



Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Brand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“

Begründung zum Entwurf

Verfahrensübersicht:	12.06.2019	Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“ im Ortsteil Brand (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
	14.11.2019	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
	14.11.2019	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB
22.11.2019	23.12.2019	Durchführung der Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3,4 Abs. 1 BauGB Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen Beschluss der Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs.2 BauGB Durchführung der Formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung des Planentwurfs als Satzung Bekanntmachung des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“

Ansprechpartner:

Tina Knopf, Landschaftsarchitektin



PLANWERK

KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg
Telefon: 0661 92 804 16
Mail: tina.knopf@kh-planwerk.de

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planungsrechtliche Situation	4
2	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	4
2.1	Heutige Situation	4
2.2	Die Planung / der Entwurf	5
2.3	Freiraum und Grün	5
2.4	Erschließung und Verkehr	5
2.5	Technische Ver- und Entsorgung	6
2.6	Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel	6
3	INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.3	Verkehrsflächen, Erschließung	7
3.4	Ver- und Entsorgung	7
3.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
3.7	Sonstige Hinweise / Empfehlungen	8
4	BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE	9
5	IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB)	9
6	KLIMASCHUTZ	10
7	WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ	10
8	BODENORDNUNG	11
9	KOSTEN	11

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

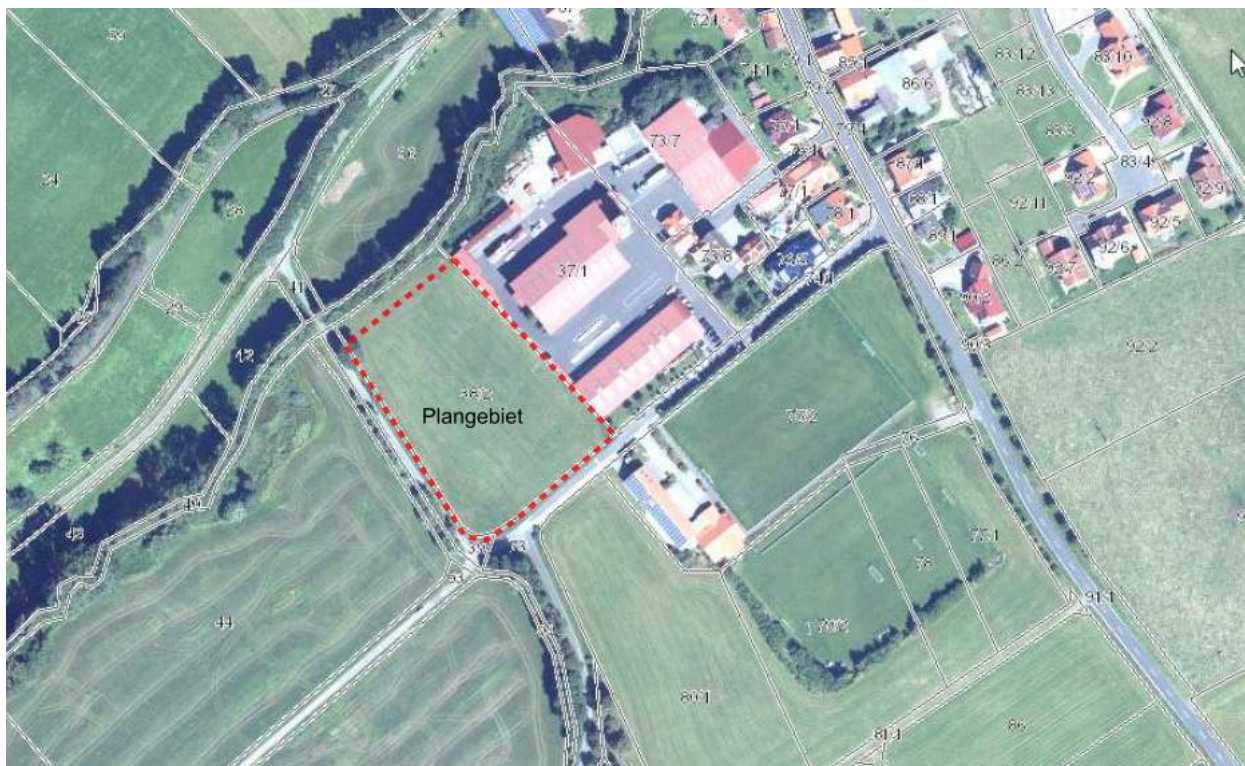


Abb. 1: Luftbild Ausschnitt Stadtteil Brand mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Flurstück 38/2 tlw. der Flur 5 in der Gemarkung Brand, umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,75 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches werden rd. 0,5 ha (4.967 m²) als private Grünfläche ausgewiesen. Davon befinden sich 610 m² innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Rhön“. Weitere 0,13 ha (1.360 m²) werden als private Straßenverkehrsfläche und rd. 0,12 ha (1.209 m²) als Mischgebiet ausgewiesen, wovon jedoch nur 566 m² als überbaubare Fläche definiert sind.

