

GEMEINDE BAD EMSTAL

Ortsteil Balhorn



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 26 "Lindenstraße", 1. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stand: 20.04.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄß § 13 A BAUGB.	4
2.1	Verfahrensart	4
2.2	Verfahrensablauf.....	5
3	DAS PLANGEBIET	6
3.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
3.2	Realnutzung.....	6
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	7
4.1	Regionalplan Nordhessen 2009	7
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Emstal	7
4.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 26 „Lindenstraße“	7
4.4	Wasserschutzgebiete	8
4.5	Altlasten	9
4.6	Bombenabwurfgebiet	9
5	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	9
5.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	9
5.2	Untersuchung der Umweltbelange	9
5.3	Artenschutz.....	11
6	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	12
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	12
6.2	Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	13
6.3	Fläche für Versorgungsanlagen	13
6.4	Grünordnung, Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz	13
6.5	Örtliche Bauvorschriften	14
6.6	Hinweise.....	14
7	VER- UND ENTSORGUNG	14
8	BRANDSCHUTZ	15
9	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ	15

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Vitos Haina gGmbH beabsichtigt eine Weiterentwicklung der betreuten Wohnangebote der Vitos für die Lebens- und Wohnsituation von beeinträchtigten Personen. Hierzu ist innerhalb der Ortslage von Balhorn die Neuerrichtung einer Wohnanlage vorgesehen.

Der Standort befindet sich im Süden des ältesten Ortsteiles der Gemeinde Bad Emstal und umfasst unbebaute Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Lindenstraße“. Das Planvorhaben sieht eine Zusammenlegung von bisherigen Wohnbaugrundstücken zu Gunsten einer gemeinschaftlichen Wohnanlage mit untergeordneten Einrichtungen der Verwaltung und Sozialbereiche vor.

Um den Bedürfnissen Rechnung zu tragen, bedarf es einer planungsrechtlichen Anpassung der bislang genehmigten Bestände. Da die Flächen des Geltungsbereiches planungsrechtlich im überplanten Bereich liegen und die durch die Planung beabsichtigte Überbauung bzw. Versiegelung unterhalb des in § 13a BauGB vorgegebenen Schwellenwertes (Grundfläche <20.000 m²) liegt, sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten wären, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB, ohne Durchführung eines Umweltberichtes, angewendet werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von an die örtliche Gegebenheit angepassten Wohngebäuden, sowie zur Sicherung der erforderlichen ver- und entsorgungstechnischen Anbindung an die öffentliche Erschließungsstruktur. Hierbei wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Eingriffe im Hinblick des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber den bisherigen Planständen zu reduzieren.

2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄß § 13 A BAUGB

2.1 Verfahrensart

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes geschaffen. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine städtebauliche Nachverdichtung bzw. Wiedererrichtung, also um Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Mit dem Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

2.2 Verfahrensablauf

- **Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal hat in der Sitzung am 15.12.2022 die formale Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Lindenstraße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Zusätzlich wurde ein Beschluss zur Durchführung der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 08.02.2023 in den Emstaler Nachrichten Nr. 06.

- **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Im Zeitraum August/September 2022 wurden Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes angehört. Die im Zuge dieser Beteiligung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in die Entwurfsunterlagen aufgenommen, soweit dies erforderlich oder möglich war. Die formale Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023 (zeitgleich zur öffentlichen Auslegung). Im Zuge der Beteiligung wurde keine Bedenken vorgetragen; der Bebauungsplanentwurf musste entsprechend inhaltlich nicht geändert werden.

- **Öffentliche Auslegung**

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Emstal hat in der Sitzung vom 02.02.2023 den Entwurfsbeschluss sowie den formalen Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 08.02.2023 in den Emstaler Nachrichten Nr. 06.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.02.2023 bis 24.03.2023 wurde eine Stellungnahme abgegeben. In dieser wurden Bedenken in Hinblick auf die Größe und den Zweck des Vorhabens bzw. der Verkehrs- und Lärmemissionen vorgebracht. Die Stellungnahme ist im Zuge der Abwägung zurückgestellt worden.

