

1. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Planzeichen

1. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Zulässig sind Gebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.
-----------	--

1. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16-20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß für das Allgemeine Wohngebiet (WA) von 0,3
GF	Geschosflächenzahl als Höchstmaß für das Allgemeine Wohngebiet (WA) von 0,6
FH	Firsthöhe für das Allgemeine Wohngebiet von 8,50 m. Als Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe gilt das Abstandsmaß von Oberkante festgelegter Verkehrsfläche "Bischhäuser Straße" bis Oberkante Dachhaut des Firstes.
TH	Traufhöhe (Gebäudehöhe) für das Allgemeine Wohngebiet von 8,50 m. Als Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) gilt das Abstandsmaß von Oberkante festgelegter Verkehrsfläche "Bischhäuser Straße" bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
1^{1/2} - 2	Zahl der Vollgeschosse. Mindestens 1 ^{1/2} bis maximal 2 Geschosse (Höchstmaß)

1. 3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
	offene Bauweise (o), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1. 4 Dachgestaltung

F, S, W	zulässige Dachformen Satteldach (S) und Walmdach (W), auf Nebengebäuden sind Flachdächer (F) zugelassen
0⁰ / 20 - 45	zulässige Dachneigung

1. 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Sichtdreieck (freizuhalten von Bewuchs und Sichthindernissen)

1. 6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen zur Entwicklung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
--	--

1. 7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Überschwemmungsgebiet der Gilsa (HQ 100)
--	--

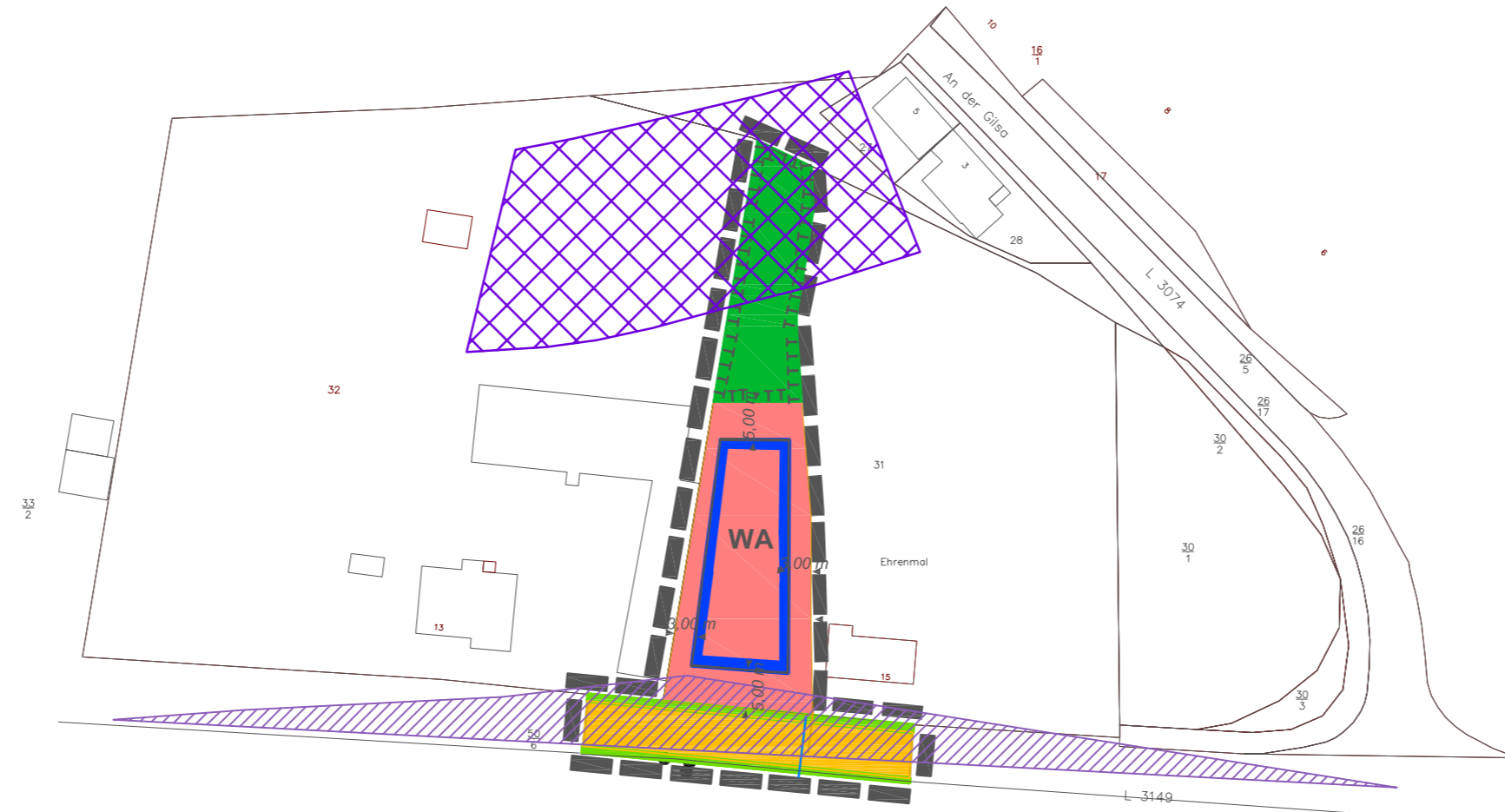
1. 8 Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
--	--

1. 9 Katasteramtliche Darstellung

	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze (derzeitiger Bestand)
	Flurstücksgrenze (Planung)

Bebauungsplan Nr. 24 "Flurstück 31 Bischhäuser Straße" im Ortsteil Bischhausen



Maßstab 1/1.000



2. Planungsrechtliche Festsetzungen ohne Planzeichen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2. 1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (§ 9 (1) Nr. 20)

Die Gehölze, die sich innerhalb der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzten Fläche befinden, sind zu erhalten. Abgängige Arten sind durch standortgerechte heimische Arten (Mindestqualität Stammumfang 12-14 cm) zu ersetzen.

Gehölzpflanzungen als Einzelbäume: Juglans regia (Walnuss), Sorbus aucuparia (Eberesche) und Obstgehölze wie Prunus avium (Süßkirsche), Prunus domestica (Zwetsche), Malus domestica (Apfel), Pyrus communis (Birne) sowie als Nadelgehölz die standortgerechte Taxus baccata (Eibe). Weitere Nadelgehölze wie z. B. Pinus sylvestris (Kiefer) und Picea abies (Fichte) sind nicht zulässig.
Für Strauchgehölze als Solitär oder Heckenpflanzung können folgende Arten Verwendung finden: Corylus avellana (Hasel), Rosa canina (Hundsrose), Syringa vulgaris (Flieder), Cornus sanguinea (Hartrieel), Rhamnus frangula (Faulbaum), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Viburnum opulus (Schneeball) etc.

2. 2 Grünflächen

Mindestens 10 % der nicht befestigten privaten Grundstücksfläche ist möglichst als extensive blütenreiche Wiese anzulegen.

2. 3 Ausgleich des Werteinheitendefizits (Abbuchung vom Ökokonto)

Der Ausgleich des für den Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehenden Werteinheitendefizits (17.446 Wertpunkte) erfolgt durch Abbuchung von Flächen und Maßnahmen von dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde Neumental von der Maßnahme Fischaufstieg Oberuff in der Gemarkung Oberuff-Schiffelborn, Flur 5, Flurstück 7/0.

2. 4 Gebäude, Gebäudeteile, Garagen und sonstige bauliche Anlagen

Die in der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Anlage zu § 63 angeführten Baugenehmigungsfreien Vorhaben der Ziffern 1-12 (Gebäude und Gebäudeteile, Tragende und nichttragende Bauteile, Energieerzeugungsanlagen etc.) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Die privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neumental anzuordnen. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen ohne Planzeichen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

3. 1 Dachformen und Dachneigungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gebäude mit Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 20 bis 45 ° zulässig. Flachdächer auf Nebengebäuden sind zugelassen.

3. 2 Gestaltung der Wege und Stellflächen

Die Straßenverkehrs- und Wegeflächen sind so zu dimensionieren, dass die Abfallsorgungsfahrzeuge das Grundstück ungehindert anfahren können.

Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets angelegten privaten Fußwege, Zufahrtswege und Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Schichten (wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit einem Fuganteil von mindestens 20 %) zu gestalten und so auszuführen, dass das Oberflächenwasser auf die Grundstücksfläche abgeleitet wird und versickern kann.

Innerhalb der Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bis 1 m breite Fußwege mit wassergebundener Decke bzw. Schotterterrassen zulässig.

