wohnen dient und dazu geeignet ist. Der Nutzungsbegriff Wohnen ist abzugrenzen von bestimmten Formen des Verwehrens mit Betreuung, des vorübergehenden Unterkommens oder der Unterbringung, die anderen Nutzungsbegriffen wie Anlagen für soziale Zwecke und Beherbergungsbetrieben zuzuordnen sind.

#### 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Die genannten Nutzungen sollen keine übergebietslichen oder gar zentralen Versorgungsaufgaben für andere Baugebiete übernehmen, sondern nur die im Gebiet wurzelnden Versorgungsbedürfnisse vor allem der Wohnbevölkerung befriedigen.

Bauplanungsrechtlich ist ein „Laden“ eine Stätte gewerblicher Betätigung mit Kunden- oder Publikumsverkehr. Typische Beispiele solcher kleinerer Einrichtungen, die stärker in der Vergangenheit als heutzutage die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung sicherstellen, sind Obst- und Gemüseläden, Tabak- und Schreibwarenläden, Spirituosengeschäfte, aber auch im Angebot breiter angelegte Lebensmittelgeschäfte.

Der Nutzungsbegriff „Schank- und Speisewirtschaften“ im Sinne der BauNVO erfasst damit z. B. Restaurants, Wirtshäuser, Gaststätten, Schnellimbisse, Cafés, Biergärten, Bierlokale und Weinstuben, Eisdielen, Konditoreien, Trinkhallen und Stehimbisse.

Welche „Handwerksbetriebe“ im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, ist in erster Linie davon abhängig, ob ein Betrieb dem Gebiet funktional zugeordnet ist. Da die meisten Handwerksarten aufgrund einer hohen Spezialisierung nicht auf eine substantielle Nachfrage gerade in dem maßgeblichen allgemeinen Wohngebiet rechnen können, kommen nur relativ wenige Handwerksbetriebe in Frage.

### 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Anlagen für kirchliche Zwecke umfassen insbesondere die dem Gottesdienst und der Seelsorge gewidmeten baulichen Anlagen der Kirchen und Religionsgesellschaften. Unter dem Nutzungsbegriff „Anlagen für kulturelle Zwecke“ fasst die BauNVO unabhängig von dem Träger der Einrichtung im Teilbereich Bildung und Wissenschaft vor allem Schulen und andere Lehrinstitute der Aus-, Fort- und Weiterbildung (z. B. Sprachschulen) zusammen. Typische „Anlagen für soziale Zwecke“ sind Kindergärten, Kindertagesstätten, Einrichtungen der Behindertenbetreuung, Treffpunkte für Jugendliche, Altenbegegnungs- und Altenbetreuungsstätten, Frauenhäuser, soziale Hilfsdienste („Essen auf Rädern“) und andere Fürsorgeeinrichtungen mit sozialer Zielsetzung. Bei den „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ handelt es sich dem Gesundheitswesen zugehörige öffentliche und private Anlagen. Denkbar sind z.B. Rettungswachen privater Hilfsdienste (Rotes Kreuz, Johanniter etc.), Nebenstellen von Gesundheitsämtern, Solarien sowie gebietstypische Spezialkliniken, nicht aber große Krankenhäuser mit zahlreichen Fachabteilungen. Unter den Begriff „Anlagen für sportliche Zwecke“ fallen sowohl Anlagen „im Freien“ als auch Anlagen in Gebäuden. Mit dem Gebietscharakter vereinbar sind je nach den örtlichen Verhältnissen z.B. kleinere Anlagen, wie Fitness-Studios, Tennisplätze mit ein bis zwei Spielfeldern, Hallenbäder, Turnhallen, Spielfelder für Ballspiele, Bolzplätze, Billardräume, Kegelbahnen und Ähnliches.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO können weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Nr. 3 bis 5 genannten Nutzungen jedoch ausgeschlossen, da diese in der Regel flächen- und verkehrsintensiv sind und hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen ein hohes Störpotential besitzen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets weiterhin gewahrt.

Neben den bereits aufgeführten Nutzungen sind nach § 12 Abs. 1 BauNVO allgemein Stellplätze und Garagen zulässig.

