

Gemeinde Schmitten im Taunus, Ortsteil Niederreifenberg

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Haidgesweg 22 a“

Satzung

Planstand: 20.12.2018

Inhalt

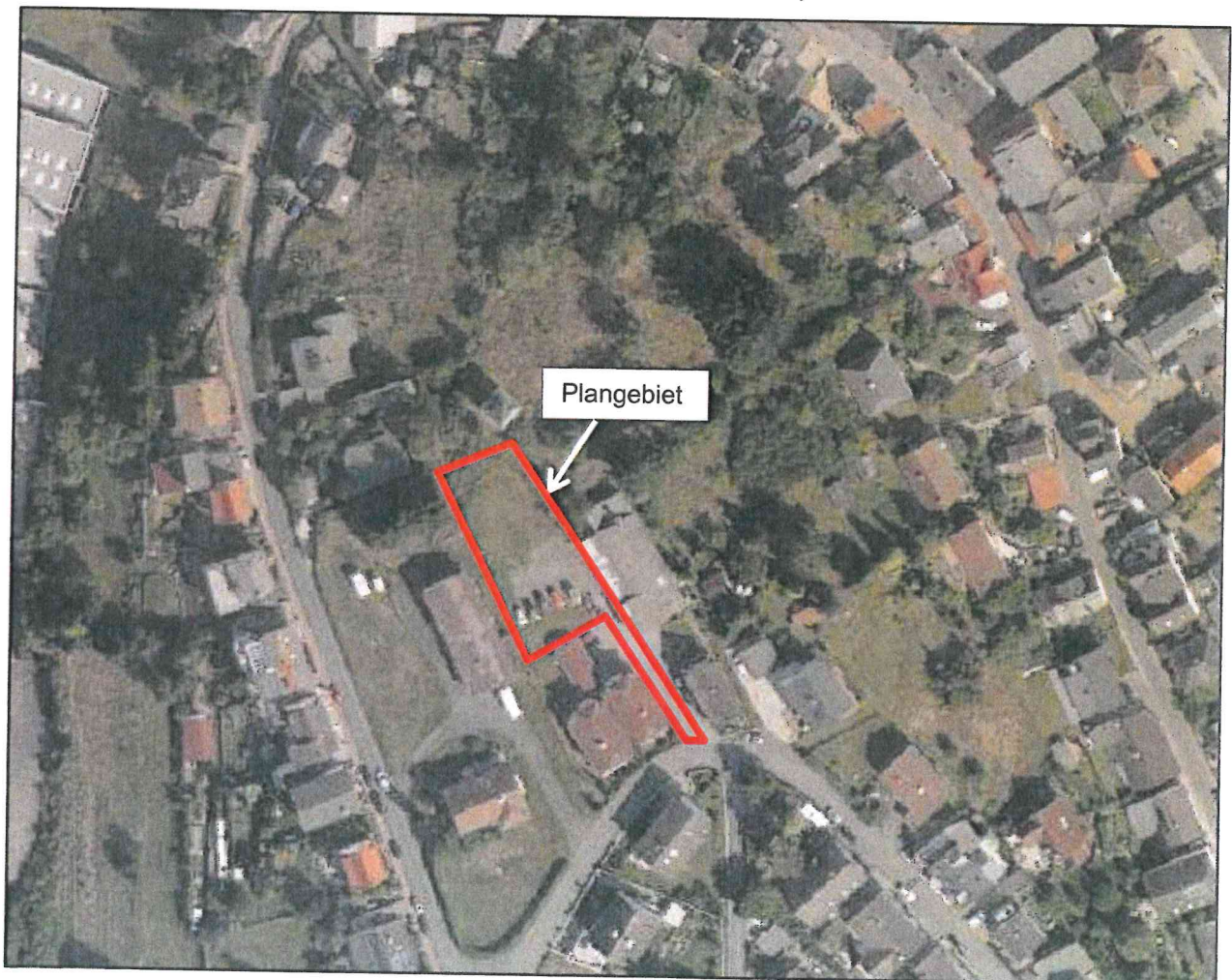
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	4
1.4	Verfahren.....	5
1.1	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.1	Grundflächenzahl.....	7
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	7
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	8
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	9
4	Verkehrliche Erschließung	9
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	10
5.1	Umweltbericht / Umweltprüfung	10
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	10
5.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	10
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	10
7	Erneuerbare Energien	12
8	Altablagerungen und Altlasten.....	12
9	Sonstige Infrastruktur	12
10	Denkmalschutz.....	13
11	Bodenordnung	13
12	Kosten.....	13