3. 3 Überschwemmungsgebiet

Die geplanten Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet sind mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen.

Innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, untersagt.

Eine flächige Bepflanzung mit Sträuchern ist zu vermeiden. Es dürfen lediglich vereinzelt standortgerechte Gehölze (keine Baumreihen oder Gehölzgruppen) mit ausreichendem Abstand zueinander gepflanzt werden.

3. 4 Sichtfeld

Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke sind von Sichthindernissen (Bewuchs u. a.) freizuhalten.

3. 3 Einfriedungen

Im straßenseitigen Vorgarten sind transparente Zäune bis max. 1,20 m zulässig. Im Garten sind transparente Zäune oder Sichtschutzzäune bis max. 1,50 m zulässig.

Einfriedungen aus Stein oder anderen wärmespeichernden Materialien sind nicht gestattet.

4. Hinweise

4. 1 Gestaltung der Dachflächen und Fassaden

Für die Dach- und Fassadengestaltung sind ausschließlich ortsübliche Materialien sowie matte und gedeckte nicht glänzende ortstypische Farbtöne zu verwenden. Farbe der Dachflächen von rot, rotbraun bis anthrazit. Flachdächer von Garagen und Gebäuden sind möglichst extensiv und nachhaltig zu begrünen.

4. 2 Biotop- und Artenschutz

Nackte Schotterflächen zur Gestaltung der Vorgärten bzw. Gärten sind untersagt. Erlaubt bleibt ein Gemisch aus Kalkschotter und Erde zur Entwicklung von blütenreichen Magerwiesen (Förderung von Insekten).

4. 3 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ausnahmsweise ein Errichten von Gartenlauben und -hütten bis zu einer Fläche von 3 x 3 m zulässig. Wege und Pfade sind bis zu einer Länge von max. 30 m und einer Breite von max. 1,00 m ausnahmsweise zulässig, wenn diese mit wassergebundener Decke, Schotterterrassen, Rasengittersteinen und Pflaster mit einem Fuganteil von mindestens 20 % ausgeführt werden.

4. 4 Bodenschutz

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Der im Rahmen des Erdaushubs anfallende Mutterboden ist fachgerecht abzutragen, zu erhalten und nach Bauende möglichst auf dem Grundstück wieder aufzutragen oder fachgerecht zu entsorgen. Auf den Grundstücken ggf. vorkommende Altlasten sind auf Kosten des Bauherrn fachgerecht zu entsorgen.

4. 5 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

In der Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich mit der Hofanlage Bischhäuser Straße 13 und Ehrenmal der Friedhofsanlage ausgewiesene Kulturdenkmäler.

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte etc.) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4. 6 Brandschutz

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung muss die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 800 l/min für eine Löszeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen und der Fließdruck darf in Löschwasseranlagen bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar nicht unterschreiten. Im Abstand von 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen und durch Hinweisschilder auf diese hinzuweisen. Falls die erforderliche Wassermenge nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden kann, sind zur Ergänzung Zisternen mit einzubeziehen.

4. 7 Nutzung des Regenwassers

Zur Regenrückhaltung des Oberflächenabflusses bei Starkregenereignissen wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser empfohlen (Brauchwassernutzung, Bewässerung etc.).

4. 8 Wasserschutzgebiete/Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt derzeit innerhalb folgender 5 Wasserschutzgebiete (WSG) /Heilquellenschutzgebiete (HQS):

- 1) WSG, Zone III für die Trinkwassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen (TB) Bischhausen"
- 2) WSG, Zone III B für die Tringwassergewinnungsanlagen "Tiefbrunnen V, VI, VIII Haarhausen"
- 3) WSG, Zone III B für die Trinkwassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen IX Haarhausen"
- 4) HQS, Zone IV für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Wildungen
- 5) HQS, Zone III/2 für die staatlich anerkannte Heilquelle "Alter Löwensprudel"

Die jeweils für die relevanten Zonen maßgebenden Verbots-/Gebotstatbestände gemäß den zuvor genannten Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

Die Wasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen "Tiefbrunnen V, VI, VIII Haarhausen" und "Tiefbrunnen IX Haarhausen" befinden sich in einem Änderungsverfahren für ein neues WSG "Wassergewinnungsgebiet Haarhausen". Für die neu ausgewiesene Schutzzone (nach heutigem Stand Zone III A) sind die geltenden Festsetzungen zu beachten und einzuhalten.

Das Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Wildungen befindet sich in einem Änderungsverfahren. Nach heutigem Stand wird der Geltungsbereich nicht mehr in diesem HQS liegen.

4. 9 Verbot baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet

Es besteht ein Verbot zur Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Im Einzelfall kann durch die zuständige Wasserbehörde eine Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 2 ergehen, sofern alle Voraussetzungen unter § 78 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 2 eingehalten werden.

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Neumental für den Bebauungsplan Nr. 24 "Flurstück 31 Bischhäuser Straße" in ihrer Sitzung am 10.05.2021 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rathaus der Gemeinde Neumental durch Terminvereinbarung in der Zeit vom2022 bis2022 einschließlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.02.2022 in der Zeit vom 16.02.2022 bis 18.03.2022.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am2022.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (Plan mit textlichen Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht) gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.04.2022 bis 04.05.2022 sowie auf der Internetseite der Gemeinde. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.04.2022 in der Zeit vom 04.04.2022 bis 04.05.2022.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 2022. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 sowie auf der Internetseite der Gemeinde Neumental. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.10.2022 in der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 06.04.2023. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.04.2023 bis 19.05.2023 sowie auf der Internetseite der Gemeinde Neumental. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.04.2023 in der Zeit vom 17.04.2023 bis 19.05.2023.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am2023.

Neumental, den

.....
Dr. Philipp Rottwilm
(Bürgermeister)

Ausfertigung
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplans entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neumental am2023 beschlossenen Satzung.

Neumental, den

.....
Dr. Philipp Rottwilm
(Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Gemeinde Neumental erfolgte im Mitteilungsblatt Neumentaler Nachrichten und auf der Homepage der Gemeinde Neumental (www.neumental.de) am2023.

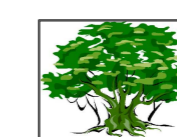
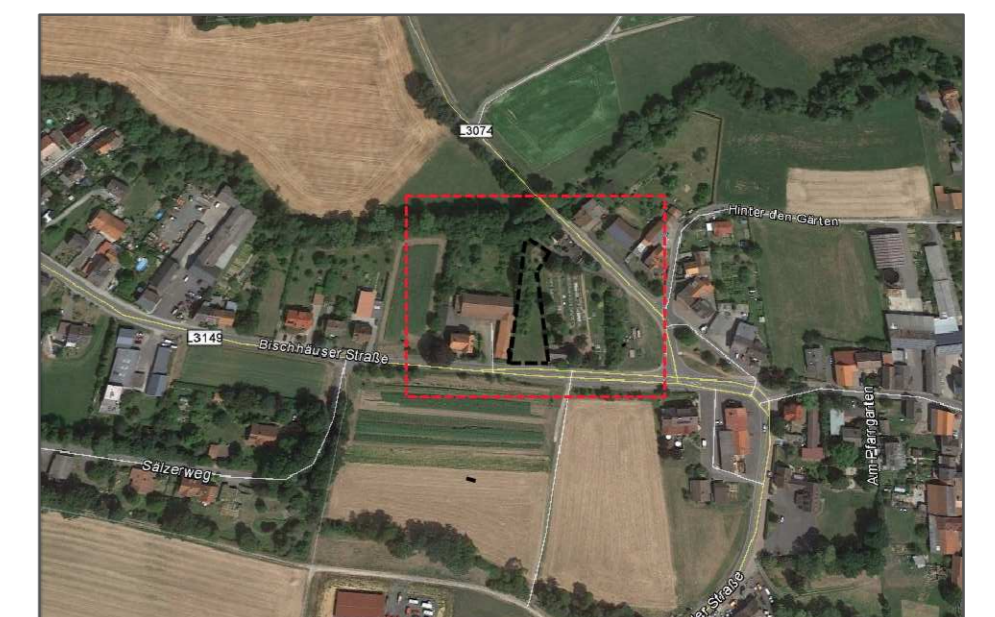
Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neumental am2023 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 17.04.2023 ist gemäß § 10 BauGB mit Bekanntmachung am2023 in Kraft getreten.

