



Bauleitplanung der Gemeinde Brechen

Ortsteil Oberbrechen

Begründung
des
Bebauungsplanes
„Südlich Frankfurter Straße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Planstand: 02/2020

Satzung

Bearbeiter B-Plan:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung D. Röttger

Planungsbüro Fischer

Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg, Tel. , 0641/98441-22 Fax. 0641/98441-155
email: m.wolf@fischer-plan.de, d.roettger@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planziel und Planerfordernis	4
1.2	Verfahren und Verfahrensstand	5
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	6
1.4	Übergeordnete Planungen	8
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	8
1.4.2	Flächennutzungsplan	8
2	Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen	9
3	Inhalt und Festsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	11
3.3	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)	13
3.4	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	14
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
5.1	Überschwemmungsgebiet	18
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	18
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	20
5.4	Abwasserbeseitigung	20
5.5	Abflussregelung	21
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	21
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	22
6.1	Straßen und Verkehrsflächen	22
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	22
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	22
6.4	Wasserversorgung	22
6.5	Abwasserentsorgung	22
6.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	22
6.7	Brandschutz	24
7	Flächenbilanz	25
8	Bodenordnung	25
9	Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten	25
10	Denkmalschutz	26
11	Immissionsschutz	27
12	Erneuerbare Energien	27

Abb. 1: Übersichtskarte des Plangebietes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brechen hat am 17.06.2019 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Frankfurter Straße“ im Ortsteil Oberbrechen beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich bestehender Mischgebietsnutzungen, bei gleichzeitiger Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, geschaffen werden. Veranlassung für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Erweiterungsabsicht einer bestehenden standortgebundenen Kfz-Werkstatt im Bereich der Flurstücke 192 bis 195. Über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen vorbereitet, die im Bereich der Kfz-Werkstatt bereits stark von Pkw-Stellplätzen und geschotterten Flächen sowie von Gartennutzungen und Nebenanlagen wie Garagen, Schuppen und Unterständen geprägt sind.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich



Eigene Darstellung, auf Basis von: www.natureg.hessen.de (02.09.2019)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Planung dient somit der Nachverdichtung im Innenbereich und Optimierung der Nutzung. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst rd. 3.200 m² auf. Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aus planerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Vorhaben positiv zu bewerten, da insbesondere der Forderung nach ei-

nem schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB Bodenschutzklausel) nachgekommen werden kann, da ein bereits vorbelasteter Bereich innerörtlich nachverdichtet wird und mit einem minimalen Eingriff in Natur und Landschaft eine komplette Neuinanspruchnahme im Außenbereich vermieden werden kann. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, daher wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

1.2 Verfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	17.06.2019 Bekanntmachung: 16.09.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB	24.09.2019 – 25.10.2019 Bekanntmachung: 16.09.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben 19.09.2019 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	19.02.2020

*Die Bekanntmachungen erfolgen in der „Nassauischen Neuen Presse“.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten Ausweisung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche mit rd. 3.200 m² deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor

der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Da für eine angemessene längere Auslegungsdauer der Planunterlagen im Rahmen der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine wichtigen Gründe vorliegen, wird die Regel-Auslegungsfrist eingehalten.

Im Umfeld des Geltungsbereiches wurden in den letzten Jahren keine Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Oberbrechen, südlich der Frankfurter Straße und nördlich des Weges „Unter dem Brecher Weg“. Charakteristisch für das Plangebiet und die umliegende Gebäudestruktur ist eine Ausrichtung der Hauptgebäude entlang der Frankfurter Straße, während in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Anbauten und Nebengebäudeteile, die teilweise weit in den Süden der Grundstücksflächen hineinreichen. Die Anbauten und Nebengebäude weisen dabei eine geringere Geschossigkeit auf. Die rückwärtigen Bereiche des Plangebietes, die einer Nachverdichtung zugeführt werden, unterliegen derzeit Garten- und Nutzungen, die der Kfz-Werkstatt zugeordnet sind (Pkw-Stellplätze, geschotterte Hofflächen, Lagerplätze für Holz und Baumaterialien sowie einer Grünfläche). Südlich des Weges „Unter dem Brecher Weg“ befinden sich weitere Kleingartennutzungen sowie ein Spielplatz. Diese Bereiche werden im Süden von einer Gehölzstruktur begrenzt, die gleichzeitig eine Grenze zur weiter im Süden verlaufenden B 8 bildet. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist grundsätzlich über den Weg „Unter dem Brecher Weg“ im Süden sowie über zwei schmale Wegeparzellen zwischen der Frankfurter Straße und dem Weg „Unter dem Brecher Weg“ möglich. Die nördlichen Grundstücksbereiche werden über die Frankfurter Straße erschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Frankfurter Straße“ umfasst in der Gemarkung Oberbrechen in der Flur 4, die Flurstücke 190 – 200, 201/1 und 201/2.