Ebenfalls zulässig ist die Nutzung für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO), nicht nur für einzelne Räume, sondern auch für ganze Gebäude.

Schließlich sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Daneben sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, da im Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt werden.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind in den §§ 16-21a der BauNVO definiert. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die bauliche Ausnutzung richtet sich nach den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Sie wird auf 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Für das Plangebiet werden max. zwei Vollgeschosse festgesetzt, was der Bebauung im Umfeld entspricht. Die GFZ wird auf 0,7 festgesetzt. Dies liegt in der bestehenden Löschwasserversorgung begründet. Gemäß Technischer Regel „Arbeitsblatt W 405“ (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) ist bei einer GFZ von > 0,7 ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich, welcher jedoch über das bestehende Versorgungsnetz nicht bereitgestellt werden kann (vgl. auch Kapitel 8.1).

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation im Gebiet werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen begrenzt. Für die Bestandsbebauung Herrnstraße 35 erfolgt keine Festsetzung, da hier keine Änderungen geplant sind.

Für die geplante Bebauung im hinteren Grundstücksteil wird die Gebäudehöhe bis maximal 11 m zugelassen. Die Höhenfestsetzung erfolgt aus Gründen der Bestimmtheit auf m ü. NN.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt im Bebauungsplan die Bauweise festzusetzen, welche in § 22 BauNVO näher geregelt ist. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Tiefe des Grenzabstandes durch das Abstandsflächenrecht bestimmt wird. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise nicht länger als 50 m sein. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Für das Plangebiet wird - wie im Bestand bereits vorhanden - eine offene Bauweise festgesetzt. Zur Sicherung einer angemessenen Nachverdichtung wird im Geltungsbereich ausschließlich ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten zugelassen.

Die überbaubaren Flächen werden im Wesentlichen durch Baugrenzen bestimmt, die von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Regel nicht überschritten werden dürfen. Ein Vortreten über die Baugrenzen von Gebäudeteilen kann jedoch gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen in den Abstandsflächen (z.B. Grenzgaragen) zugelassen werden, sofern im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist. Für die geplante Bebauung wird auf eine regelnde Festsetzung zur Lage von Garagen und Stellplätzen verzichtet.

#### **4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im gesamten Baugebiet zulässig, die weitere Zulässigkeit wird im Übrigen durch § 12 Abs. 2 bis 3 BauNVO sowie den landesrechtlichen Bestimmungen geregelt.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden Flächen für Abfallbehältnisse, Stellplätze und Garagen festgesetzt und damit eine städtebaulich geordnete Anlage dieser Nutzungen gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze sind anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Glauburg zu ermitteln und auf dem privaten Baugrundstück nachzuweisen.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücken richtet sich im Übrigen nach den üblichen Bestimmungen der HBO (Abstandsflächen) und der Garagenverordnung (GaVO).

#### **4.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Planungsrechtlich ist der Begriff „Wohnung“ nicht definiert, durch die folgenden Merkmale jedoch ausreichend gekennzeichnet. Eine Mindestgröße für eine Wohnung ist planungs- und bauordnungsrechtlich nicht definiert.

Eine Wohnung muss

1. baulich abgeschlossen, also nicht mit anderen Wohnungen durch Türen o.Ä. verbunden sein,
2. einen abschließbaren Zugang haben,
3. eine belüftbare Küche oder Kochnische haben,
4. über eine Waschgelegenheit (für die Körperpflege) und über eine Toilette verfügen.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes sowie der Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wird im Nachverdichtungsbereich WA 3 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt.

#### **4.6 Verkehrsflächen**

Die vorhandene Erschließungsstraße (Herrnstraße) wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die für die Erschließung des geplanten hinteren Gebäudes erforderliche Zuwegung wird als private Hoffläche der besonderen Zweckbestimmung festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen umfassen alle Flächen, die in der Ausführungsplanung verwirklicht werden (Fahrbahn, Gehwege, Entwässerungsmulden, Grünstreifen etc.).

