



Gemeinde Wartenberg

**Bebauungsplan Angersbach Nr. 16
„Helmsgründchen“**

Ortsteil Angersbach

B E G R Ü N D U N G

Entwurf

28.08.2019

**Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Carina Keiner
B. Eng. Gabriela Alibozek
Dipl.-Geogr. Christian Koch
Dipl.-Ing. Sibylle Oberheidt**



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Geltungsbereich	3
2.	Bestand	3
3.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
4.	Alternativenprüfung	3
5.	Planungsrechtliche Grundlagen.....	4
	5.1 Regionalplan	4
	5.2 Flächennutzungsplan	4
	5.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	5
	5.4 Informelle Planungen.....	6
	5.5 Sonstige übergeordnete Planungen	6
	5.6 Schutzgebiete.....	7
	5.7 Denkmalschutz	7
	5.8 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung, Bodenschutz	7
6.	Änderungsverfahren	9
	6.1 Verfahrensstand.....	9
7.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	10
	7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
	7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
	7.3 Festsetzungen nach Landesrecht.....	13
8.	Grünflächen und Gewässer.....	14
9.	Erschließung	15
	9.1 Verkehrserschließung.....	15
	9.2 Ver- und Entsorgung.....	16
10.	Natur- und Landschaftspflege, Grünordnung.....	17
11.	Flächenbilanz und Bodenordnung	18

Teil B: Umweltbericht

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Angersbach. Das Plangebiet schließt sich nordwestlich an die bestehende Bebauung an und wird im Nordosten durch die Bundesstraße 254 begrenzt. Nordwestlich und südwestlich schließt sich die freie Feldflur an den Geltungsbereich an. Der Bereich umfasst Flächen mit der Flurbezeichnung „Im Helmsgründchen“ und hat eine Flächengröße von rund 3,24 ha.

2. Bestand

Das Plangebiet nimmt in südlicher bzw. südwestlicher Richtung geneigte Hanglagen ein, die z.Zt. überwiegend als Grünland genutzt werden. An der Bundesstraße B 254 die nordöstlich verläuft, führt ein Radweg (Schnellradweg R2 und R7) entlang. In diesem Bereich befindet sich auf dem Flurstück 116 eine Gasstation. Zudem existiert eine sanierungsbedürftige Altlastenfläche, die durch den Bau des Radweges in den 60er Jahren mit Asphaltbrocken belastet wurde. Die Verkehrsanbindung im Planbereich erfolgt zum einen über die Straße „Vor der Hahlshube“, zum anderen über die Straße „In den Fetzwiesen“, so dass eine einseitige Verkehrsbelastung ausgeschlossen ist.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Wartenberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, dem Bedarf an Bauflächen im Ortsteil Angersbach ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Dabei handelt es sich um Baugebiete für Wohnnutzung und Mischnutzung.

Der Süden und der Westen Angersbachs sind allein von Wohnnutzung geprägt. Das neue Baugebiet setzt die Siedlungsentwicklung der letzten Jahre nach Nordwesten hin fort und geht randlich in ein Mischgebiet über. Südlich der ehemaligen Ziegelei wird z.Z. eine Bodenbörse betrieben, wo es zur Lärmbelastung durch Schredder-Geräusche und periodisch auch durch regen LKW-Verkehr auf den nördlich vom Plangebiet gelegenen Feldwegen kommt. Aus diesem Grund wird ein Mischgebiet im nördlichen Planungsbereich festgesetzt, um eine „Pufferfunktion“ herzustellen und damit zu gewährleisten, dass die Allgemeinen Wohngebiete zukünftig nicht durch wesentlich störende Immissionen belastet werden. Diese Festsetzung entspricht darüber hinaus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für das Plangebiet und stellt somit eine gezielte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dar.