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

1.3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

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



Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP)

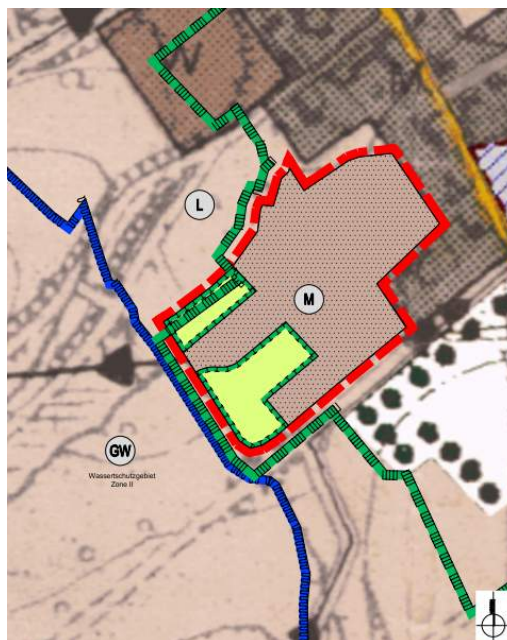


Abb. 3 29. Änderung Flächennutzungsplan (FNP)

2 Städtebauliche Konzeption

2.1 Heutige Situation

Das Planungsgebiet befindet sich Ortsrand des Gemeindegebietes Brand, im direkten Anschluss an das bestehende Firmengelände der Firma Holzbau Gutmann, mit Werkhalle, Lagerplatz und Bürogebäude. Die nächstliegende Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von ca. 150 m zum Plangebiet. Die Ortsfeuerwehr sowie ein Sportplatz des Ortsteils Brand befindet sich östlich gegenüber der Firma Holzbau Gutmann GmbH.

Die Fläche, das Plangebiet selbst unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung (Mähwiese mit temporärer Beweidung). Sie wird nordwestlich durch den Ufersaum des „Schlichtwassers“ begrenzt sowie südwestlich und südöstlich durch angrenzende Feld-/Wirtschaftswege und nordöstlich durch die bestehende Bebauung der Gewerbefläche der Firma Holzbau Gutmann GmbH. Erschlossen ist das Plangebiet durch den „Schlichtweg“. Die Fläche des Plangebietes befindet sich in Eigentum des Vorhabenträgers.

2.2 Die Planung / der Entwurf

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung der nordöstlich des Plangebietes angrenzende Halle der Firma Holzbau Gutmann. Die Erweiterung der „Zimmerhalle“ ragt ca. 16 m in das Plangebiet und hat hier eine Breite von 28,75 m. Die überbaubare Grundfläche (460 m²) wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen begrenzt. Die bauliche Höhe sowie die Dachform und -eindeckung orientiert sich dabei an der Bestandshalle und wird im Plangebiet entsprechend fortgeführt.

Angrenzend an die Hallenerweiterung wird eine private Verkehrsfläche, welche auch Teilwiese als Lagerfläche genutzt werden soll, hergestellt.

Entlang des „Schlichtweges“ sieht das Vorhaben die Errichtung zweier Musterhäuser, mit einer möglichen überbaubaren Grundfläche von je 100 m², vor. Vor diesen Musterhäusern, entlang des „Schlichtweges“, werden in Verlängerung der bestehenden Stellplätze hier weitere Stellplätze ausgewiesen. Die verbleibenden Flächen im Plangebietes werden als Grünfläche ausgewiesen.