#### **4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Auf Grund der geplanten Nachverdichtung im hinteren Grundstücksbereich und der gemeinschaftlich genutzten Zufahrt wird zur Sicherung der Erschließung (Zufahrt, Anschlussleitungen) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten des Mehrfamilienwohnhauses festgesetzt. Die Rechtsfolge der Festsetzung besteht darin, dass die Belastung der bezeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des in der Festsetzung bezeichneten Begünstigten erforderlich ist. Die Begründung der Rechte muss durch die Eintragung von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten im Grundbuch) erfolgen.

#### **4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt, dem Bodenschutz sowie der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen ebenfalls der Eingriffsminimierung, der Sicherung einer qualitätsvollen Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sowie dem Klimaschutz.

#### 4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen bezüglich der Dachgestaltung sind für die Erhaltung des Erscheinungsbildes der „Herrnstraße“ sowie der Einbindung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Umfeld erforderlich.

Durch die übrigen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung von Einfriedungen, Standflächen für Abfallbehältnisse sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird eine einheitliche städtebauliche und ortsgestalterische Einbindung der baulichen Anlagen in die städtebauliche Umgebung gewährleistet.

Als Dachform wird Sattel-, bzw. Walmdach festgesetzt.

### 5. Verkehrliche Erschließung



**Abbildung 5:** Vorhandene Erschließungsstraße (Herrnstraße).

Das Baugrundstück ist über die unmittelbar angrenzende Herrnstraße an das weiterführende innerörtliche Straßennetz angebunden. Die Herrnstraße ist in diesem Abschnitt mit einseitigem Gehweg rund 7,20 m breit.

Die innere Erschließung des geplanten Baugrundstücks erfolgt von der Herrnstraße aus auf das Grundstück.

Die Zufahrt bzw. Zuwegung ist mit einer Breite von 3 m ausgelegt.

Durch die Nachverdichtung im Plangebiet (6 Wohneinheiten) kommt es nicht zu nennenswerten Steigerungen des Verkehrsaufkommens.

Das Plangebiet ist über eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle in der Bahnhofstraße bzw. den Stockheimer Bahnhof an den ÖPNV angeschlossen.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an das vorhandene kommunale Leitungsnetz sichergestellt werden (siehe Kapitel 10).

Durch die Nachverdichtung (6 Wohneinheiten) ist nicht einer wesentlichen Änderung hinsichtlich des Trink- und Löschwasserbedarfs bzw. der Abwasserentsorgung zu rechnen.

## **7. Denkmalschutz**

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen im Bebauungsplan nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Zweck dieser Vorschrift ist es, den beim Vollzug des Bebauungsplans Beteiligten die Zusammenhänge mit anderen, für den Vollzug bedeutsamen Regelungen im Planwerk zu vermitteln. Die nachrichtliche Übernahme selbst entfaltet dabei keine Rechtswirkungen, insbesondere nicht gegenüber Dritten, d.h. die Rechtswirkungen ergeben sich allein aus den anderen gesetzlichen Vorschriften, die den Festsetzungen zu Grunde liegen, und diesen Festsetzungen selbst.

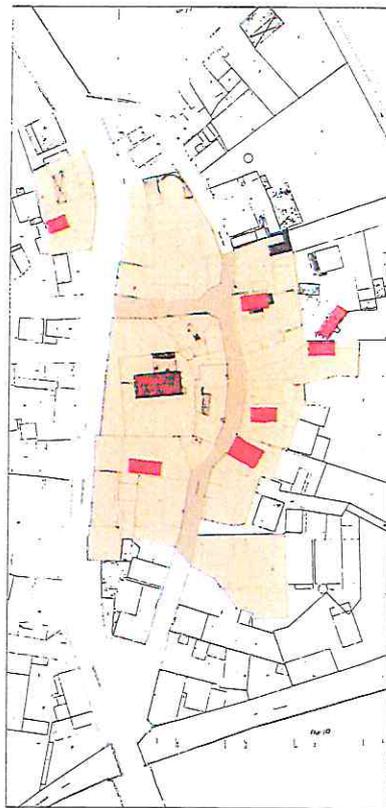
Um die Kirche herum ist „Gesamtanlage Stockheim“ als Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetzes (HDSchG).

