

Stadt Bad Orb

Begründung

FNP-Änderung im Bereich des Bebauungsplanes

„Wemmstraße“

Vorentwurf

Planstand: 28.03.2022

Projektnummer: 220520

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL), S. Halili, M. Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungs-
politik

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

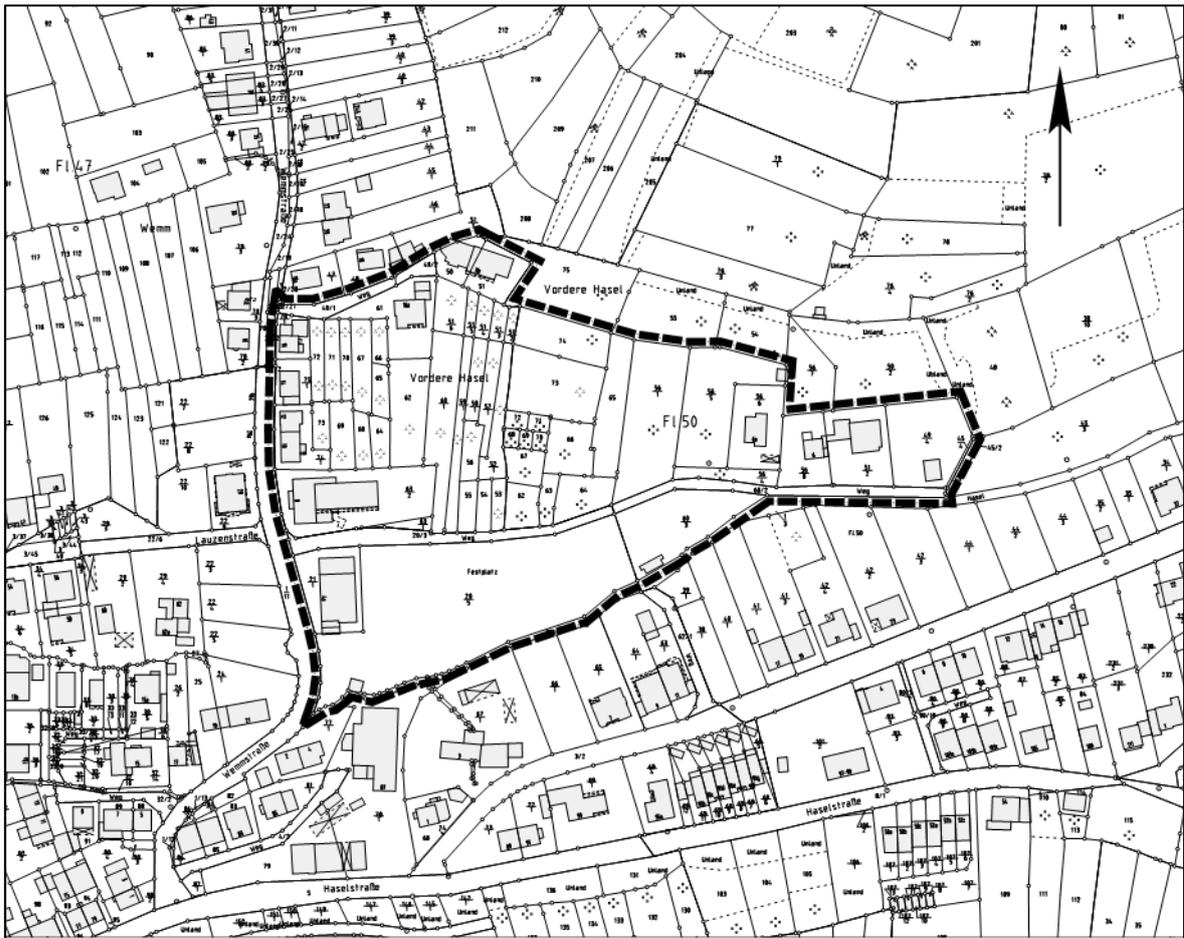
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Verfahrensart und -stand	9
2. Städtebauliche Konzeption	10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	12
4. Inhalt und Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
5. Berücksichtigung umweltschützende Belange - Umweltprüfung und Umweltbericht	15
5.1 Eingriffs- und Ausgleichplanung	16
5.2 Artenschutzrechtliche Belange	17
6. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	17
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
7.1 Überschwemmungsgebiet	18
7.2 Wasserschutzgebiet.....	18
7.3 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	18
7.4 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	21
7.5 Abwasserbeseitigung.....	21
7.6 Abflussregelung	22
7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	23
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	23
9. Kampfmittel.....	24
10. Stellplatzsatzung	24
11. Bauverbotszone.....	24
12. Bodenschutz/ Erdmassenausgleich.....	24
13. Gebäudeenergiegesetz	25
14. Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise für die Kommune und den Grundstücksbesitzer*in	25
15. Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Freiflächengestaltungsplan.....	26

16. Entwässerung und deren bauliche Gestaltung	26
17. Immissionsschutz	26
18. Denkmalschutz	27
19. Bodenordnung	27
20. Flächenbilanz	27
21. Anlagen und Gutachten	27

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat am 18.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wemmstraße“ sowie die Änderung des Flächenutzungsplanes in diesem Bereich in der Kernstadt Bad Orb beschlossen.

