

**Stadt Schlüchtern**  
**Stadtteil Schlüchtern**

**Bebauungsplan**  
**„Am Brunkenberg“**

---

**B e g r ü n d u n g**

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60082-P  
Bearbeitet: Januar 2020

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ziel und Zweck der Planung .....	2
2 Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).....	2
3 Übergeordnete Planungen / Bestehendes Baurecht .....	3
3.1 Regionalplan Südhessen 2010 .....	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Bestehendes Baurecht .....	5
4 Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	5
4.1 Lage des Plangebietes .....	5
4.2 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	6
5 Planung .....	8
6 Verkehrliche Erschließung.....	13
7 Ver- und Entsorgung .....	13
8 Baugrundverhältnisse, Bodenschutz.....	14
9 Immissionsschutz .....	17
10 Belange des Artenschutzes .....	19
11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	20
12 Umweltprüfung .....	20
13 Städtebauliche Daten .....	21

### Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, Oktober 2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauentwicklungsgebiet „Schlüchtern-Brunkenberg“, Projekt-Nr.: G17-21, PGNU Planungsgruppe Natur & Umwelt, Frankfurt am Main, 31. Oktober 2017
- Baugrunderkundung und geotechnische Beratung, Bericht Nr. 215217BE01, KPGeo KriechbaumPflugGeotechnik, Gelnhausen, 09.11.2017
- Ergänzende Baugrunderkundung und geotechnische Beratung, Bericht Nr. 215217BE02, RPGeo Ingenieurbüro für Geotechnik, Gelnhausen, 19.03.2019

## 1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Gemarkung Schlüchtern.

Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist die Bereitstellung eines Wohnbaugebietes für die Stadt Schlüchtern notwendig. Derzeit verfügt die Stadt Schlüchtern nicht über geeignete eigene erschlossene Flächen, um den Bedarf an Wohnbebauung in der Kernstadt zu decken.

## 2 Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13b Baugesetzbuch (BauGB), die seit dem 03.05.2017 in Kraft getreten sind.

Danach gilt § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) bis zum 31. Dezember 2019 (förmliche Einleitung des Aufstellungsverfahrens; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen) entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Flächen anschließen.

Nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des zukünftigen Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im hier vorliegenden Fall umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 26.288 m<sup>2</sup>, wovon die eigentliche Baugebietsfläche ca. 11.700 m<sup>2</sup> umfasst. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Daraus resultiert eine zulässige Grundfläche von ca. 3.510 m<sup>2</sup>.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen.

Die hier gegenständliche Planung unterliegt weder der Pflicht zur Durchführung einer UVP, noch ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gegeben.

Damit liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens und insgesamt auch die Voraussetzungen nach § 13b BauGB vor.

Es wurde die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB erfolgte die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zeitgleich mit der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit.

Abgesehen wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren entfallen auch das Erfordernis zur Erstellung eines Umweltberichts sowie die Bewältigung des Eingriffs in Natur und Landschaft (vgl. Kapitel 10 und 11).

### 3 Übergeordnete Planungen / Bestehendes Baurecht

#### 3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Bei einer Überlagerung des Geltungsbereiches mit den inhaltlichen Aussagen und Darstellungen des Regionalplanes Südhessen 2010 (RPS 2010) wird ersichtlich, dass folgende regionalplanerische Zielsetzungen tangiert werden:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Bestand
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug

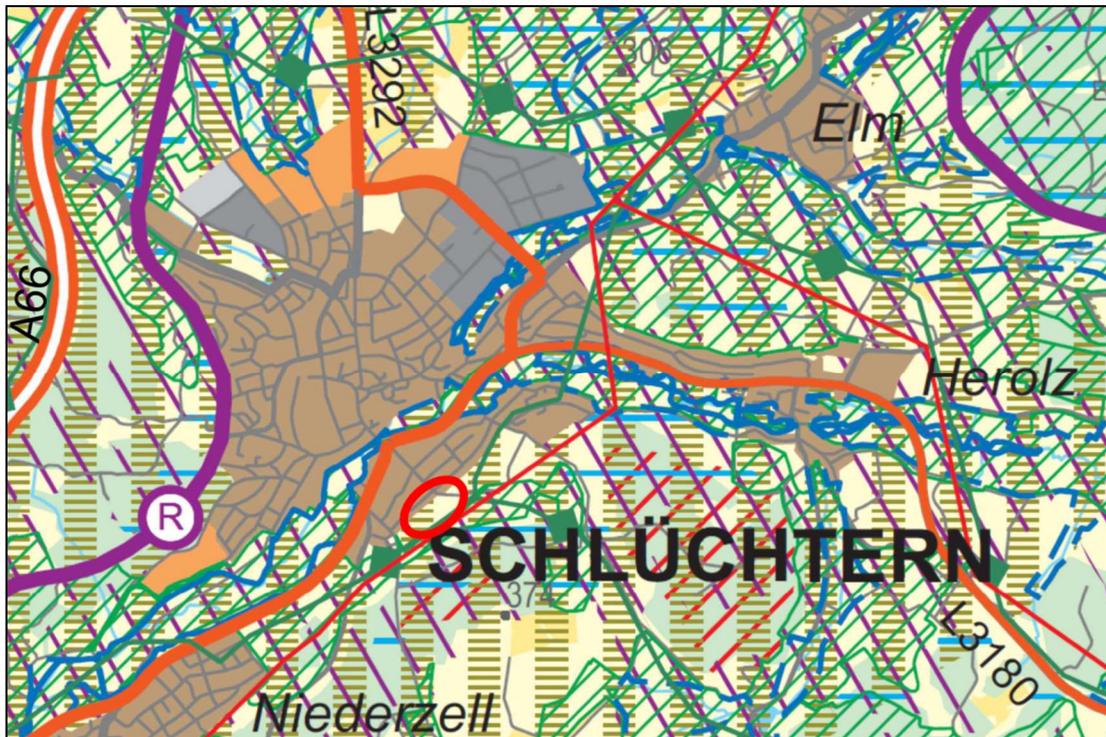


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010  
mit Markierung der Lage des Plangebietes (rote Ellipse)

Im Nordwesten schließt sich ein „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ an, im Südosten ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ einschließlich eines „Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz“. Im Südosten ist der Verlauf einer „Rohrfernleitung (ab 300 mm Durchmesser), Bestand“ und einer „Hochspannungsleitung (ab 110 kV Nennspannung), Bestand“ ausgewiesen.

