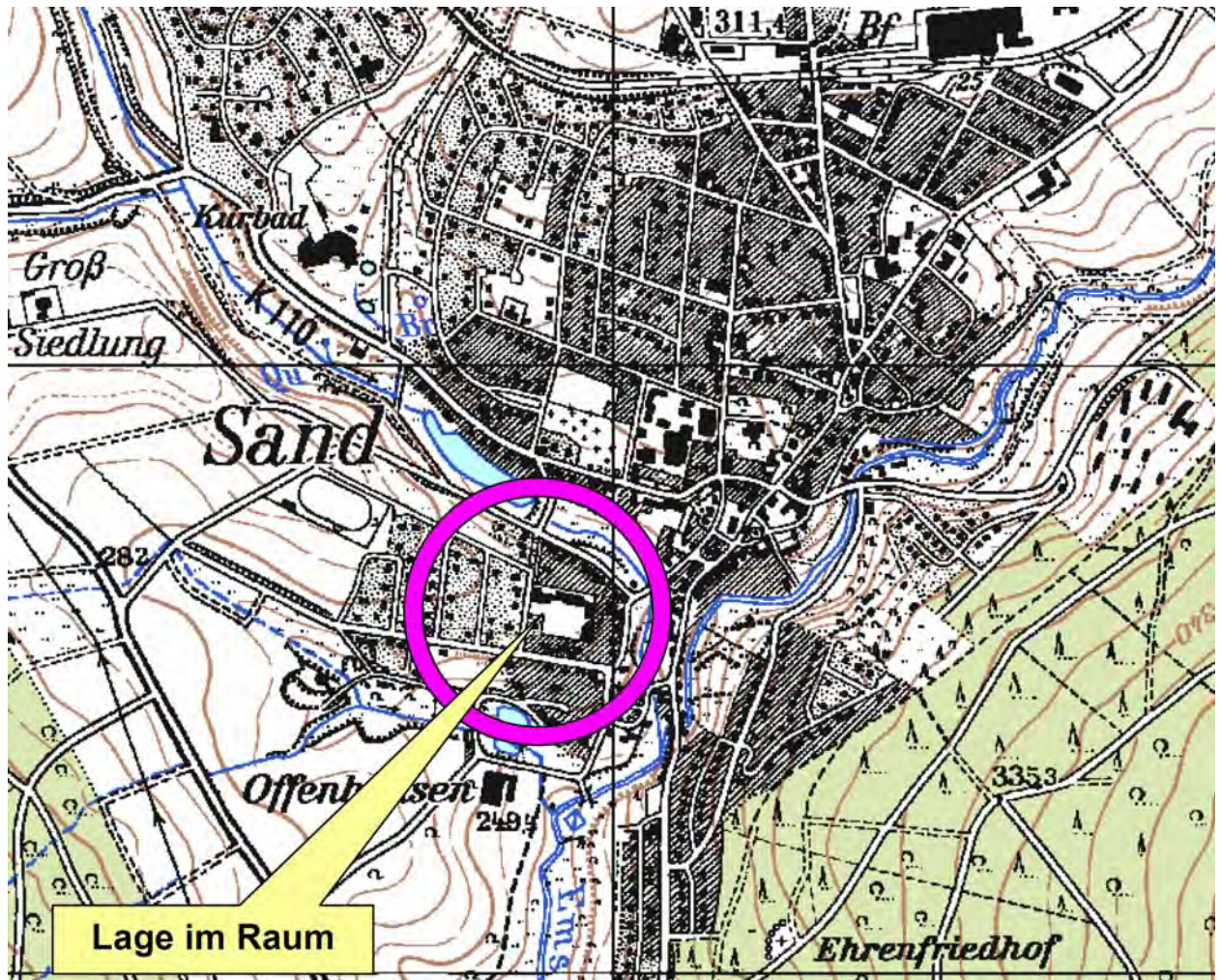


Gemeinde Bad Emstal, OT Sand

Begründung mit textlichen Festsetzungen zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Höhe“