- **Satzungsbeschluss**

Es ist vorgesehen, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal in der Sitzung zum 29.06.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Lindenstraße“ als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschließt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgt voraussichtlich Mitte Juli 2023 in den Emstaler Nachrichten.

3 DAS PLANGEBIET

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ein derzeitig unbebautes Grundstück im innerörtlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Balhorn.

Der gesamte Geltungsbereich liegt vollständig in den Plangebietsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Lindenstraße“. Das ca. 0,58 ha große Plangebiet liegt in der Flur 5 und umfasst die vollständigen Flurstücke 74/7, 74/21, 74/24, 74/30 (Wegeparzelle), 74/31, 74/33, 74/34 (Straßenparzelle), 74/35, 74/36 sowie 74/37 in der Gemarkung Balhorn.

Im Westen grenzt die Fritzlarer Straße an das Plangebiet. Im Norden und Süden schließen private Baugrundstücke als Nachbarn an. Der östliche Bereich des Plangebietes grenzt an die Privatgärten der Wohnbaugrundstücke von Seiten der Lindenstraße an.

3.2 Realnutzung

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als intensiv genutzte Wiesenfläche dar. Im südlichen Bereich befindet sich eine Gehölzgruppe mit Ablagerungen durch Gartenabfälle und Gehölzschnitte. Im Norden des Plangebietes sind weitere Laubbaum-Hochstämme vorhanden.

Das gesamte Plangebiet liegt gegenüber dem Niveau der Fritzlarer Straße deutlich höher und bildet entsprechend einen Versatz entlang der Grundstücksgrenze aus, welcher durch eine Mauer abgefangen ist; zusätzlich steigt das Grundstück moderat an und schließt im Südosten auf das Höhenniveau der Buchenstraße an.

Die umgebende Bebauung ist durch zwei-dreigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern geprägt; entlang der Fritzlarer Straße reihen sich historisch gewachsene Baukörper des ehemaligen Ortsrandes in teils grenzständiger Bebauung.



4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) sind die Flächen des Geltungsbereiches als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* dargestellt, welches umgeben ist von Flächen des *Vorranggebietes Siedlung Bestand*.



4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Emstal

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Emstal (Stand 2004) weist das Plangebiet sowie die weitere Umgebung als *Wohnbaufläche* aus. Damit entspricht die beabsichtigte planerische Entwicklung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 26 „Lindenstraße“

Für das Plangebiet besteht der seit dem 08.01.1997 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 „Lindenstraße“ der Gemeinde Bad Emstal. Dieser Bebauungsplan sieht eine vollständige Überplanung von (seinerzeit) unbebauten Flächen zu Gunsten von Ausweisungen für ein Allgemeines Wohngebiet sowie eines Mischgebietes vor. Die vorliegende Bauleitplanung sieht nunmehr eine teilweise Änderung im Rahmen der vorgesehenen Plangebietsgrenze vor (siehe nachfolgende Grafik).

Der planungsrechtliche Bestand richtet sich somit nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser sieht für den Änderungsbereich eine 5 m breite, öffentliche Stickerschließung mit Anschluss an die Buchenstraße vor. Am aufgeweiteten Wendebereich schließt ein öffentlicher Fußweg an, der eine fußläufige Querung zur Fritzlarer Straße ermöglichen sollte. Von Seiten der inneren Gebietserschließung arrondieren sich Flächen eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von GRZ 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von GFZ 0,8 festgesetzt. Weiterhin sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig; die zusätzlich wurde eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Weitergehende Regelungen sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu entnehmen.

Für den noch unbebauten Änderungsbereich erfolgte bislang lediglich eine Grundstücksbildung.



