

[Gemeinde Schmitten, Ortsteil Brombach]

Begründung

[Bebauungsplan]

["Wildbachstraße 13"]

[Satzung]

Planstand: [19.04.2022]

Projektnummer: [21-2620]

Projektleitung: [Bode / Wiemer]

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Übergeordnete Planungen	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6 Verfahrensart und -stand	9
2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption	10
3. Inhalt und Festsetzungen	11
3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung	11
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen	11
3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden	12
3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.6 Flächen zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
4.1 Dachgestaltung	13
4.2 Einfriedungen	13
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	13
4.4 Grundstücksfreiflächen	13
5. Kennzeichnungen	14
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	14
6.2 Boden und Flächeninanspruchnahme	14
6.3 Wasser	16
6.4 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	16
6.5 Pflanzen, Biotope- und Nutzungstypen	17
6.6 Tiere, Artenschutzrechtliche Belange	18
6.7 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	20
6.8 Orts- und Landschaftsbild	20
6.9 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	21
6.10 Eingriffs- und Ausgleichplanung	21
6.11 Klimaschutz	21

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
7.1 Überschwemmungsgebiet	22
7.2 Wasserschutzgebiete.....	22
7.3 Wasserversorgung.....	22
7.4 Abwasserbeseitigung.....	22
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	23
8.1 Abfallbeseitigung.....	23
8.2 Vorsorgender Bodenschutz	23
9. Kampfmittel.....	25
10. Immissionsschutz	25
11. Denkmalschutz	25
12. Stellplatzsatzung	25
13. Bodenordnung.....	25
14. Infrastrukturen	25
15. Kosten	26
16. Anlagen und Gutachten	26

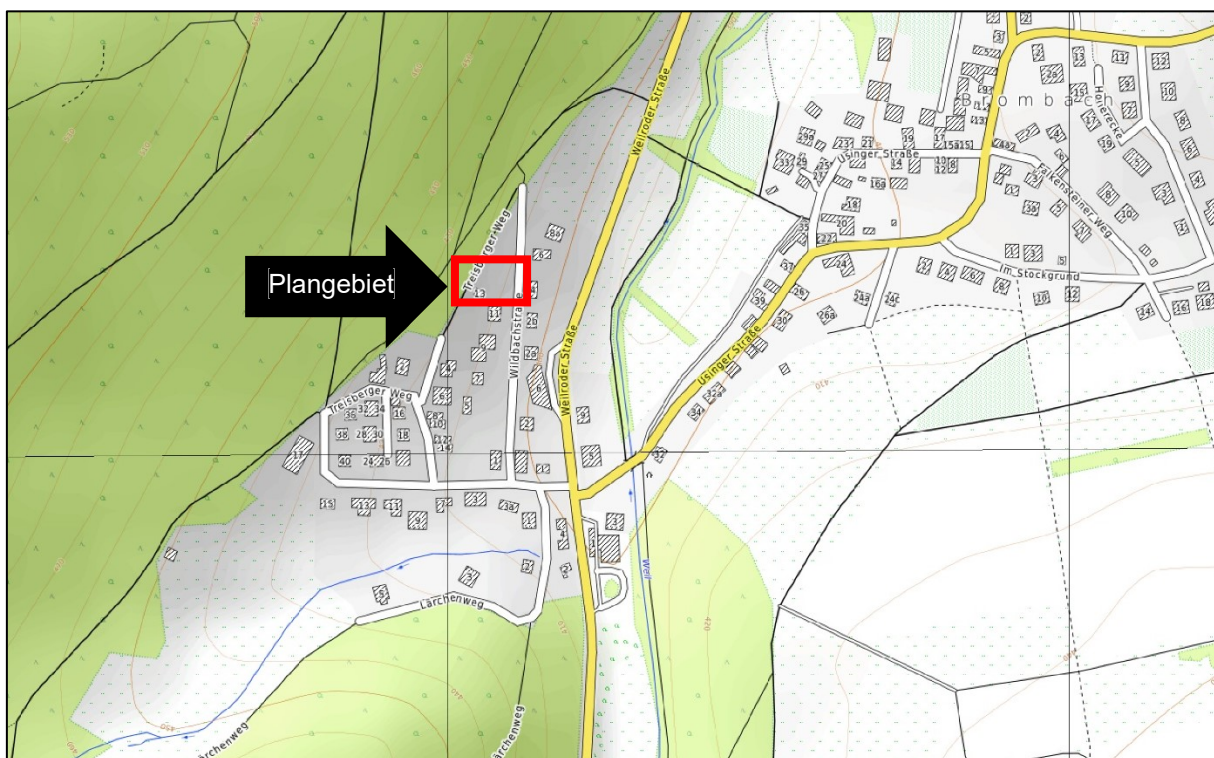
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

An die Gemeinde Schmitten sind Bauinteressenten herangetreten, um im Bereich des Anwesen Wildbachstraße 13 ein Wohngebäude zu errichten. Geplant ist der Neubau eines Zweifamilienhauses im westlichen Bereich des Ortsteiles Brombach. Das Plangrundstück ist bereits baulich vorgeprägt. Im westlichen Teil befand sich am Waldrand ein massiv erbautes Wohnbäude mit freistehender Garage. Dieses wurde zwischenzeitlich zurückgebaut.

Für den Bereich des Bebauungsplans besteht eine „Abrundungssatzung für die Flurstücke 40,46,51/3 und 52 aus der Flur 1 Gemarkung Brombach“ aus dem Jahr 1993, die für diese Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Baugrenzen in dieser Satzung beschränken sich jedoch v.a. auf die benachbarten Flurstücke 51/3 und 52. Vorabstimmungen mit der Gemeinde und der Kreisbauaufsicht haben ergeben, dass zur Realisierung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. die Änderung der o.g. Abrundungssatzung erforderlich wird.

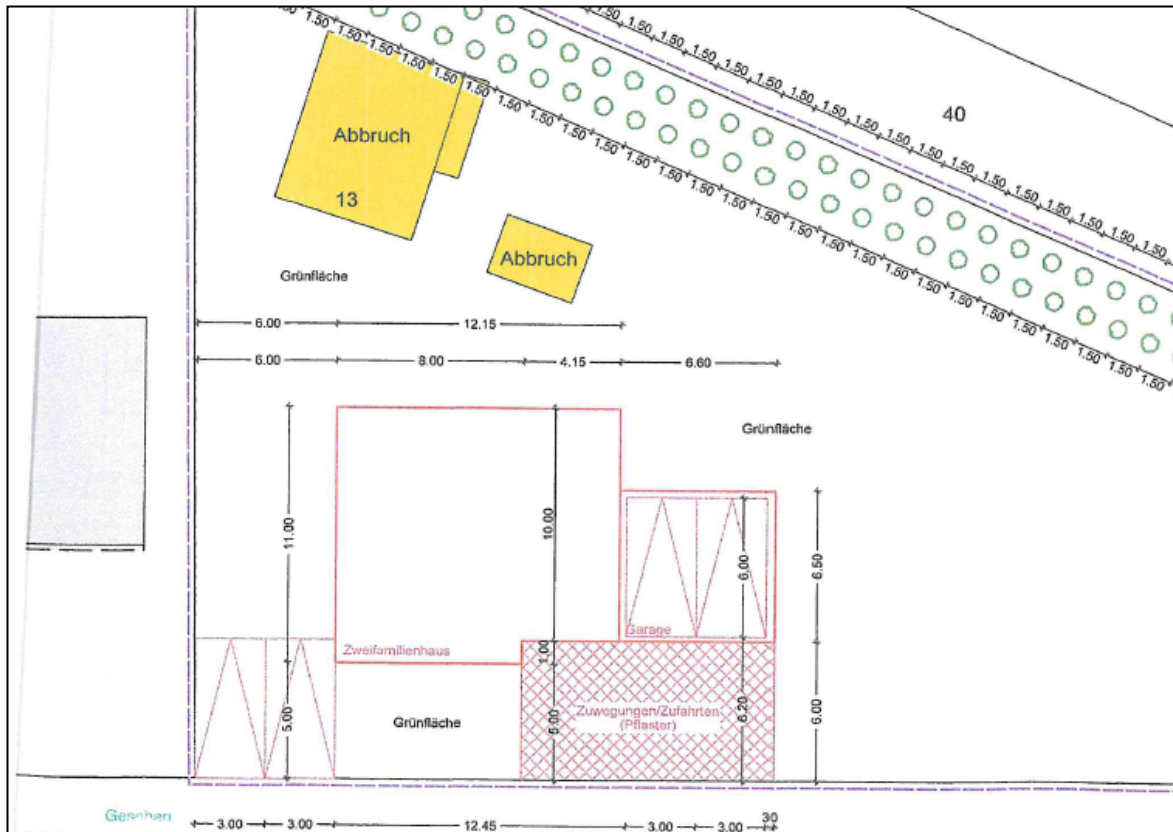
Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 12/2021), bearbeitet