Eine Inanspruchnahme von ausgewiesenen „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ für Wohnsiedlungszwecke ist gemäß Regionalplan auf Flächen unter 5 ha in den Ortsrandlagen wie in diesem Fall möglich.

Für die Überplanung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Teilfläche des „Regionalen Grünzuges“ kann als Ersatz die Ausweisung einer entsprechenden Fläche nördlich der Landesstraße L 3180, südöstlich des Stadtteils Herolz erfolgen.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 14.08.2019 mitgeteilt, dass mit der Reduzierung des Geltungsbereiches und der Kompensation des „Regionalen Grünzuges“ die Interessen der Regionalplanung ausreichend berücksichtigt sind.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im südöstlichen Bereich wird das Plangebiet von zwei oberirdischen Hauptversorgungsleitungen (Hochspannungstrasse) und einer überörtlichen Gashauptleitung tangiert.

Das im südöstlichen Randbereich des Plangebietes durch Liniensignatur noch dargestellte Landschaftsschutzgebiet „Vogelsberg-Hessischer Spessart“ wurde im März 2008 – mit Inkrafttreten der Natura 2000-Verordnung – durch Außerkraftsetzen der Verordnung über dieses Landschaftsschutzgebiet aufgehoben.

Die einzelnen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes werden aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

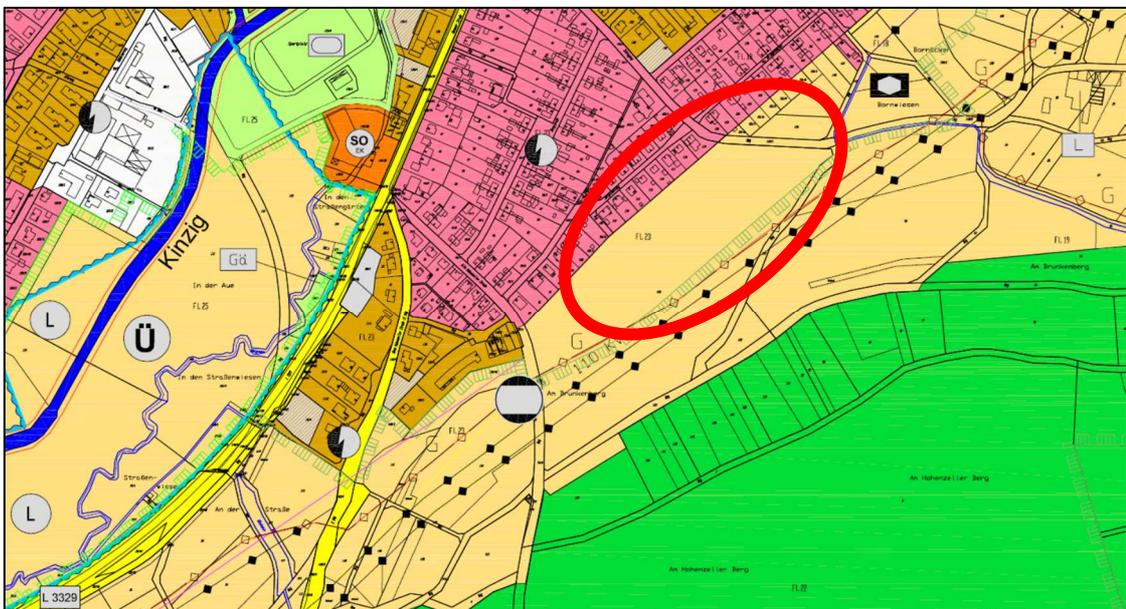


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern mit Markierung der Lage des Plangebietes (rote Ellipse)

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „... kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des

Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; ...“

Diese Anpassung ist keine Änderung, sondern lediglich eine redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplanes, für die kein förmliches Änderungsverfahren durchgeführt werden muss. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gilt in dem beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB nicht.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

Auf ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird daher verzichtet.

### 3.3 **Bestehendes Baurecht**

Für das neue Baugebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, vielmehr gehört das Plangebiet zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Zur Schaffung des Planungsrechts ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 4 **Bestandsbeschreibung und -bewertung**

### 4.1 **Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Süden der Kernstadt Schlüchtern.

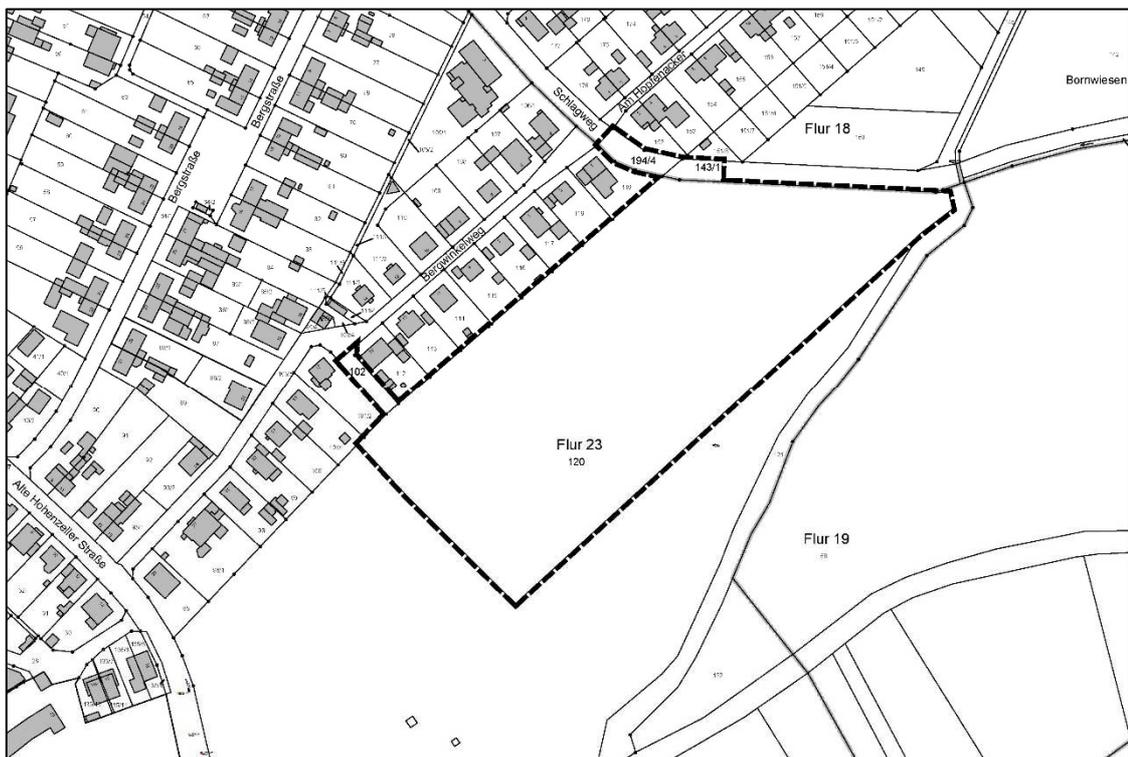


Abb. 3: Katasterauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Brunkenberg“