4.4 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der nachfolgenden Wasserschutzgebiete:

1. Quantitative Schutzzone B (Äußerer Bereich) des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "Thermalwasserbohrung Bad Emstal". Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung vom 24.05.1988 (StAnz. 1/1988 S. 33) sowie der 2. Änderungsverordnung vom 26.01.2006 (StAnz. 8/2006 S. 463) wird verwiesen.
2. Schutzzone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Spieß“ der Gemeinde Bad Emstal. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung vom 07.11.1012 (StAnz. 50/2012 S. 1323) wird verwiesen.
3. Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für den „Tiefbrunnen Balhorn“ der Gemeinde Bad Emstal. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung vom 29.03.1967 (StAnz. 17/1967 S. 0514) wird verwiesen.
4. Schutzzone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I bis IV – Wasserwerk Kirchberg – des Gruppenwasserwerkes Fritzlar – Homberg. Auf die hierzu ergangenen Schutzgebietsverordnungen vom 23.12.1976 (StAnz. 05/77 S. 0352, TB I und II) und vom 04.08.1986 (StAnz. 33/86 S. 1612, TB III und IV) wird verwiesen.

Die jeweils für die relevanten Zonen maßgebenden Verbots-/Gebotstatbestände gemäß den o. g. Schutzgebietsverordnungen sind grundsätzlich zu beachten und einzuhalten. Gemäß § 4 Ziffer 19 der für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Spieß“ ergangenen Schutzgebietsverordnung sind innerhalb der Schutzzone III Grundwasserwärmesonden, -körbe und -kollektoren verboten. Gemäß dem Erlass „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) sowie dem Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen, 6. überarbeitete Auflage“, sind entsprechend Erdwärmeeinrichtungen generell innerhalb der Schutzgebietszonen I, II, III und IIIA grundsätzlich verboten. Eine Befreiung von dem Verbot nach § 4 Ziffer 19 der Schutzgebietsverordnung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

4.5 Altlasten

In der beim HLNUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) werden Informationen über Altflächen (Altablagerungen/Altstandorte) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorgehalten, soweit diese von den Kommunen im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichtaufgaben gemeldet oder der zuständigen Behörde auf sonstigem Wege übermittelt wurden. Nach entsprechender Recherche in dem vorliegenden Datenbestand des Fachinformationssystems Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) ist festzustellen, dass für den Planungsraum keine Einträge erfasst sind.

4.6 Bombenabwurfgebiet

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (RP Darmstadt) ist angefragt. (wird im weiteren Verfahren ergänzt)

5 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

5.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

5.2 Untersuchung der Umweltbelange

Der bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

Hierbei sind im Rahmen der 1. Änderung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 nur solche Auswirkungen bauleitplanerisch zu beurteilen, welche sich gegenüber den bereits planungs- und bauordnungsrechtlichen Rechtszuständen ergeben. Darüber hinaus sind ausschließlich die faunistischen Belange an dem heutigen Realzustand zu bewerten.

Der vorliegende Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von rund 5.765 qm und umfasst vollständig Teilflächen, des bereits rechtskräftigen BPlans Nr. 26. Der Änderungsbereich setzt sich gemäß des rechtskräftigen Planrechtes zusammen aus:

öffentliche Stickerschließung	343 qm
öffentlicher Fußweg	88 qm
Allgemeine Wohngebiete	5.334 qm

Für die Allgemeinen Wohngebiete ergibt sich aus der festgesetzten GRZ von 0,4 eine planungsrechtlich zulässige Überbauung der Grundstücke in Höhe von insgesamt 2.134 qm. Entsprechend der allgemein rechtlichen Zulässigkeit dürften nach § 19 Abs.4 S.2 BauNVO weitere 1.067 qm für sonstige Befestigungen und Nebengebäude auf den Grundstücken in Anspruch genommen werden. Planungsrechtliche Vorgaben über den Erhalt von vorhandenen Gehölzen oder Einzelbäumen bestehen nicht.