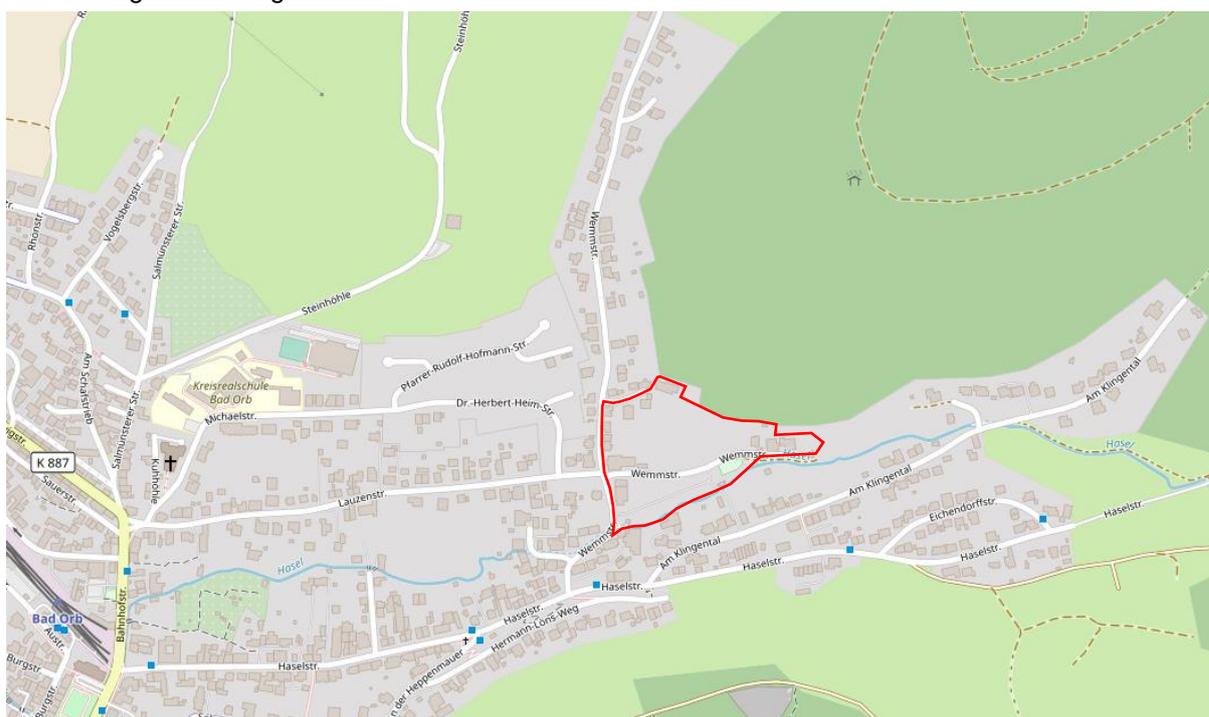
Ziel des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bzw. die Darstellung einer Wohnbaufläche i.S.d. § 1(1)1 BauNVO, um den Bestand zu erfassen und durch weitere Baugrundstücke den Ortsrand abzurunden und zu ergänzen. Der vorhandene Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie der Parkplatzbereich werden städtebaulich neu geordnet. Die städtebaulichen Ziele gelten auch für FNP-Änderung.

Das Planerfordernis ergibt sich aus der Tatsache, dass das bisherige Baugebiet „Michaelstraße/Lauzenstraße“ sich derzeit in der Umsetzung befindet und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken weiterhin ungebrochen in Bad Orb anhält. Aus diesem Grund hat die Stadt Bad Orb sich dazu entschieden, den ursprünglichen Beschluss aus dem Jahr 2010/2011 für die Aufstellung dieses Bebauungsplans fortzuführen und neu zu aktivieren, zumal ein Großteil des Gebietes bereits bebaut ist und jetzt durch eine Neuordnung der Baugrundstücke sowie durch die Schaffung einer neuen Erschließungsstraße der Ortsrand im Nordosten von Bad Orb abgerundet werden kann. Somit kann zum einen eine Nachverdichtung bestehender Baugrundstücke erfolgen, zum anderen kann ein Siedlungsflächenschluss zwischen der östlichen und westlichen Bebauung im Bereich der Wemmstraße bzw. der Planstraße A erfolgen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Das Plangebiet wird auch über die „Wemmstraße“ sowie über die geplanten zusätzliche Erschließungsstraße A (Verbreiterung) und B (neue Erschließungsachse) innerhalb des Gebietes erschlossen.

Ergänzt werden die Baugebiete durch Grünflächen und Ausgleichsflächen nördlich beziehungsweise südlich des Siedlungsflächenbestandes. Hierbei handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz sowie einem Frischluftkorridor, in dem temporäre Nutzungen zugelassen werden sollen. Die nördliche Fläche wird als Ausgleichsfläche, Zweckbestimmung Feldgehölz ausgewiesen, während der südliche Bereich zur Aue der Hasel hin als Feuchtgrünland und Retentionsraum ausgewiesen wird.

Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird eine Umweltprüfung für die o.g. Bauleitplanverfahren durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung zu integrieren. Die Belange von Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln. Es werden grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Zusätzlich werden externe Ausgleichsflächen mit in die Planung aufgenommen, um den neu verursachten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2022), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung umfassen in der Gemarkung Bad Orb **in der Flur 48** die Flurstücke 20/3, 20/5, 21/1, in der Flur 50 die Flurstücke 45/4, 49/4, 51/3, 51/4, 56/1, 56/4, 56/5, 56/6, 56/8, 62-74 und in der Flur 47 die Flurstücke 49/2, 50-51, 51/2 – 51/6, 52/1, 53-56, 57/1-60/1, 61, 61/2, 62, 63/2, 64-70, 71/1, 71/2, 72, 73, 74/1, 75/1, 76/1. Damit umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund **23.265 m²**.

Das Plangebiet selbst ist gegenwärtig durch verschiedene Nutzungen geprägt. An der westlichen Grenze des Gebietes entlang der „Wemmstraße“ befindet sich derzeit Wohnbebauung. Weitere Wohnbebauung liegt im östlichen Bereich des Plangebietes. Im südlichen Teilbereich im Anschluss an die Fläche für den Gemeinbedarf mit kulturellem Zweck dienenden Gebäuden und Einrichtungen ist eine großflächige Schotter- und Asphaltfläche vorzufinden. Östlich angrenzend an diese Fläche liegt ein Spielplatz. Das nördliche und nordöstliche Teilgebiet ist durch Grünfläche geprägt in Form von Kleingartenanlagen, kleinflächige Weideflächen sowie Baumbestand.