0412 Stand: 29.06.2023

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner

Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde

Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	4
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.2	Planverfahren.....	4
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Regionalplanung.....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Bebauungspläne.....	6
2.4	Fachplanungen/ Untersuchungen.....	6
3.	Planungsziel und Konzept.....	6
4.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	7
5.	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB.....	8
5.1.1	Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO.....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB.....	8
5.3	Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche.....	9
5.3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO.....	9
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO.....	9
5.3.3	Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrt.....	9
5.3	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB.....	10
5.4	Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB.....	10
5.4	Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO.....	10
5.5	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.....	10
6.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung.....	10
6.1	Gebäudegestaltung.....	10
6.2	Oberflächenbefestigung.....	11
6.3	Außenbeleuchtung.....	12
7.	Hinweise.....	12
7.1	Sicherung von Bodendenkmälern.....	12
7.2	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete.....	12
7.3	Erdwärmesonden.....	12
7.4	Schutz des Mutterbodens.....	13
7.5	Verwertung von Erdaushub.....	13
7.6	Altlasten/Bodenschutz.....	13
7.7	Tier- und Artenschutz.....	13
7.8	Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen.....	13

Umweltbezogene Informationen	14
1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum.....	14
2. Schutzgüter	14
3. Zusammenfassung	17

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Höhe“ soll der seit dem 31.03.1993 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Auf der Höhe“ in seinen Festsetzungen geändert werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet Teilflächen, die als Kleinsiedlungsgebiete gem. § 2 BauNVO festgesetzt sind. Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 fand eine solche Bebauung nur im Einzelfall statt.

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes soll nunmehr insbesondere der **Innenverdichtung** dienen. Mit der Umwandlung der bisherigen Art der baulichen Nutzung „Kleinsiedlungsgebiete“ in „Allgemeine Wohngebiete“ sowie der Anpassung der Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 wird eine Innenverdichtung angestrebt.

Im Rahmen der 1. Änderungen erfolgt eine Anpassung der bebaubaren Flächen im Bereich des vorhandenen Alten- und Pflegeheimes des Arbeiter-Samariter-Bund sowie eine Modifizierung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen.

1.2 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal hat in ihrer Sitzung am 14.09.2021 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Höhe“ gefasst. Die Gemeinde Bad Emstal hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, wendet die Gemeinde Bad Emstal das Verfahren gem. § 13a BauGB an. Die Durchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren, wobei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