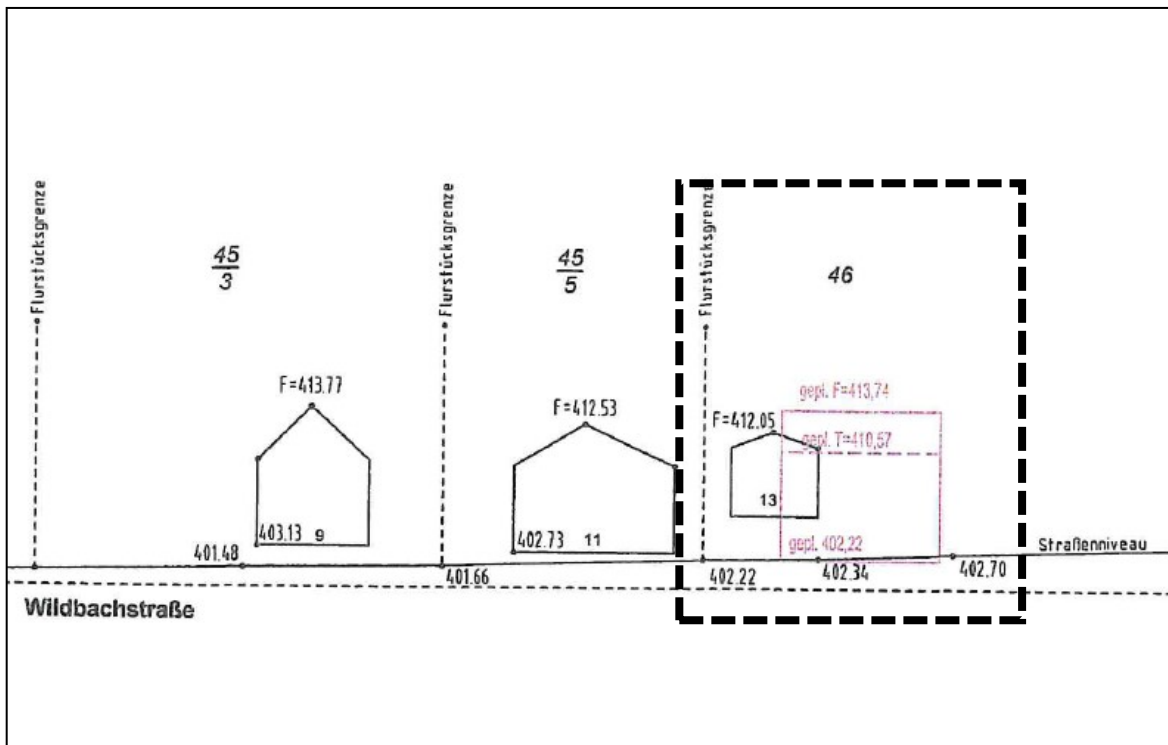
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten hat am 09.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplan „Wildbachstraße 13“ im Ortsteil Brombach beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Städtebauliches Ziel ist die Nachverdichtung im Bereich der bisher rechtsverbindlichen Abrundungssatzung bzw. die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Wiedernutzung des baulich vorgeprägten Grundstücks zur Schaffung von Wohnraum.

Freiflachenplan des geplanten Vorhabens



Quelle: Bauherrschaft

Höhenentwicklung und angrenzende Bebauung



Quelle: Bauherrschaft

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Brombach der Gemeinde Schmitten auf einer Höhe von rd. 405 m über Normalhöhennull (NHN). Das Gebiet steigt nach Westen leicht an. Der Bereich umfasst das Flurstück 46/1 und die *Wildbachstraße* teilweise (Flurstück 47/1). Auf dem Grundstück 46/1 wurde das ehemalige Gebäude mit Garage rückgebaut und das Baufeld für eine Folgebebauung vorbereitet. Dementsprechend ist auf der Fläche der Oberboden abgetragen und eine Grobabsteckung vorgenommen worden. Die Fläche ist weitestgehend vegetationslos, lediglich am westlichen Grundstücksrand befinden sich einzelne junge Laubbäume. Hinter den Laubbäumen verläuft ein Grasweg sowie angrenzend der Waldrand. Im Süden und Osten grenzt Wohnbebauung an. Im Norden befindet sich eine brachliegende Fläche mit einzelnen Laubbäumen. Auf dieser werden derzeit die Reste des Rückbaus gelagert. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,13 ha. Davon entfallen rd. 0,09 ha auf das Allgemeine Wohngebiet und rd. 0,02 ha auf die Straßenverkehrsfläche.



Plangebiet Blickrichtung Nordosten



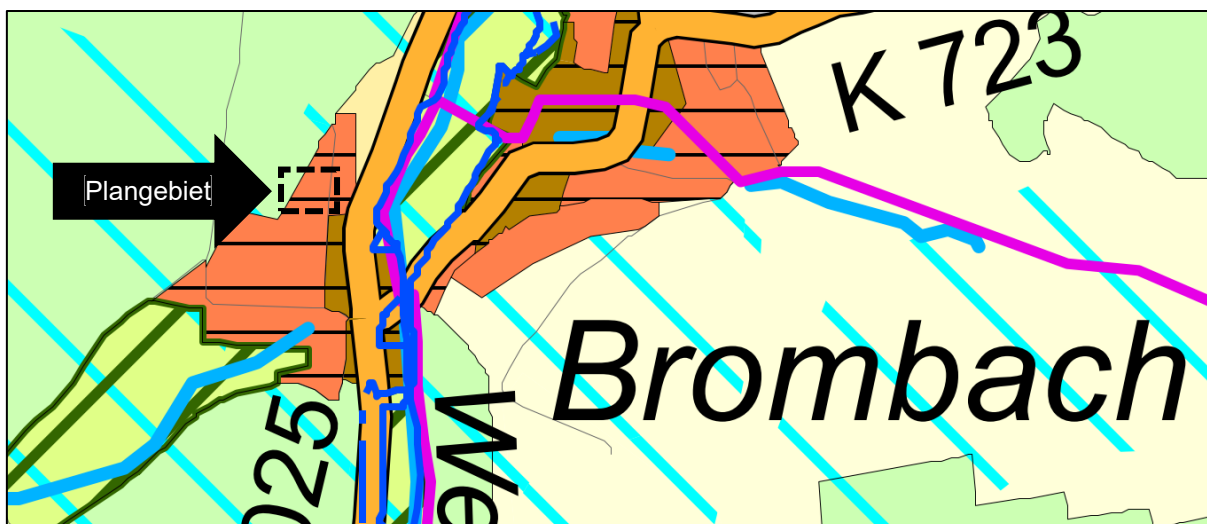
Plangebiet Blickrichtung Nordwesten

1.3 Übergeordnete Planungen

Für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main übernimmt der Regionalplan zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes nach § 204 BauGB. Er enthält neben den regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 HLPg auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB (§ 13 Abs. 1 HLPg). Regionalplan und Flächennutzungsplan werden somit im Ballungsraum zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Einen gesonderten Regionalplan oder einen gesonderten Flächennutzungsplan für den Ballungsraum gibt es nicht mehr. Regionalplan und RegFNP stellen ein zusammengehörendes Planwerk dar.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche, Bestand dar. Die aktuelle Planung sieht keine Änderung der Nutzungsart Wohnbaufläche vor, so dass der Bebauungsplan als aus dem RegFNP entwickelt gelten werden kann und dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wurde. Aus Sicht der Gemeinde Schmitten sind damit auch die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung in ausreichendem Maße gewahrt.

Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010)



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, bearbeitet

Vertiefend soll nachfolgend eine Übersicht über die zugrundeliegenden weiteren v.a. textlich formulierten Zielvorgaben erfolgen:

Z3.4.1-3 Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. (...)

- Das o.g. Ziel wird durch die vorliegende Bauleitplanung gewahrt.

Z3.4.1-4 Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 (des RegFNP) die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärflächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ sowie in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nicht-zentralen Ortsteilen möglich. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. (...)

- Da es sich vorliegend um eine kleinflächige Ausweisung auf einer baulich vorgeprägten Fläche handelt, kann von einer weiteren Auseinandersetzung mit dieser Zielvorgabe verzichtet werden. Die vorliegende Planung entspricht nach diesseitiger Einschätzung den o.g. Zielvorgaben.

Z3.4.1-5 Sofern keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.

- Die o.g. Zielvorgabe ist vorliegend unbeachtlich.

Z3.4.1-9 Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

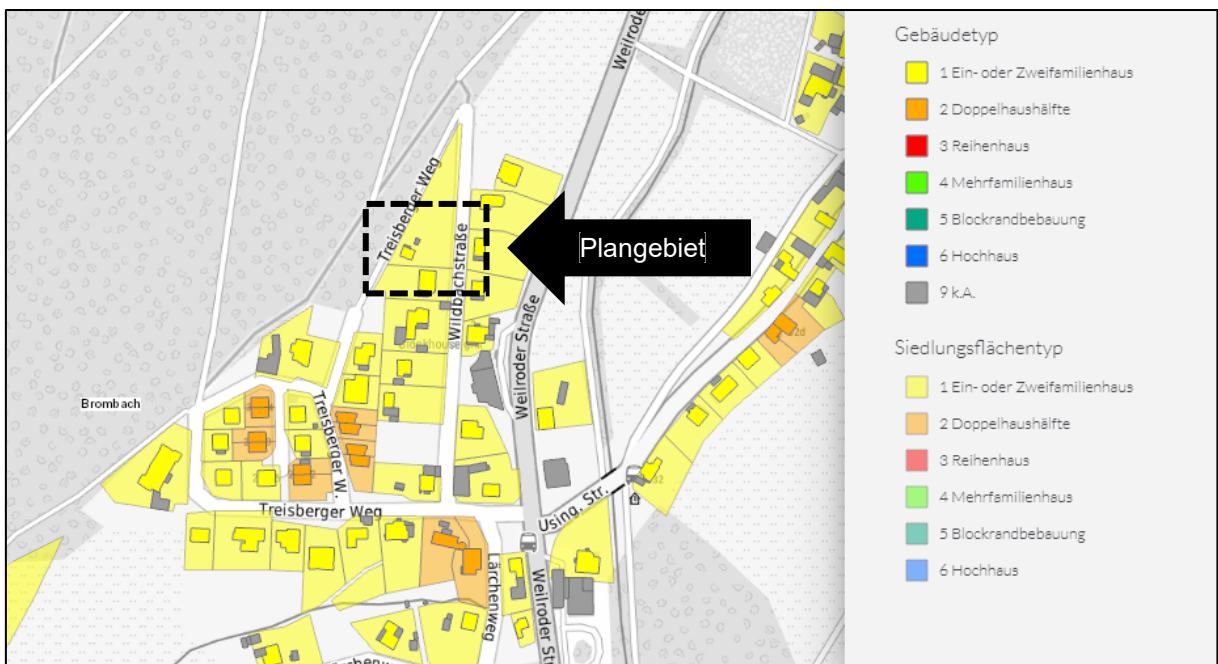
Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles, durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

- Für die Gemeinde Schmitten ist eine Siedlungsdichte zwischen 25 und 40 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland als Orientierungskorridor anzunehmen. Insbesondere für den ländlich geprägten Ortsteil Brombach dürfte der untere Wert maßgebend sein.

Zur Abschätzung der bestehenden und künftigen Siedlungsdichte wird die gesamte Bebauung beidseits der Wildbachstraße einbezogen. Dieses Gebiet wird durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit je ein oder zwei Wohneinheiten geprägt. Die Bebauung westlich der Brombachstraße im Bereich des Treisberger Weg weist aufgrund der dort bestehenden Doppelhäuser und den geringeren Grundstückszuschnitten eine geringfügig höhere Siedlungsdichte auf.

Die Bruttowohnbaufläche inkl. Straßenflächen im engeren Umfeld der Wildbachstraße beträgt rd. 1,3 ha und teilt sich auf 15 Grundstücke mit potentiell je zwei Wohneinheiten auf. Daraus ergibt sich hochgerechnet ein Dichtewert von rd. 25 Wohneinheiten pro ha. Die vorliegende Planung passt sich somit in die bestehende Baustruktur ein und entspricht nach diesseitiger Einschätzung auch den o.g. Zielvorgaben.