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Angelehnt an den im November 2017 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Haidgesweg 20 a“, der ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO ausweist, soll nun auf dem angrenzenden unbebauten Grundstück (Flur 5, Flurstück 69/4) und gemäß der im Umfeld vorhandenen Mischnutzung das Bauplanungsrecht einer weiteren gemischten Nutzung geschaffen werden. Hierzu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten im Taunus in ihrer Sitzung am 30.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Haidgesweg 22 a“ beschlossen. Im Zuge einer Nachverdichtung sieht der Bebauungsplan die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung BauNVO vor. Die Erschließung des Flurstücks erfolgt über den Haidgesweg. In Verlängerung der Erschließenden Teilfläche mit der lfd. Nr. 1 wird eine weitere Teilfläche östlich des Plangebietes mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde Schmitten ausgewiesen, um die Zuwegung zum nördlich des Plangebietes gelegenen Glockenturm zu sichern. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Art der Bebauung im Plangebiet orientiert sich an der umgebenden Bebauung, die vorliegend gemischte Nutzung aus Wohnhäusern und kleineren Gewerbebetrieben darstellt.

Übersicht und Lage des Plangebietes (genordert ohne Maßstab)



Das Plangebiet liegt relativ zentral auf einer Fläche die von den Gemeindestraßen „Zum Johannisstein“ im Westen, „Haidgesweg“ im Süden und „Hauptstraße“ im Norden und Osten umschlossen wird.

Die Eigenart eines Mischgebietes als Baugebietstyp gemäß § 6 BauNVO ist dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlichen stören, dient. Beide Nutzungen sollen in einem Mischgebiet qualitativ und quantitativ erkennbar sein. Aufgrund der vorliegenden Gebietsgröße von rd. 0,09 ha ist im Bereich des Plangebietes eine Durchmischung der Nutzungen nur bedingt möglich, zumal hier eine Wohnnutzung realisiert werden soll. Die Beurteilung als Mischgebiet ist jedoch gebietsübergreifend im Kontext der im Planumfeld vorhandenen Nutzungen zu sehen. So befinden sich unmittelbar angrenzend in westlicher, südlicher und östlicher Richtung sowohl gewerbliche Nutzungen, als auch Wohnnutzungen. Im gesamten Umfeld findet sich demnach gemischte Bebauung, sodass trotz geringer Gebietsgröße, in der Summe der im Planumfeld vorhandenen Nutzungen die Eigenart eines Mischgebietes gewahrt bleibt und die Ausweisung als Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO erfolgen kann. Darüber hinaus ist die Nutzung auch im Regionalen Flächennutzungsplan vorbereitet, da er für diesen Bereich bereits *gemischte Baufläche* darstellt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Schmitten, Flur 5, Flurstück 69/4 einschließlich der mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden ausgewiesenen Fläche, die südlich in die innerörtliche Straße „Haidgesweg“ mündet. Das Plangebiet liegt auf einer Bergzunge und umfasst insgesamt 889 m², die noch frei von Bebauung ist. In räumlicher Nachbarschaft zum Plangebiet schließt sich zum einen Teil Wohnbebauung an, zum anderen Teil sind Gewerbebetriebe angesiedelt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Angrenzend an das Plangebiet liegen im

Norden: Grünflächen und Wohngärten, Glockenturm der katholischen Kirche (dreimal täglich sakrales Geläut)