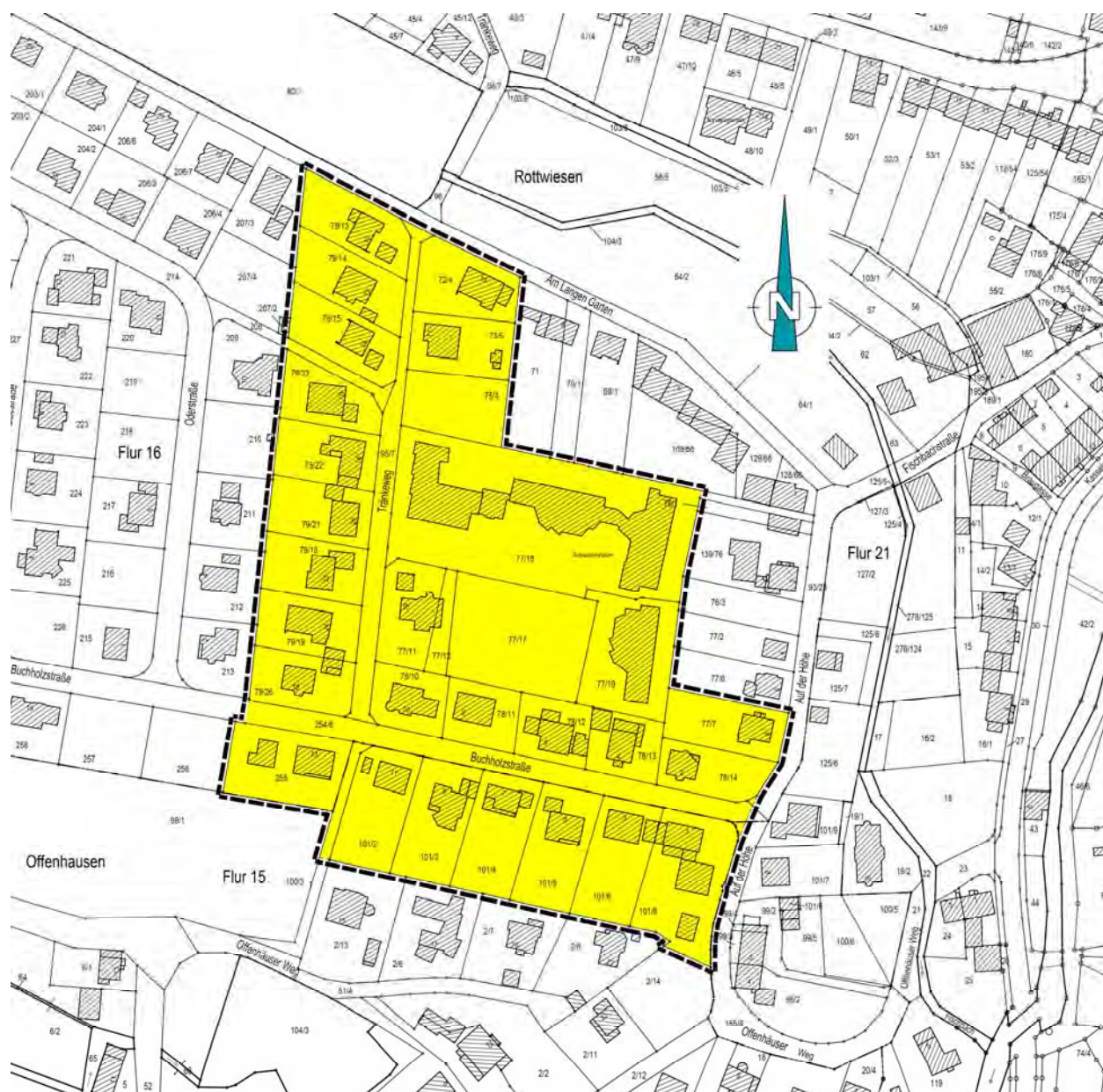
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3.680 ha große Verfahrensgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Höhe“ umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Höhe“.

Das Verfahrensgebiet befindet sich in Bad Emstal - Sand und umfasst folgende in der Gemarkung Sand liegende Flurstücke:

Flur 15 101/2 - 101/6, 101/8

Flur 16 79/13, 79/14, 79/15, 208 (tlw.), 79/22, 79/21, 79/18, 79/19, 79/26, 254/6 (tlw.), 255, 77/7, 78/10 - 78/14, 77/11, 77/12, 77/17, 77/19, 77/18, 75/4, 73/5, 72/4 und 95/7



Übersichtsplan ohne Maßstab

Die Fläche wird im Norden durch die vorhandene Bebauung sowie die Gemeindestraße *Am Langen Garten*, im Osten durch die vorhandene Bebauung sowie die Gemeindestraße *Auf der Höhe* und , im Süden sowie im Westen durch die vorhandene Bebauung.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