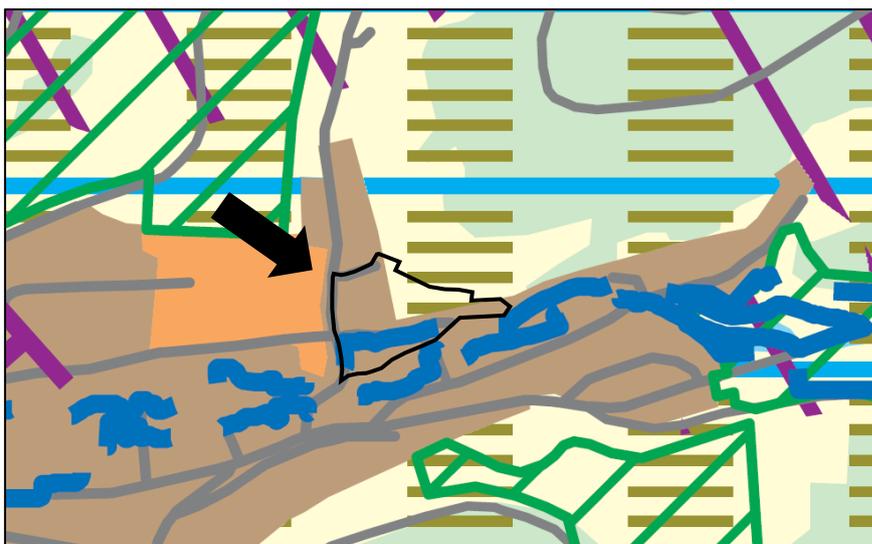
Nördlich und nordöstlich des Plangebietes schließt sich Waldfläche an. Westlich der „Wemmstraße“ sowie in einem kleinen Teilbereich nordwestlich grenzt an das vorliegende Plangebiet Wohnbebauung. Diese ist im nördlichen Teil über den Bebauungsplan „Michaelstraße / Lauzenstraße“ von 2017 bauplanungsrechtlich gesichert. Weitere Wohnbebauung befindet sich auch südlich des Plangebietes. Diese zeigen sich im südöstlichen Teil als Gartengrundstücke der Wohnbebauung. In diesem Bereich besteht Bauplanungsrecht über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Klingental“ von 1977.

1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist für den größten Teil des Plangebietes ein Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dargestellt. Im nordöstlichen Teilbereich wird ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) dargestellt. Zudem wird überlagernd ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug (6.1.2-1) dargestellt. Darüber hinaus befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz.

Vorliegend wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO geplant. Dabei werden die Belange des Trinkwasserschutzgebietes Schutzzone IIIB beachtet. Auch die Vorgaben des Regionalen Grünzuges werden durch die Ausweisung der Grünflächen und der Ausgleichsflächen im südlichen und nördlichen Geltungsbereich geändert. Im Vergleich des Geltungsbereiches mit den Regionalplan sind nur rd. 6 Bauplätze nicht als Siedlungsfläche Bestand dargestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe der Planwerke können die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterschiedlich interpretiert werden, der überwiegende Teil ist aber folglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010



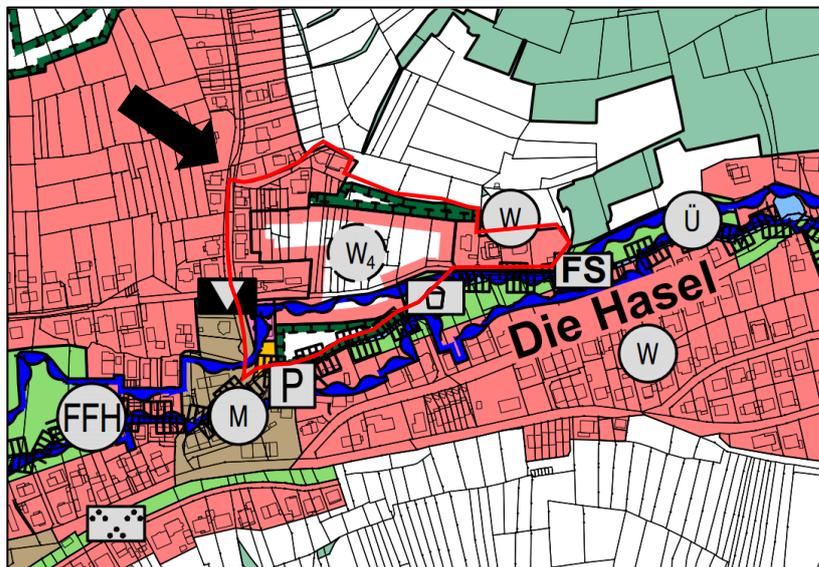
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Stadt Bad Orb derzeit keinen gültigen Flächennutzungsplan besitzt, ist eine Änderung beziehungsweise Aufstellung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Orb wird derzeit flächendeckender für das gesamte Gemarkungsgebiet der Stadt Bad Orb erstellt. Im Entwurf des FNPs wird der mittlere Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche Planung dargestellt. Nordwestlich, westliche sowie östlich sind Teilbereiche als Wohnbaufläche Bestand ausgewiesen. Im Südwesten ist zudem eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Östlich angeschlossen daran liegt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes. Des

Weiteren befindet sich eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses im Süden des Gebietes. Darüber hinaus ist im südlichen Bereich des Plangebietes eine Grünfläche Bestand mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen.

Abb. 4: Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Orb 2020



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Das Gebiet erfasst den bauplanungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB und Innenbereich gemäß § 34 BauGB. An das Plangebiet grenzen jedoch rechtskräftige Bebauungspläne an.

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Michaelstraße / Lauzenstraße“ von 2017 (Abb.5) grenzt in einem Teilbereich westlich an das Plangebiet an. Darin wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO (WA1, WA2 und WA3) ausgewiesen. Für das WA1 und WA3 werden eine Grundflächenzahl (GRZ) GRZ=0,3 festgesetzt und Geschossflächenzahl (GFZ) GFZ=0,6 festgesetzt. Für das WA2 wird eine GRZ=0,3 und eine GFZ=0,5 festgesetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird für das gesamte Allgemeine Wohngebiet auf Z=II festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt im WA1 6,5 Meter und im WA2 6,0 Meter. Außerdem wird für das WA2 zusätzlich eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 Meter festgesetzt. Für das WA3 werden keine Festsetzungen zu Trauf- oder Firsthöhe getroffen. Zudem wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Südlich an das vorliegende Plangebiet angrenzend befindet sich der rechtsgültige Bebauungsplan „Klingental“ von 1977 (Abb.6).

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO sowie ein Reines Wohngebiet i.S.d. § 3 BauNVO ausgewiesen.