Aus städtebaulicher Sicht wird durch die geplante Bebauung kein großer Eingriff in die bestehende Siedlungsstruktur unternommen. Diese wird lediglich durch den geplanten Anbau und die Musterhäuser ergänzt bzw. fortgeführt. Die städtebauliche Außenkante des Ortsteiles Brand wird so in südwestlicher Richtung ergänzt.

2.3 Freiraum und Grün

Das Plangebiet ragt im nordwestlich in das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“ hinein und weist hier einen Abstand von 10 m zum Ufer des „Schlichtwassers“, einem kleinen Mittelgebirgsbach, auf. Diese Fläche innerhalb des Landschaftsgebietes sollen Polderflächen/Überflutungsmulden durch die Herstellung kleiner Geländemulden geschaffen werden. Diese Geländemulden sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung zur Entwicklung von Hochstaudenfluren/Feuchstauden zu versehen und durch eine natürliche Entwicklung (Sukzession) als Feuchstaudenfluren zu entwickeln. Die verbleibende Wiese innerhalb des Bereiches des Landschaftsschutzgebietes ist durch eine Nutzungsaufgabe als extensive Feuchtwiese zu entwickeln und zu pflegen.

Die südlich des Landschaftsschutzgebietes angrenzende Freifläche, im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als c gekennzeichnet, wird als artenreicher Wiesensaum entwickelt und gepflegt. Zur Abgrenzung des Betriebsgeländes (privaten Verkehrsfläche) ist die Pflanzung einer Baumreihe mit standortgerechten heimischen Laubbäumen oder Obstbäumen vorzunehmen.

Die Freifläche zwischen Betriebsgelände (privater Verkehrsfläche) und den Musterhäusern, Fläche d, ist als Frischwiese mit mäßiger Bewirtschaftung zu entwickeln.

Die Musterhäuser selbst sind durch eine freiwachsende Hecke, bestehend aus heimischen standortgerechten Sträuchern anzugrenzen. Die direkt angrenzenden Flächen sind mit Rasen zu versehen und gemäß Plandarstellung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Baum oder Solitärstrauch zu bepflanzen.

Die mit der Bebauung einhergehenden Eingriffe in das vorhandenen Grünflächen sollen soweit möglich durch die geplanten Neupflanzungen oder Aufwertungen der Grünflächen im Plangebiet selbst kompensiert werden.

2.4 Erschließung und Verkehr

Erschließung

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

Innerhalb des Plangebietes wird eine private Verkehrsfläche ausgewiesen, welche zur Anlieferung und ggf. als Lagerfläche genutzt werden soll.

Ruhender Verkehr

Entlang des „Schlichtweges“ vor den geplanten Musterhäusern sind in der Plandarstellung Stellplätze ausgewiesen. Diese dienen stehen den Besuchern und auch Mitarbeitern der Firma Holzbau Gutmann GmbH zur Verfügung. Weitere Stellplätze befinden sich bereits entlang des „Schlichtweges“ außerhalb des Plangebietes, vor dem Betriebsgelände.

2.5 Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur ist im Plangebiet durch bestehende Anschlüsse an das vorhandene Infrastuktturnetz innerhalb des Betriebsgeländes der Firma Holzbau Gutmann sowie im Bereich des „Schlichtweges“ sichergestellt. Das Ver- und Entsorgungsnetz ist so ausgelegt, dass auch die hier vorgesehenen Nutzungen angeschlossen werden können.

Sofern sich eine technische Anpassung der Anschlüsse oder der Infrastruktur als notwendig erweist, wird dies im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt und umgesetzt.

Das Niederschlagswasser der geplanten befestigten Flächen soll weitestgehend über die angrenzenden Grünflächen versickert werden. Ggf. auch an die bestehende Leitungsinfrastruktur angeschlossen werden. Genaue Angaben/Planungen hierzu werden im Zuge der Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

2.6 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen¹ oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen² im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Kampfmittel bzw. eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht gegeben.