Siedlungsflächentypologie

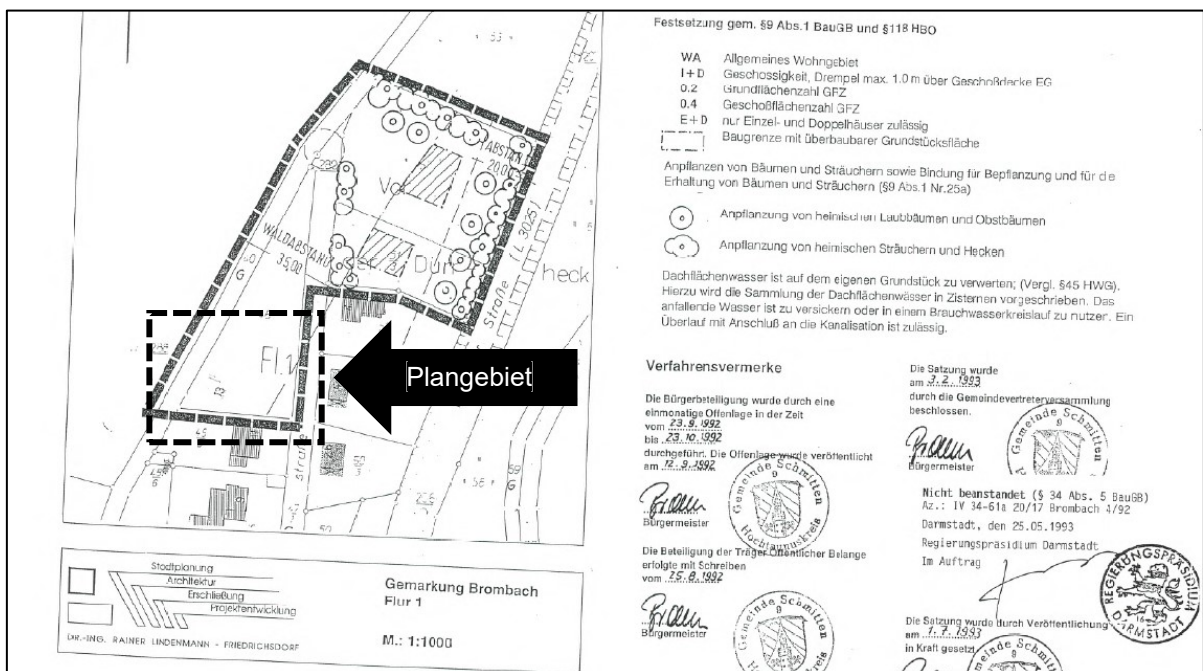


Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, bearbeitet

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt eine *Abrundungssatzung für die Flurstücke 40,46,51/3 und 52 aus der Flur 1, Gemarkung Brombach* aus dem Jahr 1993 vor. Die Abrundungssatzung sieht für die Flurstücke 51/3 und 52 entsprechende Baufenster für ein Allgemeines Wohngebiet mit einem dargestellten Waldabstand von 35 m sowie Anpflanzungen von heimischen Laub- und Obstbäumen und heimischen Hecken und Sträuchern vor. Der Abstand von 20 m von der Landesstraße 3025 ist ebenfalls für die angrenzenden Grundstücke eingezeichnet. Das Grundstück 46 ist Teil der Abrundungssatzung, jedoch ohne die Ausweisung eines Baufensters. Aus dem Grund wird für das vorgesehene Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt, um das Grundstück für eine sinnvolle städtebaulich vertretbare Nachverdichtung bzw. Wiedernutzung vorzubereiten. Der vorliegende Plan fügt sich somit trotz seiner geringen Größe städtebaulich in die übergeordnete Konzeption der zugrundeliegenden Satzung ein.

Abrundungssatzung für die Flurstücke 40,46,51/3 und 52



Quelle: Gemeinde Schmittlen

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die vorliegende Planung beabsichtigt eine baulich vorgeprägte Fläche der Wiedernutzung durch die Errichtung eines Zweifamilienhauses zuzuführen. Die Planung kommt damit dem Auftrag des Gesetzgebers nach, vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eine Nachverdichtung im Bestand planungsrechtlich vorzubereiten, zumal das Grundstück bereits durch eine Wohnbebauung bebaut war und diese erst kürzlich zurückgebaut wurde. Das Baugrundstück ist im RegFNP bereits als Wohnbaufläche-Bestand dargestellt und entspricht somit den Zielen der Raumordnung und der vorbereitenden Bauleitplanung. Die grundsätzliche Flächenauswahl und -vorbereitung ist damit bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt. Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz und auch die erforderliche Infrastruktur ist sichergestellt. Es werden keine landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich in Anspruch genommen. Weitere freie Grundstücksflächen stehen der Gemeinde sowie dem Grundstückseigentümer nicht zur Verfügung, sodass die vorliegende Planung in diesem anthropogen und siedlungsstrukturell vorgeprägten und bereits erschlossenen Bereich als städtebaulich sinnvoll und mit den Zielen des vorsorgenden Bodenschutzes vereinbar angesehen werden kann.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Da eine Wiedernutzbarmachung einer baulich vorgeprägten Fläche angestrebt wird, kann die Bauleitplanung als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Abbruch des bestehenden Gebäudes ist zudem erst kürzlich erfolgt. Mit der Wiedernutzbarmachung der Fläche auf einer Grundfläche von rd. 0,13 ha wird zudem der o.g. Schwellenwert deutlich unterschritten.

Des weiteren wird mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor.

Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	09.02.2022 Bekanntmachung: 25.02.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.03.2022 – 08.04.2022 Bekanntmachung: 25.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	Wird nach Beschluss ergänzt

Die Bekanntmachungen erfolgen im Usinger Anzeiger als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Schmitten.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs. 2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption

Die Erschließung wird über die Wildbachstraße gesichert, durch welche die Ver- und Entsorgung gesichert ist. Über den Treisberger Weg schließt die Weilroder Straße (L3025) an mit den weiteren Anschlüssen in Richtung Schmitten/Weilrod oder über die L3041 nach Anspach. Der Ortsteil Brombach ist an den öffentlichen Personennahverkehr über drei Bushaltestellen angeschlossen. Die Bushaltestelle Luthereiche liegt in rd. 220 m entfernt vom Plangebiet und bietet die Anschlüsse 50 (Bad Homburg→Oberursel→Schmitten→Weilrod), 51 (Weilrod→Schmitten→Oberursel→Bad Homburg), 60 (Königstein im Taunus→Glashütten (Taunus)→Schmitten→Neu-Anspach), 69 (Weilrod→Schmitten→Oberursel→Bad Homburg), 82 (Weilrod→Schmitten), 86 (Weilrod→Schmitten). Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Neu-Anspach. Die Gemeinde Schmitten selbst hat keinen Anschluss an den Schienenverkehr.

Die bisherige Bebauung des Grundstücks glich einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage. Dieses war im westlichen Teil des Grundstücks angeordnet. Das nunmehr geplante Gebäude bzw. das Baufenster wird, im Gegensatz zu dem bisher auf dem Grundstück bestehenden Objekt, zur Wildbachstraße hin orientiert. Dies dient nicht nur der Anpassung an die bestehenden Nachbargebäude, sondern berücksichtigt auch einen größeren Waldabstand. Die potentielle Gefahrenzone „Waldabstand“ wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Hinweis in die Planzeichnung übernommen. Das Aufgreifen der rückwärtigen Flucht der bestehenden Nachbarbebauung schafft ein städtebaulich sinnvolles Ortsbild und schließt den Ortsrand möglichst harmonisch städtebaulich ab. Zur Gestaltung werden an der Grundstücksgrenze zum Waldrand Anpflanzungen von Sträuchern festgesetzt.

Auch die Höhenentwicklung und die entsprechenden Festsetzungen orientieren sich an der benachbarten Bebauung. Ferner kann der seitliche Grenzabstand von 3 m zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

3. Inhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Erreichung des Planziels (Schaffung von Wohnbauflächen) und der Struktur der angrenzenden Bebauung entsprechend wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit werden die Festsetzungen zur Art der Nutzung im Bereich der bisherigen bzw. benachbarten Abrundungssatzung fortgesetzt und erweitert. Der vorliegend gewählte Geltungsbereich ist entsprechend unter Berücksichtigung der Abrundungssatzung gewählt worden und bildet mit dieser ein städtebaulich zusammenhängendes Konzept. Die Reduzierung auf das eng gefasste Plangebiet wird daher aus den genannten städtebaulichen Gründen als zulässig erachtet.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden zur Vermeidung städtebaulicher Konflikte als unzulässig festgesetzt, da sich diese vorliegend nach diesseitiger Einschätzung nicht verträglich in dieser städtebaulichen Lage integrieren lassen. Die Gebietscharakteristik bleibt dennoch gewahrt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: Die maximal zulässige Grundfläche wird auf $GRZ I = 0,3$ beschränkt. Sie bleibt somit hinter dem Orientierungswert der BauNVO zurück und vermeidet eine zu hohe und ortsuntypische Verdichtung. Die $GRZ I$ darf allerdings gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,45$ (= $GRZ II$) überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen: Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (FH und TH) wird im Bebauungsplan gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix in m über Normalhöhennull (NHN) als Maximum festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 414,0 m ü NHN und die Traufhöhe maximal 411,0 m ü NHN. Beide Maße orientieren sich an der benachbarten Bebauung, der vorliegenden Objekt-Vorplanung und schaffen zudem eine geringfügig darüber hinaus gehende Flexibilität. Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) für Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen, etc.) sind zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigen.

Klarstellend sei vermerkt, dass der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes ist und diese bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses entspricht. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe der oberste Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen

Für das Allgemeine Wohngebiet wird der Ortstypik entsprechend die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind daher mit seitlichem Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Erhalt oder Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) oder bauordnungsrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden wird auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt, um eine unverträgliche Nachverdichtung am Ende der Wildbachstraße zu vermeiden und die Integration in das bestehende Siedlungsgefüge sowie benachbarten Nutzungsstrukturen zu ermöglichen. Zudem wird damit der Lage im Übergang zum Außenbereich Rechnung getragen.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Förderung des Gas- und Wasseraustausches zwischen Pedo- und Atmosphäre und zur Sicherstellung einer Mindestversickerung zur Reduzierung von Oberflächenabflüssen wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen sind. Aus den vorgenannten Gründen wird auch die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung als unzulässig definiert. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon allerdings unberührt.