Der Bereich, der an das vorliegende Plangebiet grenzt, ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl (GRZ) GRZ=0,3 und Geschossflächenzahl (GFZ) GFZ=0,6 sowie eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von Z=II und eine offene Bauweise.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Michaelstraße / Lauzenstraße“ (2017)

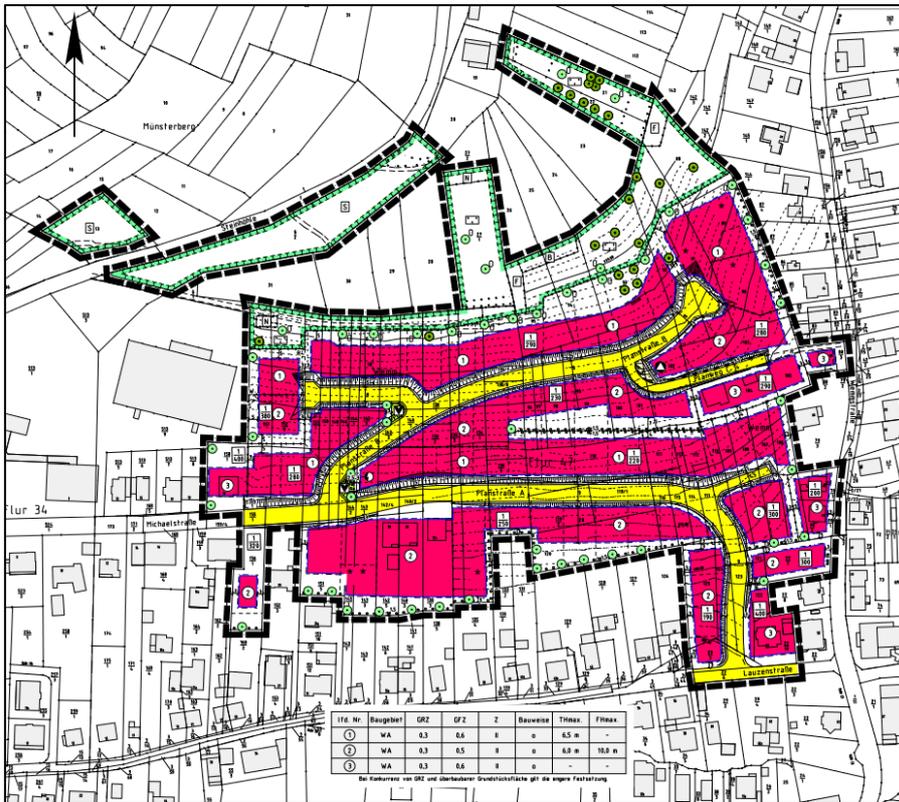
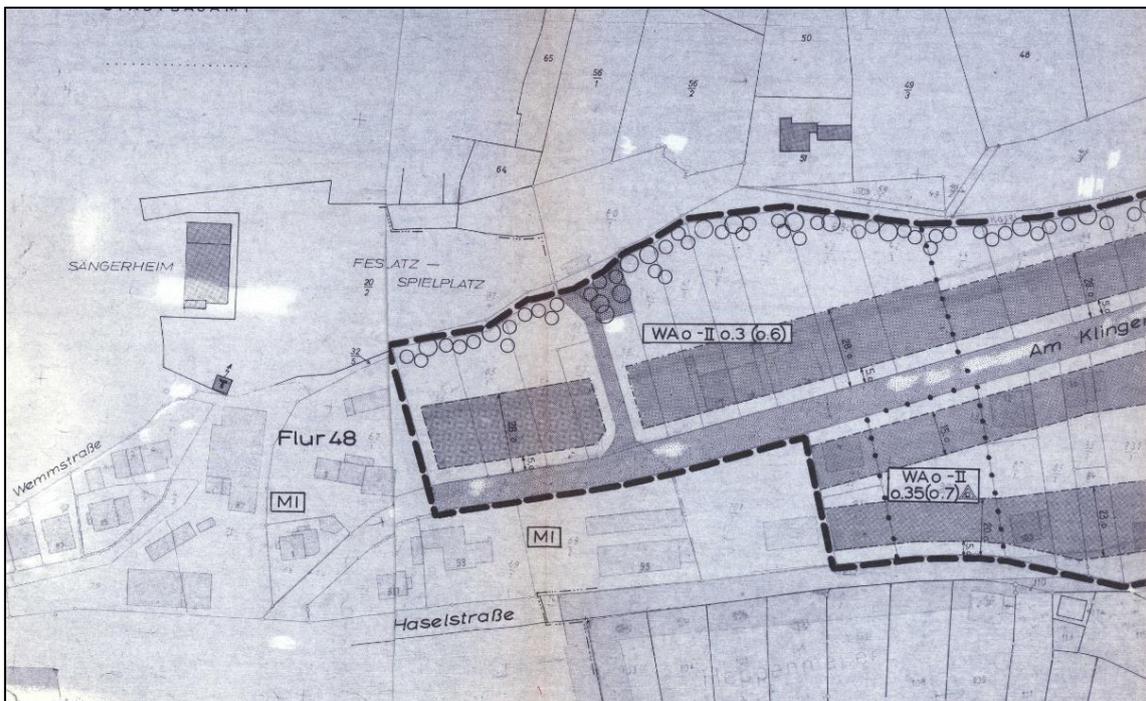


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Klingental“ (1977)



1.6 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 Stadt Bad Orb ist grundsätzlich weiter bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Dies kann durch zahlreiche Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dokumentiert werden, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden. Weitere Nachverdichtungen sind in Vorbereitung. Dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung steht jedoch auch eine entsprechend hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken entgegen, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort mittlerweile fehlenden Flächenpotenzials letztlich nicht entsprochen werden kann.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und aufgrund der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung zu den angrenzenden Wohngebieten kann die Baugebietsentwicklung gesamträumlich als begründet und als Abrundung der Ortslage angesehen werden. Auch die Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (Regionalplan Südhessen) sprechen hier für eine Siedlungsflächenentwicklung. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass Flächen in Anspruch genommen werden, die bisher durch landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt sind. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Aufgrund der Ortsrandlage und dem weiterhin bestehenden Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft sowie der Größe mit rd. 18 neuen Bauplätzen und einer Gebäudehöhenbegrenzungen (OK-max. = 8,5 bis 9,0m) stellt die Baugebietsentwicklung einen maßvollen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. Der Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfordert eine gewisse Zulässigkeit der Höhenentwicklung, um den Flächenverbrauch in der Gesamtheit zu reduzieren.