Neumental, den

.....
Dr. Philipp Rottwilm
(Bürgermeister)

**Gemeinde Neumental
Hauptstraße 8
34599 Neumental**

**Bebauungsplan Nr. 24
"Flurstück 31 Bischhäuser Straße"**



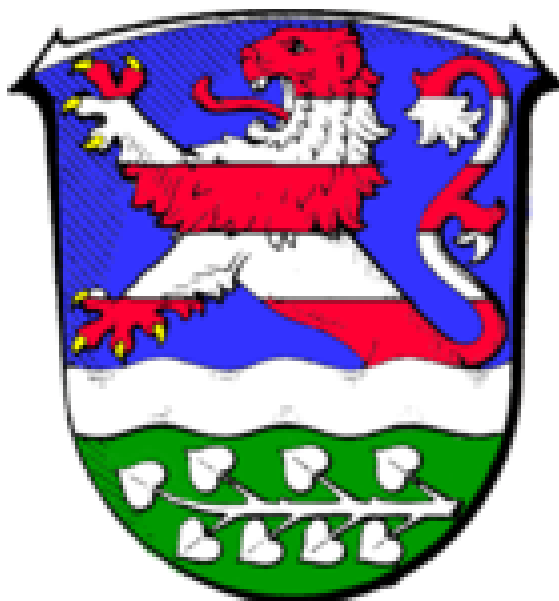
PFL Nase & Partner
Hausmannstr. 7, 34123 Kassel
Tel.: 0561-5039194
e-mail: PFLNase@web.de



Gemeinde Neuental
Hauptstraße 8
34599 Neuental

Bauleitplanung der Gemeinde Neuental
im Ortsteil Bischhausen
Bebauungsplan Nr. 24
„Flurstück 31 Bischhäuser Straße“

Gemeinde Neuental, Ortsteil Bischhausen



Bauleitplanung der Gemeinde Neuental Ortsteil Bischhausen Bebauungsplan Nr. 24 „Flurstück 31 Bischhäuser Straße“

Begründung

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

April 2023





INHALTSVERZEICHNIS

Kapitel	Inhalt	Seite
1. Grundlagen		2
1.1	Veranlassung und Ziele	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Beschreibung der Änderungen der Art der baulichen Nutzung	4
1.4	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1.4.1	Regionalplan	5
1.4.2	Flächennutzungsplan	5
1.4.3	Überschwemmungsgebiet	6
2. Städtebauliche Planung		7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	8
2.4	Gestaltung baulicher Anlagen	8
2.5	Grundstücksfreiflächen und Flächen mit Pflanzbindungen, Zaunanlagen	8
2.6	Stellplätze	8
2.7	Erschließung Verkehr	9
2.8	Ver- und Entsorgung, Regenrückhaltung	10
2.9	Gestaltung der Außenanlagen	10
2.10	Pflanzung auf den Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
2.11	Grünfläche	10
2.12	Nutzung des Regenwassers	10
2.13	Bodenschutz	11
2.14	Flächenbilanz Bestand/Planung	11
2.15	Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete	11
2.16	Brandschutz	12
2.17	Denkmalschutz	12
2.18	Geplanter Ausgleich des Werteinheitendefizits (Abbuchung vom Ökokonto)	12
3. Umweltbericht		13
3.1	Planungsziele und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	13
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
3.2.1	Schutzgut Mensch	14
3.2.2	Schutzgut Vegetation	15
3.2.3	Schutzgut Fauna, Schutzgebiete und Einzelbiotope	16
3.2.4	Schutzgut Boden	17
3.2.5	Schutzgut Wasser	18
3.2.6	Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete	19
3.2.7	Schutzgut Klima/Luft	19
3.2.8	Schutzgut Landschaftsbild	20
3.2.9	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	20
3.3	Wechselwirkungen	20
3.4	Eingriffsbilanzierungen	20
3.4.1	Kompensationsverordnung	21
3.5	Entwicklungsprognosen	22
3.5.1	Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung	22
3.5.2	Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	22
3.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	22
3.6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	22
3.6.2	Ausgleichsmaßnahmen	22
4.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23





1. Grundlagen

1.1 Veranlassung und Ziele

Der neu aufzustellende Bebauungsplan dient der Anpassung und Fortentwicklung von Bischhausen, da insbesondere innerhalb der Gemeinde ein hoher Bedarf an Wohnflächen besteht und die Gemeinde Neuental bestrebt ist, weiteres Bauland durch Nutzung von Baulücken erschließen zu können.

Die Planungsfläche ist nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Flurstück 31 Bischhäuser Straße“, in dem parallel im Verfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt wird, soll durch eine Anpassung an die Anforderungen der Nutzungsart eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung in diesem Plangebiet erfolgen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Flurstück 31 Bischhäuser Straße“ liegt am westlichen Ortsrand von Bischhausen. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.



Abb. 1 - - - - Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Flurstück 31 Bischhäuser Straße“





1.3 Beschreibung der Änderungen der Art der baulichen Nutzung

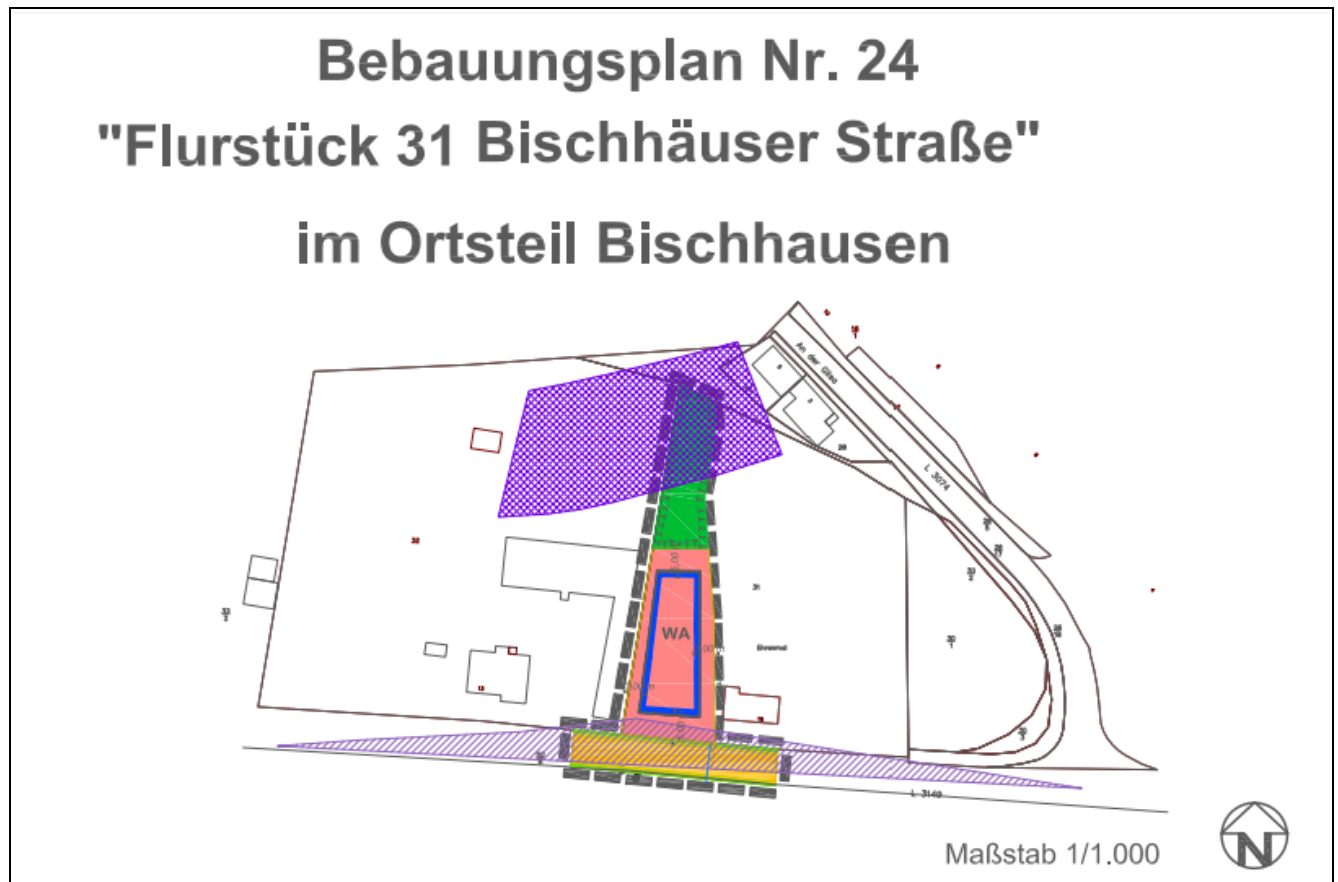


Abb. 2 Bebauungsplans Nr. 24 „Flurstück 31 Bischhäuser Straße“

Die Planungsfläche ist nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Flurstück 31 Bischhäuser Straße“ wird parallel im Verfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Die Flächen Bebauungsplans Nr. 24 „Flurstück 31 Bischhäuser Straße“ werden überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Es entsteht 1 Baugrundstück. Zur Abschirmung der angrenzenden Friedhofsfläche und zum Ausgleich ist am Nordrand des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.