Aufgrund der Lage am Waldrand bzw. im Übergang zum Außenbereich und zur Reduzierung der von Siedlungsbereichen ausgehenden Lichtverschmutzungen wird aus städtebaulich-ökologischen Gründen festgesetzt, dass zur Außenbeleuchtung nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden sind, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen.

3.6 Flächen zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Abgrenzung und Eingrünung nach Norden zum angrenzenden Wald werden in der Plankarte Maßnahmen für Bepflanzungen festgesetzt. Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind mindestens 4 einheimische, standortgerechte Laubsträucher (min. 3 x verpflanzt) in einem Pflanzabstand von 1-3 m anzupflanzen oder zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang der Laubsträucher sind diese zu ersetzen. Bestehende Gehölze können erhalten und integriert werden.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Es wird empfohlen, wie auch auf S. 4 des Artenschutzgutachtens bereits beschrieben, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse in/an die Gebäudefassade des Neubaus anzubringen.

Weitere Anregungen, Empfehlungen und Hinweise: Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

4.1 Dachgestaltung

Zur Wahrung eines ortstypischen Erscheinungsbildes sind Dacheindeckungen in Naturschiefer, Tonziegeln und Dachsteinen in ziegelroten und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist aus den genannten Gründen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind allerdings Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 10°, da in diesen Fällen die Dachgestaltung aus der üblichen stadträumlichen Perspektive nicht oder nur geringfügig wahrnehmbar ist. Extensive Dachbegrünungen sowie Solar- und Fotovoltaikanlagen sind von den Bestimmungen ausgenommen und ausdrücklich zulässig.

Da Staffelgeschosse eine durchaus massive optische Wirkung auslösen können, sind diese straßenseitig um mind. 1,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen. Somit wird der optische Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses vermieden. Aus den gleichen Gründen sind Brüstungen für Dachterrassen auf der obersten Vollgeschosdecke ausschließlich in Form von offenen Elementen auszuführen.

4.2 Einfriedungen

Zur Wahrung eines offenen und dörflichen Erscheinungsbildes sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Hecken aus ortsuntypischen und standortfremden Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. unzulässig. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten bei der Errichtung von Einfriedungen eingehalten werden, um gerade in dieser Übergangslage zum Außenbereich die Durchgängigkeit für bodengebundene Lebewesen zu erhalten.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind aus gestalterischen und ästhetischen Gründen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

4.4 Grundstücksfreiflächen

Zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet sind die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) dauerhaft zu begrünen und z.B. als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenen oder zu pflanzenden Strukturen können dabei natürlich zur Anrechnung gebracht werden.

Für eine im Hinblick auf die menschliche Gesundheit sowie dem Natur- und Artenschutz sollte der Gehölzanteil bei mind. 18 % der Gesamtfläche liegen. Es wird daher die Pflanzung mindestens eines großkronigen Laubbaumes empfohlen.

Die Garten- und Vorgartengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen trägt nach diesseitiger Einschätzung nicht zu einer ästhetischen und ortstypischen bzw. ländlich geprägten Freiflächengestaltung bei.

Diese Form der Gestaltung wird daher als unzulässig festgesetzt. Klarstellend sei vermerkt, dass die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienenden Schüttungen von den Festsetzungen ausgenommen sind. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Bei Gebäuden ohne Dachüberstand beträgt der Spritzwasserschutz maximal 50 cm.

5. Kennzeichnungen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die festgesetzten Baugrenzen im Gefahrenbereich des Waldes befindet. Hieraus ergeben sich ggf. erhöhte Anforderungen für die statische Auslegung der Gebäude und Anlagen im Geltungsbereich. Die Bebauung in diesem Bereich erfolgt in Kenntnis dieses Sachverhaltes.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden, wengleich dennoch die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden.

6.2 Boden und Flächeninanspruchnahme

Das Plangebiet liegt im westlichen Siedlungsbereich von Brombach auf einer Höhe von rd. 405 m über Normalhöhennull (NHN). Das Gebiet steigt nach Westen leicht an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,13 ha. Auf dem Grundstück 46/1 wurde das ehemalige Gebäude mit Garage rückgebaut und das Baufeld für eine folgende Bebauung vorbereitet. Dementsprechend ist auf der Fläche der Oberboden teilweise abgetragen, so dass steiniger Rohboden ansteht. Es handelt sich hierbei um Böden aus lösslehmreichen Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen, wobei als Bodentyp eine Pseudogley-Parabraunerde nach BodenViewer zu erwarten ist. Bei der Geländebegehung wurden vernässte Bodenstellen anhand einer angepassten Flora festgestellt, was zusätzlich auf einen Stauhorizont – typisch für einen Pseudogley - hinweist.

In Folge der früheren Bebauung und Nutzung sowie der Abbrucharbeiten ist von einer hohen Belastung der Böden durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung und durch Versiegelung auszugehen. Die Funktionen des Bodens im Natur-, Wasser- und Nährstoffhaushalt sowie die Archivfunktion sind hierbei beeinträchtigt worden und entsprechend eingeschränkt.

Der BodenViewer Hessen gibt folglich an, dass es sich um Böden im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr handelt und es werden keine Daten zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung gestellt.

Im Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für den Boden im Plangebiet wird eine „sehr hohe“ Erosionsanfälligkeit angegeben (bodenviewer.hessen.de, HLNUG 2021).

Um den resultierenden potentiellen Erosionsbewegungen, insbesondere von Westen nach Osten, entgegenzuwirken sowie zur Abgrenzung sind Sträucher im Westen des Geltungsbereichs zu pflanzen oder zu erhalten sind (vgl. 1.7.1 Textliche Festsetzungen).

Grundsätzlich gelten aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der kommenden Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

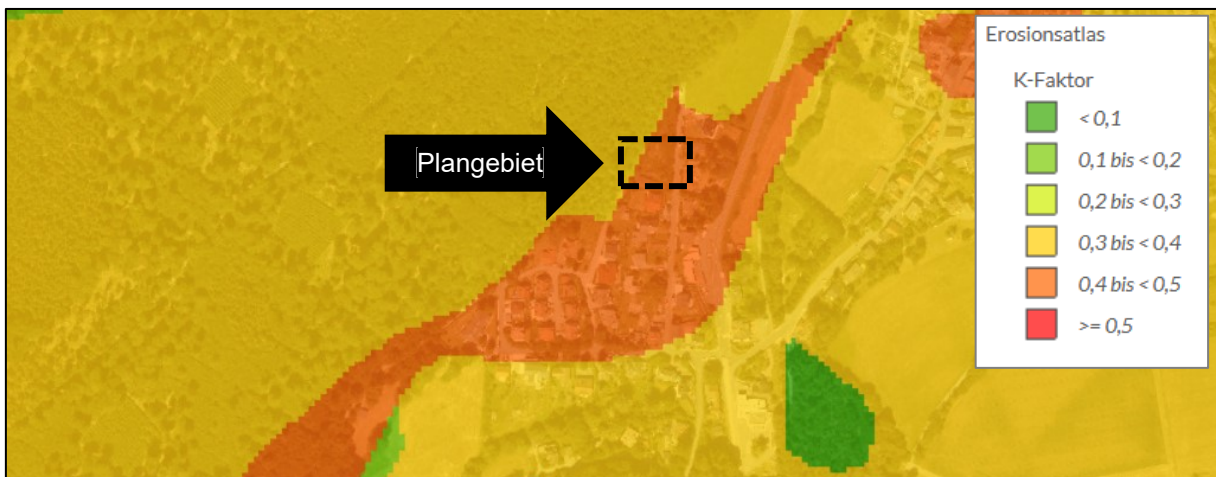
- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen
- „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist zudem das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Regierungspräsidien Hessen 2018) wesentlich.