3 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Mischgebiet (MI) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Anschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Im Plangebiet soll die bestehende „Zimmerhalle“ der Firma Holzbau Gutmann GmbH durch einen Anbau erweitert werden. Diese Erweiterungsfläche wird als Mischgebiet MI 1 mit der Zweckbestimmung „Gewerbebetrieb“ festgesetzt.

Des Weiteren ist die Errichtung von zwei Musterhäusern geplant. Diese werden im Mischgebiet MI 2 mit der Zweckbestimmung „Kurzzeitwohnen“/„Probewohnen“ festgesetzt. Hierbei handelt es sich nicht um eine dauerhafte Wohnnutzung, sondern lediglich um eine temporäre Nutzung der zwei Modellhäuser, mit einem Zeitraum von ein bis zwei Tagen.

Gemäß dem anvisierten Vorhaben werden weitere Nutzungen wie,

¹ § 2 IV BBodSchG

² § 2 V BBodSchG

- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Um die geplante Bebauung im Hinblick auf die Eingliederung in die umgebende Bebauung anzupassen, enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen im Bereich des Mischgebietsfläche MI 2 zur maximalen Gebäudehöhe / Firsthöhe. Die Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 1 orientiert sich an der Bestandshöhe der „Zimmerhalle“.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird die Einpassung in den Höhenmaßstab des städtebaulichen Umfeldes sichergestellt. Für die Gebäudehöhe des Erweiterungsbaus im Mischgebiet MI 1 gilt als maximale Höhe die Bestandshöhe der Bestandshalle. Für die Musterhäuser im Mischgebiet MI 2 wird eine maximale Gebäude-/Firsthöhe von 7,50 m über der Bezugshöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe bemisst sich an dem Punkt, an dem die von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zur Gebäudeflucht gedachte Linie die nächstgelegene Straßenachse „Schlichtweg“ zum Schnitt bringt.

Das Maß der Baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO über die Größen der zulässigen Grundflächen festgesetzt. Die Grundfläche für das Gebiet MI 1 beträgt 460 m² und für das Gebiet MI 2 je maximal 100 m².

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt. Somit wird die gewünschte Flexibilität bei der Errichtung der Musterhäuser und des gewerblichen Anbaus gewährleistet.

Die nach Hessischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden im Mischgebiet MI 1 nicht eingehalten, da es sich hier um einen Anbau handelt. Brandschutztechnische Anforderungen werden hier baulich berücksichtigt.

3.3 Verkehrsflächen, Erschließung

Um Eingriffe in das Grundstück zu verringern, trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Diese wird durch die im Planteil festgelegten Baugrenzen sowie den als Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereiche begrenzt.

Stellplätze sind auf den dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen. Diese sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann. Alternativ können Stellplätze auch in das Gebäude integriert werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Straßenverkehrs- und Nebenflächen ausgewiesenen Bereich. In diesem Bereich ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Versorgungsträger und Anlieger festgesetzt.

Die äußere Erschließung erfolgt über den „Schlichtweg“ sowie einen Feld-/Wirtschaftsweg. Hier werden Zufahrten zum Plangebiet in der Plandarstellung im Bebauungsplan definiert.

3.4 Ver- und Entsorgung

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

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

3.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zum Erhalt der Grünstrukturen im Plangebiet enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt und Pflege von Bestandsgrün sowie zur Neuanlage von Grünstrukturen (Sträucher/Hecken und Bäume, extensive Wiesen).

Weiterhin enthält der Bebauungsplan Vorgaben zur Art der Pflanzungen, insbesondere Vorgaben zur Qualität der zu pflanzenden Bäume und Sträucher und Pflanzlisten mit möglichen zu verwendenden Baum- und Straucharten sowie zur Entwicklung und Pflege der Flächen.

Diese Festsetzungen dienen zudem einer naturschutzfachlichen Aufwertung der Grünstrukturen am Siedlungsrand der Gemeinde Brand sowie dem Schutz und Erhalt der Ziele des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Rhön“. Die mit dem Vorhaben einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die Grünfestsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollständig vor Ort kompensiert werden.