Der Geltungsbereich betrifft den nordöstlichen Teil des Grundstücks Gemarkung Schlüchtern, Flur 23, Flurstück Nr. 120 in einer Breite von ca. 100 m und Nr. 102 (vom Bergwinkelweg südöstlich abzweigend) sowie Teile der Wegeparzellen Flur 18 Nr. 143/1 und 194/4 (Schlagweg).

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der vorstehenden Karte hervor.

Das Plangebiet wird vor allem geprägt durch seine topographische Bewegtheit. Es handelt sich um einen Hang, der nach Norden hin relativ stark abfällt.

#### **4.2 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Das Plangebiet ist unbebaut und wird überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet. Die südlichen Randbereiche werden als Grünland in Form einer artenarmen Wirtschaftswiese genutzt. Im Westen, südwestlich eines Verbindungsweges zum Bergwinkelweg wird eine kleine Fläche, die in die Grünlandfläche hineinragt, als Garten genutzt. Eine kleine Gebüschgruppe, bestehend aus Arten wie Hasel, Roter Hartriegel, Schlehe und Hunds-Rose, befindet sich südwestlich, außerhalb des Plangeltungsbereiches. Der v.g. Verbindungsweg und ein Abschnitt des am Nordrand des Plangebietes verlaufenden Schlagwegs bis zur Kreuzung mit den Straßen Bergwinkelweg / Am Hopfenacker, die zur Erschließung des geplanten Wohngebietes benötigt werden, werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Der Verbindungsweg ist überwiegend ein Grasweg, der Schlagweg ist nur schmal als asphaltierter Weg ausgebaut.

Die angrenzenden Biotop- und Nutzungsstrukturen werden ebenfalls durch Grünland, kleinere Gehölzstrukturen sowie im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung mit den zugeordneten Hausgartenbereichen des Bergwinkelweges geprägt.

Ca. 100 m südlich des Plangebietes befinden sich großflächige Waldstrukturen mit verschiedenen Ausprägungen (Nadel-, Misch- und Laubwald in unterschiedlichen Altersstufen).



Abb. 4: Blick von Südwesten Richtung Plangebiet und Umgebung



Abb. 5: Blick von Nordosten auf das ackerbaulich genutzte Plangebiet und die angrenzenden Hausgärten

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen können der als Anlage beigefügten Bestandskarte entnommen werden.

Durch die vorliegende Planung sind keine Schutzgebiete entsprechend Kap. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) betroffen.

Darüber hinaus sind keine Wasser-, Heilquellenschutzgebiete bzw. festgestellte Überschwemmungsgebiete betroffen. Auch Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Im Zuge der Baugrunduntersuchung (Ingenieurbüro KPGeo, 09.11.2017; siehe Anlage) konnte bei der Erkundung bis max. 11 bzw. 12 m über GOK kein Grundwasser festgestellt werden. Das Auftreten von Schichtwasser ist insbesondere nach niederschlagsreichen Perioden möglich.

Entsprechend der o.g. Baugrunderkundung (siehe auch Kapitel 7) steht unter dem, in der Mächtigkeit von 0,2 m anzutreffenden Oberboden Hanglehm und Hangschutt an. Hanglehm und Hangschutt sind dabei diffus verbreitet und können horizontal und vertikal wechseln. Der Hanglehm wurde dabei als wechselnd sandig, kiesig, toniger Schluff und der Hangschutt als wechselnd sandig, schluffig, toniger Kies erkundet. Das Ertragspotential für die Landwirtschaft wird nach dem Bodenviewer Hessen (BFD5L) der Stufe 3 (mittel) zugeordnet. Die bodenfunktionale Gesamtbewertung erfolgt in die Stufe 2 (gering).

Der Stadt Schlüchtern liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen oder Bodenverunreinigungen vor.

Durch die Hangneigung und die Nutzung des Plangebietes als Grünland kommt es zu einer mäßigen bis starken Kaltluftentstehung im Bereich des Plangebietes, wobei die Kaltluft Richtung Norden zur Kernstadt hinabfließt. Da sich das Plangebiet jedoch in einem landwirtschaftlich geprägten Bereich mit ausgedehnten Kaltluftentstehungsgebieten befindet, ist die klimaökologische Ausgleichsfunktion des Plangebietes für angrenzende Siedlungsbereiche insgesamt als „mittel“ einzuschätzen.

Hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet zwar in einer exponierten Lage innerhalb eines land- und forstwirtschaftlich geprägten Umfeldes liegt, die Fläche jedoch durch die hier vorhandenen bzw. unmittelbar angrenzenden Freileitungen vorbelastet ist (vgl. Kap. 7).

Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

## 5 Planung

Entsprechend der Zielsetzung sieht der Bebauungsplanentwurf zur Deckung des akuten Wohnungsbedarfs der Bevölkerung das Planungsrecht für eine Wohnbebauung vor.

Dieser hohe Bedarf ist u.a. durch die kürzlich erfolgte Ansiedlung einer arbeitsplatzintensiven Textilversandhändlers entstanden.