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Das geplante Vorhaben bereitet eine erneute wohnbauliche Nutzung auf einem bereits baulich geprägten Grundstück mit einer Fläche von weniger als 1500 m² vor. Die Bodenfunktionen, einschließlich des Bodenwasserhaushalts, sind bereits weitgehend beeinträchtigt. Bei Umsetzung der Planung wird eine erneute Versiegelung vorwiegend in Folge der Wohnbebauung erfolgen. Zur Eingriffsverminderung wurden Festsetzungen wie z.B. eine wasserdurchlässige Bauweise von Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen sowie der Ausschluß typischer Steingärten getroffen. Es wird von einer Verminderung der potentiellen Effekte im Zusammenhang mit Wasser- und Bodenbewegungen durch die Strauchpflanzungen ausgegangen. Insgesamt birgt der geplante Eingriff zum derzeitigen Kenntnisstand ein eher geringes Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Boden.

Ausschnitt aus dem Erosionsatlas 2018 - Erosionsgefährdung



Quelle: BodenViewer Hessen, bearbeitet

6.3 Wasser

Innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das nächste Fließgewässer ist die *Weil* mit der Abflussklasse 1 in rd. 80 m östlicher Entfernung.

Das entlang der *Weil* verlaufende festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 sowie das zugehörige Abflussgebiet reichen nicht an die Planung heran, sondern liegen rd. 60 m entfernt, östlich der *Weilroder Straße*.

Das Plangebiet liegt sowohl fern ab von amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten als auch von Heilquellenschutzgebieten. Zudem werden in Planung befindliche Wasserschutzgebiete im Rahmen des Vorhabens nicht berührt.

Im Hinblick auf den Wasserhaushalt des Plangebiets ist aufgrund der früheren Nutzung ein mehr oder weniger eingeschränkter Bodenwasserhaushalt je nach früherem Versiegelungsgrad zu erwarten. Beispielsweise ist im Bereich der früheren Bebauung von einem deutliche eingeschränkten Infiltrationsvermögen auszugehen. Dagegen kann in den gärtnerisch genutzten Bereichen ein vollständig funktionsfähiger Bodenwasserhaushalt vorhanden sein.

Eingriffsbewertung:

Insgesamt ist aufgrund der baulichen Vorprägung, der fehlenden Betroffenheit von Gewässern sowie den eingriffsmindernden Maßnahmen (u. a. wasserdurchlässige Befestigung, Ausschluß von Steingärten) mit einem geringen Konfliktpotenzial bezüglich des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

6.4 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019).

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand von Brombach in unmittelbarer Nähe zum Wald, der den dortigen Landschaftsraum mit einem Anteil von rd. 60 % prägt. Wald und gehölzreiche Flächen besitzen durch u. a. ihre Produktion von Sauerstoff, Speicherung von Kohlenstoff, Filterung von Staub sowie ihre Verdunstungsleistung eine hohe klimatische Wirksamkeit. Demensprechend kann von einer geeigneten Kalt- und Frischluftversorgung innerhalb und angrenzend zum Plangebiet ausgegangen werden. Neben gehölzreichen Flächen werden zudem Freiflächen als klimatische Ausgleichsflächen bezeichnet.

Klimatische Ausgleichsflächen wirken den auf Grund von Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Allerdings sind klimatische Belastungsräume in der Umgebung aufgrund der kleinräumigen Siedlungsstrukturen und der Luftströmungsverhältnisse eher gering ausgeprägt. Die Kalt- und Frischluftbahnen verlaufen der Topografie entsprechend von den bewaldeten höheren Lagen hin zur *Weil* und entlang des *Weiltals*, wodurch eine geeignete Luftzirkulation im Planungsraum zu erwarten ist. In diesem Zusammenhang und trotz der generellen verkehrsbedingten Luftschadstoffe kann von einer tendenziell guten Luftqualität im Planungsraum ausgegangen werden.

Eingriffsbewertung:

Bei Umsetzung der Planung ist in Folge der erneuten Bebauung mit kleinklimatischen Effekten wie zum Beispiel eine eingeschränkte Verdunstung sowie eine leicht erhöhte Durchschnittstemperatur im Plangebiet anzunehmen. Bei Umsetzung der Planung resultiert keine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität zum derzeitigen Kenntnisstand.

Der naheliegende Wald wird weiterhin zu einer geeigneten Frisch- und Kaltluftzufuhr beitragen. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

Bei Umsetzung der Planung ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung der Luft, des Lokalklimas sowie des Klimas zum derzeitigen Kenntnisstand. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in dem Erhalt und Schaffung von Vegetationsflächen, insbesondere schattenspendender Bäume.

6.5 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im November 2021 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Gemarkung Brombach, Flur 1, Nr. 46/1 sowie die *Wildbachstraße* teilweise (Flurstück 47/1 tlw.) im Westen von Brombach. Östlich und südlich grenzt an das Plangebiet Wohnbebauung an. Westlich des Plangebiets besteht ein bewachsener Feldweg vor dem geschlossenen Waldrand. In den Randbereichen des dort befindlichen Buchenwalds kommen vereinzelt Lärchen (*Larix decidua*) und Fichten (*Picea abies*) vor. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein zum beplanten Grundstück zugehöriger ursprünglicher Gartenbereich. Die Fläche liegt brach und es stockt im Zentrum eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich vorwiegend als Abbruchfläche mit steinigem Rohboden dar. Stellenweise ist spärlicher Bewuchs (z. B. Acker-Gauchheil *Anagallis arvensis*) vorhanden, wobei die Randbereiche verbuschen. Darüber hinaus stocken im Südwesten des Plangebiets Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) und Gemeine Hasel (*Corylus avellana*) und es befindet sich dort vernässte Stellen mit Flatter Binse (*Juncus effusus*). Insgesamt wurden folgende Arten innerhalb des Plangebiets und in den Randbereichen erfasst.

<i>Anagallis arvensis</i>	Acker-Gauchheil
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Acker-Kratzdistel
<i>Cornus spec.</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Fragaria spec.</i>	Erdbeere
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Juncus effusus</i>	Flatter-Binse
<i>Lactuca serriola</i>	Kompass-Lattich
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Polygonum aviculare</i>	Vogelknöterich
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rubus sect. Rubus</i>	Brombeere
<i>Senecio inaequidens</i>	Schmalblättriges Greiskraut
<i>Sonchus spec.</i>	Gänsedistel
<i>Tanacetum parthenium</i>	Mutterkraut
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium spec.</i>	Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Das Plangebiet stellt sich als baulich vorgeprägtes Grundstück am Siedlungsrand sowie Waldrand dar. Die erfassten Pflanzen spiegeln den vorangegangenen Abbruch sowie die frühere gärtnerische Nutzung wider. Die ökologische Wertigkeit wird vorwiegend aufgrund der starken anthropogenen Prägung und des spärlichen Bewuchses als gering bewertet.

Geschützte Pflanzen und gesetzlich geschützte Biotope (gemäß § 30 BNatSchG bzw. gemäß § 13 HAGBNatSchG) sowie Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinien sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen bzw. Flora ergibt sich zum derzeitigen Kenntnisstand eine geringe Konfliktsituation bei Umsetzung der Planung.

Eine weiterführende Begrünung wie z. B. eine Gartengestaltung mit vielen heimischen, nektarreichen Blühpflanzen sowie eine Fassadenbegrünung werden empfohlen.