Größe: rd. 3.200 m², rd. 0,3 ha

Lage: Zentral im Ortsteil Oberbrechen, zwischen der Frankfurter Straße und dem Weg „Unter dem Brecher Weg“, rd. 350 m westlich des Ortskerns von Oberbrechen.

Exposition: Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden an, den tiefsten Punkt markiert der Weg „Unter dem Brecher Weg“ im Süden und den höchsten Punkt bildet die Frankfurter Straße im Norden, wodurch die Gebäude entlang der Frankfurter Straße von Süden aus gesehen exponiert und faktisch höher wirken.

Nutzungen: Im westlichen Plangebiet (Flurstücke 190 und 192) befinden sich Wohnnutzungen, in den rückwärtigen Bereichen private Gartennutzungen sowie Garagen und Nebenanlagen. Im östlichen Plangebiet (Flurstücke 197 – 200, 201/1 und 201/2) entlang der Frankfurter Straße Wohnnutzungen und in den rückwärtigen Bereich private Gartennutzungen. Im Zentrum des Plangebietes befinden sich entlang der Frankfurter Straße Wohn- und gewerblichen Nutzungen der Kfz-Werkstatt. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein 2-geschossiger Anbau, in dem die Kfz-Werkstatt untergebracht ist. Weiter südlich befindet sich eine geschotterte Hoffläche, wo Pkws abgestellt und Baumaterialien und Holz gelagert werden.

Angrenzende Nutzungen: Das Plangebiet liegt inmitten von Wohn- und Mischnutzungen.

Geplante Ausweisung: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Anzahl der Bauplätze / Bebauung: Durch die Erweiterung der Baugrenzen nach Süden werden weitere Gebäudeanbauten oder freistehende Gebäude ermöglicht, sodass eine Nachverdichtung vorbereitet wird kann. Darüber hinaus werden die bestehenden Gebäudeteile und Nebengebäude bauplanungsrechtlich gesichert.

Südöstliches Plangebiet



Südliches Plangebiet, Blick entlang Wegeparzelle



Südwestliches Plangebiet



Südwestliches Plangebiet, Gartennutzung



Gebäudeansichten entlang der Frankfurter Straße



Südlich angrenzenden Kleingartennutzungen



Eigene Aufnahmen (12/2018 und 04/2019)

1.4 Übergeordnete Planungen

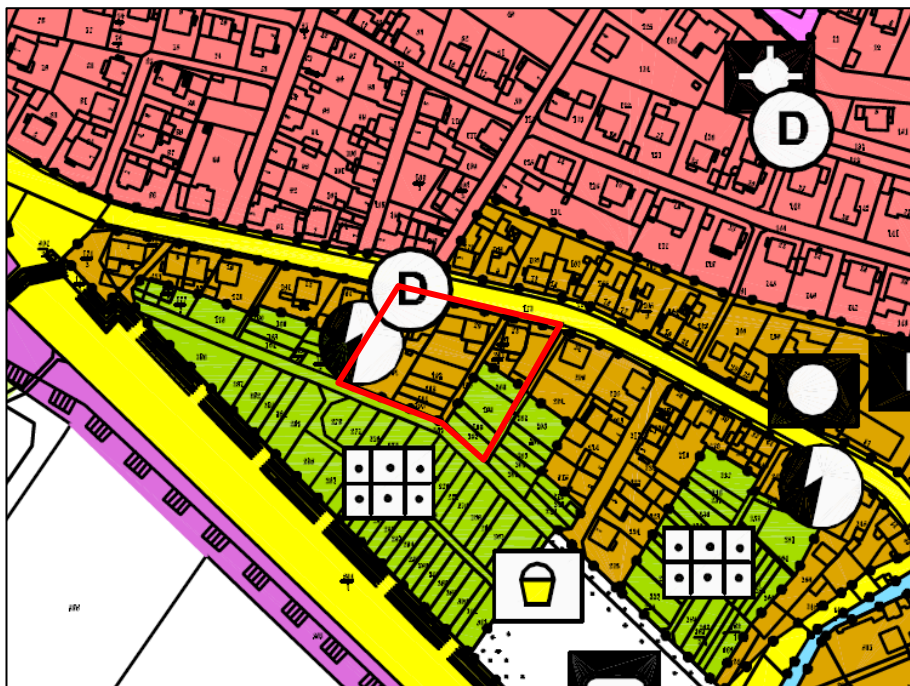
1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt, sodass die Planung diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Brechen bereits als Gemischte Bauflächen i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Darüber hinaus ist eines der Gebäude entlang der Frankfurter Straße, im nordwestlichen Plangebiet als Denkmal eingetragen. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan somit zunächst entgegen. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Brechen (2004)