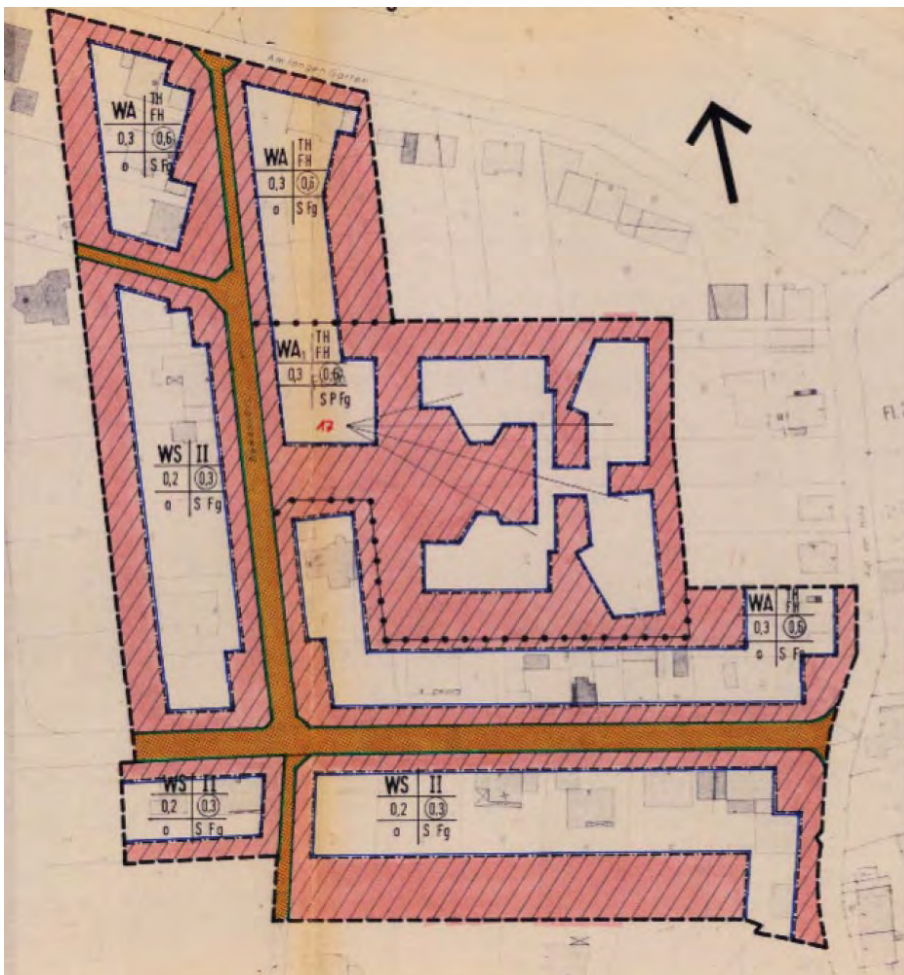
Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Planbereich als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Bebauungspläne

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Höhe“ soll der seit dem 31.03.1993 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Auf der Höhe“ in seinen Festsetzungen geändert werden.



2.4 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Planungsziel und Konzept

Der Bebauungsplan beinhaltet Teilflächen, die als Kleinsiedlungsgebiete gem. § 2 BauNVO festgesetzt sind. Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 fand eine solche Bebauung nur im Einzelfall statt.

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes sieht eine vollständige Ausweisung als *Allgemeines Wohngebiet* vor. Um die angestrebte Innenverdichtung zu erreichen, wird die Grundflächenzahl auf 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 erhöht.

Im Rahmen der 1. Änderungen erfolgt eine Anpassung der bebaubaren Flächen im Bereich des vorhandenen Alten- und Pflegeheimes des Arbeiter-Samariter-Bund sowie eine Modifizierung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Gebietserschließung

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind über das vorhandene Straßen- und Wegenetz erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch die vorhandenen Anlagen der Gemeindewerke der Gemeinde Bad Emstal sichergestellt.

Die **Strom und Gasversorgung** wird durch die vorhandenen Anlagen der EAM Netz GmbH, Region Niederlassung Baunatal gewährleistet.

Wasser-/ Abwasserentsorgung

Die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser der bestehenden Bebauung wird im Mischsystem in das gemeindeeigene Kanalnetz abgeleitet und der Zentralkläranlage Bad Emstal zugeführt.

5. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Änderungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Höhe“ sind die folgenden Änderungen vorgesehen. Bisherige Festsetzungen, die entfallen, sind jeweils aufgeführt.