Schutzgut Fläche

Die rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen werden durch die Maßvolle Nachverdichtung im Kontext bereits ausgeprägter Siedlungsflächen erfüllt. Weiterhin wird die Bodenversiegelung innerhalb des Plangebietes durch Festlegung eines gebäudebezogenen Baufeldes in Kombination mit den Vorgaben einer maximal zulässigen Überbauung auf das notwendige Maß unter Nutzung von bereits vorhandener Infrastruktur begrenzt.

Schutzgut Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden werden insbesondere durch die Überbauung von Hochbauten sowie die Versiegelung und Befestigung der Erschließungsflächen grundlegend vorbereitet. Diese Eingriffe werden zunächst durch maßgebliche Festsetzungen z.B. zur Überbauung, zu Grün- bzw. Gartenflächen begrenzt. Weiterhin wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Regelungen aufgenommen.

In § 1a Abs. 2 BauGB wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (sogen. Bodenschutzklausel) vorgegeben und durch gesetzgeberische Hinweise konkretisiert. Durch die Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche sowie zur Zahl der Vollgeschosse wird eine verdichtete Bebauung angestrebt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

Entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird zudem die Versiegelung von Böden durch erforderliche Erschließungsstrukturen sowie im Hinblick der zu überbauenden Flächen geringer ausfallen.

Schutzgüter Wasser und Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich innererhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Wasserrückhaltefähigkeit und der Grundwasserneubildung gegeben. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind dennoch nicht zu erwarten. Dies begründet sich ebenso durch die bereits erforderliche Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser im Rahmen formell-rechtlicher Normierungen. Ebenso wird davon ausgegangen, dass kein Eingriff in oberflächennahe Grundwasserschichten erfolgt. Die Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke i.V.m. den Vorgaben zur Dachbegrünung führen zu einer Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Darüber hinaus wird der Belang gegenüber dem rechtskräftigen Zustand nicht nachteilig verändert.

Schutzgüter Flora und Fauna

Siehe hierzu Kap. 5.3 Artenschutz.

Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht ersichtlich. Auswirkungen auf das Ortsbild der gebauten Siedlungslage sind im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes planerisch abgewogen wurden.

Infolge der geplanten baulichen Nutzungen werden motorisierte Verkehrsbewegungen innerhalb des Privatgrundstückes stattfinden (Stellplätze sind nur in ausgewiesenen Flächen zulässig). Über die vorhandene Gemeindestraße können die aus dem Plangebiet einhergehenden Verkehre sicher aufgenommen werden. Eine zusätzliche, erhebliche Verkehrsbelastung ist hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung und in Anlehnung an den bisherigen Planstand durch Zusammenlegung bisheriger sieben Baugrundstücke nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur & Sachgüter

Die denkmalgeschützten Belange sind am Standort des Plangebietes von untergeordneter Bedeutung. Boden-, Kultur- oder Sachdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden / bekannt. Die Denkmalschutzbehörden werden im Aufstellungsverfahren eingebunden.

5.3 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das Büro für angewandte Ökologie und Faunistik – naturkultur GmbH aus Kassel eine artenschutzrechtliche Habitat-Potential-Analyse durchgeführt, deren Zusammenfassung im Folgenden dargelegt ist.

Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotentials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Planungsraum keine Konflikte mit dem Artenschutz entstehen, wenn folgende Maßnahmen umgesetzt werden. An den Grenzbereichen im Norden, Süden und Südosten ist Habitatpotential für Frei- und Heckenbrüter vorhanden. Eine Entnahme der Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig.

Habitatpotential für Gebäudebrüter und Fledermäuse

Ein Vorkommen der Zauneidechse und der Haselmaus ist aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen ausgeschlossen. Gehölze, die Höhlenbrütern oder Fledermäusen als Quartier dienen können, fehlen im Untersuchungsraum. Entsprechende Gebäude mit Quartierpotential befinden sich außerhalb des Untersuchungsbereichs und sind vom Eingriff nicht betroffen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht steht der Planung bei Beachtung der voran genannten Maßnahmen auf den Flurstücknummern 74/7, 74/21, 74/24, 74/30, 74/31, 74/33, 74/34, 74/35, 74/36 und 74/37 auf der Flur 5 im Bad Emstaler Ortsteil Balhorn nichts entgegen.