Fotodokumentation



6.6 Tiere, Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Brombach in unmittelbarer Nähe zum Wald und besitzt aufgrund seiner Strukturen eine Eignung als Habitat für verschiedene Tierarten. Allerdings handelt es sich um ein baulich geprägtes Flurstück mit wenig Vegetation (vgl. Kapitel 6.5).

Aufgrund dessen wurde im Winter 2021/2022 eine der Begründung beigelegte „*Potentialanalyse zum Artenschutz für den Bebauungsplan „Wildbachstraße 13“ in der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Brombach Dezember 2021 bis Februar 2022*“ (Erdelen 2022) durchgeführt, deren Zusammenfassung nachstehend erfolgt. Hinzu kommt, dass der Planungsraum bereits im Juni 2021 aufgrund einer Rodung im Rahmen der Baufeldfreimachung auf die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange weitestgehend geprüft wurde (Fehlow 2021). Diesbezüglich ergab sich kein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial, sondern die Anregung zu heimischen Strauchpflanzungen (vgl. 1.7.1 Textliche Festsetzungen).

Im Rahmen der Potentialanalyse (Erdelen 2022) wird nach einer Bestandsbeschreibung auf die planungsrechtlich relevanten Arten bzw. Artengruppen Fledermäuse, Säuger und Bilche, Vögel, Reptilien und Amphibien einzeln eingegangen. Das Gesamtergebnis wird wie folgend zusammengefasst, wobei für eine detaillierte Ausführung auf das separate Dokument verwiesen wird.

Derzeit hat das Grundstück kein erkennbares Potential als Quartier oder Ruhestätte oder sonstiger wesentlicher Lebensraum für geschützte Tierarten. Es ist von einer früheren Nutzung des Grundstücks als Wohn- oder Wochenendhaus mit Garten auszugehen. Durch die Lage zwischen zwei Wegen und mit Wohnbebauung im Süden und Osten ist das Untersuchungsgebiet Flurstück 46/1 und die Nachbarparzelle 46/3 als Teillebensraum für Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien isoliert. Eine Funktion als Wanderweg oder zum Biotopverbund ist nicht zu anzunehmen. Für Vögel und Fledermäuse spielt die Isolation keine wesentliche Rolle, das Lebensraumpotential ist allerdings aus o.g. Gründen (keine Strukturen, die als Quartiere oder Brutplätze mit Berücksichtigung der Nutzung/ Kleinflächigkeit dienen) ebenfalls gering.

Im Hinblick auf Minimierung bzw. Ausgleich wird das Folgende gelistet:

Vermeidungsmaßnahmen:

Ein Rückschnitt oder eine Rodung von Gehölzen sollte nur im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Eingriffsminimierung:

Bei der Bepflanzung des Gartens sollten einheimische und standortgereichte Gehölze verwendet werden, entsprechend den bereits vorkommenden Arten (Brombeere, Süßkirsche, Hasel, Birke, Ahorn-Arten, Hainbuche, weiterhin geeignet sind auch z.B. Eingrifflicher Weißdorn, Esche, Schwarzer Holunder, Himbeere, Mehlsbeere, Eberesche,). Auf keinen Fall sollten Nadelgehölze, Cotoneaster-Arten oder Lorbeer-Kirsche gepflanzt werden.

Schutzmaßnahmen:

- Scheibenanflug ist bei Kleinvögeln die häufigste Todesursache. Aufgrund der direkten Nachbarschaft guter Lebensräume und aufgrund der zu erwartenden hohen Brutvogeldichten in der Umgebung sollten die Fensterscheiben von außen gegen Vogelanflug geschützt werden; hier reichen für eine weitgehende Schutzwirkung bereits schmale senkrechte Streifen in einem Abstand von ca. 10 bis 15 cm aus.*
- Außenbeleuchtungen sollte nach oben und seitlich abgeschirmt sein und in der Lichtzusammensetzung gegen eine Lockwirkung auf Insekten ausgerichtet sein. Sie sollten nicht kontinuierlich betrieben werden.*
- Ablaufrinnen, Kellerschächte und ähnliches sollten so engmaschig vergittert werden, dass keine Kleintiere durch die Maschen fallen können.*

Ausgleichsmaßnahmen:

Aufgrund des fehlenden Potentials oder konkreten Vorkommens geschützter Tierarten ist über die oben genannten Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen hinaus keine Erfordernisse für spezielle Ausgleichsmaßnahmen erkennbar. Es ist allerdings sinnvoll, wenn auf freiwilliger Basis bei der Bebauung am Haus oder an neuen Gehölzen Nistkästen für Vögel oder Fledermäuse angebracht werden.

Fazit:

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung und unter Beachtung der oben genannten Hinweise ist nicht zu erwarten, dass bei der Bebauung Lebensstätten von Fledermäusen, europäischen Brutvögeln oder anderen streng geschützten Tierarten zerstört oder Populationen geschützter Tierarten wesentlich beeinträchtigt werden oder Tiere dieser Arten getötet werden.

Eingriffsminimierend wurde die Pflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans integriert. In der Zusammenfassung birgt das geplante Vorhaben zum derzeitigen Kenntnisstand keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber dem Artenschutz.

6.7 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im zweitgrößten Naturpark Hessens, dem Naturpark „Hochtaunus“. Naturparke sind großräumige Schutzgebiete, deren Schutzstatus sich vor allem aus der durch die landschaftlichen Voraussetzungen gegebene Erholungsfunktion bedingt. Ausgenommen des Naturparks befindet sich das Plangebiet fern ab von Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz.

Das nächste Natura-2000-Gebiet sowie ein Naturschutzgebiet in ähnlicher räumlicher Ausdehnung liegen in rd. 3 km westlicher Entfernung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet Nr. 5716-306 „Niedges-, Sau- und Kirrbachtal zwischen Mauloff und Schmitten“ sowie das Naturschutzgebiet „Saubach und Niedgesbach bei Schmitten“ (Nr. 1434017).

Im Plangebiet finden sich keine gesetzlich geschützten Biotop- und Kompensationsflächen. Auch werden diese Flächen mit rechtlicher Bindung im Rahmen der Planung nicht tangiert. In etwa 280 m südlicher Entfernung befinden sich potentiell gesetzlich geschützte Biotop- (Nr. 742 *Feuchtwiese im Weital bei Brombach*, Biotoptyp: *Grünland feuchter bis nasser Standorte*), welche durch die Planung aufgrund der Entfernung nicht berührt werden.

Eingriffsbewertung:

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich aufgrund der gegebenen Entfernungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten, einschließlich von Natura-2000-Gebieten und den Erhaltungszielen, sowie Kompensationsflächen mit rechtlichen Bindungen zum derzeitigen Kenntnisstand.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hochtaunus. Aufgrund der derzeitigen Nutzung sowie der Lage im Siedlungsgefüge wird der Naturpark Hochtaunus in seinen Belangen nicht negativ berührt.

6.8 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch seinen hohen Waldanteil und die vorwiegend nach Norden ausgerichteten, weildurchflossenen Tälern mit einer Vielzahl an kleinen Siedlungen geprägt. Es handelt sich grundsätzlich um einen Raum – *Taunushochlagen mit der Weil* - mit sehr hoher Landschaftsqualität.

Das Plangebiet befindet sich am nach Westen ansteigenden Wald- und Siedlungsrand, wobei im Osten eine weitere Bauzeile besteht. Daher befindet sich das Plangebiet im Siedlungsgefüge und ist von der annähernd im Tal verlaufenden *Weilroder Straße* nicht einsehbar. Dahingegen ist eine Sichtbeziehung nach Osten, zu den gegenüber liegenden, weniger bewaldeten Hängen möglich.

Ein Landschaftsschutzgebiet befindet sich nicht im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Eingriffsbewertung:

Die planungsrechtlich ermöglichte Bebauung fügt sich aufgrund der begrenzten Höhenentwicklung, der reduzierten Beleuchtung und den angepassten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften in den südlich und östlich liegenden Siedlungsbereich ein. Demnach ist davon auszugehen, dass auch von den gegenüberliegenden Hängen der Neubau nicht ins Blickfeld rückt. Wesentliche sichtexponierte Elemente, die durch die Planung tangiert werden, wurden im Planungsraum zudem nicht festgestellt.