1. Korrektur der Art der und des Maßes der baulichen Nutzung
2. Korrektur der überbaubaren Flächen
3. Überarbeitung einzelner Festsetzungen
4. Aufnahme von Hinweisen

5.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Satzungsgebiet umfasst 7 Teilgebietsflächen (TG), die als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Bisherige Festsetzung, die entfällt:

Die Art der baulichen Nutzung „Kleinsiedlungsgebiet (WS)“ in den Teilgebieten 2, 3 und 7 entfällt.

In den festgesetzten Kleinsiedlungsgebieten wird nach § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 2 (3) BauNVO festgesetzt, dass nur sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen ausnahmsweise zulässig sind. Damit sind Ausnahmen im WS nach § 2 Abs. 3 Punkt 2, 3 und 4 BauNVO nämlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gewerbebetriebe gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

5.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA – TG 5) soll insbesondere Altenwohnen verwirklicht werden.

Innerhalb des gesamten Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

Bisherige Festsetzung, die entfällt:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA₁) [neu: TG 5] soll insbesondere Altenwohnen verwirklicht werden. Nach § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 4 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung generell unzulässig sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebietes und orientiert sich an der örtlichen Dichtestruktur.

Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf: **0,4**

Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt auf: **0,8**

Bisherige Festsetzung, die entfällt bzw. geändert wird:

Grundflächenzahl:

Kleinsiedlungsgebiet (WS): 0,2

Allgemeines Wohngebiet (WA): 0,3

Geschossflächenzahl:

Kleinsiedlungsgebiet (WS): 0,3

Allgemeines Wohngebiet (WA): 0,6

Zulässige Trauf- und Firsthöhe gem. § 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO

Gemäß § 16 (2) i.v.m. § 18 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine maximale Traufhöhe der Gebäude von 7,5 m – vom talseitig tiefst angeschnittenen natürlichen Geländepunkt gemessen – und eine max. Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt.

5.3 Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Gemäß § 22 BauNVO wird folgende Bauweise festgesetzt:

TG 1 - 4 und 6 - 7 eine offene Bauweise „o“

TG 5 eine abweichende Bauweise „a“ gemäß § 22 (4) BauNVO
Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

In allen Teilgebieten sind eingeschossige Verbindungsbauten in dem Gebäudeabstand (bauliche Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO) zulässig.

Im WA 5 [Altbezeichnung WA₁] sind Verbindungsbauten als klimatisch abgeschlossene Wegeverbindungen zwischen den Hauptbaukörpern zulässig, d. h. dort ist dementsprechend eine Bebauung ohne Längenbegrenzung festgesetzt.

Der Hauptfirst der baulichen Anlagen ist parallel zur Gebäudelängsseite zu errichten.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5.3.3 Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrt

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Baugrundstück kann höchstens eine Zufahrtsbreite von 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden. Notwendige Stellplätze können ausnahmsweise in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie in wassergebundener Decke oder breitfugiger Pflasterung ausgeführt werden und für jeden zweiten Stellplatz ein Laubbaum gepflanzt und dauerhaft erhalten wird.

5.3 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die vorhandenen Verkehrsflächen dargestellt.

5.4 Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

Bisherige Festsetzung, die entfällt:

Gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich des WA, der Eigentümer der EAM die Verlegung elektrischer Versorgungsleitungen durch das Grundstück zu gestatten hat. Die Lage der Kabel wird im Einvernehmen mit dem Eigentümer festgelegt.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

Die unbebauten und unbefestigten Grundstücksfreiflächen der bebauten Grundstücke sind mit bodenständigen Bäumen, Sträuchern und Wiesen-/Rasenflächen oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten. Auf je 100 m² dieser Flächen ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelbäume dürfen nicht gepflanzt werden.

An den Kfz-Stellplätzen ist für jeweils 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (oder anstatt 1 Baum 5 Sträucher) und dauerhaft zu unterhalten.

5.5 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Die Planänderung hat keinen zusätzlichen Kompensationsumfang zur Folge. Der Änderungsbereich umfasst ausgewiesene Kleinsiedlungsgebiete sowie Allgemeine Wohngebiete, die bereits eine entsprechende Bebauung zulassen.