1.4 Vorgaben übergeordneter Planungen

1.4.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen ist der Geltungsbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und das nördliche Drittel als „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt. Das primär zugewiesene regionalplanerische Ziel liegt in der Offenhaltung der Fläche für eine Bebauung vor anderen Raumansprüchen.

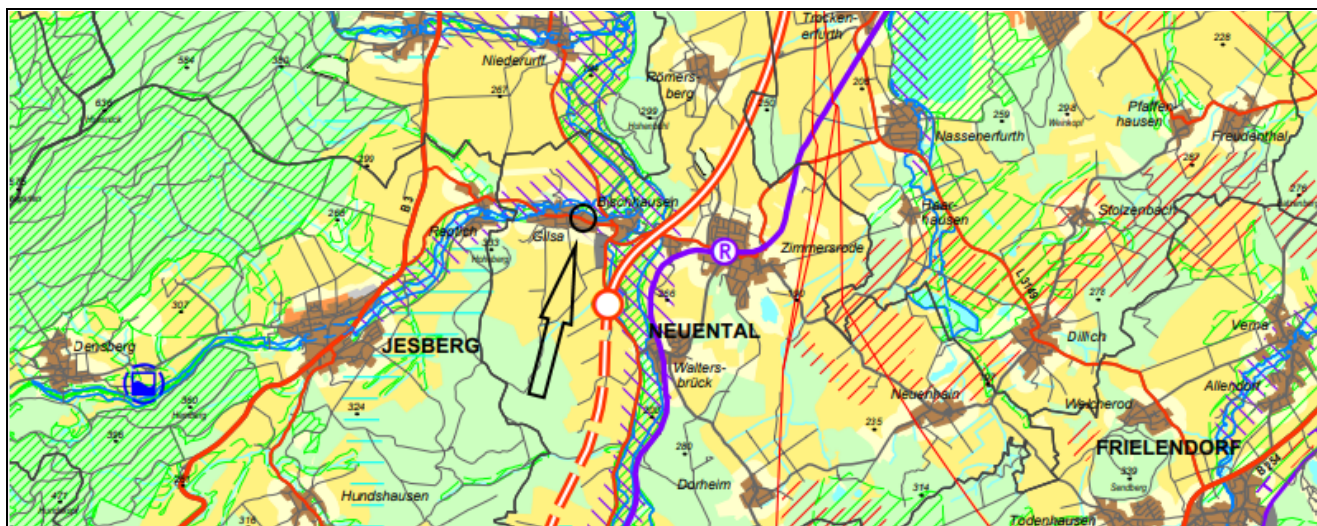


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Ostblatt des Regionalplans Nordhessen 2009

➡ Hinweis Geltungsbereich

Vorranggebiet Siedlung Bestand **R** Geltungsbereich Bebauungsplan
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz im nördlichen Drittel
(im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes)

1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Flächen des Bebauungsplans sind im vorliegenden rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuental als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof (F) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit erforderlich. Gemäß § 6 Abs. 1 bedarf der Flächennutzungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Kassel). Über die Genehmigung ist binnen 3 Monaten zu entscheiden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans, die gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen kann, bedarf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan damit nach Abschluss des Planverfahrens nicht mehr der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Der Bebauungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens rechtswirksam durch Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.





1.4.3 Überschwemmungsgebiet

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich im festgesetzten und überprüften Überschwemmungsbereich der Gilsa. Die eingezeichnete Baugrenze liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) und ist somit zulässig. Das nördliche Drittel des Geltungsbereichs liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines statistisch einmal in 100 Jahren auftretenden Hochwassers (HQ 100) der Gilsa. Im aktuell gültigen Regionalplan Nordhessen ist das Überschwemmungsgebiet als „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ festgesetzt.

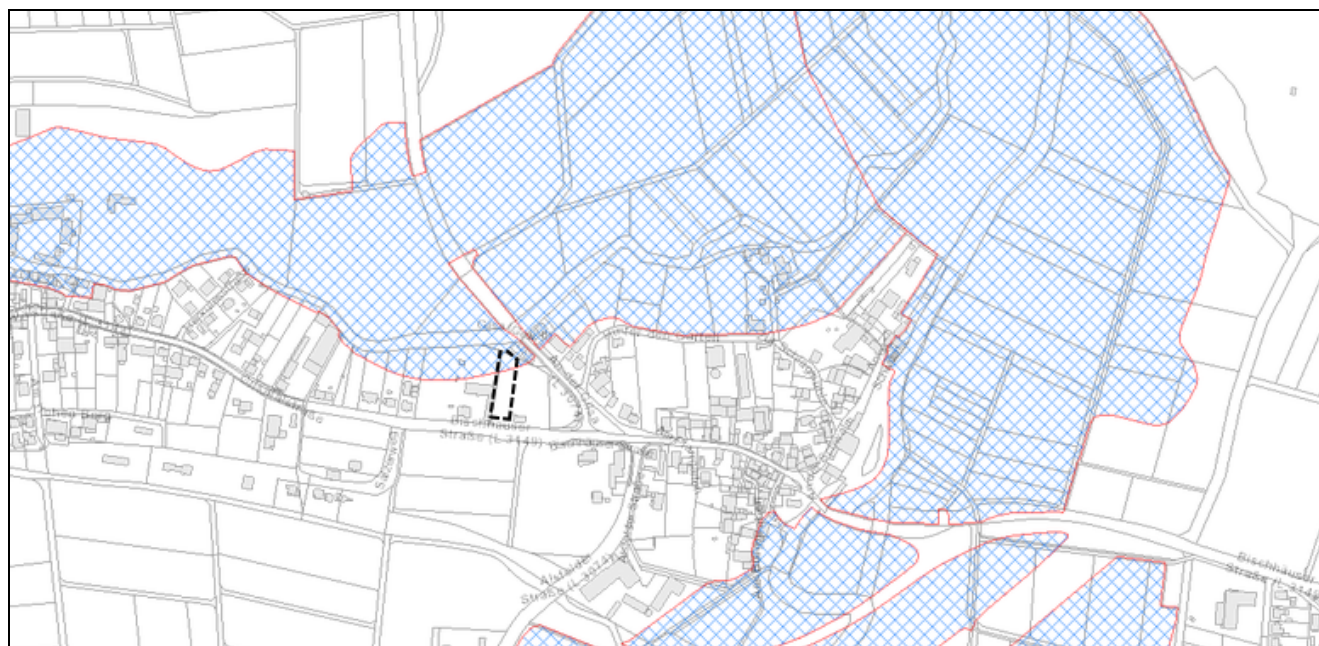


Abb. 4 - - - - - Geltungsbereich  Überschwemmungsgebiet

Bei Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes im besonderen Maße Rechnung zu tragen: - unbebaute Flächen sollen von Bebauung freigehalten werden.

- innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, untersagt
- falls Pflanzungen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung im Rahmen der Ausführung vorgesehen sind, ist eine flächige Bepflanzung zu vermeiden und lediglich vereinzelte standortgerechte Gehölze dürfen mit ausreichendem Abstand zueinander gepflanzt werden
- geplante Maßnahme im Überschwemmungsgebiet sind mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen





2. Städtebauliche Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Bebauungsplangebiets werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 1.565 m². Davon nehmen die Flächen für das Allgemeine Wohngebiet zur Bebauung für ein Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ca. 1.009 m² ein. Im Nordwesten des Plangebietes verbleibt eine kleinere Fläche als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Größe von ca. 491 m².

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen,
2. der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe der baulichen Anlagen

bestimmt werden. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (Nr. 1) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen (Nr. 2) festzusetzen. Die zulässige Größe der Grundfläche der neuen baulichen Anlagen beträgt GRZ 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet (WA).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) auf 8,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ebenfalls auf 8,50 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) gilt das Abstandsmaß von Oberkante festgelegter an das Grundstück angrenzender Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Als Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe gilt das Abstandsmaß von Oberkante festgelegter an das Grundstück angrenzender Verkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

Mit diesen Festsetzungen werden Bedingungen geschaffen, die die geplanten Gebäude nicht zu stark einschränken, aber bei entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten durch die festgelegte Gebäudehöhe keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zulassen. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete betriebsnotwendige Teile baulicher Anlagen (z. B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen etc.).