Innerhalb dieses Gebietes befinden sich verschiedene Einzelkulturdenkmale.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Kulturdenkmale.

Dennoch erfolgt im Bebauungsplan ein Hinweis auf die zu berücksichtigenden Paragraphen des HDSchG. Darüber hinaus wurde ein Hinweis aufgenommen, wie beim Auffinden von Bodendenkmälern zu verfahren ist.

## Gl – Stockheim



### Gesamtanlage

Um die Kirche herum gruppieren sich geschlossene Hakenhöfe des 18. bzw. 19. Jhs. Die Höfe sind z. T. besetzt mit kleinen landwirtschaftlichen Nebengebäuden in Bruchstein mit Fachwerkgiebeln, die im Zusammenwirken mit den Fachwerkwohnhäusern reizvolle Straßenbilder ergeben. Das dadurch umschriebene Gebiet deckt sich mit dem entwicklungsgeschichtlich bedeutsamen Ortskern.

Abbildung 6: Kulturdenkmäler in Stockheim (Ausschnitt aus Denkmalschutztopographie)

## 8. Wasserwirtschaftliche Belange

Die wasserwirtschaftlichen Belange sind gemäß der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ (2014) zu berücksichtigen.

### 8.1 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

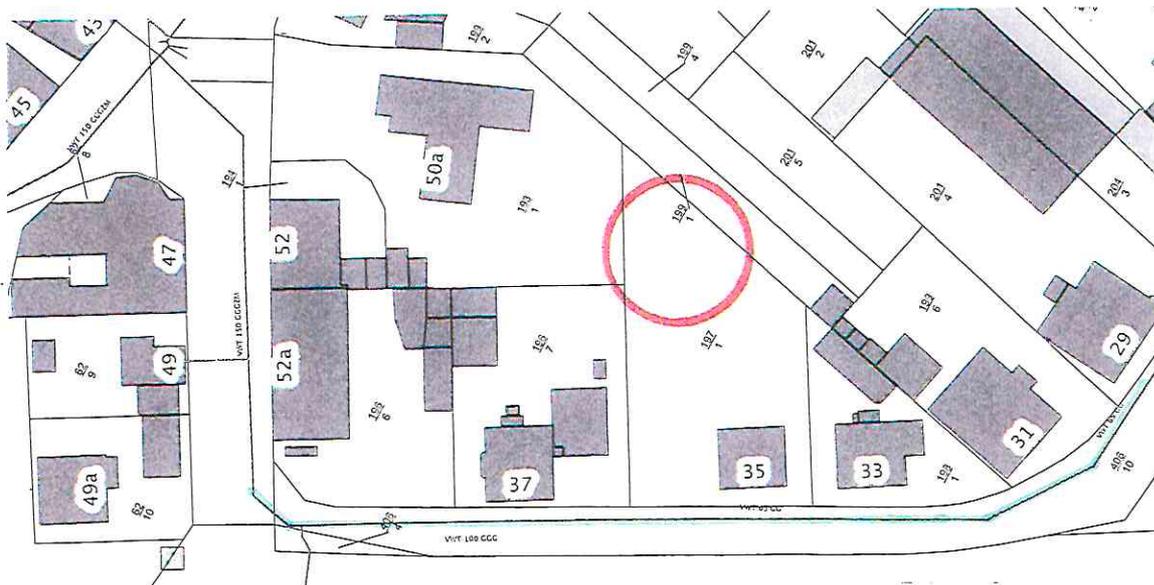
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden kommunalen Leitungsnetze.

#### Bedarfsermittlung

Für die geplante Nutzung ergibt sich nur ein untergeordneter zusätzlicher Verbrauch an Trinkwasser.

#### Deckungsnachweis

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Plangebiet aus dem gemeindlichen Leitungsnetz gedeckt werden. Der Druck der Löschwasserleitung in der Herrnstraße beträgt mindestens 48 m<sup>3</sup>. Im Bereich der Herrnstraße liegt eine DN100 Gusseisenleitung an.