Insgesamt ergeben sich vorwiegend aufgrund der angepassten Planung zum derzeitigen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei Umsetzung der Planung.

6.9 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich von Wald-, Landwirtschaftsflächen und Wohnbebauung umgeben. Zudem liegt es innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Abrundungssatzung. Mit der geplanten Ausweitung als Wohngebiet im näheren Umfeld der vorhandenen Nutzungen kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz entsprochen werden. Auch hinsichtlich des zu erwartenden geringen Anstiegs von Emissionen (Licht, Wärme, Feinstaub bzw. Staub, Luftschadstoffe, Reifenabrieb, Lärm) in Folge der planungsrechtlich ermöglichten Bebauung des Betriebs sowie dem zusätzlichen Verkehr sind keine wesentlichen immissionsschutzrechtliche Konflikte ersichtlich. Die auftretenden Störungen/ Lärm während der Bauphase treten nur temporär auf.

Der Planungsraum besitzt aufgrund seiner landschaftlichen Strukturen insgesamt einen erhöhten Erholungs- und Freizeitwert. Zudem verlaufen zahlreiche Wanderwege um oder in der Nähe des Geltungsbereichs wie zum Beispiel der Weitalradweg sowie der Fernwanderweg H9. Der Neubau des Zweifamilienhauses wird sich allerdings nicht negativ auf die Erholungs- und Freizeitfunktionen auswirken, sondern gliedert sich in die vorherrschende Siedlungsstruktur ein. Wesentlich ist die geeignete Umsetzung der Festsetzungen wie z. B. die Höhenbegrenzung.

Insgesamt ist zum derzeitigen Kenntnisstand keine Beeinträchtigung des Menschen und seiner Gesundheit, einschließlich der Wohn- und Erholungsqualität sowie der Bevölkerung im Allgemeinen ersichtlich.

6.10 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation aufgrund der vorliegenden Verfahrensart gemäß § 13a BauGB.

Darüber hinaus ergibt sich im Rahmen der Planung keine Betroffenheit gesondert zu betrachtender artenschutz- und biotopschutzrechtlicher Belange.

6.11 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie zur Dachbegrünung und die weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen kann daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet werden.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

7.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz. Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen tlw. neu verlegt werden (Leitungen und Hausanschlüsse).

Aufgrund der Lage des Plangebietes geht die Gemeinde davon aus, dass die Trinkwasserversorgung angesichts der vorhandenen Infrastrukturen gedeckt werden kann, zumal kein wesentlicher Zusatzbedarf zu erwarten ist. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen keine Hinweise, die einer Versorgung des Plangebietes grundsätzlich entgegenstehen.

7.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Schmutzwassers wurde von Seiten der Gemeinde Schmitten geprüft. Abwasseranlagen sind in der *Wildbachstraße* vorhanden. Die Hausanschlüsse müssen entsprechend hergestellt oder angepasst werden.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, 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, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Auf die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen der Gemeinde Schmitten (Zisternensatzung) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung. Auch aus diesem Grund kann hier von weiteren Festsetzungen abgesehen werden.

Hinweise: Für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Es wird in diesem Kontext ergänzend darauf hingewiesen, dass die großflächige Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohre und Regenrinnen, nach Möglichkeit zu vermeiden ist.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Der Gemeinde Schmitten liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

8.1 Abfallbeseitigung

Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist im Rahmen der Beteiligung regelmäßig darauf hin, dass bei einer Lagerung des Erdaushubs eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden kann (siehe Kapitel 3.4 des v. g. Merkblattes). Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 — Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

8.2 Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.

2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherefähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden – damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

9. Kampfmittel

Es besteht keinen begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Kampfmitteln im Plangebiet zu rechnen ist. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

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.

Vorliegend sind keine immissionsschutzrechtlichen Belange erkennbar, die im Rahmen der Abwägung einer besonderen Würdigung bedürfen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße sind auch aus dem planinduzierten Verkehrsaufkommen keine immissionsschutzrechtlichen Aspekte ableitbar.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.

13. Bodenordnung

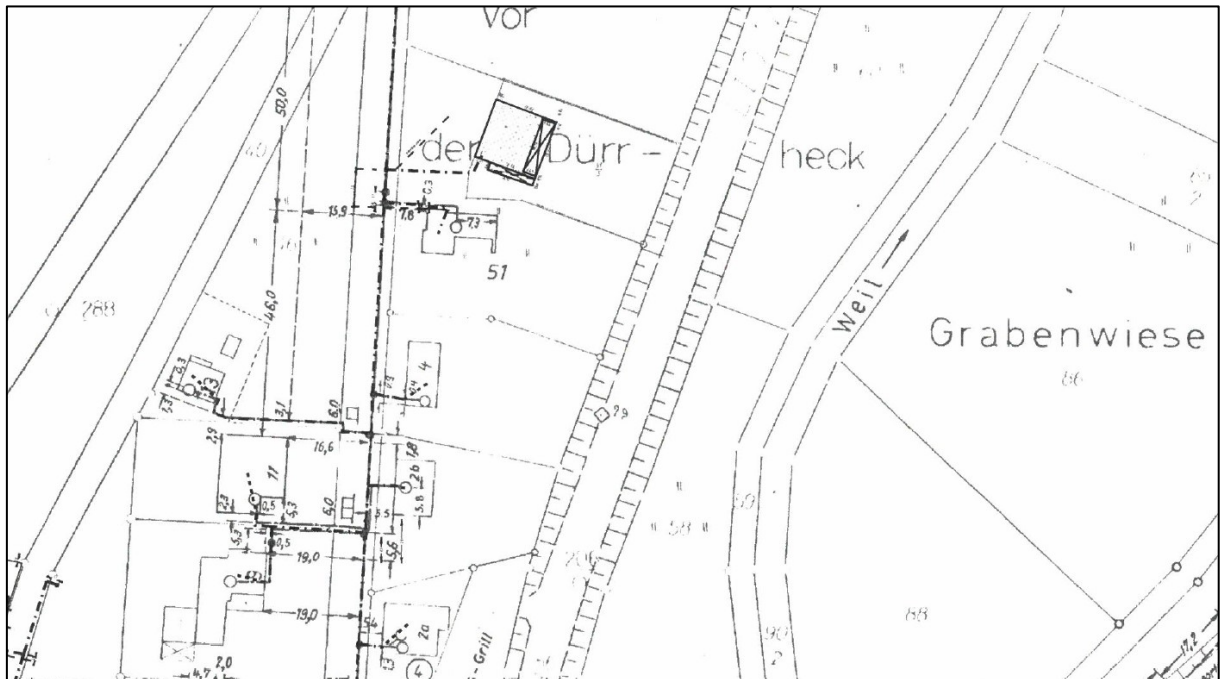
Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist nicht erforderlich.

14. Infrastrukturen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse- der Telekom. (s. Anlage Lageplan). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Auszug Lageplan der Telekom



Quelle: Deutsche Telekom Technik GmbH

15. Kosten

Sämtliche im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehenden Kosten einschließlich der Erarbeitung notwendiger Fachgutachten (z.B. Artenschutz, Schalluntersuchung, etc.) und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden von der Bauherrschaft übernommen.

16. Anlagen und Gutachten

- Diplom-Biologe Volker Erdelen: Potentialanalyse zum Artenschutz für den Bebauungsplan „Wildbachstraße 13“ in der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Brombach, Dezember 2021 bis Februar 2022, Kelkheim

[Planstand: 19.04.2022]

[Projektnummer: 21-2620]

Projektleitung: [Bode / Wiemer / Schweikart]

]

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de