Die Kernstadt selbst ist nur durch wenige Baulücken, die in privater Hand sind, gekennzeichnet. Weitere innerörtliche Freiflächen selbst werden durch Iw, Nebenerwerbsbetriebe, Gewerbe- und Handwerk, Gartenflächen, Auenbereiche, Obstbaumwiesen, Haus- und Kleingärten und Grabeland gekennzeichnet und unterstreichen den noch intakten Charakter der Kernstadt. Somit stehen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Flächen für eine Nachverdichtung im Innenbereich in der erforderlichen Größenordnung

zur Verfügung. Zum Entwurf wird eine vertiefende Betrachtung der Baulücken in der Kernstadt vorgenommen.

Die Stadt Bad Orb möchte trotz fehlender Nachverdichtungspotenziale auf den einzelnen privaten Grundstücken dem gesetzlichen Auftrag des § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB Rechnung tragen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördern sowie bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) wurden bereits in den vergangenen Jahren im Sinne der Innenentwicklung mobilisiert. Eine vertiefende Betrachtung hierzu erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Um den vorherrschenden Bedarf an Wohnbauplätzen decken zu können, ist es unausweichlich Flächen des derzeitigen Außenbereiches in Anspruch zu nehmen. Die Fläche des vorliegenden Plangebietes wird dabei durch die übergeordneten Ebenen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Regionalplanung bereits als geplante Wohnbaufläche benannt und somit für diese Nutzung vordefiniert.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden qualifizierten Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	18.12.2019 Bekanntmachung: 02.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	04.04.2022 – 06.05.2022 Bekanntmachung: 02.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 30.03.2022 Frist 06.05.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan / Mitteilungsblatt der Stadt Bad Orb.

In Ergänzung der o.g. Ausführungen weist die Stadt Bad Orb in der Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung

und auf geänderte und ergänzte Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen hin. Die Unterlagen werden auch zusätzlich auf die Homepage der Stadt eingestellt.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein. Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist primär die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Damit wird zum einen die bereits bestehende Wohnbebauung im Plangebiet bauplanungsrechtlich gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen (i.S. einer Nachverdichtung), zum anderen werden weitere Flächen für eine Bebauung mit Wohngebäuden vorbereitet, die der Auffüllung und Abrundung der Ortslage dient.

Um die bestehende Nachfrage an Baugrundstücken im Ort zu erfüllen, werden hierdurch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für etwa 18 neue Baugrundstücke geschaffen¹. Die Planung ermöglicht die Errichtung von Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Zum jetzigen Planungszeitpunkt steht jedoch die abschließende Bauweise noch nicht fest. Derzeit wird das Plangebiet bereits durch bestehende Wohnbebauung, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Grünflächen mit teilweise Gehölzstrukturen geprägt. Außerdem wird das Plangebiet städtebaulich durch die nördlich, südlich und weiter auch westlich angrenzende bestehende Wohnbebauung und Siedlungsstruktur geprägt. Diese Strukturen wurden auch für die hier vorgelegte Planung aufgegriffen, so dass sich das Baugebiet harmonisch und moderat in das Umfeld einfügt. Die Entwicklung des vorliegenden Plangebietes bildet daher eine angemessene Erweiterung und einen sinnvollen Abschluss des vorhandenen Siedlungskörpers an dieser Stelle.

Darüber hinaus findet eine städtebauliche Neuordnung und Sicherung der bereits vorhandenen Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie des Parkplatzbereiches statt. Das Plangebiet ist durch die vorhandene Topografie geprägt. Ausgehend vom höchsten Punkt im Norden fällt die Topografie nach Süden und nach Südwesten hin ab. Der Auenbereich der *Hasel* prägt den südlichen Geltungsbereich und sollte von einer Bebauung im Sinne des Klimaschutzes und Hochwasserschutzes freigehalten werden, so dass der Auenbereich überwiegend als Grünfläche, Zweckbestimmung, Frischluftkorridor und als Ausgleichsfläche (Retentionsraum) ausgewiesen wird. Diese Gewässerparzelle wird durch die vorliegende Planung gesichert und

¹ Da der Bebauungsplan die Grundstücksgrenzen nicht abschließend festlegt, kann eine unterschiedliche Zahl an Bauplätzen umgesetzt werden. Bei der vorliegenden Planung sollen neben den klassischen Einfamilienhäusern auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Grundstücke sind daher in unterschiedlichen Größen dargestellt.

offen gehalten, einzige Ausnahme bilden die Brücke auf Höhe des Spielplatzes und der vorhandene Parkplatz im Südwesten. Zum Entwurf wird die Erschließungsplanung im Detail weiter festgesetzt, so dass zum Beispiel im Zuge der Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem auch im Auenbereich Regenrückhaltebecken geschaffen werden können. Ausgehend von der im Süden des Gebietes liegenden Bachparzelle (Hasel) ist eine Bauverbotszone mit einem Gewässerabstand von 5 Metern einzuhalten und in der Plankarte gekennzeichnet. In diesem 5m Streifen sind gemäß § 23 HWG keine baulichen Anlagen zulässig. Die Flächen dieses Bereiches müssen bauplanungsrechtlich aufgrund der Vorbelastung (Parkplatz, Festplatz, Spielplatz plus baulicher Anlagen) als Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch bewertet werden, so dass ein Abstand von 5 Metern von baulichen Anlagen zu berücksichtigen ist.