6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

6.1 Gebäudegestaltung

Dachfarbe

Das Gebiet wird weitgehend durch eine homogene Dachlandschaft bestimmt, die bislang zu keiner nachhaltigen Störung des Ortsbildes geführt hat. Zur Wahrung ästhetischer Belange und einer positiven Gestaltungspflege wird eine Begrenzung der zulässigen Grundfarbe für Dacheindeckungen auf die Grundtöne rot, dunkelbraun und anthrazit begrenzt. Auffällig bunte Signalfarben wie z.B. blau, grün, gelb, silber werden nicht zugelassen. Begrünte Dachflächen werden zugelassen.

Glasierte Dachmaterialien tragen je nach Tageslicht und Sonneneinstrahlung durch Spiegelungen zu Beeinträchtigungen und Belästigungen der Nachbarschaft bei. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden deshalb glasierte Dachmaterialien nicht zugelassen.

Anlagen zur solaren Energienutzung

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind grundsätzlich zulässig.

Dauausbildung/ Dachneigung

Dächer auf Gebäuden sind je nach zeichnerischer Festsetzung als geneigte **Satteldächer (S)**, **Pultdächer (P)** zu gestalten.

Nebengebäude und Garagen müssen mit Dachneigungen von min. 25° gestaltet werden. Dachneigungen für Nebengebäude und Garagen unter 25° sind zulässig, sofern die Dächer (Fg) vollständig mit einer Vegetationsdecke (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelfähigem Substrat) begrünt sind.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig. Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 1,5 m betragen. Der First bzw. der Übergang zur Dachfläche des Hauptdaches muss mindestens zwei Ziegellängen (ca. 0,60 m) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

Bisherige Festsetzung, die entfällt:

Dächer auf Gebäuden sind je nach zeichnerischer Festsetzung als geneigte Satteldächer (S), Pultdächer (P) zu gestalten.

Nebengebäude und Garagen müssen mit Dachneigungen von min. 25° gestaltet werden, es sei denn, sie werden als dauerhaft begrünte Dächer (Fg) ausgeführt.

Dachgauben sind als Dachhäuschen oder Zwerchgiebel generell zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der dazugehörigen Gebäudelänge einnehmen und einen Mindestabstand von 2,0 m von der Außenwand halten.

Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit roten Dachpfannen oder –ziegeln zu erfolgen. Ausnahmsweise sind auch Solaranlagen zur Energiegewinnung zulässig, wenn sie sich an die übrige Dachdeckung gestalterisch anpassen.

6.2 Oberflächenbefestigung

Bodenversiegelungen unterbrechen die Boden-Wasser-Luft-Austauschbeziehungen. Durch Erdaushub, Verdichtung, Abtragung und Überdeckung sind insbesondere die Speicher-, Absetz- und Filtereigenschaften der oberen Deckschicht gestört. Die Gesamtsumme aller Flächenversiegelungen und die Art der Befestigung führen zu überwärmten Stadtklimaten.

Zur Kompensation ist eine Befestigung privater Erschließungs- und Stellplatzflächen, Stellplatzfahrbahnen sowie Hofflächen mit Beton und Asphalt unzulässig. Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässig zu realisieren. Die Restabflüsse der Flächen sind soweit möglich über eine geeignete Oberflächenneigung in angrenzende Grünflächen oder Baumscheiben zu entwässern.

Bei einer wasserdurchlässigen Befestigung ist zwischen geschütteten, gepflasterten und gebundenen Befestigungsmaterialien mit oder ohne Vegetationsanteil zu unterscheiden. Grundsätzlich geeignete wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen sind z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Porenpflaster, etc.

Kies- oder Splittdecken, wasserdurchlässiger Asphalt oder Porenpflaster weisen im Gegensatz zu Rasengittersteinen und Rasenfugenpflaster keinen Vegetationsanteil auf. Befestigungssysteme mit einem Vegetationsanteil sind aus ökologischer Sicht grundsätzlich höher zu bewerten. Die Reinigungswirkung des nicht bewachsenen Bodens unterhalb wasserdurchlässig befestigter Flächen ist geringer als die einer bewachsenen und durchwurzelten Bodenschicht. Daher sollten Flächen, die nicht stark- vom rollenden Verkehr frequentiert werden, durch Systeme mit integriertem Vegetationsanteil befestigt werden (zum Beispiel Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterrasen).