3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Die planerische Intention ist es, die Grundlage zur Errichtung einer charakteristischen homogenen Ortsrandbebauung zu schaffen, die einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweist. Über die Vorschriften bezüglich der Dacheindeckungen soll die o.g. Zielsetzung erfüllt werden.

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

Zur Vermeidung von Flächenbefestigungen und dem Verlust von Infiltrationsfläche werden zudem hier Vorgaben zur Flächenbefestigung der PKW-Stellplätze getroffen.

3.7 Sonstige Hinweise / Empfehlungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält nachfolgende Hinweise und Empfehlungen, welche auch dem Schutz von Boden und Wasser sowie Pflanzen und Tiere dienen sowie Hinweise auf Leitungen und sonstige einzuhaltenden Regelungen.

Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchzuführen. Die Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Denkmalschutz / Bodendenkmäler

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

Bodenschutz

Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege bzw. vorrangig bereits versiegelte und vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tiefen zu lockern.

Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb.

Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).

Arten- und Biotopschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des §55 HBO).

Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder

an das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderales Säume und Gehölze) sowie die Wiesen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Rhön“ sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.

Leitungen

Der Lageplan dokumentiert den bekannten Leitungsbestand ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Baumaßnahmen bei den einzelnen Spartenträgern abzufragen und bei den Baumaßnahmen sowie bei Pflanzungen zu berücksichtigen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“ wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Der Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“ liegt den Entwurfsunterlagen als Anlage zu Begründung bei.

Eingriffs- Ausgleichplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a BauGB die Belange und Landschaft zu beachten. Dazu sind auch die durch die Planumsetzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch entsprechende geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die konkrete Eingriffs-/Ausgleichplanung ist im Umweltbericht enthalten. Dieser liegt den Entwurfsunterlagen als Anlage zur Begründung bei.

Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wird das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Hierzu wurde entsprechend der vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung eine Vorwahl der zu prüfenden Tierartengruppen getroffen, die sich hier im Plangebiet ausschließlich auf die Artengruppe Vögel beziehen. Diese Artengruppe wurde auf Hinblick möglicher durch die Planung bedingter, artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht. Die Ergebnisse sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5 Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen

einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei dem Plangebiet kann man von einem geräuschkmäßig unbelasteten bis mäßig belasteten Raum / Bereich sprechen.

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche werden hauptsächlich als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Hier sind nicht störende Betriebe, wie auch der Betrieb der Firma Holzbau Gutmann GmbH, grundsätzlich zulässig.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen welche einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen vorhanden, denn Wohngebäude bzw. eine dauerhafte Wohnnutzung sind im Gebiet nicht geplant. Lediglich ein temporäres „Probewohnen“ in den Musterhäusern, im südöstlichen Teil des Plangebietes, beschränkt auf einen Zeitraum von ein bis zwei Tagen ist zugelassen.

Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchV bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen müssen daher hier nicht zwingend getroffen werden.

Die Einhaltung aller sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind grundsätzlich einzuhalten.

6 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Am nördlichen Geltungsbe-

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

Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

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

Das Trinkwasserschutzgebiet WSG „TB Brand“ mit der Schutzzone II, beginnt im Anschluss des südwestlich des Plangebietes angrenzenden Feld-/Wirtschaftsweges.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet ist neu herzustellen.

Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich „Schlichtweg“ und über das Betriebsgelände der Firma Holzbau Gutmann GmbH am nordöstlich des Plangebietes erfolgen. Die Planungen hinsichtlich der Gewährleistung der Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes werden im Zuge des Bauantragsverfahrens konkretisiert.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung. Auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnahe versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Die Leitungsinfrastruktur für die Abwasserentsorgung im Plangebiet selbst ist neu herzustellen und zu planen und ist den Bauantragsunterlagen zum Vorhaben beizufügen.

Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

8 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung / Bodenlandumlegung i.S. der §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig. Die Flächen gehören bereits der Vorhabenträgerin.

9 Kosten

Der Marktgemeinde Hilders entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Die Kosten zur Erstellung und späteren Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat in vollem Ausmaß der Vorhabenträger, Firma Holzbau Gutmann GmbH, zu tragen. Dies wird in einem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde gesichert.