Empfehlung:

Zur Förderung der Biodiversität wird der Einbau von künstlichen Nisthilfen für gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten in den Gebäude- bzw. Dachaufbau sowie die Berücksichtigung von technischen Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag beim Einbau größerer Glasflächen (transparente und spiegelnde Bauelemente) empfohlen.

6 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um den umgebenden Gebietscharakter gerecht zu werden, sind jedoch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4. Gartenbaubetriebe und Nr. 5. Tankstellen ausgeschlossen. Es soll vermieden werden, dass sich im Gebiet unverträgliche und unangemessene Nutzungen niederlassen, welche die Lebensqualität im Gebiet selbst sowie im unmittelbaren Umfeld aufgrund ihres Betriebes nachhaltig stören und der gewünschten städtebaulichen Nachverdichtung am Standort entgegenstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich, neben der städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Verdichtung ebenso an der ökologischen Zielsetzung des flächensparenden Bauens.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche sowie die festgesetzte maximal zulässige Geschossflächenzahl liegen innerhalb der zulässigen, städtebaulichen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO und unterschreiten zudem den bisherigen Zulässigkeitsrahmen deutlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht derzeit eine Überbauung durch GRZ 0,4 in Höhe von 2.134 qm; zusätzlich können weitere 1.067 qm für sonstige Befestigungen in Anspruch genommen werden. Die nun vorliegende Änderungsplanung beschränkt die hochbauliche Überplanung auf maximal 900 qm. Die sonstigen grundstücksbezogenen Flächen sind bis zu maximal 2.000 qm (also zusätzlich 1.100 qm) zulässig. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird von bislang 0,8 GFZ auf 0,6 GFZ reduziert.

Weiterhin wurde die maximal zulässige Vollgeschosszahl (zwei) planungsrechtlich beibehalten. Die zulässige Gebäudehöhe wurde auf 7,50 m beschränkt, sodass kein sonstiges Staffelgeschoss zusätzlich entstehen kann. Die bauliche Höhenbeschränkung führt unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie zu einer ortsangepassten Einfügung von Neubauten.

6.2 Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Private Verkehrsfläche

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über die bestehende Buchenstraße sichergestellt.

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist die Anlage von einer untergeordneten Erschließung erforderlich. Zur städtebaulichen Regulierung wird der Bereich zeichnerisch festgesetzt und führt zu einer zufahrtsnahen Zentralisierung und Beschränkung von Bewegungen des Kraftfahrzeugverkehrs auf dem Grundstück.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Deckungsgleich zur privaten Verkehrsfläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen. Es dient der planungsrechtlichen Aufrechterhaltung zur fußläufigen Querung des Plangebietes in Richtung der Fritzlarer Straße und sichert zugleich den öffentlich-rechtlichen Zugang zu hier vorhandene Kanalleitungen ab. Zur dinglichen Sicherung der vorgesehenen Rechte ist ein Eintrag im Grundbuch erforderlich.

Ruhender Verkehr

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen ergeht aus den Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Bad Emstal.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden planungsrechtliche Reglementierungen vorgesehen, welche die Stellplatzflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Bereich zulässt. Hierdurch soll planungsrechtlich vermieden werden, dass ruhender Verkehr im Grundstücksinneren zu Konflikten mit den Nutzungen und Erholungsfunktionen tritt.

Grundlegend sind die verkehrlichen Auswirkungen im Zuge der 1. Änderung des BPlans Nr. 26 aufgrund des beibehaltenen Gebietstypes *Allgemeines Wohngebiet* und der vergleichbaren Nutzungsmachung planungsrechtlich unerheblich.