Wasserdurchlässige Flächenbefestigungsarten in Einfachbauweise:

Verdichtete Grasnarbe, Schotterrassen mit/ohne Humus, wassergebundene Decke, Kies-/ Splittdecke, Rindenschrot-/Mulchdecke, Rasenwaben.

Wasserdurchlässige Flächenbefestigungsarten durch Pflasterung:

Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster, Porenpflaster, Holzpflaster, Holzroste, Lochsteine, Öko-Platten.

Bisherige Festsetzung, die entfällt:

Grünordnung

Befestigte Flächen sind nur für Verkehrsflächen, Freisitzplätze, als Spielflächen und für KFZ-Stellplätze zulässig. Zur Minimierung von Oberflächenversiegelungen sind dazu außer auf den Verkehrsflächen nur

6.3 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist durch effiziente Lichtenanlagen energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten (bernsteinfarbenes bis warmes Licht) und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

7. Hinweise

7.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.2 Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Der Planbereich liegt in folgenden Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Die Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten:

- Schutzzone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I bis IV - Wasserwerk Kirchberg - des Gruppenwasserwerkes Fritzlar-Homburg. 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.
- Quantitativen **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. / 1988, S. 33) sowie der 2. Änderungsverordnung vom 26.01.2006 (StAnz. 8/2006, S. 463) wird verwiesen.

7.3 Erdwärmesonden

Erdwärmesonden sind im Planbereich nicht erlaubnisfähig.

7.4 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden. Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

7.5 Verwertung von Erdaushub

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

7.6 Altlasten/Bodenschutz

Ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen, Ausschachtungen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen (z.B. Bodenkontaminationen, geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten), so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren. Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 BBodSchG, die allgemeinen Vorsorgepflichten nach § 7 BBodSchG und die Mitwirkungspflichten nach § 4 HAltBodSchG sind zu beachten.

7.7 Tier- und Artenschutz

Bei der Rodung von Gehölzen sind die Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Danach dürfen die aufgeführten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

7.8 Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Höhe“ tritt der seit dem 31.03.1993 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Auf der Höhe“ außer Kraft.

Umweltbezogene Informationen

Die Gemeinde wendet das Verfahren gem. § 13a BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Durchführung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Die Planbereichsfläche ist weitestgehend bebaut und erschlossen. Die Wohnhäuser sind zweigeschossig bzw. eingeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss ausgebildet. Zwei Grundstücke können noch einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Im Bereich der Teilgebietsfläche 5, auf der ein Alten- und Pflegeheim des Arbeiter-Samariter-Bund existiert, besteht ebenfalls noch eine Baufläche, die eine Erweiterung der Einrichtung zulässt.

Die Grundstücke weisen hohe Freiraumanteile auf, die in der Regel der Freizeitnutzung, Gartengestaltung und Erholung dienen. Die Freiräume werden durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Hecken gegliedert. Die privaten Zufahrts- und Erschließungsflächen sind gepflastert.



Bebauung im Bereich der Buchholzstraße



Alten- und Pflegeheim des Arbeiter-Samariter-Bund

2. Schutzgüter

2.1. Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Die einzelnen Teilgebietsflächen sind an das öffentliche Straßennetz angebunden. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Im Rahmen einer Nachverdichtung ist nicht davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen deutlich erhöhen wird. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für bestehende Wohnbereiche. Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

Umweltverschmutzung

Durch bauliche Maßnahmen können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

Aus dem Anliegerverkehr ergeben sich Umweltbelastungen in geringem Umfang. Nachhaltige Belastungen durch Lärm- und Abgasemissionen werden ausgeschlossen.

Es bestehen keine immissionswirksamen Nutzungen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken.