Die Stadt Schlüchtern prüft bei der Ausweisung von Baugebieten grundsätzlich die Möglichkeiten der Innenentwicklung. Derzeit verfügt die Stadt Schlüchtern aber nicht über geeignete eigene Flächen oder Konversionsflächen, um den Bedarf an Wohnbebauung in der Kernstadt zu decken. Vorhandene Baulücken sind in Privathand und können derzeit nicht aktiviert werden. Der Bedarf ist auch nicht im Rahmen der Innenentwicklung allein zu decken. Zur Deckung des akuten Wohnungsbedarfs ist daher die Ausweisung eines Wohnbaugebietes am Ortsrand erforderlich. Es ist daher notwendig, diese bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche für Wohnzwecke umzunutzen. Das Plangebiet wurde für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung im Südwesten reduziert. Damit werden für die Planung nur noch ca. 2,5 ha Ackerland in Anspruch genommen. Das Ertragspotential wird hier nach dem mittelmaßstäbigen Bodenflächenkataster des HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) im Bodenviewer als „mittel“ eingestuft. In der Abwägung wird der Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbaulandflächen der Vorzug gegenüber dem Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen mittlerer Qualität gegeben.

Entsprechend dem Charakter der umliegenden Siedlungsbereiche ist die städtebauliche Zielvorstellung, diese Siedlungsstrukturen innerhalb des Plangebietes fortzuführen. Die geplante Wohnbebauung ist daher zur Anpassung an den Bestand vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägt, wobei auch Doppelhäuser und im Südwesten ein Mehrfamilienhaus möglich sind.

Die Stadt ist im Eigentum der gesamten Flächen und wird die neu entstehenden Baugrundstücke nach bestimmten Kriterien mit einer Bauverpflichtung vergeben, um eine Baulandhortung für die Zukunft zu unterbinden.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung erfolgt daher die Festsetzung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ mit den Teilgebieten WA1 und WA2.

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden vor dem Hintergrund der Stadtrandlage nicht zugelassen. Ebenso werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für das neue Wohngebiet generell eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 fest. Diese Werte orientieren sich an den Festsetzungen der umliegenden Baugebiete und bilden ein städtebauliches Maß ab, das eine kleinteilige Wohnbebauung mit angemessenem Freiflächenanteil ermöglicht. Dabei wird insbesondere das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und eine ausreichende Begrünung der

Baugrundstücksflächen sichergestellt. Damit wird der Charakter dieses Siedlungsgebietes am Ortsrand an seine stadträumliche Umgebung angepasst.

Diese Abstimmung mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung wird weiterhin durch die Festsetzung von einem Vollgeschoss als Höchstgrenze für die zulässige Anzahl der Vollgeschosse forciert, wodurch auch eine vertikale Harmonisierung des Plangebietes mit dessen Umfeld gegeben ist. Unter Berücksichtigung der Hanglage des Wohngebietes darf das Kellergeschoss allerdings zusätzliches Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Hessische Bauordnung (HBO) werden.

Um auch die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen, werden 11 m als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, gemessen an dem im Bebauungsplan durch Höhenlinien dargestellten natürlichen Gelände in der Mitte der talseitigen Außenwand.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei – in Anlehnung an den Gebäudebestand in der Umgebung – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen dabei durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden. Vordächer, Dachüberstände, Erker und Balkone sowie sonstige untergeordnete Bauteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

#### Zahl der Wohnungen, Einhaltung der Regionalplanerischen Dichtewerte

In den mit WA1 gekennzeichneten Teilgebieten sind maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Diese Beschränkung der Zahl der Wohnungen entfällt für das einzelne Teilgebiet WA2, in dem – mit der Absicht, in dem Wohngebiet ein Angebot an verschiedenen Wohnungsgrößen bereitzustellen – optional auch ein Mehrfamilienhaus möglich sein soll.

Nach Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplanes Südhessen 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen bestimmte Dichtevorgaben bezogen auf das Bruttowohnbauland einzuhalten.

Für den hier zugrunde zu legenden „ländlichen Siedlungstyp“ werden 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar vorgegeben.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf weist ein Bruttowohnbauland von ca. 1,57 ha aus. Im Teilgebiet WA1 sind 26 Grundstücke vorgesehen, das Teilgebiet WA2 besteht aus einem größeren Einzelgrundstück. Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 2 Wohneinheiten je Grundstück im Teilgebiet WA1 und angenommenen weiteren 4 Wohneinheiten im Teilgebiet WA2 ergibt sich eine Gesamtanzahl von 56 Wohneinheiten im geplanten Baugebiet und ein rechnerisch ermittelter Wert von aufgerundet 36 Wohnungen je Hektar.

Das geplante Wohngebiet hält damit die Dichtevorgaben des Regionalplanes ein.

### Stellplätze und Garagen

Um die Hausgärten von Stellplätzen und Garagen freizuhalten, sind diese innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur in einer 15 m tiefen Zone ab der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

### Öffentliche Verkehrsfläche

Die notwendigen Erschließungsstraßen in Form von Stichstraßen werden im Bebauungsplan einschließlich der Gehwege als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt, die Verbindung vom geplanten Wohngebiet zum Bergwinkelweg als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg“ mit „Verkehrsbegleitgrün“.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen haben überwiegend eine Breite von 7,5 m, nur der in den Geltungsbereich einbezogene Abschnitt des Schlagwegs ist breiter. Diese Straßenbreite ist ausreichend sowohl unterirdische Leitungen aber auch Baumpflanzungen unterzubringen. Der geplante, ca. 25 m lange Stichweg im Nordosten ist mit einer Breite von 3,5 m festgesetzt, für die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg“ im Westen ist eine Breite von 4 m vorgesehen. Der Wendepunkt im Westen ist mit einem Durchmesser von 20 m festgesetzt. Die von der geplanten HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE abzweigenden Stichstraßen sind durchweg nicht länger als 25 m und bedürfen daher keiner separaten Wendeanlage.

### Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Im Rahmen der straßenbaulichen Vorplanung wurden auch die entstehenden Straßenböschungen bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen ermittelt. Danach ergibt sich für den Bau der im Plangebiet zu errichtenden Erschließungsstraße aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Gefälles das Erfordernis, entlang der Straßenränder auf den Baugrundstücksflächen Damm- und Einschnittsböschungen in einer Regelbreite von 3,0 m anzulegen. Diese werden als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind“ auf den zukünftig privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, da die zukünftigen Eigentümer dies bei der weiteren Bauplanung zu beachten haben.

Aufgrund der bewegten Topographie sind relativ großzügige Grundstückszuschnitte erforderlich, damit auf jedem einzelnen Baugrundstück entsprechende Böschungen bzw. Abgrabungen oder Aufschüttungen möglich sind, um hier den Anforderungen an die Topographie aber auch an die gegenseitige Rücksichtnahme gerecht zu werden.