2 Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO, um eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen vorzubereiten sowie die Erweiterungsabsicht einer bestehenden standortgebundenen Kfz-Werkstatt zu ermöglichen. Somit können durch die Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie der Vollgeschossigkeit (in den rückwärtigen Bereichen Z=II, zur Frankfurter Str. hin Z=III), Flächen für Wohnraum und gemischte Nutzungen im Innenbereich mobilisiert werden.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind sowohl im Plangebiet als auch östlich und westlich angrenzend durch zahlreiche Nutzungen und baulichen Nebenanlagen, aber auch Gebäudeerweiterungen bereits vorbelastet, sodass die baulichen Nutzungen in diesem Bereich städtebaulich neu geordnet werden sollen. Aus städtebaulicher Sicht konzentriert sich die vorhandene Bebauung in einem Streifen südlich der Frankfurter Straße und nördlich des Weges „Unter dem Brecher Weg“, sodass eine Nachverdichtung in diesem Streifen als sinnvoll erachtet wird. Während sich südlich des Weges „Unter dem Brecher Weg“ Dauerkleingärten befinden und somit einen Übergang von Bebauung - Gartennutzungen – Gehölzstreifen - Verkehrsfläche (B8) bildet. Als zusätzliche Eingrünungsmaßnahme und somit einer Erleichterung des Überganges einer Bebauung der südlichen Grundstücksflächen werden im Bereich entlang des Weges „Unter dem Brecher Weg“ Strauchpflanzungen vorgesehen. Im östlichen Plangebiet, im Bereich der Flurstücke 197, 198, 199 wurde die Baugrenze nicht bis an die südliche Grundstücksgrenze ausgedehnt, um eine Staffelung zum östlich angrenzenden Grundstück, das eine lockere Bebauung aufweist, zu erzielen. Darüber hinaus ist vorgesehen, die rückwärtigen Grundstücksbereiche weiter als Haus- und Gemüsegarten zu nutzen, wodurch zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen an dieser Stelle, im Übergang zu den südlich angrenzenden Dauerkleingärten entbehrlich sind.

Die bestehende, standortgebundene Kfz-Werkstatt im Bereich der Flurstücke 192 – 195 hat eine Erweiterungsabsicht des bestehenden Gebäudes. Bereits jetzt sind weite Teile der Grundstücksfläche mit Schotter teilversiegelt und dienen als Pkw-Stellplätze. Die Pkw-Stellplätze werden im Zuge eines Anbaus weiter an die südliche Grundstücksgrenze verlegt. Die Flurstücke 194 und 195 sind mit Einfriedungen voneinander getrennt und dienen derzeit lediglich der Lagerung von Bauschutt und Holz. Außerdem sind die Flurstücke aufgrund einer Breite von rd. 4,50 m nur eingeschränkt nutzbar, sodass diese Flächen frei gemacht werden können und für bauliche bzw. der Kfz-Werkstatt zugehörige Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können.

Die Mobilisierung bzw. Optimierung von größeren Freiflächen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB (...sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden...), den Zielen des Raumordnungsgesetzes und des Baugesetzbuches (Stichwort Innenentwicklung vor Neuausweisung von Bauflächen in den Außenbereich). Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, **Nachverdichtung** und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Bodenschutzklausel des Abs. 2 wird über die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt und beachtet. Es kommt somit ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Anwendung (§ 13a BauGB).