6.3 Fläche für Versorgungsanlagen

Zur planungsrechtlichen Absicherung der energetischen Erschließung der Plangebietsflächen wurde ein Bereich mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ zeichnerisch festgesetzt. Die EAM Netz GmbH teilte mit Stellungnahme vom 17.08.2022 mit, dass für die Stromversorgung des ausgewiesenen Baugebietes es erforderlich wird, Ortsnetzkabel neu zu verlegen und ggf. bei höheren Leistungen eine neue Trafostation zu errichten für die jedoch die zusätzliche Netzkapazität ermittelt und bewertet werden muss. Sollte eine zusätzliche Trafo-Station notwendig werden, ist die Bereitstellung einer Grundstücksfläche mit einer Mindestgröße von 5 m x 5 m mit einseitiger Zufahrtsmöglichkeit und Begehbarkeit von der Längs- und Schmalseite erforderlich. Der zeichnerisch festgesetzte Bereich erfüllt die angegebenen Standortkriterien der EAM. Da bis auf weiteres der tatsächliche Leistungsbedarf nicht ermittelt werden kann, wurde die Festsetzung um eine Bedingte Auffassung ergänzt, nach der bei Nicht-Beanspruchung die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ in Rechtsfolge tritt.

6.4 Grünordnung, Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz

Zur Wahrung und Entwicklung der gärtnerisch geprägten Bereiche im Grundstücksinneren wurden in Anlehnung des bislang geltenden Bebauungsplanes umfassend private Grünflächen ausgewiesen. Zur Reduzierung möglicher naturschutz- als auch artenschutzrechtlicher Eingriffe sowie zur Wahrung

der Gebietscharakteristik wurden die vorhandenen, prägenden Laubbäume im Norden des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt.

In Ergänzung wurden für den Bereich der Stellplatzanlage die Anpflanzung von drei Laubbäumen zeichnerisch vorgegeben. Ebenso ist die Anpflanzung von Laubholzhecken sowie von flächenhaften Grundstücksbepflanzungen festgesetzt, durch die eine adäquate Grüneinbindung erwirkt wird.

Die Vorgabe zur Dachbegrünung soll bspw. die Wärmebildung minimieren, die Artenvielfalt stärken, Staub und CO₂ in der Luft binden und filtern sowie Regenwasser zurückhalten und/oder versickern.

Die Vorgaben zur Verwendung von gerichteten Lichtquellen sowie insektenfreundlichen Leuchtmitteln (geringer UV-Anteil) dienen der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten im Umfeld des Plangebietes, insbesondere aufgrund der vorhandenen, zu erhaltenden Gehölze im südwestlichen Plangebietes, aber auch in der näheren Umgebung im Übergang zur freien Landschaft.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung, Einfriedung sowie zu den Grundstücksfreiflächen erfolgten mit dem Ziel, die Neubauten städtebaulich einzufügen, um einen ortsbildverträglichen Abschluss zu ermöglichen.

Zur Durchgrünung des Wohngebietes und um ein günstiges Verhältnis zwischen Bebauung und Grünstrukturen zu erreichen, wurden eine Mindestdurchgrünung, die Anpflanzung von Laub- und Obstgehölzen innerhalb der privaten Baugrundstücke sowie gärtnerisch gestaltete Vorgärten vorgegeben.

6.6 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

7 VER- UND ENTSORGUNG

Energie

Die EAM Netz GmbH teilte mit Stellungnahme vom 17.08.2022 mit, dass für die neuen und vorhandenen 1 kV- Kabel im Plangebiet ein 1 m breiter Schutzstreifen zu berücksichtigen ist, der nicht überbaut und bepflanzt werden darf. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind frühzeitig mit der EAM abzustimmen. Sind Anpflanzungen von Büschen oder Sträuchern in der Nähe der Versorgungskabel geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Versorgungskabel zu beachten.