### Grünordnerische Festsetzungen

Zur Begrünung und Gliederung des Straßenraums sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE mindestens 14 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Der Bebauungsplan setzt dafür Mindestanforderungen fest. In der Planzeichnung werden Standorte für die Einzelbäume im Straßenraum vorgeschlagen. Zudem wird eine Vorschlagsliste heimischer und standortgerechter Einzelbäume als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Begrünung des Straßenraumes dient sowohl der ökologischen Durchgrünung als auch klimatischen Zielen, indem die Aufheizung des Straßenraumes vermindert wird.

Für die öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün wird festgesetzt, dass mindestens 90 % dieser Fläche dauerhaft zu begrünen sind.

Für die Begrünung der Baugrundstücke wird festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen (die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen) zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind.

Auf der Südostseite des Baugebietes wird im Übergang zur freien Landschaft eine Kleingartenanlage als „private Grünfläche – Garten“ festgesetzt. Es sind mindestens 90 % dieser Fläche dauerhaft zu begrünen. Pro Garten ist die Errichtung einer Gartenlaube mit einer Grundfläche von maximal 12 m<sup>2</sup> zulässig. In jedem Garten ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Am Südrand dieser Gartenzone, in unmittelbarer Nähe zum WA2 wird eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen, da sich das Wohnungsangebot insbesondere an junge Familien mit Kindern richtet.

Zur Abgrenzung sowohl der Kleingartenanlage und des Spielplatzes gegenüber einem sich daran anschließenden Weg bzw. als Übergang zur freien Landschaft als auch zur Abgrenzung des geplanten Baugebietes zu den vorhandenen Hausgartenbereichen der Anwesen am Bergwinkelweg wird jeweils eine „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt, in der eine geschlossene, mindestens zweireihige Anpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen und im Bestand zu erhalten ist. Die diesbezüglichen Anpflanzungen am Nordwestrand des Plangebietes, also innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, müssen dabei je Grundstück mindestens zu 50 % aus standortgerechten und einheimischen Arten bestehen, für die eine Vorschlagsliste als Empfehlung angefügt ist. Die Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche - Garten sowie der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz sind vollständig aus standortgerechten und einheimischen Arten anzulegen.

Zur Schaffung einer Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen am zukünftigen Ortsrand wird am Südostrand des Plangebietes eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt.

Mindestens 80 % dieser Fläche sind mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutersaatgutmischung einzusäen, als Extensiv-Wiese zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Darüber hinaus ist pro angefangener 100 m<sup>2</sup> Extensiv-Wiese ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Bebauungsplan gibt auch hier eine Vorschlagsliste regionaltypischer Obstbäume als Empfehlung vor.

Ein Erfordernis zur Festsetzung von Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen im Bebauungsplan wird nicht gesehen, da sich dies in der Regel ohnehin aus den heutigen Anforderungen an die Energiestandards für neue Wohngebäude ergibt.

#### Landesplanerische bzw. bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als wesentliche gestalterische Vorgabe ist die Vorgabe zur Dachgestaltung zu nennen. Um dabei ein gewisses Maß an Einheitlichkeit zum Ortsrand zu erreichen, ist in diesem Bereich unmittelbar am westlichen Plangebietsrand die Errichtung von Gebäuden mit einheitlicher Dachlandschaft sinnvoll.

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis höchstens 38° zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen und Nebengebäude.

Aus gestalterischen Gründen sind straßenseitige Einfriedungen nur in einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig, wobei die Verwendung von blickdichten Materialien für straßenseitige Einfriedungen unzulässig ist. Die Höhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Einfriedungen innerhalb der privaten Grünfläche - Garten sind nur als Maschendrahtzäune oder Hecken mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig. Maschendrahtzäune dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.

Einfriedungen innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese sind, mit Ausnahme eines Weidezäunes, unzulässig.

#### Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet vorliegenden Baugrundverhältnisse wird der gesamte Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Es werden besondere Anforderungen an die Bauwerksgründungen gestellt, sodass grundsätzlich die Gründung von Wohngebäuden mittels tragender Stahlbetonvollplatte gefordert wird.

#### Hinweise und Empfehlungen

In die Planzeichnung werden der Verlauf einer Gasleitung und zweier Hochspannungsleitungen (vgl. Kap. 7) sowie deren Schutzbereiche aufgenommen. Vorgeschlagene Wegeverbindungen außerhalb des eigentlichen Wohngebietes und vorgeschlagene Baumstandorte sowie Grundstücksgrenzen werden ebenfalls als zeichnerische Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den textlichen Hinweisen und Empfehlungen wird zudem auf zu beachtende Regelwerke bei Baumpflanzungen und die Pflege der im Bereich der geplanten Streuobstwiese anzulegende Extensiv-Wiese hingewiesen.

Es wird ferner auf die Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern und Bodenbelastungen hingewiesen.

Für weitere bodenspezifische Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens bzw. des Bodenhaushalts ist auf die Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind insbesondere folgende in dem Leitfaden „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (HMUELV 2011) aufgeführten Aspekte und Maßnahmen:

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens in der Bauphase (§ 202 BauGB),
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung der Verdichtung im Unterboden nach Bauende, vor Eintrag des Oberbodens sowie
- die Position der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Es sind seitens der Stadt keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altablagerungen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind hier keine Altablagerungen eingetragen.

Zur Beachtung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahme wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Rodung von Gehölzen nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig ist. Diese Regelung nach § 39 BNatSchG betrifft den am Westrand in den Geltungsbereich einbezogenen Hausgarten.

Die bereits vorab erwähnten Vorschlagslisten für Gehölze werden als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6 Verkehrsliche Erschließung**

Die Erschließung des neuen Baugebietes soll im Wesentlichen über den Schlagweg mit Anschluss an die Hanauer Straße (L 3329) und damit an das übergeordnete Straßennetz erfolgen. Der Schlagweg ist ab dem Bergwinkelweg in nördliche Richtung auszubauen. Der bestehende Grasweg zum Bergwinkelweg wird zusätzlich als Rad- und Fußweg ausgebaut.