**Abbildung 7.:** Trinkwasserleitungen, Bestand (Quelle: Gemeinde Glauburg)

### Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach, durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme, qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Die gemäß Bebauungsplan zulässige Nutzung lässt nicht erwarten, dass das Grundwasser beeinträchtigt wird.

### Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“ von 1929.

### Verminderung der Grundwasserneubildung

Jedwede Inanspruchnahme von Bodenfläche für bauliche Nutzungszwecke stellt einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen dar. U.a. werden Filter- und Pufferfunktionen der Bodenschichten sowie Speicherfähigkeiten beeinträchtigt, die eine Reduzierung der Grundwasserneubildung zur Folge haben könnten. Insofern sind zur Sicherung einer Grundwasserneubildung, Versiegelungen von zu befestigenden Flächen zu minimieren. Im Bebauungsplan sind hierzu Festsetzungen (Begrenzung der zulässigen Grundfläche, wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Grundstücksbegrünung) getroffen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen soll zudem durch Anschluss an den Regenwasserkanal dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Darüber hinaus sind folgende Vorgaben der Hessischen Bauordnung (§ 8 Abs. 1 HBO) zu beachten:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

### Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Im Plangebiet sind keine Grundwasserstände bekannt.

### Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch Tiefbaumaßnahmen (z. B. Gründungen von baulichen Anlagen, Unterkellerungen oder Straßenbaumaßnahmen mit Ver- und Entsorgungsleitungen) kann ein Aufstauen, Absenken oder Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Im vorliegenden Fall ist dies, vor dem Hintergrund der Nutzungsart, nicht zu befürchten.

### Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Die Verwendung von zeitgemäßen Baumaterialien und technischen Vorkehrungen lassen keine Verschmutzung des Grundwassers erwarten.

## **8.2 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben, Quellen oder quellige Bereiche.

## **8.3 Abwasserbeseitigung**

### Gesicherte Erschließung

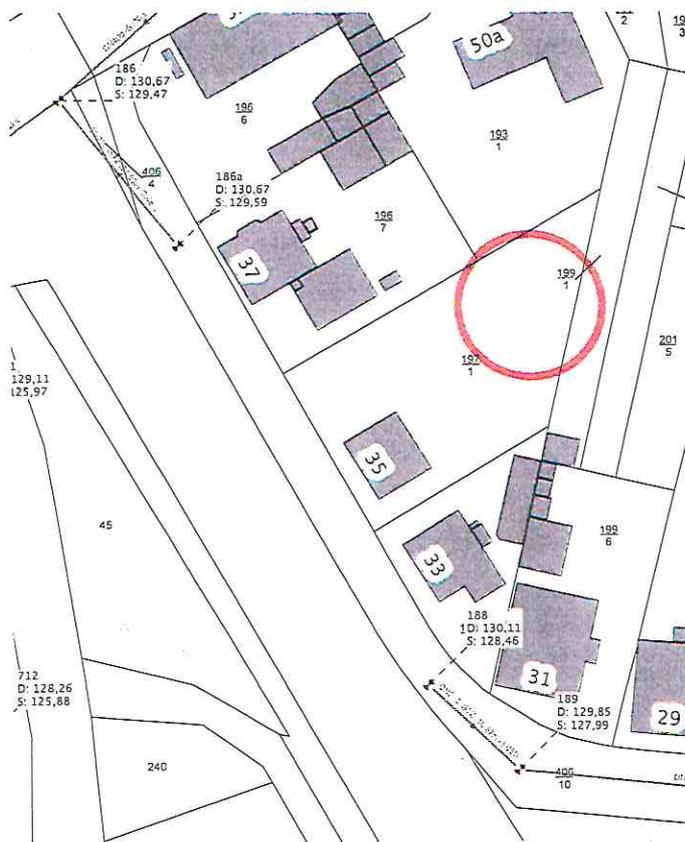
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung wird verwiesen.

### Anforderung an die Abwasserbeseitigung

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 Anlagen der Gemeinde sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die vorgenannten Anforderungen.



In der Herrnstraße liegt ein Mischkanal (DN 250).

Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen kommunalen Abwasserleitungen ausreichend sind.

Sofern die Entwässerung des unbelasteten Niederschlagswassers in ein offenes Gewässer vorgenommen wird, ist hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis bei dem Amt für Wasser- und Bodenschutz einzuholen.

**Abbildung 8:** Abwasserleitungen, Bestand (Quelle: Gemeinde Glauburg)

### Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Grundstücksbegrünungen.

### Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) enthält in § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem folgende Vorschrift:

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

### Entwässerung

Die äußere Entwässerung des Plangebietes findet im Mischsystem statt, da die weiterführenden vorhandenen Anschlussleitungen keine anderweitige Abwasserab-  
leitung ermöglichen.

## **8.4 Abflussregelung**

### Abflussregelung

Vorgabe einer flächenhaften Regenentwässerung ist es, das anfallende Oberflächen-  
wasser auch zukünftig dem Grund und Boden zuzuführen.

### Vorflutverhältnisse

Als Vorfluter ist in der Nähe des Plangebiets die Bleiche vorhanden.

### Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen  
Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bo-  
denversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende eingriffsminimierende Maßnahmen sind an dieser Stelle geeignet, um den  
Eingriff in den Boden-/ Wasserhaushalt zu minimieren:

- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B.: Rasengitter-  
steine, breitfugiges Pflaster etc.)
- Erhaltung von Grünflächen
- Vermeidung von Bodenverdichtung und anderen nachteiligen Entwicklungen auf  
die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von  
Böden
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des  
Oberbodens.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915,  
DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. ver-  
siegelter Böden vornehmen.

## **9. Umweltbelange**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung  
nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Der  
Wegfall der (formalen) Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Ermittlung und  
Berücksichtigung der von der Planung betroffenen Umweltbelange in der Abwägung.

### **9.1 Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet somit keine Anwendung. Daher sind eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Es werden jedoch eingriffsminimierende Festsetzungen getroffen (Begründung nicht überbauter Flächen, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Artenschutzmaßnahmen).

### **9.2 Altlasten**

Für die Flurstücke im Geltungsbereich sind derzeit keine Einträge im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) bekannt. In den Bebauungsplan ist ein allgemeiner Hinweis aufgenommen worden, welcher die Vorgehensweise bei Auffinden von Auffälligkeiten erläutert.

### **9.3 Biotop- und Nutzungsstrukturen**

Es wurde keine ökologische Bestandsaufnahme für das Plangebiet vorgenommen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich Siedlungsstrukturen. Es handelt sich hier um einzelne, bestehende Wohnhäuser, den Bereich einer seit längerem leerstehenden Kfz-Werkstatt, sowie die dazu gehörenden privaten Hausgärten.

Die zum Teil vorhandenen Vorgärten sowie die rückwärtigen Gartenflächen sind als strukturarm mit hohem Ziergehölzanteil zu bezeichnen.

Die Parzelle ist im vorderen Bereich durchgehend befestigt und zeigt lediglich im linken, hinteren Grenzbereich einen jungen Baumbewuchs auf.

Die rückwärtige Parzelle (Pz. 197/1) ist durch eine durchgängige Ziergartenfläche gekennzeichnet.



Abbildung .9.: Eingangsansicht / Grundstückszufahrt



Abbildung .10.: Gartenansicht



Abbildung 11: Seitliche Ansicht des Ziergartenbereiches.



Abbildung 12: Blick auf das Bahngelände



Abbildung 13: „Wildwuchs“

Neben den bereits genannten, versiegelten Flächen innerhalb der Grundstücksflächen, verläuft die asphaltierte Herrnstraße am westlichen Rand des Geltungsbereiches. Weiter westlich befindet sich die Bahnanlage der Deutschen Bahn AG.

Weitere Biotopstrukturen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und erfahren im Zusammenhang mit dem VEP „Herrnstraße - Udo Kraft“ keine Veränderung.