Die Grund- und Geschossflächenzahl richten sich nach den Obergrenzen für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO sowie der vorhandenen Bebauung des ohnehin stark verdichteten Ortskerns, sodass eine künftige Bebauung in das Gesamtgefüge integriert werden kann.

Über die Zahl der Vollgeschosse (Z=II für die rückwärtigen Grundstücksbereiche, bzw. Z=III für die Gebäude entlang der Frankfurter Straße), die eine abweichende Bebauung (Grenzbebauung) aber auch Einzelhausbebauung grundsätzlich ermöglicht, kann das Plangebiet im Innenbereich einer optimierten Ausnutzung zugeführt werden und die Vorhaben sich auch in die bestehenden Wohn- und Mischgebietsnutzungen einfügen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Frankfurter Straße (nördliches Plangebiet), die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind über den Weg „Unter dem Brecher Weg“ erschlossen. Für die Kfz-Werkstatt wird zusätzlich der Zwischenweg (Flurstück 196) zur Befahrung und Erschließung genutzt.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Somit wird den in § 1 Abs.6 und 7 BauGB aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und 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.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Südlich Frankfurter Straße“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören; allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen*,
- (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.)*

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

*Gemäß textliche Festsetzung 1.1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO im Bebauungsplan jedoch festgesetzt, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie die nach Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teiles des Gebietes unzulässig sind. Aufgrund der zentralen Lage und der umgebenden Wohn- und Mischnutzungen sowie daraus resultierender Nutzungsstrukturen ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Unzulässigkeit der Vergnügungsstätten städtebaulich begründet. Die Ausweisung eines Mischgebietes begründet sich aus der Lage des Gebietes innerhalb des Ortskerns von Oberbrechen sowie den vorhandenen/geplanten und umgebenen Nutzungen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich somit an die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für Mischgebiete. Mit der Verwendung der Obergrenze der GRZ wird somit den Bauherren ein hinreichender Gestaltungsspielraum sowie die Umsetzung der geplanten Baukonzeption ermöglicht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Mischgebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 1,2** fest.

Nach der gesetzlichen Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** bzw. **Z = III** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass seitliche Grenzbebauung zulässig ist. Die Bauweise ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung, die u.a. den Gebietscharakter abbildet.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden **Baugrenzen** sehr restriktiv festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird.

Gemäß Textlicher Festsetzung 1.3 gilt für das Mischgebiet, dass Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden.

3.3 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, Dachneigung, der Gestaltung der Einfriedungen, der Pkw-Stellplätze sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Der Bebauungsplan setzt im Mischgebiet 1 (MI 1) Satteldächer mit einer **Dachneigung** von 25° bis 45° fest. Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 45°, einseitig geneigten Dachflächen (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) mit einer Neigung von 15° bis 25° sowie geringeren Dachneigungen wie Flachdächer (0° - 5°) zulässig.

Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zu 2.1.1.1 bis 2.1.1.2 zulässig.

Bei der **Dacheindeckung** sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig. Die Dachform selbst orientiert sich im Plangebiet an der bestehenden Bebauung. Im MI 1 sind Satteldächer, entsprechend der Bestandsbebauung entlang der Frankfurter Straße, festgesetzt. Auch die Firstrichtung ist einzuhalten. Aufgrund der Lage innerhalb eines bestandsgeprägten Gebietes aus Wohn- und Mischgebietsnutzungen sind diese gestalterischen Festsetzungen für die künftige Farbe und Gestaltung der Dacheindeckung städtebaulich begründet.

Es sind ausschließlich **offene Einfriedungen** und Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, um unerwünschte Trennwirkungen zu vermeiden. Mauern, Mauer- und Betonsockel von erforderlichen Stützmauern im Bereich zum Straßenraum. Offene Einfriedungen können z.B. aus Stabgitter oder Maschendraht sowie heimische Laubhecken hergestellt werden. Der Bereich innerhalb des Angebotsplanes ist hiervon ausgenommen, da es sich um gewachsene Strukturen innerhalb des Ortskernes handelt, welche in ihrem Bestand gesichert werden und nicht in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden sollten. Es gelten die Vorschriften der Hessischen Bauordnung.