2.2. Schutzgut Boden/Grundwasser

2.2.1 Boden

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

Im Rahmen einer baulichen Nachverdichtung werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während der privaten Bautätigkeiten.

Erkenntnisse über Bereiche mit Altablagerungen liegen nicht vor.

2.2.2 Fläche

Die zulässige Grundflächenzahl und die festgesetzte überbaubare Fläche beeinflussen die zukünftige Flächennutzung und die damit verbundene Flächenversiegelung. Der voraussichtliche Eingriffsumfang wird als gering bewertet.

2.2.3 Grundwasser

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die die vorgesehene Nachverdichtung nicht tangiert.

Eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung wird ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der städtischen Kläranlage zugeführt.

Die möglichen Bodeneingriffe beeinflussen das Grundwasser allenfalls in sehr geringem Umfang beeinflussen.

Bezüglich der Retention von Niederschlagswasser sind keine nachhaltigen Veränderungen zu erwarten. Grundwasser oder wasserführende Schichten werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

2.2.4 Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Der Planbereich liegt in folgenden Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.

- 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.
- Quantitativen **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. / 1988, S. 33) sowie der 2. Änderungsverordnung vom 26.01.2006 (StAnz. 8/2006, S. 463) wird verwiesen.

2.2.5 Altlasten/Bodenschutz

In der beim HLNUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen 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 ist festzustellen, dass im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) für den o. g. Planungsraum belastenden Eintragungen bestehen:

Flur 16, Flurstück 78/13:

ALTIS-Nummer	633.006.040-001.033
Arbeitsname	Heizungs- u. Lüftungsbau
Status	Fläche nicht bewertet
Flächenart	Altstandort
Straße	Buchholzstraße 4
UTM-Ost	517869,908
UTM-Nord	5676683,472
max. WZ-Klasse	3
Bemerkung	Prüfung der Altflächen in Wasserschutzgebieten - 01.02.2012 Br

Der Altstandort ist gemäß dem Branchen katalog zur Erfassung von Altstandorten (HLNUG, Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4) in die Branchenklasse 3 eingeordnet, somit wird für diesen Standort ein **mäßiges** Gefährdungspotential für die Umwelt abgeleitet.

Nähere Informationen, die einen tatsächlichen Altlastenverdacht begründen oder eine altlastenfachliche Beurteilung erlauben, liegen nicht vor. Somit kann nur die allgemeine Aussage getroffen werden, dass aufgrund der Vornutzung der Fläche Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können.

2.2.6 Zusammenfassung

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

2.3. Klima

Der Planbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar.

Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht tangiert.

In Folge der Änderungsplanung sind die Auswirkungen im kleinklimatischen Bereich von geringer Bedeutung. Nachhaltigen Störungen werden ausgeschlossen. Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

2.4. Biotope und Arten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die innerorts gelegene Planbereichsfläche ist vollständig bebaut und erschlossen. Die grundstücksbezogenen Freiflächen dienen der Freizeitgestaltung und Erholung und unterliegen einer intensiven Unterhaltung.

1.4.1 Vegetation

Innerhalb der Planbereichsfläche haben sich keine besonderen Pflanzenstrukturen entwickelt, so dass das Schutzgut Vegetation von der Planung nicht betroffen ist.

Im Rahmen von Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung, eines fehlenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren bestehen keine entsprechenden Besiedlungsflächen.

1.4.2 Fauna

Es wurde geprüft, ob im Untersuchungsgebiet Habitate für einzelne Artengruppen bestehen. Aufgrund der Ausgangslage wurden im Planbereich keine besonders geschützten Tierarten angetroffen.

Verstöße gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind nicht erkennbar;

- vom Aussterben bedrohte Vogelarten
- gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten
- Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten
- andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen,

wurden nicht registriert.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, das nach § 44 BNatSchG zu beachten wäre, erscheint für diese Fläche ausgeschlossen.

3. Zusammenfassung

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Umweltschutzgüter, die sich aus der Verlagerung und geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Fläche ergeben.

Die 1. Änderungsplanung hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter.

Aufgestellt durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner

Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde

Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de