### Bestandsbewertung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden ausschließlich von Siedlungs-/Gartenflächen charakterisiert. Dabei gilt, je struktureicher bzw. reicher an heimischen, standortgerechten Gehölzen sich ein Garten darstellt, desto ökologisch wertvoller. Die rückwärtigen Gartenflächen weisen aufgrund ihrer Nutzungsform eine geringe Wertigkeit auf. Diese Bereiche eignen sich nicht als Lebens-, Teillebensraum bzw. Rückzugs- und Nahrungsraum für Tier- und Pflanzenarten.

Darüber hinaus bestehen aufgrund der innerörtlichen Lage eine Vielzahl an Störwirkungen auf den Flächen, wie z.B. Lärm-/Lichtimmissionen durch Garten-/Freizeitnutzung, angrenzende ehemalige Gewerbebetriebe sowie die Bahnanlage.

Lebensraumtypen sind von der Planung nicht betroffen.

#### 9.4 Artenschutzrechtliche Aspekte

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung für das Plangebiet wurde nicht vorgenommen. Aufgrund von allgemein vorhandenen Biotopstrukturen erfolgt die Ableitung potenzieller Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen.

Von artenschutzrechtlichem Interesse nach § 44 BNatSchG sind sowohl die Anhang IV FFH Arten wie auch alle europäischen Vogelarten.

Die vorhandenen Biotopstrukturen und die bisherige Nutzung machen lediglich ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln, wie auch Fledermäusen (Sommerquartiere) auf der Fläche vor allem im Bereich der vorhandenen Gehölze wie auch an den alten Gebäudestrukturen möglich

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen, der Nutzung des Gebietes, der Innerorts- sowie der damit verbundenen Störwirkungen, ist ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus der Gruppe der Säuger, Amphibien, Reptilien, Käfer, Libellen und Schmetterlinge nicht anzunehmen.

Da ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevante Vogel- und Fledermausarten nicht auszuschließen ist, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- Baufeldfreimachung ausschließlich in der Zeit zwischen September - März
- Rodung der Gehölze ausschließlich in der gesetzlich vorgegebenen Zeit (1.10-28.2)
- Sollten Höhlen-/ Spaltenquartiere entfernt werden müssen, sind diese von fachkundigem Personal auf Besatz zu kontrollieren.

Durch die Umsetzung der o.g. Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen kommt es bei der vorliegenden Planung nicht zu einem Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG.

#### 9.5 Sonstige Belange

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die nachfolgende tabellarische Übersicht dient als „Checkliste“ für die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft.

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich, sondern lediglich um bereits genutzte und teilweise bebaute Flächen im Innenbereich.
Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Im Plangebiet sind teilweise Flächen bereits bebaut bzw. versiegelt. Natürliche Bodenverhältnisse sind im Gebiet nicht anzutreffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb im Innenbereich für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.
Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Der Bachlauf der „Bleiche“ verläuft ca. 300 m südlich.  Siehe auch Kapitel 8.
Auswirkungen auf Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der geringen Flächengröße auf das Gebiet selbst beschränkt und wirkt sich nicht auf die Umgebung aus. Die maßvolle Nachverdichtung führt nicht zu einer erheblichen Veränderung der Luft oder der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet.
Auswirkungen die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es zu keiner erheblichen Änderung oder Störung des Ortsbildes, da das Gebiet bereits teilweise bebaut ist und die Einbindung in das Ortsbild durch Festsetzungen gesichert wird.
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet als gering einzustufen. Durch die Planung gehen nur untergeordnete Biotopstrukturen verloren, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Gebiet nicht zu erwarten ist.

**Tabelle 1:** Sonstige Umweltbelange

Belang	Erläuterungen
<p>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)</p>	<p>Es besteht keine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Es sind keine Vorhaben als Verursacher solcher Unfälle oder Katastrophen (z.B. Explosionen oder starke Brände) im Bebauungsplan vorgesehen. Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebiets sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets der „Bleiche“.</p>
<p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. (§ 1a Abs. 2 BauGB)</p>	<p>Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nutzbarmachung bzw. Umnutzung vorhandener Flächenreserven im Innenbereich, so dass keine landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Anspruch genommen werden müssen.</p>

**Tabelle 1:** Sonstige Umweltbelange

aufgestellt: Glauburg / Büdingen im Februar 2022