Die neu geplanten Erschließungsstraßen werden grundsätzlich mit einer Straßenbreite von 7,5 m vorgesehen, lediglich für eine einzelne, im nördlichen Abschnitt geplante Stichstraßen ist eine geringere Straßenbreite von 3,5 m vorgesehen. Diese Straßenbreiten sind auch für die technische Erschließung ausreichend.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Bushaltestelle der MKK 19, „Untertor / Feuerwehr“ (Fußwegentfernung ca. 600 m zum Plangebiet).

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ebenso wie die Entsorgung erfolgt durch die Stadt und wird durch bereits vorhandene und im Plangebiet hinzuzufügende Leitungen sichergestellt.

Gemäß den hydraulischen Löschwasserberechnungen stehen im Plangebiet unmittelbar an den möglichen Brandobjekten Hydranten mit einer Leistungsfähigkeit von  $\geq 1.600$  l/min Löschwasser zur Verfügung. Die benötigte Löschwassermenge wird über zwei Stunden im Hochbehälter Neidhof vorgehalten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Aus wirtschaftlichen und technischen Gründen ist die Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem vorgesehen. Die Entwässerung im Trennsystem bedingt die Verlegung eines neuen Regenwasserkanals über eine Länge von ca. 600 m mit technischen Unsicherheiten und dem Risiko bisher noch nicht bekannter Auflagen zur Einleitung von Regenwasser an einer neu zu errichtenden Einleitstelle.

Die Entlastungsanlage R09 Kinzigbrücke ist auf Basis der SMUSI-Nachweise für die Aufnahme der Mischwassermengen aus dem Baugebiet ausgelegt worden.

Die Stromversorgung kann durch den zuständigen örtlichen Versorgungsträger durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Eine überregionale Gashauptleitung der Gas-Union GmbH verläuft am südöstlichen Plangebietsrand. Ein Teilstück dieser Gashochdruckleitung Nr. 9502 (und der begleitenden Mess- und Fernmeldekabel) liegt in einer Länge von ca. 50 m innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. In diesem Bereich setzt der Bebauungsplan eine Streuobstwiese fest, wobei die vorgeschlagenen Baumstandorte außerhalb des als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommenen Schutzstreifens der Gasleitung liegen. Die Gashochdruckleitung Nr. 9502 weist einen ausreichenden Sicherheitsabstand von mindestens 44 m zur geplanten, nächstgelegenen Wohnbebauung auf. Eine Erschließung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Stromleitungen in Form von zwei 110-kV-Freileitungen verlaufen parallel zum südöstlichen Plangebietsrand von Südwest nach Nordost (s. Kap. 9).

Im Bebauungsplan wird durch entsprechende Darstellung auf die v.g. Leitungen und Schutzstreifen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hingewiesen.

## 8 Baugrundverhältnisse, Bodenschutz

Im November 2017 ist vom Ingenieurbüro KPGeo KriechbaumPflugGeotechnik (jetzt RPGeo Ingenieurbüro für Geotechnik), Gelnhausen, eine Baugrunderkundung im Plangebiet durchgeführt worden.

Das Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für den Bereich des geplanten Baugebietes grundsätzlich eine ausreichende Standsicherheit nachgewiesen werden kann. Die erkundeten Böden weisen ausreichende Scherfestigkeiten auf.

Allerdings befindet sich das geplante Baugebiet gemäß den geologischen Karten knapp unterhalb einer geologischen Grenze zwischen den Formationen Röt- und Muschelkalk. An dieser Grenze kann es erfahrungsgemäß zu Hanginstabilitäten für den oberen Teil des Plangebietes kommen, die dann ggf. auch bis in den Anfang des Baugebietes reichen könnten. Daher empfiehlt das Büro KPGeo, im weiteren Verfahren für diesen Bereich weitere Erkundungen hinsichtlich Hanginstabilitäten durchzuführen.

Die in der „Baugrunderkundung und geotechnische Beratung“ enthaltene orientierende abfalltechnische Bewertung kommt zu folgendem Ergebnis:

*„(...) Die potentiell im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Baustoffe wurden (...) beprobt und orientierend gemäß den Vorgaben nach Merkblatt zur Entsorgung von Bauabfällen (Stand 2015) chemisch untersucht. (...)*

*Die Probennahme erfolgte in Anlehnung an die Vorgaben nach LAGA PN98 durch einen zertifizierten Probennehmer. Für die weitere Verwertung/Entsorgung wurden die potentiell im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Baustoffe umwelt-/abfalltechnisch untersucht. (...)*

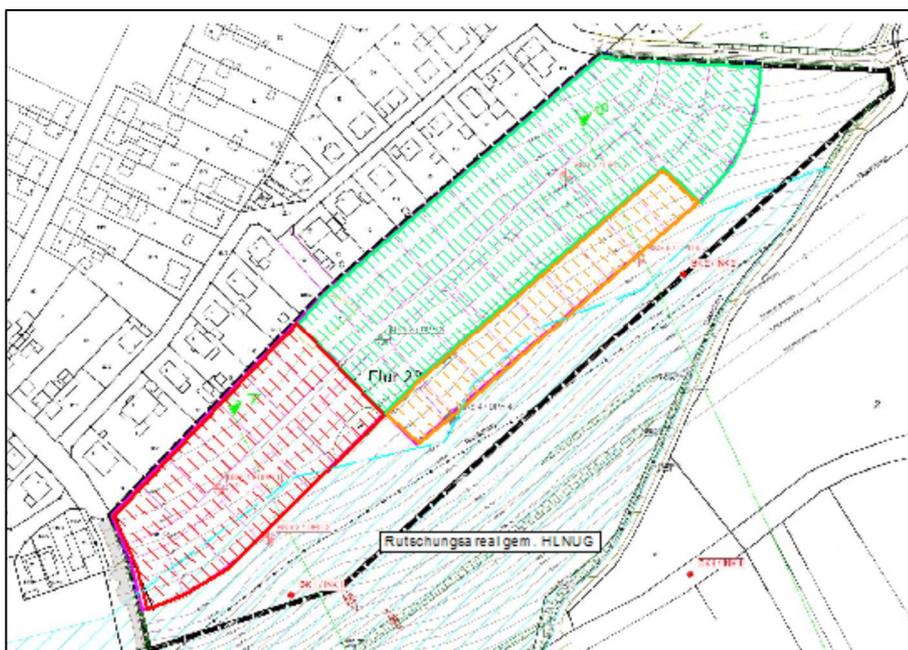
*Die erkundeten Böden der Schichten 1 und 2 entsprechen dem Zuordnungswert Z0 nach Merkblatt/LAGA. Vorbehaltlich der geotechnischen Eignung ist damit eine uneingeschränkte Verwertung in technischen Bauwerken möglich. In Abhängigkeit der Verwertung werden ggf. weitere Analysen erforderlich. Der Verwertungsweg sollte entsprechend frühzeitig geklärt und die Analytik darauf ausgelegt werden, um Stillstände in der Ausführung zu vermeiden.“*

Mit Datum vom 19.03.2019 ist vom Ingenieurbüro für Geotechnik RPGeo, Gelnhausen, eine „Ergänzende Baugrunderkundung und geotechnische Beratung“ vorgelegt worden.