2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Mit der Beibehaltung der großzügigen Ausdehnung des Baufenster wird ebenso wie mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise das Ziel verfolgt, ein hohes Maß an Flexibilität gegenüber den unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen der Nutzer zu wahren. So sind im Geltungsbereich sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

2.4 Gestaltung baulicher Anlagen

Die funktional relevanten Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudegestaltung bleiben zur Sicherstellung der Anforderungen auf das notwendige Maß beschränkt. Gleichzeitig soll zur Vermeidung potenzieller Konflikte durch primär außenwirksame Gestaltfestsetzungen die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden. Dementsprechend wurden in den Bebauungsplan differenzierte bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO zur Gestaltung von Dachflächen und Fassaden, zur Material- und Farbwahl aufgenommen. Diese sind vornehmlich in der Verwendung matter, gedeckter Farbtöne für Dach- und Fassadenflächen (baulich, farblich oder durch Begrünung) zu finden.

2.5 Grundstücksfreiflächen, Flächen mit Pflanzbindungen

Grundsätzlich wird eine Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild wie auch eine innere Gliederung durch die im nördlichen Bereich gelegenen „Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ angestrebt. Die textlichen Festsetzungen enthalten für alle Anpflanzungen eine Liste empfohlener Baum- und Straucharten.

Als Einfriedung ist im straßenseitigen Vorgarten eine transparente Zaunanlage in einer Höhe von maximal 1,20m und im Einmündungsbereich von Straßen zur Gewährleistung der Einsehbarkeit eine transparente Zaunanlage von maximal 1,00 m gestattet. Im restlichen Garten ist eine transparente Zaunanlage bzw. ein Sichtschutzzaun von 1,50 m Höhe zugelassen. Einfriedungen aus Stein oder anderen wärmespeichernden Materialien sind nicht gestattet.

2.6 Stellplätze

Die PKW Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (Ökopflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Fugenanteil von mindestens 20 Prozent o. ä.) zu befestigen, sofern die Vorgaben des DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ dies zulassen. Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. Für Stellplätze findet die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuental Anwendung.





2.7 Erschließung Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die vorhandene Bischhäuser Straße. Die Straßenverkehrs- und Wegeflächen sind so zu dimensionieren, dass die Abfallentsorgungsfahrzeuge die Grundstücke ungehindert anfahren können.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt, die Leistungsfähigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden. Der Straßenbaulastträger behält sich vor, bei Problemen verkehrlicher Art weitere Maßnahmen, auch baulicher Art, zur Verbesserung der Situation zu Lasten des Trägers der Bauleitplanung durchzuführen.

Bauliche Anlagen an Bundesfern-, Landes- und Kreisstraßen außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt unterliegen Anbauverboten (20 m vom befestigten Fahrbahnrand) und Anbaubeschränkungen (40 m vom befestigten Fahrbahnrand) und bedürfen einer Zulassung einer Ausnahme und/oder Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbaubehörde. Hessen Mobil stellt die Zustimmung in Aussicht, da sich das Vorhabensgebiet mit den überbaubaren Flächen an dem Bestand orientiert.

Aufgrund der Verkehrssicherheit ist das dargestellte Sichtdreiecks zwingend von Bewuchs bzw. sonstigen Sichthindernissen freizuhalten.



Abb. 5 Darstellung des Sichtdreiecks für eine Geschwindigkeit von 70 km/h.





2.8 Ver- und Entsorgung, Regenrückhaltung

Die neuen Schmutzwasserleitungen werden an den vorhandenen Hauptsammler des Kanals angeschlossen.

Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu fassen und darf nicht auf die öffentlichen Flächen gelangen. Für die Hausanschlüsse sind durch den Eigentümer Kontroll- bzw. Revisionsschächte vorzusehen.

2.9 Gestaltung der Außenanlagen

Die Herstellung von Schotterflächen ist nur auf Wegen zur Garage bzw. Wegflächen erlaubt. Nackte Schotterflächen zur Gestaltung von Vorgärten bzw. Gärten sind untersagt, da diese keinen ökologischen Wert besitzen. Erlaubt bleiben ausdrücklich zur Förderung von Insekten Flächen, auf denen ein Gemisch von Kalkschotter mit Oberboden aufgetragen wird, auf dem blühreiche Stauden und Magerwiesen entstehen.

2.10 Pflanzungen auf den Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Eine punktuelle Bepflanzung auf der Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu gestalten (siehe Artenliste Textliche Festsetzungen). Folgende Arten können dabei Verwendung finden: An Obstgehölzen *Prunus domestica* (Zwetschge), *Prunus avium* (Süßkirsche), *Malus domestica* (Apfel) sowie *Juglans regia* (Walnuss), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) und *Carpinus betulus* (Hainbuche). Als Nadelgehölz wird nur die standortgerechte Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

In der Strauchschicht können folgende Arten Verwendung finden: *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehdorn), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Rosa canina* (Hundsrose), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Cornus sanguinea* (Hartriegel) u. a.

2.11 Grünflächen

Zur Förderung der Insektenfauna wird empfohlen, mindestens 10 % der nicht befestigten privaten Grundstücksfläche extensiv als blühreiche Magerwiese anzulegen.

2.12 Nutzung des Regenwassers

Die Nutzung des Regenwassers unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zur Bewässerung und Brauchwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere bei Starkregeneignissen leistet das kurzfristige Auffangen von Niederschlägen einen bedeutenden Beitrag zur Regenrückhaltung und somit zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems.





2.13 Bodenschutz

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Der im Rahmen des Erdaushubs anfallende Mutterboden ist fachgerecht zu abzutragen, zu erhalten und nach Bauende auf dem Grundstück möglichst wieder aufzutragen oder fachgerecht zu entsorgen. Falls auf dem Grundstück Altlasten vorkommen sollten, sind diese auf Kosten des Bauherrn fachgerecht zu entsorgen.

2.14 Flächenbilanz Bestand/Planung

Geltungsbereich Bebauungsplan	Gesamt- fläche m ²	GRZ 0,3 m ²	GRZ 0,15 m ²	Wiese/Haus- garten m ²	Entwicklung m ²	Gehweg m ²
BESTAND Friedhof	1.500	0	0	1.500	0	65
PLANUNG WA-Gebiet	1.009	302	151	556	491	65

2.15 Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt derzeit innerhalb folgender 5 WSG/HQS:

- 1) WSG, Zone III, für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen (TB) Bischhausen“, festgesetzt mit Verordnung vom 22.01.1974 (StAnz. 10/74 S. 502)
zu Gunsten des Wasserverbandes (WV) Neuental-Jesberg, ehem. WV Zimmersrode,
- 2) WSG, Zone III B, für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen V, VI, VIII Haarhausen“, festgesetzt mit Verordnung vom 14.04.1976 (StAnz. 22/1976 S. 959)
zu Gunsten des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg, Homberg,
- 3) WSG, Zone III B, für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen IX Haarhausen“, festgesetzt mit Verordnung vom 31.07.1986 (StAnz. 33/1986 S. 1609)
zu Gunsten des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg, Homberg,
- 4) HQS, Zone IV, für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Wildungen, festgesetzt mit Verordnung vom 22.06.1977 (StAnz. 31/1977 S. 1543)
zu Gunsten des Hessischen Staatsbades Bad Wildungen.
- 5) HQS, Zone III/2, für die staatlich anerkannte Heilquelle „Alter Löwensprudel“, festgesetzt mit Verordnung vom 22.03.2001 (StAnz. 25/2001 S. 2287)
zu Gunsten der Gemeinde Bad Zwesten

Die jeweils für die relevanten Zonen maßgebenden Verbots-/Gebotstatbestände gemäß den o. g. Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.





II. Hinweise hinsichtlich Rechtsverfahren zum Grundwasserschutz

Die WSG unter 2) und 3) befinden sich in einem Änderungsverfahren mit dem Ziel, ein gemeinsames neues WSG „Wassergewinnungsgebiet Haarhausen“ zu Gunsten des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homburg, Homburg, festzusetzen.

Nach heutigem Stand werden die Geltungsbereiche der betreffenden Bauleitplanungen nicht mehr in einer Zone III B, sondern in einer Zone III A liegen. Die für eine etwaig neu ausgewiesene Schutzzone geltenden Festsetzungen wären dann zukünftig zu beachten und einzuhalten.