Die Festsetzung zur **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** ist begründet, um eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten. So wird festgesetzt, dass 100 % der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche (Grundstücksfreifläche lt. GRZ incl. § 19 Abs.4 BauNVO) als Garten oder Grünfläche anzulegen sind¹. Diese Flächen sollen zu mindestens 30 % mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden. Es gilt 1 Laubbaum je 20 m², 1 Strauch je 2 m². Vorhandene Laub- und Obstbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung im Mischgebiet und soll die Freiflächenqualität des Umfeldes und im Hinblick auf die Lage innerhalb des Ortsteil angemessen erhöhen.

¹ bei einem Grundstück mit einer Größe von 600 m² ist zum Beispiel im Mischgebiet 1 eine Versiegelung/Befestigung oder Bebauung lt. GRZ 0,6 und § 19 Abs.4 BauNVO GRZ max. 0,8 auf 480 m² Grundstücksfläche zulässig. Es verbleiben 120 m² Grundstücksfreiflächen, von denen laut Festsetzung 100 Prozent (120 m²) als Gartenfläche zu nutzen sind (Rasen, Nutzbeete, Pflanzstreifen und Beete), und hiervon sind mind. 30% der Fläche (40 m²) zu bepflanzen (mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen, -bäumen und Obstbäumen).

3.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Gemäß Festsetzung 1.4 sind Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

Gemäß Festsetzung 1.5 gilt bei Anpflanzungsflächen gemäß Zeichenerklärung der Plankarte: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine aufgelockerte Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und -Bäumen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt 2 m. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Die Artenliste ist als Empfehlung zu verstehen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Auch die o.g. Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen dient der Mindestdurchgrünung im Mischgebiet und soll die Freiflächenqualität des Umfeldes und im Hinblick auf die Lage innerhalb des Ortsteil angemessen erhöhen.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 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. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, so dass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen (§ 1a BauGB) wird durch die nachfolgenden Ausführungen (integrierter landschaftspflegerischer Planungsbeitrag) Rechnung getragen. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurden dabei die Belange des Umweltschutzes entsprechend der Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und werden im Folgenden in einigen wesentlichen Punkten dargestellt.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Dezember 2018 eine Geländebegehung durchgeführt. Im April 2019 erfolgte eine Nachkontrolle. Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsteils Oberbrechen der Gemeinde Brechen. Der Geltungsbereich erstreckt sich entlang der Frankfurter Straße und setzt sich aus wohnbaulichen Nutzungen mit Nebenanlagen sowie Haus- und Nutzgärten, gewerblichen Nutzungen sowie zwei geschotterten Wegen zusammen.

Im Norden, Osten und Westen wird das Plangebiet von weiteren wohnbaulichen Nutzungen mit Haus- und Nutzgärten mit wenigen Laub- und Obstgehölzen umgeben.

Im Süden schließen sich Kleingartenanlagen an das Plangebiet an. Das Plangebiet stellt sich im Zeitpunkt der Begehung als sehr artenarm dar. Ein Großteil ist durch die gewerbliche Nutzungen und den Wohnanlagen versiegelt. Entlang der Frankfurter Straße bestehen kleine Vorgärten. Im östlichen Teil des Plangebietes werden die Freiflächen als Nutzgarten für ein Beet genutzt. Des Weiteren finden sich hier Obstgehölze sowie eine kleine Monokultur mit Nadelgehölzen, bestehend aus Fichten und Tannen. Ein weiterer Teil der Freiflächen wird als Hausgarten mit einigen wenigen Zierpflanzen und überdachter Terrasse genutzt. Im mittleren Teil des Plangebietes werden die Freiflächen als Stellplatz und Holzlagerplatz genutzt. Zwischen beiden Nutzungen liegt ein schmaler Streifen mit artenarmen Vielschnittrasen. Die westlichen Freiflächen untergliedern sich in einen Nutz- und Hausgarten. Im Nutzgarten wachsen Spaliergehölze und ein Teil wird als Beet genutzt. Der Hausgarten wird durch eine durchgängige Thuja-Hecke vom Nutzgarten getrennt. Der Hausgarten setzt sich aus Pflasterflächen, Nebenanlagen und Vielschnittrasen zusammen.



Frontansicht der gewerblichen Nutzung entlang der Frankfurter Straße. Blickrichtung Südosten.