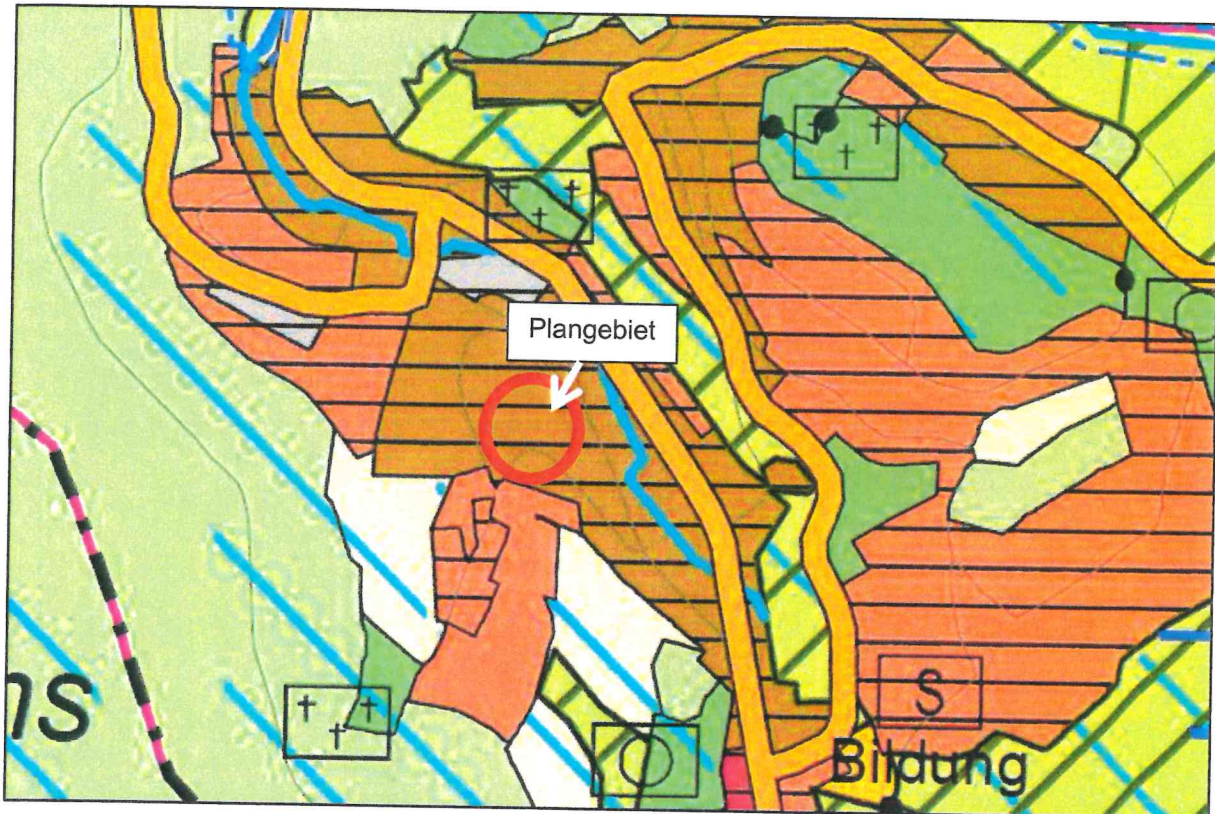
Osten: Wohnbebauung (Bebauungsplan „Haidgesweg 20a“)

Westen: Wohnbebauung mit einigen Hallen / Werkstätten

Süden: direkt angrenzende Wohnbebauung mit Werkstatt.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der regionale Flächennutzungsplan RegFNP 2010 stellt das Plangebiet als *Gemischte Baufläche* dar und steht somit dem Vorhaben des Bebauungsplanes „Haidgesweg 22 a“ nicht im Wege. Die vorliegende Planung ist damit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan RegFNP 2010

Südlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Bebauungsplan „Oberer Haidgen“, der ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Dessen Geltungsbereich berührt das Plangebiet „Haidgesweg 22 a“ allerdings nicht. Weiterhin wurde in unmittelbarer nordöstlicher Nachbarschaft zum Plangebiet im letzten Jahr (November 2017) der Bebauungsplan „Haidgesweg 20 a“ aufgestellt, der ein Mischgebiet ausweist. Im Zuge dessen liegt seit Februar 2018 eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus auf dem benachbarten Grundstück vor.