Die darin enthaltene Bewertung lautet wie folgt:

*„(...) Im Zuge der vorliegenden ergänzenden Erkundung wurden keine Gleitflächen festgestellt. Zudem wurden keine Böden geringer Scherfestigkeit festgestellt, sodass innerhalb des erkundeten Tiefenbereichs (bis ca. 20 m u. GOK) mit Reibungswinkeln von 25 bis 38° bei Geländeneigungen von max. ca. 20° rechnerisch keine Bewegungen abgeleitet werden können. Bewegungen wären rechnerisch in einem Tiefenbereich deutlich unterhalb der Erkundungsendtiefe von ca. 20 m u. GOK bei Reibungswinkeln von max. 13° möglich. Dies wird bei den erkundeten Böden und Formationen, auch unter Berücksichtigung von Lagerungsverhältnissen, als unwahrscheinlich eingeschätzt.*

*Diese Feststellungen der Erkundung stehen im Widerspruch zu dem gem. (den Ingenieurgeologischen Hinweisen zur Rutschungsgefahr vom 13.07.2018) dargestellten Rutschungsareal auf Basis eines digitalen Geländemodells (DGM) des HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie). Die Angaben des DGM decken sich jedoch mit den gem. (Baugrunderkundung und geotechnischer Beratung von 2017) skizzierten möglichen Rutschungsmechanismen oberhalb des Baugebietes. Gem. Abstimmung (vom 15.01.2019 zwischen HLNUG, RPGeo und dem Stadtbauamt der Stadt Schlüchtern) ist das geplante Baugebiet zu verkleinern. Der (danach) stand-sichere Bereich ist in (der nachfolgenden) Abb. (..) „grün“ (...) dargestellt. Dieser Bereich kann gem. (v.g. Abstimmung) zur Bebauung frei gegeben werden.*



(...)

1. *Verkleinerung des Baugebietes auf den gem. (vorstehender) Abb. (..) grün dargestellten Bereich (...). Der Bereich liegt außerhalb des Rutschungsareals nach (den v.g. Ingenieurgeologischen Hinweisen zur Rutschungsgefahr des HLNUG). Der Bereich zeigt keine morphologischen Auffälligkeiten. Es sind keine Verformungen der oberhalb des Gebietes querenden Gasleitung und Freileitung bekannt. Der Bereich zeigt keine geologischen Anomalien und weist auf Grundlage der vorliegenden Erkundungsergebnisse bis in eine Tiefe von ca. 20 m ausreichende Scherfestigkeiten auf. Es wird grundsätzlich die Gründung von Wohnbebauung mittels tragender Stahlbetonvollplatte empfohlen.*
2. *Nach Überprüfung und Abstimmung mit dem HLNUG (...) kann der gelb markierte Bereich ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in die Bebauung aufgenommen werden. Hierzu wären Langzeitbeobachtungen und ergänzende Erkundungen erforderlich. Dies wird derzeit als unwirtschaftlich abgeschätzt.*
3. *Der rot markierte Bereich ist zunächst aus der weiteren Planung auszuklammern. Hier wurden, zumindest im Bereich der geplanten südwestlichen Grundstückszeile, morphologische Auffälligkeiten festgestellt, die sich mit dem DGM decken. Zudem wurde oberhalb des Bereiches eine geologische Anomalie (...) festgestellt, die auf fossile Rutschungen hindeutet. Inwiefern weitere Verformungen erfolgen bzw. die erwiesenen Verformungen reaktiviert werden, kann ggf. nach einer weiteren ergänzenden Erkundung in größere Tiefe und/oder messtechnischer Beobachtung beurteilt werden. Konstruktive Sicherungsmaßnahmen, sofern erforderlich, sind auf Grundlage der vorliegenden Informationen nicht zuverlässig zu definieren und werden als unwirtschaftlich abgeschätzt.“*

Im Zuge der Ergebnisse der Baugrunderkundung wurde die Ausdehnung des Plangebietes entsprechend der vorstehenden Abbildung im Südwesten gegenüber der städtebaulichen Vorentwurfsplanung um den durch mögliche Rutschungen gefährdeten Bereich reduziert. Der verbleibende Geltungsbereich wird als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Entsprechend der Vorgabe der ergänzenden Baugrunderkundung wird grundsätzlich die Gründung von Wohnbebauung mittels tragender Stahlbetonvollplatte empfohlen. Der in der Bewertung der Baugrunderkundung unter Nr. 2 genannte Bereich, der ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in die Bebauung aufgenommen werden kann, wird im Bebauungsplan als „private Grünfläche - Garten“ festgesetzt.

Die „Baugrunderkundung und geotechnische Beratung“ sowie deren Ergänzung sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Dem Bodenschutz wird durch die auf die Baufenster beschränkte und zusätzlich durch die Vorgabe einer Grundflächenzahl begrenzte Überbauung des Plangebietes sowie durch eine Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen Rechnung getragen. Zudem ist eine intensive Eingrünung des Plangebietes an dessen Südostrand vorgesehen. Diese Festsetzungen kommen zugleich dem Bodenschutz zugute.