Die Erschließung des Plangebietes wird über die an der westlichen Grenze des Plangebietes entlanglaufende „Wemmstraße“ erfolgen. Bei der Ausarbeitung verschiedener Planungsvarianten hat sich die Stadt auf die in der Plankarte festgelegte Variante konzentriert. Ausgehend von der *Wemmstraße* wird über die bestehende Straße nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf (als Planstraße A bezeichnet) eine Verbreiterung des Straßenraumes auf 7,5m Breite vorgesehen. Im östlichen Drittel knickt dann diese Erschließungsstraße hangaufwärts nach Westen ab (Planstraße B), so dass auch die Grundstücke oberhalb des jetzigen Erschließungsachse (hangaufwärts) erschlossen werden können. Die Planstraße A ist überwiegend schon ausgebaut und erschließt derzeit die östlichen Grundstücke Nr. 6a, 8 und 10. Die Aufteilung des Straßenraumes (Fahrbahnbreite, Stellplätze, gemischte Verkehrsfläche, Fußwege, Spielstraße, etc.) wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben, zumal einige der o.g. Parameter auch von der Gestaltung der Grundstücke abhängen (z.B. Stellplätze im Zusammenhang mit den Grundstückzufahrten). Ziel der nachfolgenden Erschließungs- und Straßenraumplanung sollte es aber sein, sowohl öffentliche Stellplätze als auch Baumpflanzungen vorzusehen, um eine gewisse Aufenthaltsqualität und Funktionalität im Baugebiet zu erlangen. Die Möglichkeit der Baumpflanzungen hängen allerdings von den Trassen der Infrastrukturplanungen (Wasser, Abwasser, Stromleitungen, etc.) ab und vereinbaren sich evtl. nicht aufgrund erforderlicher Schutzabstände. Deshalb wird hier planerische Zurückhaltung ausgeübt. Der entlang der südöstlichen Grenze des Plangebiets verlaufenden landwirtschaftliche Weg wird als solches gesichert und dient nicht der Erschließung der Baugrundstücke. Sie sind ausschließlich dem landwirtschaftlichen Betriebsverkehr vorbehalten. Die östlichen Grundstücke werden daher über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die Flurstücke 56/8 und 51/3 erschlossen. Die Wendeanlage im Bereich der Planstraße B ist so konstruiert, das das Müllfahrzeug entsprechend ausreichend Platz (je nach Fahrzeugtyp) ohne Rangieren wenden kann. Im Bereich der nördlichen Wemmstraße (Frühstück 49/1 und 49/2) wird der heutige Status quo übernommen, zumal in diesem Bereich ausschließlich bestehende Wohnhäuser erschlossen werden.

Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen den Festsetzungsrahmen der direkt angrenzenden Bebauungspläne auf und bereiten im Kontext dessen eine angemessene städtebauliche Weiterentwicklung vor. Vorliegend wird so im WA1 eine GRZ=0,30 und eine GFZ=0,6 für eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern festgesetzt. Hierin sind maximal Z=II zwei Vollgeschosse und eine maximale Höhe der Gebäudeoberkannte bis zu 8,5 Metern zulässig. Das WA2 und das WA3 erfassen bebauete Grundstücke und unbebaute Grundstücke. Im Bereich des WA 3 ist durch die Vorgaben auch eine 3-geschossige Bauweise möglich, so dass dort auch Mehrfamilienhäuser entstehen können (GRZ=0,4, eine GFZ=0,8, ohne eine maximale Höhenbegrenzung). Eine Höhenbegrenzung erfolgt jedoch im WA 2, dass mit einer Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,7 bei 2 Vollgeschossen eine maximale Firsthöhe von 9 Metern aufweisen darf. Dadurch das hier auch baulicher Bestand erfasst wird, würden sich die neuen Gebäude moderat in die vorhandene Ortslage einfügen.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird der heutige Gebäudestand aufgenommen und eine Grundflächenzahl von 0,7, eine Geschossflächenzahl von 1,4 bei 2 Vollgeschossen und offener Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise ist sonst bei allen Gebietstypen gleich (offene Bauweise), um den Hangbereich und den südlich angrenzenden Frischluftkorridor nicht zu stark durch längere Gebäuderiegel zu beeinträchtigen. Im Plangebiet soll im Sinne des § 1 Abs.6 BauGB die Möglichkeit bestehen, unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit des Eigentums oder Mietung von Wohnraum zu schaffen. In allen Nutzungstypen (bis auf das WA1) ist die Ausnutzung der Geschossflächenzahl höher angesetzt, um eine Verdichtung der Geschossfläche (auch durch ein Staffelgeschoss) zu ermöglichen (flächensparender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB). Im Plangebiet wird dadurch eine gemischte Bebauung mit verschiedenen Gebäudetypologien für unterschiedliche Wohnbedürfnisse ermöglicht.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und umfangreiche Anpflanzungsflächen getroffen. Durch die Festsetzungen von Anpflanzungsflächen und dem Anpflanzen von Bäumen sowie der (eingeschränkten) Dachbegrünung und der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen unter Ausschluss von Schottergärten wird zur städtebaulichen und v.a. ökologischen Aufwertung des Plangebietes erheblich beigetragen. Ziel der Planung ist es einen Akzent für eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung zu setzen, um den Eingriff in das Lokalklima deutlich zu minimieren und das Gebiet nachhaltig mit einem ökologischen Grundstandard für die Wohn- und Wohnumfeldqualität auszubilden. Zudem wird ein durchgrüntes Quartier fokussiert, welches zusätzlich zum Ortsrand hin eine Eingrünung erfährt, um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft aber auch zum bestehenden Ortsrand zu ermöglichen. Zudem ist gemäß textlicher Festsetzungen ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, mit dem Zweck der Bildung von Sichtachsen bzw. um den Eindruck einer geschlossenen Siedlungsstruktur am Ortsrand visuell zu unterbrechen. Hierdurch wird auch der Grünanteil erhöht, um dem ökologischen Belangen Rechnung zu tragen sowie die direkte Wohnumfeldqualität zu erhöhen und den Klimaschutz zu fördern.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der baulichen Umgebung auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Die im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zur Gestaltung baulicher Anlagen orientieren sich an den für das nähere Umfeld des Plangebietes bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben, berücksichtigen aber zugleich die Anforderungen einer modernen und zeitgemäßen Bebauung.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im Bereich des östlichen Ortsrandes der Kernstadt von Bad Orb. Die Erschließung des Plangebietes soll über die westlich angrenzende „Wemmstraße“ erfolgen. Diese erschließt bereits die angrenzenden Baugebiete sowie die schon bestehende Bebauung im Plangebiet selbst. Bei der Ausarbeitung der städtebaulichen Konzepte mit verschiedenen Erschließungsvarianten hat sich die Stadt auf eine von der „Wemmstraße“ abzweigende Erschließungsstraße mit Wendeanlage geeinigt. Die Erschließungsstraße (Straßenraum) soll eine Breite von 7,5 Metern einnehmen. Die Aufteilung des Straßenraumes (Fahrbahnbreite, Stellplätze, gemischte Verkehrsfläche, Fußwege, Spielstraße, etc.) wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben, zumal einige der o.g. Parameter auch von der Gestaltung der Grundstücke abhängen (z.B. Stellplätze im Zusammenhang mit den Grundstückzufahrten).