Abseitig zur Frankfurter Straße liegenden Haus- und Nutzgarten sowie kleiner Monokultur mit Nadelgehölzen.



Nebenanlagen sowie Nutzgarten mit Spalieren.



Ruderal überwachsener und geschotterter Weg. Linke Bildausschnitt: an das Plangebiet westlich angrenzenden Bebauung.

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorwiegend vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen geringer (gepflasterte Flächen, wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen, Nebenanlagen) und mittlerer (Haus- und Nutzgärten) naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Aus artenschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Ortslage eine geringe bis maximal mittlere Bedeutung zu. Im Bereich wenigen Laub- und Obstgehölzen sind vereinzelte Vorkommen geschützter Vogelarten (z.B. Bachstelze, Haus- und Gartenrotschwanz, Haus- und Feldsperling) sowie Quartiere geschützter Fledermäuse denkbar. Aufgrund der im Plangebiet sowie dessen Umfeld existierenden starken anthropogenen Prägung, ist bereits von einer Anpassung der dort vorkommenden Tierarten an die vorherrschenden Störfaktoren auszugehen. Daher ist mit der Umsetzung der Planung von keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen der dort vorkommenden Fauna auszugehen.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) sollten daher die folgenden Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden:

- Von Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.
- Von Gehölzrückschnitten und -rodungen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.
- Sofern Rodungen während der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Von Abrissarbeiten und Rodungen von Höhlenbäumen sind während der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen (01. Mai bis 31. Juli) ist abzusehen und auf Februar bis März bzw. September bis November zu verlegen. Die Abrissarbeiten und Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Im Falle der Betroffenheit streng geschützter Arten sind geeignete Ausgleichs-, Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen.

Insgesamt sind durch die vorliegende Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen keine erheblichen Eingriffswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Landschaft

Der Geltungsbereich der Bebauung liegt 70 m nördlich vom Landschaftsschutzgebiet Nr. 2531018 „Auenverband Lahn-Dill“ entfernt. Das Plangebiet besteht derzeit aus wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen sowie Haus- und Nutzgärten. Auch wird das Plangebiet im Wesentlichen von mehreren Wohnhäusern mit Haus- und Nutzgärten im Norden, Osten und Westen umgeben. An den südlichen Teil des Plangebietes grenzen Kleingartenanlagen an. Im Norden bildet die Frankfurter Straße die Grenze des Plangebietes. Das Orts- und Landschaftsbild im und um das Plangebiet ist somit bereits stark anthropogen vorgeprägt. Daher ist eine gesteigerte negative Auswirkung auf das Plangebiet nicht ersichtlich.

Eine Nachverdichtung im Plangebiet wird, aufgrund der umgebenden Wohnbebauungen und der derzeit bereits existierenden gewerblichen Nutzung, voraussichtlich keine erhöhten negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben.

Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes können die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung der Freiflächen im Plangebiet bei gleichzeitiger Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden. Mit der Umsetzung der Planung kann insgesamt eine Fläche von 1.748 m² versiegelt werden. Aktuell ist jedoch bereits ein Großteil des Geltungsbereiches bereits versiegelt. Allenfalls kommt es nur zu kleinflächigen Neuversiegelungen mit der Umsetzung der Planung. Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und weist keine besonderen kleinklimatischen Funktionen auf. Das Plangebiet liegt rund 500 m westlich der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes „WSG TB Weyerer Weg, Oberbrechen“ und etwa 600 m von der Schutzzone I desselben Trinkwasserschutzgebietes entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ca. 80 nördlich eines Überschwemmungsgebietes sowie 130 m von einem Abflussgebiet mit naturbedingter Risiken HQ100 entfernt.

Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich daher auf das Plangebiet selbst, wo mit einer weiteren geringfügigen Einschränkung der Verdunstung aufgrund von Neuversiegelungen zu rechnen ist. Zur Vermeidung von Neuversiegelungen sind neu anzulegende Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Im Allgemeinen können Effekte auf Flächen, Boden, Wasser, Luft und Klima durch eine großzügige, die Beschattung fördernde Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche abgemildert werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind mithin nicht zu erwarten.

Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten sowie weitere Schutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das nächstgelegenen FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5614-301 „Eich von Niederbrechen“ in etwa 3.300 m nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet. In gleicher Richtung liegt in rund 1.100 m liegt das Naturschutzgebiet Nr. 1533024 „Bleidenberg bei Niederbrechen“ sowie in 2.300 m nordwestlicher Entfernung das Vogelschutzgebiet Nr. 5614-401 „Feldflur bei Limburg. Durch die Planung sind keine geschützten Biototypen betroffen. Da die vorliegende Planung somit außerhalb dieser Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene heran reicht, sind keinerlei Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten sowie weiteren Schutzgebieten zu erwarten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet ist im Wesentlichen von Wohnhäusern im Norden, Osten und Westen umgeben. An den südlichen Teil des Plangebietes grenzen Kleingartenanlagen an. Das Umland ist somit wie auch das Plangebiet bereits anthropogen vorgeprägt. Innerhalb des Plangebietes besteht bereits die gewerbliche Nutzung, die im Zuge der Umsetzung der Planung erweitert werden soll. Für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche sind bisher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ersichtlich.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird wegen der bereits anthropogen Vorprägung des Plangebietes keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für 3 Bauplätze bzw. einer Gebäudeerweiterung. Die Anzahl von Wohneinheiten im Mischgebiet wird im Bebauungsplan nicht festgelegt, sodass der abschließende Bedarf an Trinkwasser nicht quantifiziert werden kann.

Deckungsnachweis

Die Gemeinde geht aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung auch für dieses Gebiet gesichert werden kann. Die Verwaltung überprüft parallel zum Bebauungsplan, inwieweit ein Ausbau des Trinkwassernetzes im Bereich der Baugrundstücke bzw. die Bereitstellung von Löschwasser für die neuen Baugrundstücke erforderlich ist.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung, da möglicherweise Hausanschlüsse neu verlegt werden müssen.

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der neu anzulegenden Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Auch durch die textliche Festsetzung der Mindestdurchgrünung innerhalb eines Baugrundstückes, der Grundstücksfreiflächen die als Garten oder Grünfläche anzulegen sind, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen auch dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Heilquellenschutzgebiets.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der neu anzulegenden Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung der Mindestdurchgrünung innerhalb eines Baugrundstückes, der Grundstücksfreiflächen die als Garten oder Grünfläche anzulegen sind, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen auch dem Schutz des Grundwassers.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der neu anzulegenden Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung der Mindestdurchgrünung innerhalb eines Baugrundstückes, der Grundstücksfreiflächen die als Garten oder Grünfläche anzulegen sind, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen auch dem Schutz des Grundwassers.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) als gesichert gelten kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Aufgrund der Lage des Gebietes im Innerortsbereich wird von der Ableitung des Abwassers im Mischsystem ausgegangen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Aufgrund der Lage des Gebietes im Innerortsbereich wird von der Ableitung des Abwassers im Mischsystem ausgegangen.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden. Aufgrund der Lage des Gebietes im Innerortsbereich wird von der Ableitung des Abwassers im Mischsystem ausgegangen.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung im Mischsystem wird derzeit überprüft.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Da die Flächen bereits teilweise einen Versiegelungsgrad aufweisen, werden lediglich Teilflächen durch die neue Nutzung neu versiegelt.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die nördlichen Grundstücksbereiche werden über die Frankfurter Straße erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist grundsätzlich über den Weg „Unter dem Brecher Weg“ im Süden sowie über zwei schmale Wegeparzellen zwischen der Frankfurter Straße und dem Weg „Unter dem Brecher Weg“ möglich. Über die Frankfurter Straße besteht Anschluss an die B 8 und darüber an das überörtliche Verkehrsnetz.

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Durch die textliche Festsetzung 1.3 wird zudem gewährleistet, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig sind. Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Stellplätze auch auf den Grundstücken explizit zugelassen (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann. Zusätzlich bestehen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes der Frankfurter Straße Parkmöglichkeiten.

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung (rd. 200m) befindet sich der Bahnhof Oberbrechen, wo Anschluss an mehrere Regionalbahn-Linien besteht. Auch eine Bushaltestelle befindet sich dort, wo Anschluss an den örtlichen Busverkehr besteht.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung muss teilweise für die rückwärtigen Grundstücksbereiche neu verlegt werden, wobei der Anschluss, ausgehend von den Versorgungsleitungen im Bereich der Frankfurter Straße und/oder dem Weg „Unter dem Brecher Weg“ erfolgen wird.