## 9 Immissionsschutz

Südöstlich des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Freileitung Wächtersbach – Elm (LH-11-1053) der Avacon AG und hangaufwärts parallel dazu eine weitere der Deutsche Bahn AG. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die immissionsschutzrechtlichen Mindestabstände zu den Freileitungen eingehalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig außerhalb der Schutzstreifen dieser Freileitungen. Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs wurde darauf geachtet, dass ein größtmöglicher Abstand zu diesen Freileitungen eingehalten wird und im Rahmen der städtebaulichen Konzeption die notwendigen Grün- und Ausgleichsflächen im Bereich zwischen neuem Wohngebiet und den bestehenden Leitungen vorgesehen werden. Zwischen den 110-kV-Freileitungen und den überbaubaren Grundstücksflächen wird ein Abstand von mindestens 50 m eingehalten. Die vom Vorhaben eingehaltenen Abstände zwischen den geplanten Hochbauten bzw. den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den Leiterzeilen der Hochspannungsfreileitungen sind damit deutlich größer als die nach VDE 0132 geforderten Abstände.

Das Plangebiet liegt über 220 m von klassifizierten Straßen wie der Landesstraße L 3329 (Hanauer Straße) und der Kreisstraße K 946 (Neue Hohenzeller Straße) entfernt. Dazwischen befindet sich bereits ein Wohngebiet. Ein Immissionskonflikt zwischen den klassifizierten Straßen und der geplanten Nutzung ist insofern nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit einer Aufnahme von immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen wegen Verkehrslärm wird daher nicht gesehen.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen und nordöstlich des geplanten Baugebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehwirtschaft, sodass diesbezüglich Geruchsemissionen zu erwarten sind. Der landwirtschaftliche Betrieb selbst liegt aber mehr als 350 m vom Baugebiet entfernt und nicht in der Hauptwindrichtung, sodass hier keine erheblich belästigenden Geruchsmissionen zu erwarten sind.

Weitere, für das geplante Wohngebiet relevante Immissionen sind nicht erkennbar.

Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises hat im Rahmen seiner Stellungnahme zum städtebaulichen Vorentwurf des Bebauungsplanes folgende Empfehlungen zum Immissionsschutz gegeben:

#### Lärm

- Lärmemittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA – Lärm liegen.
- Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

#### Lichtimmissionen

- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt.
- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.
- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- An Verkehrsflächen und Wegen sind Natrium-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben werden. Ansonsten sind im Außenbereichen (z.B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.
- Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer), stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
- Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

#### Luftreinhaltung

- Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,-, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büros) und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

## 10 Belange des Artenschutzes

Im Oktober 2017 ist von der Planungsgruppe Natur & Umwelt (PGNU), Frankfurt am Main, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet erstellt worden, das zu diesem Zeitpunkt noch größer geplant war.

Im Rahmen der faunistischen Erfassung wurden 6 streng geschützte Fledermausarten im Untersuchungsgebiet (UG) festgestellt, das deutlich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgeht. Im Plangebiet selbst sind potenzielle Fledermausquartiere nicht vorhanden.

Geschützte Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet sind, konnten nicht festgestellt werden. Ein diesbezügliches Vorkommen kann ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zum Artenschutz oder zur Umsiedlung von Arten sind – bis auf die im Fazit genannte Vermeidungsmaßnahme – nicht erforderlich.

Der Gutachter zieht folgendes Fazit:

*„Von den sechs sicher erfassten Fledermausarten (alle „streng geschützt“) ist die Zwergfledermaus der häufigste und stetigste Vertreter mit ganzjähriger Präsenz im UG. Von den übrigen Arten liegen lediglich Einzelnachweise vor. Ende August wurde die Mopsfledermaus am Waldrandbereich nachgewiesen. Potenzielle Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Da der Geltungsbereich des Baugebietes lediglich zu Jagdflügen genutzt wird, können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.“*

*Aktuell wurden im Untersuchungsgebiet 21 Vogelarten nachgewiesen, von denen 18 im Gebiet brüten und 3 als Nahrungsgäste auftreten. Im eigentlichen Eingriffsbereich treten lediglich Nahrungsgäste auf, jedoch ist die Brut einzelner Offenbrüter im Gebüsch im Zentrum des Plangebiets in kommenden Jahren möglich, so dass der Rodungszeitraum zeitlich zu beschränken ist.*

*Es sind im Gebiet weder Baumhöhlen noch Horste vorhanden. Reptilien, die Haselmaus sowie weitere artenschutzrechtlich relevante Arten konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden.*

*Folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** werden durchgeführt, um eine Schädigung oder erhebliche Störung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten auszuschließen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter deren Berücksichtigung. Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich. Damit die Schädigungs- und Störungstatbestände nicht eintreten, sind folgende Maßnahmen erforderlich:*

*Vermeidungsmaßnahmen:*

- *Beschränkung der Gehölzrodung auf den Zeitraum vom 1.10. bis 28.02.*

*Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.“*

Die genannte Vermeidungsmaßnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Regelung nach § 39 BNatSchG betrifft – nach der Verkleinerung des Plangebietes – den am Westrand des Geltungsbereiches liegenden Hausgarten.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

## **11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Zudem ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Wie in Kapitel 2 bereits dargelegt, erfolgt das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan nach den Vorgaben des § 13b BauGB, der wiederum auf das Verfahren nach § 13a BauGB verweist. So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und entsprechend auch auf gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren einbezogenen Außenbereichsflächen zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt. Damit entfällt auch das Erfordernis für eine zusätzliche Kompensation für die Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“.

## **12 Umweltprüfung**

Wie in Kapitel 2 bereits erläutert, regelt § 13b BauGB unter Verweis auf 13a BauGB, dass Bebauungspläne unter bestimmten Voraussetzungen in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können.

So unterliegen solche Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

Somit wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Bebauungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen sowie auch von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## 13 Städtebauliche Daten

<b>Plangebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 2,63 ha</b>
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,29 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg:	ca. 0,02 ha
Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün:	ca. 0,02 ha
Nettobauland:	ca. 1,17 ha
Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz:	ca. 0,07 ha
Private Grünfläche - Garten:	ca. 0,61 ha
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese:	ca. 0,45 ha

## Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, Oktober 2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauentwicklungsgebiet „Schlüchtern-Brunkenberg“, Projekt-Nr.: G17-21, PGNU Planungsgruppe Natur & Umwelt, Frankfurt am Main, 31. Oktober 2017
- Baugrunderkundung und geotechnische Beratung, Bericht Nr. 215217BE01, KPGeo KriechbaumPflugGeotechnik, Gelnhausen, 09.11.2017
- Ergänzende Baugrunderkundung und geotechnische Beratung, Bericht Nr. 215217BE02, RPGeo Ingenieurbüro für Geotechnik, Gelnhausen, 19.03.2019