Der entlang der südöstlichen Grenze des Plangebiets verlaufende landwirtschaftliche Weg wird als solche gesichert und dient nicht der Erschließung der Baugrundstücke. Er ist ausschließlich dem landwirtschaftlichen Betriebsverkehr sowie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten.

Ausgehend von dem Plangebiet besteht in ca. 5 km ein Anschluss an die Bundesstraße B 267 sowie die Autobahn A 66 wodurch eine gute Anbindung in die Nachbarstädte Gelnhausen und Wächtersbach sowie die benachbarten Kommunen besteht. Somit verfügt Bad Orb über eine gute Verbindung an das örtlich vorhandene Straßennetz und die benachbarten Kommunen. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. An den ÖPNV ist das Plangebiet über die fußläufig etwa 150 m entfernte Haltestelle „Wemmstraße“ angeschlossen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen Festsetzungen in der FNP-Änderung aufgenommen worden. Die Festsetzungen orientieren sich dabei grundlegend an der bestehenden Umgebungsbebauung, um die Bebauungsstruktur angemessen und unter Wahrung einer städtebaulichen Ordnung weiterzuentwickeln.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt auf Ebene der FNP-Änderung die Darstellung einer **Wohnbaufläche** gemäß § 1(1)1 BauNVO bzw. im Bebauungsplan die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes** i.S.d. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.1 werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich in dem planerischen Ziel eine hohe städtebauliche Qualität bezüglich der Wohnnutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorzubereiten. Die Ortsrandlage des Plangebietes und die bestehende umgebende Wohnnutzung begründen dieses planerische Ziel zusätzlich.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes begründet sich in der vorhandenen Nutzungsstruktur in der direkten baulichen Umgebung des Plangebietes. Die Wohnnutzung soll demnach auch im vorliegenden räumlichen Geltungsbereich entwickelt werden.

Im südwestlichen Planbereich gelangt eine **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der **Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“** zur Ausweisung, diese dient der Bestandssicherung der Nutzung sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie zunächst keine Anwendung. Darüber hinaus handelt es sich bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Nach dem Bundesverwaltungsgericht fordert der Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Aussagen, dass der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt sein muss, nach dem Gericht ist aber eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem bspw. Zusatz „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ regelmäßig hinreichend bestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest. Damit würdigt der Bebauungsplan die gesetzlichen Anforderungen an das Konkretheitsgebot.

Des Weiteren erfolgt gemäß § 5 Abs.2 Nr.5 BauGB die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind zulässig:

- die dem Nutzungszweck zugeordneten Nebenanlagen wie u.a. Spielgeräte, Freisitze, Mobiliar,
- Fußwege und Bewegungsflächen,
- sowie die Errichtung baulicher Anlagen zum Schall- und Sichtschutz mit einer Höhe maximal 2,5 m über der natürlichen Geländeoberkante.

Ergänzt wird diese Grünfläche durch eine weitere Festsetzung gemäß § 5 Abs.2 Nr.5 BauGB: Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Frischluftkorridor“ sind zulässig:

Temporäre Nutzungen (wie z.B. Behelfsparkplatz, Aufstellung von Müllsammelbehältnisse, Veranstaltungen im Zusammenhang mit der westlich angrenzenden Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf, Nebenanlagen wie u.a. Spielgeräte, Freisitze, Mobiliar, etc.)

Fußwege und Bewegungsflächen.

Nicht zulässig sind feste bauliche Anlagen, die in den Untergrund eingreifen oder Barrieren, die das Überschwemmungsgebiet beeinträchtigen können.

5. Berücksichtigung umweltschützende Belange - Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechts, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in den zentralen Arbeitsschritten – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung – definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen, in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte und beschleunigte Verfahren gemäß § 13, § 13a und § 13b BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs. 4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht (UB) zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen wurden bereits durchgeführt und sind in einer ersten Version im UB beschrieben. Die Umweltprüfung wird vollständig erst zum Verfahrensschritt der Entwurfsbeteiligung mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung (§ 2a BauGB).

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist- auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen im Innen- und Außenbereich sowie der Festsetzung von neuen Erschließungsstraßen ist eine differenzierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Zum Entwurf werden darüber hinaus externe Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen mit in die Planung aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

5.1 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 bzw. zur Kompensation. 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. Letzteres trifft nur auf einen Teil der Straße und auf die bebauten Grundstücke zu.

Zum Entwurf, bei dem sich das Planungskonzept verfestigt, wird eine abschließende Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung vorgenommen.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den zum Entwurf auszulegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die konkreten Artenschutzmaßnahmen werden derzeit erarbeitet zum zweiten Verfahrensschritt mit in den Bebauungsplan mit aufgenommen bzw. abschließend geregelt (Vertrag / Selbstverpflichtungserklärung / Flächendarstellung).

Zum Entwurf erfolgt auch eine Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den verschiedenen Eingriffen im Baugebiet und im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Für den Klimaschutz wird u.a. im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes und in diesem Zusammenhang die ausdrückliche Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien hingewiesen (Hinweis 3.2).

Zudem sind im Bebauungsplan Festsetzungen, die der Klimaanpassung dienen, enthalten. Dies sind:

- Anpflanzungen von Laubbäumen,
- die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern,
- Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als natürliche Grünfläche oder Garten (100% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen),
- Ausschluss von Schottergärten,
- Festsetzung zum wasserdurchlässigen Aufbau von Belägen von Zufahrten und Stellplätzen,
- Festsetzungen zur Dachbegrünung,
- Empfehlung zur Anlage von Retentionszisternen und zur Brauchwassernutzung,
- Empfehlung zur Eingrünung von Abfall- und Wertstoffbehältern,
- Begrünung der Einfriedungen und Festsetzung des Bodenabstandes von 0,15m zur Durchlüftung der Grundstücke bzw. Durch- und Abfluss der Kaltluftströme und
- indirekte Festsetzung zur Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen bei Flachdächern (anstelle einer Dachbegrünung) und ausdrückliche Empfehlung (keine Festsetzung) der Montage von Solar- und Fotovoltaikanlagen bei den übrigen Dachformen und Dachneigungen.