Das HQS unter 4) befindet sich in einem Änderungs- bzw. Neufestsetzungsverfahren. Nach heutigem Stand werden die Geltungsbereiche der betreffenden Bauleitplanungen zukünftig nicht mehr in diesem HQS liegen.

2.16 Brandschutz

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung darf der Mindestdurchmesser der Wasserleitung nicht unter NW 100 liegen und der Fließüberdruck darf in Löschwasserversorgungsanlagen bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar (0,25 MPa) nicht unterschreiten. Es muss zur Brandbekämpfung die für Wohngebiete erforderliche Löschwassermenge von mindestens 800 l/min für eine Löszeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Im Abstand von 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen und auf diese ist durch Hinweisschilder hinzuweisen. Zur Ergänzung sind Zisternen mit einzubeziehen, falls die erforderliche Wassermenge nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden kann. Bei der Errichtung von verkehrsberuhigten Zonen und der Anlage von Stichstraßen oder Wohnwegen sowie rückwärtiger Bebauung muss die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr berücksichtigt werden und die örtliche Feuerwehr sollte bei der Planung beteiligt werden.

2.17 Denkmalschutz

In der Umgebung befinden sich mit der Hofanlage Bischhäuser Straße 13 und dem Ehrenmal der Friedhofsanlage ausgewiesene Kulturdenkmäler. Damit sich die geplante Neubebauung harmonisch in das historische Umfeld einfügt und sich nicht störend auf die Denkmäler auswirkt, sind gedeckte und ortstypische Farbtöne, ortsübliche Materialien zur Fassaden- und Dachgestaltung zu wählen sowie mindestens 1 ½ bis maximal 2 Geschosse zu bauen.

2.18 Geplanter Ausgleich des Werteinheitendefizits (Abbuchung vom Ökokonto)

Der Ausgleich des für den Geltungsbereich entstehenden Werteinheitendefizits (17.446 Wertpunkte) erfolgt durch Abbuchung von Flächen und Maßnahmen von dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde Neuental von der Maßnahme Fischeaufstieg Oberurff in der Gemarkung Oberurff-Schiffelborn, Flur 5 (Hammerwiesen), Flurstück 7/0.





3. Umweltbericht

3.1 Planungsziele und Detailierungsgrad der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht – als Bestandteil der Begründung – entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch beschrieben und bewertet werden. In dem Umweltbericht integriert ist die Berücksichtigung der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1 a BauGB (Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung nach BNatSchG).

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an den Festsetzungen des Flächennutzungsplans. Gemäß Baugesetzbuch sind hierbei die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Planung verbunden sind, zu prüfen und die durch Nutzungen entstehenden erheblichen Einwirkungen des Bebauungsplans zu beschreiben.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 1.565 m² in der Gemarkung Gilsa, Flur 1 umfasst eine für den Friedhof nicht mehr benötigte Teilfläche des Flurstücks 31. Diese Fläche unterliegt zurzeit einer mehrschürigen Wiesennutzung.



Abb. 6 ----- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24





Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 im Bereich Friedhof Bischhäuser Straße, der in der Gemarkung Bischhausen in der Flur 6 liegt, befindet sich östlich der Ortslage von Gilsa.

Das Plangebiet ist gemäß Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Flurstück 31 Bischhäuser Straße“ soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, eine kleine Teilfläche verbleibt zum Ausgleich als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Schutzgut Mensch

Die als Mähwiese genutzte Teilfläche des Friedhofs (Plangebiet) liegt am östlichen Ortsrand von Gilsa, eingebettet zwischen dem im Osten angrenzenden Friedhof und einem landwirtschaftlichen Hof im Westen.

Das Grundstück des Plangebiets wird vom Süden her über die Bischhäuser Straße erschlossen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Ferner wird das Plangebiet durch den vorhandenen Gehölzsaum im Westen optisch und funktional in die nähere Umgebung eingebunden und durch den vorhandenen Gehölzsaum von der Friedhofsfläche abgeschirmt.

Bewertung: Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen keine nennenswerten Auswirkungen hinsichtlich Schall. Eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft verbleibt am Nordrand des Planungsgebietes.

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Flurstück 31“ wird die Nutzung der bisher als Wiese genutzten Friedhofsfläche planungsrechtlich neu strukturiert. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.





3.2.2 Schutzgut Vegetation

Das Plangebiet unterliegt einer mehrschürigen Wiesennutzung. Es zeichnet sich durch 2-3 malige Mahd aus und wird aufgrund ihres Arteninventars pflanzensoziologisch in den Verband Cynosurion (Fettweiden) der Ordnung Arrhenatheretalia (Frischwiesen und –weiden, Parkrasen) gestellt.

Neben einem hohen Grasanteil mit *Lolium perenne* (Weidelgras), *Poa trivialis* (Gewöhnliches Rispengras) zeichnen sich diesen Flächen ebenfalls durch schnittverträgliche Cynosurion-Arten wie *Trifolium repens* (Weißklee) und *Leontodon autumnalis* (Herbst-Löwenzahn) aus. Diese Arten treten stets als Charakterarten des Verbandes in großer Masse auf.

Punktuell treten weitere Ordnungscharakterarten wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Wilde Möhre (*Daucus carota*) und Wicke (*Vicia sepium*) sowie Klassencharakterarten wie Weißklee (*Trifolium repens*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*) auf.

An den Hof angrenzend findet sich im vorderen Bereich eine ruderale Saumfläche mit Klassencharakterarten der Artemisietea. Den mittlern und hinteren westlichen Grenzbereich nimmt stellenweise ein Gehölzbestand (Ahorn, Hasel, Hainbuche u. a.) ein, der teilweise in die Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft übernommen wird.

Bewertung: Die Fläche, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen ist, wird als Wiese mehrschürig genutzt und weist aus pflanzensoziologischer Sicht keine besonderen Arten auf. Der Gehölzbestand wird weitgehend erhalten.





3.2.3 Schutzgut Fauna, Schutzgebiete und Einzelbiotope

Fauna

Diese Wiesefläche ist lediglich für Schwebfliegen (*Tubifera trivittata*) und Käfer-Arten wie Roter Blumenbock (*Leptura rubra*), Wespenbock (*Plagionotus arcuatus*) und Blutroter Schnellkäfer (*Ampedus sanguineus*) interessant, die sich auf den Blüten der Umbelliferen niederlassen. In den angrenzenden Gehölzen wurden Amsel, Gimpel, Kohlmeise und Blaumeise gesichtet. Die Gehölze sind potenzielle Brutbiotope.

Bewertung: Die mehrschürige Wiese mit angrenzendem Gehölzbestand hat für die Fauna keine besondere Bedeutung. Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie (FFHRL) oder Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie (FFHRL) oder Vogelarten des Anhangs I bzw. nach Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutz- und FFH-Gebiete

Das zusammenhängende ökologische Schutzgebietssystem NATURA 2000, das somit sowohl FFH- als auch Vogelschutzgebiete umfasst, dient durch den Aufbau eines kohärenten Netzes dem Erhalt bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten.

Bewertung: Der Geltungsbereich umfasst keine FFH- und Vogelschutzgebiete.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind streng geschützte, rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete zur Erhaltung von Ökosystemen. In ihnen gilt ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen.

Bewertung: Im Geltungsbereich sind keine Flächen als Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, noch grenzen solche Schutzgebiete an den Geltungsbereich an.

Gesetzlich geschützte Biotope

Der § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes führt besonders geschützte Einzelbiotope auf.

Bewertung: Die innerhalb der mehrschürigen Wiese vorkommenden Pflanzen-Gesellschaften gehören zu keinem Biototyp, für den ein besonderer Schutzgrund besteht.





3.2.4 Schutzgut Boden

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit unversiegelt, so dass noch von einem weitgehend intakten Bodenprofil auszugehen ist. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung innerhalb des Plangebietes sind lösslehmhaltige Soliflukionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen (Holozän oder Pleistozän), aus 3 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über Fließschutt (Basislage) mit Sand- bis Tonstein (Buntsandstein). Die Böden enthalten Lehm- oder Sandanteile (L, L/SI, L/Mo), die der Bodeneinheit Braunerden, punktuell Pseudogley zuzuordnen sind.