6.5 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes wird in dem System erfolgen, das in der Frankfurter Straße und/oder dem Weg „Unter dem Brecher Weg“ bereits Bestand ist (Mischsystem). Im Rahmen der Erschließungsplanung gilt es zu überprüfen, ob die Dimensionierung der Abwasserkanäle ausreichend ist, um das Abwasser des Plangebietes aufzunehmen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind jedenfalls ausreichend, um das Abwasser von drei zusätzlichen Gebäuden/Erweiterung entsprechend mit aufzunehmen.

6.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Infrastrukturleitungen (Strom, Telekom etc.) befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand im Randbereich des Plangebietes. Im Zuge der weiteren Planung werden bestehende Leitungen nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Syna GmbH

Es wird auf die vorhandenen Anlagen des Versorgungsnetzes der Syna GmbH sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen.

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Mittel- und Niederspannungskabel, sowie die Mittel- und Niederspannungsgasleitungen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Die Leitungstrassen der Mittel- und Niederspannungskabel haben wir in dem beiliegenden Bestandsplan 3455_42801 "rot" gekennzeichnet. Die Leitungstrassen der Mittel- und Niederspannungsgasleitungen haben wir in dem beiliegenden Bestandsplan 3455_42801 "gelb" gekennzeichnet.

Sollte im Zuge der Maßnahme eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung unserer Versorgungseinrichtungen erforderlich sein, wird darum gebeten die Syna GmbH frühzeitig zu informieren, damit entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchgeführt werden können.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Beton- oder Kunststoffschutzhüllen einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzhülle bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzhülle und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen.

Die Strom- und Gasversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht aus der Straße "Frankfurter Straße" möglich. Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne einzusehen.

Mittel- und Niederspannungskabel



Gasleitungen



6.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Im Plangebiet sind die Erschließungsstraßen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

$$MI/GFZ = (1,2) = 96\text{m}^3/\text{h} \quad (1.600 \text{ ltr. / min.})$$

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen. Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf die Richtlinie über „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.
4. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
5. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.

6. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
7. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2002 zu beachten.

7 Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3.048 m ²
Fläche Mischgebiet gesamt	2.913 m ²
Verkehrsfläche	136 m ²
Versiegelung im MI (GRZ 0,6*)	1.747,8 m ²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist Kapitel 4 zu entnehmen.

Die Bauflächen im Plangebiet können bei einer GRZ von 0,6 maximal durch 1747,80 m² versiegelt werden (zzgl. Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen, GRZ = 0,8 = 2330,40 m²). Bei der angegebenen Grundflächenzahl handelt es sich lediglich um die maximal anzunehmende Versiegelung im Bereich des Mischgebietes, gleichwohl handelt es sich um eine bestehende innerörtliche Lage, sodass aufgrund einer möglichen Nachverdichtung eine weitere Versiegelung einhergeht.

8 Bodenordnung

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

9 Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten

Der Gemeinde Brechen liegen derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. ES gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Kommunale Abwasserentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plan gebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rpgiessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

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

Bergaufsicht

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten in einem Schacht durchgeführt wurden. Informationen über die örtliche Lage dieses Schachtes liegen hier nicht vor.

10 Denkmalschutz

Im Bereich der Frankfurter Straße Nr. 16 befindet sich ein Kulturdenkmal aus künstlerischen Gründen, das Teil des Denkmalverzeichnisses im Sinne der §§ 10 und 11 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes ist. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich die Erweiterung vorhandener Gebäude beziehungsweise die Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind mit der Denkmalschutzbehörde sind entsprechende Abstimmungen vorzunehmen und Genehmigungen einzuholen.

Werden darüber hinaus bei Erdarbeiten weitere Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21HDSchG).

11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht direkt erkennbar.

12 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere 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).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden.

Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen.

Aufgenommen wurde jedoch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen (2.1.2).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung 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 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 Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

13 Kosten

Die voraussichtlichen Kosten, die der Gemeinde Brechen durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, können zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht beziffert werden.

Brechen und Wettenberg, 07.01.2020 und 19.02.2020

Bearbeiter B-Plan: M.Sc. Stadt- und Regionalplanung Dominik Röttger
Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)