Insgesamt wird somit das Gebiet durchgrünt und durch die unversiegelten Böden sowie die Verdunstungskühle und Verschattungswirkung der Pflanzungen ein positiver Beitrag zum Lokalklima geleistet. Durch die Brauchwassernutzung des Regenwassers wird darüber hinaus der natürliche Wasserkreislauf unterstützt.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Haselbaches. Die bisher angedachte Bauzeile mit Wohnbaugrundstücke südlich der Planstraße A wurde deshalb zurückgezogen und die Fläche als Grünfläche ausgewiesen.

Um einen evtl. benötigten erforderlichen Retentionsraumausgleich gemäß § 77 und § 78 WHG nachzukommen (z.B. für den Straßenbau), wird im Bereich des Überschwemmungsgebietes im südlichen Plangebiet eine Fläche mit dem Entwicklungsziel „Retentionsraum“ ausgewiesen. Durch den punktuellen Aufbruch der Uferbefestigung ist im Bereich des derzeitigen Festplatzes die Anlage einer Retentionsmulde zu initiieren. Die Befestigung des Festplatzes ist zurückzubauen und die Fläche naturnah zu gestalten (gelenkte Sukzession). Die aufkommenden Gehölze sind alle fünf Jahre Auf-den-Stock zu setzen. Der Festplatz ist nach Norden zu verlegen

7.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Wasserschutzzone III/1 eines Heilquellenschutzgebietes in der Stadt Bad Orb, Gemarkung Orb, Main-Kinzig-Kreis, festgesetzt am 29.01.1952. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

7.3 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 18 neu Wohngebäude mit max. je 1 bis etwa 8 Wohneinheiten. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch ein Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung zum Entwurf hin zu überprüfen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht

die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Wasserschutzzone III/1 eines Heilquellenschutzgebietes in der Stadt Bad Orb, Gemarkung Orb, Main-Kinzig-Kreis, festgesetzt am 29.01.1952. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

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 oder 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.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich²:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

² Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.4 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich eine Bachparzelle im südlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches. Der Gewässerrandstreifen zur *Hasel* ist mit einem Abstand von fünf Metern einzuhalten.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Graben- oder Bachparzellen im räumlichen Geltungsbereich, die im Bebauungsplan dargestellt und ausgewiesen ist. Die *Hasel* grenzt südlich an.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen, ausgehend der Böschungsoberkante der Bachparzelle, ist in der Plankarte gesichert und dargestellt. Bauliche Anlagen sind gemäß § 23 HWG innerhalb eines Streifens von 5 Metern entlang des Gewässers, gemessen am äußeren Rand der Oberkante Gewässerböschung, unzulässig.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

7.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließungsplanung zur Abwasserplanung wird derzeit geprüft. Zum Entwurf werden hierzu weitere Informationen mit aufgeführt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Das Abwasser soll im Trennsystem entwässert werden. Die Entsorgungsleitungen im Bereich der Wemmstraße werden bzgl. der Kapazitäten/Hydraulik überprüft.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Das Abwasser soll im Trennsystem entwässert werden. Die Entsorgungsleitungen im Bereich der Wemmstraße werden bzgl. der Kapazitäten/Hydraulik überprüft.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind

im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.6 Abflussregelung

Abflussregelung

Es befinden sich keine Graben- oder Bachparzellen im räumlichen Geltungsbereich. Inwieweit die Parzelle überschüssiges unverschmutztes Niederschlagswasser noch aufnehmen kann, wird im Zuge der Erschließungsplanung untersucht und entsprechende Informationen zum Entwurf mit in die Begründung aufgenommen.

Vorflutverhältnisse

Der Hasel grenzt unmittelbar südlich an.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Um evtl. erforderlichen Retentionsraumausgleich gemäß § 77 und § 78 WHG nachzukommen, wird im Bereich des Überschwemmungsgebietes im südlichen Plangebiet eine Fläche mit dem Entwicklungsziel „Retentionsraum“ ausgewiesen. Durch den punktuellen Aufbruch der Uferbefestigung ist im Bereich des derzeitigen Festplatzes die Anlage einer Retentionsmulde zu initiieren. Die Befestigung des Festplatzes ist zurückzubauen und die Fläche naturnah zu gestalten (gelenkte Sukzession). Die aufkommenden Gehölze sind alle fünf Jahre Auf-den-Stock zu setzen.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Baugrund

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 heranzuleiten. 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 Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfswise 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

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

10. Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Orb in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

11. Bauverbotszone

Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 5 Meter Streifens entlang der Grabenparzelle östlich des Hohlweges, gemessen am äußeren Rand der Oberkannte Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Vorgaben für den Innenbereich).

12. Bodenschutz/ Erdmassenausgleich

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Auf die Vorgaben des Baugesetzbuches, der Hess. Bauordnung und weiterer Fachgesetzen) Bodenschutz, Abfall, etc.) wird verwiesen.

13. Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

14. Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise für die Kommune und den Grundstücksbesitzer*in

Von Abrissarbeiten vorhandener Gebäude sowie der Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen oder Abrissarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen und geschützte Tierarten zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. (Textliche Festsetzungen)
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- c) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- d) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden (SCHROER ET AL. 2019, JIN ET AL. 2015). Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B.

Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

15. Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.

16. Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

17. 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.

Die vorhandenen und geplanten Nutzungen entsprechen dem Trennungsgrundsatz, immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die vorgelegte Planung nicht gesehen.

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

18. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

19. Bodenordnung

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

20. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Die Bilanz wird erst zum Entwurf aufgeführt.

21. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Bearbeiter: M. Sc. Biologie C. Gropp, 03/2022

Planstand: 28.03.2022 Vorentwurf

Projektnummer: 220520220520

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL
S.Halili, M. Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