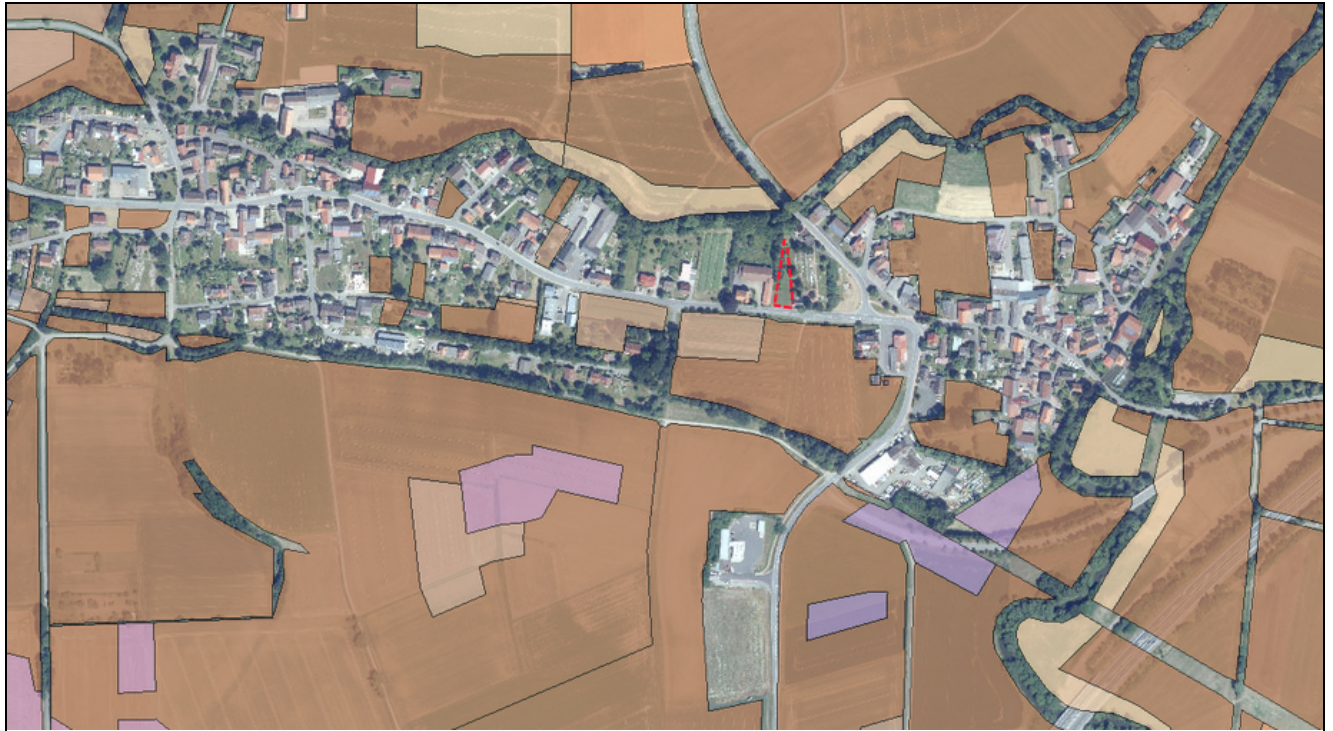


Abb. 7 Ausschnitt aus dem Bodenviewer. ----- Geltungsbereich des Bebauungsplans
Bodenklasse 4, Bodenart Sand/Lehm

Die **Ackerzahl** (AZ), auch *Ackerwertzahl*, bzw. **Grünlandzahl** (GZ) bemisst die Qualität einer Acker-/Grünfläche. Sie liegt zwischen 10 (schlecht) und 100 (sehr gut), wobei ein Acker mit der **Ackerzahl** 50 etwa die Hälfte des Ertrags erwarten lässt wie ein Acker mit der **Ackerzahl** 100. Im Gegensatz zur Bodenzahl (die nur die Qualität des Bodens bewertet) berücksichtigt die **Acker-/Grünlandzahl** zusätzlich die Klima- und Geländeverhältnisse am Ort.

Die *Ackerwertzahl* bzw. **Grünlandzahl** liegt im Planungsgebiet nach HLNUG Bodenviewer Hessen zwischen 55-60. Das Ertragspotential der Böden wird als mittel eingestuft.

Bewertung Durch die geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird das Bodenprofil entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) überformt, so dass diese Böden nicht mehr





für den Naturhaushalt zur Verfügung stehen. Insgesamt sind die Böden innerhalb des Plangebietes nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Für das Plangebiet entsteht folgende maximale Flächenversiegelung:

Mischgebietsfläche (MI)	Grundflächenzahl GRZ 0,3	50 % Überschreitung GRZ 0,15	Flächenversiegelung - gesamt -
1.009 m ²	302 m ²	151 m ²	453 m ²

3.2.5 Schutzgut Wasser

Für das Plangebiet liegt eine geringe Grundwasserneubildungsrate vor. Das Schutzz Potenzial der Grundwasserüberdeckung ist im Bereich der lehmig/sandigen Substrate größtenteils als mittel zu bewerten. Der Großteil des auf der Fläche anfallenden Oberflächenwassers versickert. Bei Starkregenereignissen fließt es entsprechend der Geländeneigung nach Norden zum Fluss Gilsa ab.

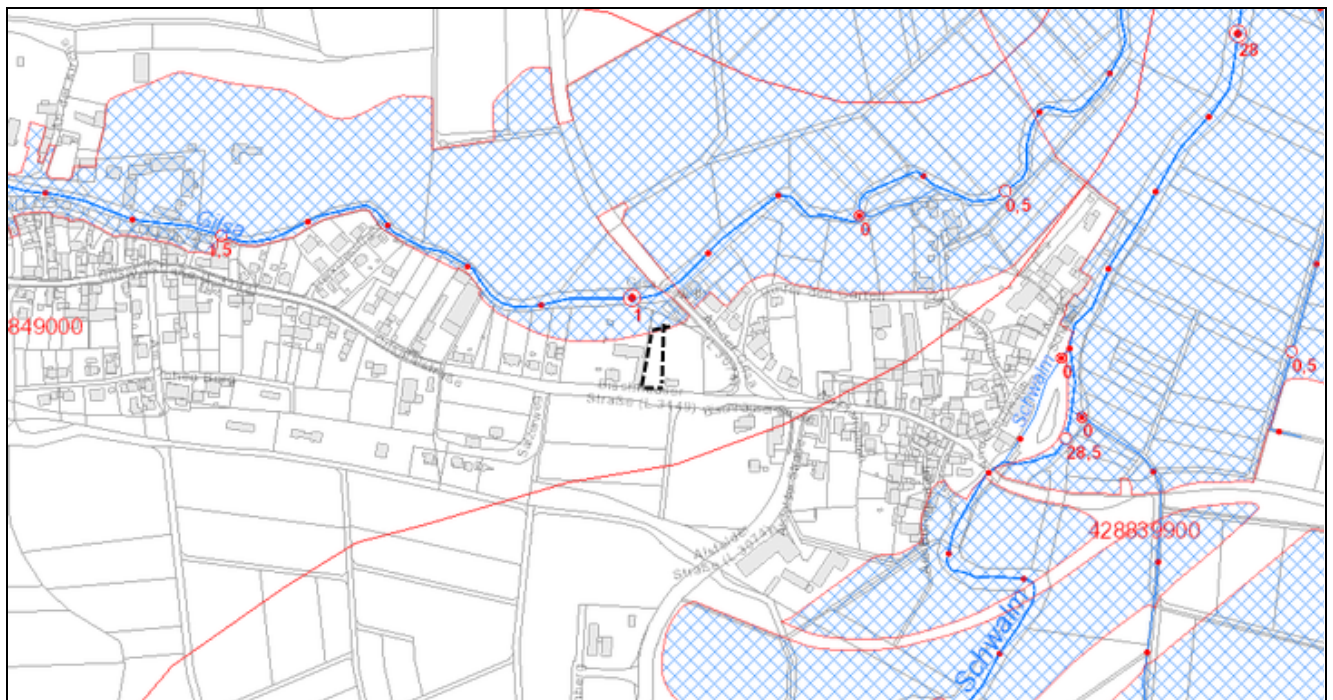


Abb. 8 Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer ----- Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Gilsa.

Die zur Bebauung vorgesehene Baufläche des Allgemeines Wohngebietes (WA) ist etwa 60 m von dem Fluss Gilsa entfernt. Der vordere Teil des Grundstücks (Bischhäuser Straße) weist eine Höhe von 205 m ü. NN auf, die hintere Fläche fällt leicht auf etwa 203 m ü. NN ab.

Bewertung: Die weitere Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser, da Abwässer der Kanalisation zugeführt werden und Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden sollen.