1.4 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber bereits 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Bestand handelt.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.1 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs des Ortsteiles Niederreifenberg von Schmitten eine bauliche Nachverdichtung, um eine weitere Mischnutzung auf einer bislang unbebauten Fläche zu schaffen. Gerade in Anbetracht der umgebenden gemischten Nutzungen mit Wohngebäuden und kleineren Gewerbebetrieben soll hierbei eine sinnvolle bauliche Entwicklung erfolgen. Es handelt sich demgemäß um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des Gesetzgebers, wodurch den gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in vollem Umfang Rechnung getragen werden kann. Von einer weiterführenden Auseinandersetzung mit der Thematik, einschließlich Prüfung möglicher Alternativstandorte, kann daher abgesehen werden.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Haidgesweg 22 a“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ihnen immanent ist eine Nutzungsmischung, wobei der Einzugsbereich sonstiger Nutzungen nicht auf das Gebiet beschränkt ist. Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten.

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

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität für Wohnen und wohnungsnaher Dienstleistungen entgegenstehen können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Mischgebiet wird in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 fest. Diese liegt innerhalb der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiet. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu

ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse auf $Z = II$ fest.

2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung häufig nur bedingt geeignet ist, eine abschließende Höhenentwicklung im Plangebiet zu definieren und damit sich die künftige Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Planumfeld einfügt, wird eine maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Höhenfestsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Bestandsbebauung, Gefälle der Erschließungsstraßen), sodass die maximale Firsthöhe auf 8,0 m über dem Natürlichen Gelände, gemessen an der Ostseite des Gebäudes in der Gebäudemitte, begrenzt wird. Das natürliche Gelände ist vor Beginn der Bauarbeiten einzumessen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird keine Bauweise für das Mischgebiet festgesetzt, innerhalb dessen auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Die Bauweise ergibt sich hier jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels der eingezeichneten und vermassen Baugrenze, bis an die gebaut werden kann.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Gegenstand sind Einfriedungen, Stützmauern und die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet reduziert werden. Zulässig sind daher offene Einfriedungen sowie lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberkante. Um Wanderwege von Kleintieren freizuhalten, ist zudem ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

Stützmauern sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Geländeoberkante. Sie sind als Natursteinmauern (einschließlich Gabionenwände) auszuführen oder mit Natursteinen zu verkleiden.

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten ein Baum je 25 m², ein Strauch je 2 m². Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen.

4 Verkehrliche Erschließung

Für die Sicherstellung der Erschließung von der Erschließungsstraße rückwärtig gelegenen Bebauung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Plankarte des Bebauungsplanes festgesetzt, die teilweise bereits bestehende Baulasteintragungen darstellen bzw. im Vollzug des Bebauungsplanes der dinglichen Umsetzung (bspw. Grunddienstbarkeiten etc.) bedürfen, da die Festsetzung im Bebauungsplan kein dingliches Recht begründet.

Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks 69/4 soll hierbei über das Geh- Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten des Flurstücks 68/3 (Nachbargrundstück, Haidgesweg 22) erfolgen. Weiterhin wird in Fortführung besagter Erschließungsfläche eine Fläche mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde Schmitten festgesetzt. Hierdurch soll die Zuwegung zum nördlich des Plangebietes gelegenen Glockenturm gesichert werden.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt: Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sei auf den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Deckung des im Plangebiet anfallenden zusätzlichen Wasserbedarfs erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die Gemeinde Schmitten geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung entsprechend gesichert werden kann.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden zusätzlichen Abwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in Form eines Mischsystems. Die Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Kanäle sind prinzipiell gegeben.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Die maßgeblichen Fundstellen sind:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Das HWG wurde darüber hinaus an Inhalt und Systematik des WHG angepasst:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

7 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen.

8 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Schmitten nicht bekannt.

9 Sonstige Infrastruktur

Die Deutsche Telekom weist mit ihrer Stellungnahme vom 25.10.2018 darauf hin, sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung

- 82 -

der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben ist.

Die NRM Netzdienste Rhein-Main weisen in ihrer Stellungnahme vom 14.11.2018 darauf hin, zu beachten, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Insbesondere ist der Hausanschluss von Haus Nr. 22a zu beachten, gegebenenfalls ist dieser zu sichern.

Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, soll sich gewendet werden an:

Herr Andreas Hillebrand

069 213-26628

a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

10 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

12 Kosten

Der Gemeinde Schmitten entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

Schmitten und Linden, den 30.01.2019

Anlagen:

Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand 31.08.2018)