Abwasser

Der Landkreis Kassel, FB 63 Wasser- und Bodenschutz teilte mit Stellungnahme vom 08.09.2022 mit, dass die Gemeinde Balhorn vollständig über eine Mischwasserkanalisation entwässert. Beim Anschluss des Plangebietes an die vorhandene Mischwasserkanalisation (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist zu beachten, dass die Regeln der Technik bei der Mischwasserbehandlung weiterhin eingehalten werden. Es wird davon ausgegangen, dass der SMUSI-Nachweis dahingehend überprüft bzw. aktualisiert wird.

Abfallentsorgung

Der Landkreis Kassel, FB 206 Eigenbetrieb Abfallentsorgung teilte mit Stellungnahme vom 08.09.2022 mit, dass Privatstraßen von Abfallentsorgungsfahrzeugen nur befahren werden können, wenn der Grundstückseigentümer eine Haftungsfreistellungserklärung gegenüber der Abfallentsorgung Kreis Kassel abgegeben hat. Sofern die Haftungsfreistellungserklärung nicht gegenüber der Abfallentsorgung Kreis Kassel abgegeben wird, ist die im Bebauungsplan ausgewiesene Privatstraße für Abfallfahrzeuge nicht befahrbar. Dies bedeutet, dass die Abfallbehälter für Restmüll, Bioabfall, Papier und Verpackungen am jeweiligen Abholtag von den Anliegern an der nächsten für Abfallfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen sind. Nach der Leerung der o. g. Abfallbehälter sind diese wieder an den ursprünglichen Stellplatz zurückzubringen. Auch Sperrmüll ist entsprechend an der nächsten für Abfallfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen.

Ferner sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen“ zwingend zu beachten.

8 BRANDSCHUTZ

Der Fachbereich 38 – Brandschutz des Landkreises Kassel brachte mit Stellungnahme vom 08.09.2022 die nachfolgenden brandschutzseitigen Hinweise vor, welche im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Bauantragsplanung zu berücksichtigen sind:

- Es ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen.
- Wird die Gefahr der Brandausbreitung bei der überwiegenden Bauart als klein eingestuft, ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) und bei mittlerer/großer Gefahr ein Bedarf von 96 m³/h (1.600 l/min) vorzusehen.
- Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe zum Objekt (unter 75 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mindestens 48 m³/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Abstände von Löschwasser-entnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m angeordnet sein. Der Fließdruck bei max. Löschwasserentnahme darf 2,5 bar nicht unterschreiten.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so auszuführen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Bei Bemessung und Befestigung der Verkehrsfläche sind mindestens die Vorgaben der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten.

9 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind voraussichtlich bodenordnende Maßnahmen nach BauGB zur Grundstücksvereinigung sowie zur „Aufhebung“ von bisherigen Widmungen zu Gunsten von Verkehrsflächen erforderlich. Das Amt für Bodenmanagement Korbach teilte hierzu mit, dass entsprechend die Möglichkeit der Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 45 ff. bzw. § 80 ff. Baugesetzbuch besteht.

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 26 umfasst ca. 5.765 qm, die sich wie folgt zusammensetzen:

Private Erschließung	297 qm
Private Grünfläche	2.185 qm
<i>Hiervon Anpflanzgebot</i>	<i>629 qm</i>
Fläche für Versorgungsanlage	25 qm
Allgemeines Wohngebiet	3.258 qm
<i>Hiervon überbaubar</i>	<i>900 qm</i>
<i>Hiervon zusätzlich befestigend</i>	<i>1.100 qm</i>
<i>Hiervon Mindestbegrünung</i>	<i>1.283 qm</i>
Anpflanzung von Laubbäumen	12 Stk.
Erhalt von Laubbäumen	3 Stk.

Aufstellung:



**Gemeinde
Bad Emstal**

Bad Emstal, den

Stefan Frankfurth
Bürgermeister

Bearbeitung:



pwf AG
Herkulesstraße 39
34119 Kassel

Kassel, den

gez. Martin Eger

Martin Eger
Dipl. Ing. Stadtplanung