3.2.6 Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt derzeit innerhalb folgender 5 WSG/HQS:

- 1) WSG, Zone III, für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen (TB) Bischhausen“, festgesetzt mit Verordnung vom 22.01.1974 (StAnz. 10/74 S. 502)
zu Gunsten des Wasserverbandes (WV) Neuental-Jesberg, ehem. WV Zimmersrode,
- 2) WSG, Zone III B, für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen V, VI, VIII Haarhausen“, festgesetzt mit Verordnung vom 14.04.1976 (StAnz. 22/1976 S. 959)
zu Gunsten des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg, Homberg,
- 3) WSG, Zone III B, für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen IX Haarhausen“, festgesetzt mit Verordnung vom 31.07.1986 (StAnz. 33/1986 S. 1609)
zu Gunsten des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg, Homberg,
- 4) HQS, Zone IV, für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Wildungen, festgesetzt mit Verordnung vom 22.06.1977 (StAnz. 31/1977 S. 1543)
zu Gunsten des Hessischen Staatsbades Bad Wildungen.
- 5) HQS, Zone III/2, für die staatlich anerkannte Heilquelle „Alter Löwensprudel“, festgesetzt mit Verordnung vom 22.03.2001 (StAnz. 25/2001 S. 2287)
zu Gunsten der Gemeinde Bad Zwesten

Die jeweils für die relevanten Zonen maßgebenden Verbots-/Gebotstatbestände gemäß den o. g. Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

3.2.7 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Osten von Gilsa. Östlich an den Geltungsbereich grenzt die Friedhofsfläche, südlich die Bischhäuser Straße, westlich der Hof und nördlich die Gilsa an. Die mehrschürige Wiese ist klimatisch als Kaltluftproduzent zu bewerten und entsprechend der Geländeneigung fließt die Kaltluft in Richtung Gewässer Gilsa ab.

Besonders in den Sommermonaten erhält das Plangebiet Frischluft von dem an das Gewässer Gilsa begleitenden Weiden-Erlen-Auenwald, besonders am Tag entsteht aufgrund des Temperaturgefälles zwischen Gewässer- und Wiesenfläche eine geringe Luftzirkulation, die die am Gewässer produzierte Frischluft dem Plangebiet zuführt. Von der derzeitigen Nutzung innerhalb des Gebietes gehen keine klimatischen oder lufthygienischen Vorbelastungen aus.





Bewertung Die Art der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist nicht geeignet, zu klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigungen zu führen, so dass sich insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch die Realisierung der Planung ergeben.

3.2.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes wird von dem angrenzenden landwirtschaftlichen Hof, einem Gehölzbestand und von der Friedhofsfläche bestimmt. Der Gehölzbestand entlang der Gilsa ist von der Bischhäuser Straße kaum wahrnehmbar.

Bewertung Es bestehen keine nutzungsbedingten Vorbelastungen des Landschaftsbildes. Das Plangebiet enthält aufgrund einer geringen Eigenart und Vielfalt nur wenige naturraumtypische Elemente, so dass dem Plangebiet nur eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild zukommt. Die Umsetzung des Vorhabens führt zu geringfügigen Veränderungen des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes.

3.2.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.3 Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wirkungsgefüge bzw. deren gegenseitige Beeinflussung zu betrachten. Auf diese Weise können sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkannt und bewertet werden.

Mit der vorliegenden Planung kommt es im Wesentlichen durch eine Neuversiegelung einer mehrschürigen Wiesenfläche für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden/Wasser nur zu sehr geringen Veränderungen des Wirkungsgefüges und ihrer gegenseitigen Beeinflussung. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

3.4 Eingriffsbilanzierungen

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG anzuwenden. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe sind bereits in dem Kapitel 2 ermittelt und beschrieben worden.

Die Gegenüberstellung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 mit dem vorhandenen Bestand (Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof) hat folgendes Ergebnis:





Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen können maximale Flächenversiegelungen von insgesamt 453 m² entstehen.

Im Hinblick auf die Planung ergeben sich somit hauptsächlich Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und für den Boden-/Wasserhaushalt durch den Verlust von Boden durch Versiegelung. Mit der Versiegelung entsteht ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher und Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere.

3.4.1 Kompensationsverordnung

Die abschließende Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren zeigt an, ob mit den zugeordneten Maßnahmen auch unter flächenmäßigen Gesichtspunkten hinreichender Ausgleich für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes geschaffen werden kann oder ob weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

Grundlage ist die Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (*Kompensationsverordnung- KV gültig vom 10.11.2018, gültig bis 31.12.2026.*)

Die unter Ziffer 10.510 genannten Werte zeigen die maximale Versiegelung der Bebauung für die entsprechend festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) auf.

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop		Biotopwert vorher	Biotopwert nachher
		vor Maßn.	nach Maßn.		
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
BESTAND (B)					
06.350 Wiesen	21	709	0	14.889	0
10.510 Gehweg	3	65	65	195	195
02.200 Gehölze	39	791	0	30.849	0
EINGRIFF (E)					
10.510 WA-GRZ 0.3	3	0	302	0	906
10.510 WA-GRZ 0.15	3		151		453
11.221 Hausgärten	14	0	556	0	7.784
AUSGLEICH (A)					
02.200 Hecken, Säume Bereich Fläche Entwicklung	39	0	491	0	19.149
Summe/Übertrag		1.565	1.565	45.933	28.487
Biotopwertdifferenz - 17.446					

Tabelle: Biotopwertbilanzierung für den Eingriff/Ausgleich

Der Ausgleich des für den Geltungsbereich entstehenden Werteinheitendefizits (17.446 Wertpunkte) erfolgt durch Abbuchung von Flächen und Maßnahmen von dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde Neuental von der Maßnahme Fischeaufstieg Oberurff in der Gemarkung Oberurff-Schiffelborn, Flur 5 (Hammerwiesen), Flurstück 7/0.





3.5 Entwicklungsprognosen

3.5.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mit der Planung entstehen einerseits Umweltauswirkungen (Pflanzen, Boden), die innerhalb des Geltungsbereichs ggf. kompensiert werden können. Andererseits besteht eine wachsende Nachfrage nach Baugebietsflächen, die in der vorgesehenen Planung Berücksichtigung findet.

3.5.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 wäre eine Nutzung, wie sie die vorliegende Planung vorsieht, planungsrechtlich nicht zulässig.

3.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

3.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Hieraus resultiert, dass Eingriffe, wo möglich, zu vermeiden oder zu minimieren sind. In der vorliegenden Planung ist diesen Grundsätzen Rechnung getragen worden:

- durch die Festsetzung der max. überbaubaren Flächen wird die Versiegelung minimiert.
- durch die Befestigung der Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Vegetation, Boden und Wasser verringert.
- das oberflächlich anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser soll teilweise vor Ort versickert werden und kommt somit der Grundwasserneubildung zugute.
- mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung von neuen Gehölzflächen auf der privaten Grundstücksfläche werden Eingriffe in Natur und Landschaftsbild vermieden.

All diese zuvor festgesetzten Maßnahmen wirken vermindernd auf die mit der Planung verbundenen Eingriffe.

3.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich des für den Geltungsbereich entstehenden Werteinheitsdefizits erfolgt durch Abbuchung von Flächen und Maßnahmen von dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde Neuental.





4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 dient der Anpassung und Fortentwicklung von Bischhausen, da insbesondere innerhalb der Gemeinde ein hoher Bedarf an Wohnflächen besteht und die Gemeinde Neuental bestrebt ist, weiteres Bauland erschließen zu können.

Die Planungsfläche ist nach dem Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Umwidmung von der Grünfläche „Zweckbestimmung Friedhof“ in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und in eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Bischhausen, eingebettet zwischen dem angrenzenden landwirtschaftlichen Hof im Westen, einer Friedhofsfläche im Osten, der Bischhäuser Straße im Süden und dem Gewässer Gilsa im Norden. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch werden durch die Planung nicht berührt. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Schutzgebiete, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind vernachlässigbar.

Im Sinne der Eingriffsregelung ergeben sich unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kompensation hauptsächlich Eingriffe für das Schutzgut Boden/Vegetation durch den Verlust von Wiesen und Versiegelung im Bereich des Plangebietes.

Das Planungskonzept zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 ist durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen so ausgerichtet, dass es die durch den Eingriff entstehenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt weitgehend vermeidet, minimiert und ausgleicht.



PFL Nase & Partner
Ingenieurbüro für Bauleitplanung
und Landschaftsökologie
Hausmannstr. 7 • 34123 Kassel

Kassel, den

.....
(Dipl. Ing. Michael Nase)



Gemeinde Neuental
Hauptstraße 8
34599 Neuental

Neuental, den

.....
(Dr. Philipp Rottwilm, Bürgermeister)