Im Hinblick darauf, dass durch eine geplante Ortsumgehung die bestehende Bundesstraße in eine Kreis- oder Gemeindestraße umgewidmet werden könnte, soll das Siedlungsgebiet an diese angebunden werden. Diese Planung würde zugleich eine Verkehrsentlastung des Gebietes erzeugen, da der Lieferantenverkehr des ansässigen Autohändlers derzeit das bestehende Gebiet stark belastet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Ortsrandbereiches erreicht. Da das Plangebiet überwiegend direkt an die freie Landwirtschaft grenzt, soll durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen ein harmonischer Übergang zwischen Siedlung und Landschaft hergestellt werden.

4. Alternativenprüfung

Die Inanspruchnahme der bisher nicht bebauten Flächen lässt sich durch Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung nicht verringern oder vermeiden. Die Gemeinde Wartenberg verfügt im Ortsteil Angersbach über noch 4 freie Bauplätze, die sie der großen Anzahl an Bauinteressenten für eine Bebauung zur Verfügung stellen könnte. Innerorts befinden sich zwar einige Baugrundstücke, die sich aber in Privatbesitz befinden und eine Veräußerung nicht vorgesehen ist.

Um insbesondere junge Familien in der Gemeinde zu halten, ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes erforderlich.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte eine Prüfung der möglichen Alternativen.

B-Plan auf dem Schindelberg/Volkertswiesen

Für den II. BA ist die Baulandumlegung in der Einleitungsphase. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde seitens der Grundstückseigentümer bereits der Rechtsweg bestritten. Im Rahmen der Baulandumlegung wurde bereits angekündigt, wieder den Rechtsweg zu beschreiten. Das führt dazu, dass die Umsetzung dieses Abschnittes noch Jahre in Anspruch nehmen wird. Im Laufe des vorliegenden Verfahrens sind zudem einige Bauanträge in der Verwaltung eingegangen, sodass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr viele freien Bauplätze zur Verfügung stehen.

B-Plan „Auf der Großeite“

Hier sind noch 4 freie Bauplätze vorhanden, die aber von den Grundstückseigentümern nicht zum Verkauf stehen.

B-Plan Rudloser Str.

Die Problematik des bestehenden Bebauungsplanes auf der Rudloser Straße besteht darin, dass sich der Plan heutzutage aufgrund vom Beschattungsproblem und Hanglage nicht durchführen lässt. Die Baugrundstücke werden nicht nachgefragt. Die Gemeinde Wartenberg prüft gerade, ob dieser Bebauungsplan evtl. zurückgenommen werden soll.

Da der Bebauungsplan Nr. 16 „Helmsgründchen“ aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt wird, entfällt beim vorliegenden Vorhaben die Prüfung weiterer potenzieller Standorte im Rahmen der Alternativenprüfung.

5. Planungsrechtliche Grundlagen

5.1. Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen (2010) wird das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Diese umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen (Z 5.2-1).

Der Ortsteil Angersbach der Gemeinde Wartenberg ist als Grundzentrum mit zentralem Ortsteil zu werten. Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich ist zu gewährleisten.

5.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wartenberg (2001) ist die Fläche des Plangebietes im südlichen Bereich als Wohnbaufläche und im nördlichen Bereich als Mischbaufläche dargestellt. Östlich durchzieht ein schmaler Streifen den vorliegenden Geltungsbereich mit einer Signatur „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „Gewässerschutz““. Entlang der Bundesstraße ist eine Reihe mit Laubbäumen dargestellt.

Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes wird der vorliegende Bereich als geplante Baugebiete beschrieben.

5.3. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet überlagert Flächen mehrerer rechtskräftiger Bebauungspläne. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Angersbach“ aus dem Jahr 1973 sowie im Südosten um Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Nordwest“, die mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Angersbach Nr. 16 „Helmsgründchen“ überplant werden. Lediglich der ganz westliche Teil des Geltungsbereiches umfasst Flächen, für die derzeit keine verbindliche Bauleitplanung oder weitere übergeordnete Planungen vorliegen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 sieht in dem Geltungsbereich vorliegender Bauleitplanung Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet, Verkehrsflächen, Parkplätze sowie Grünflächen (s. Abbildung 1).

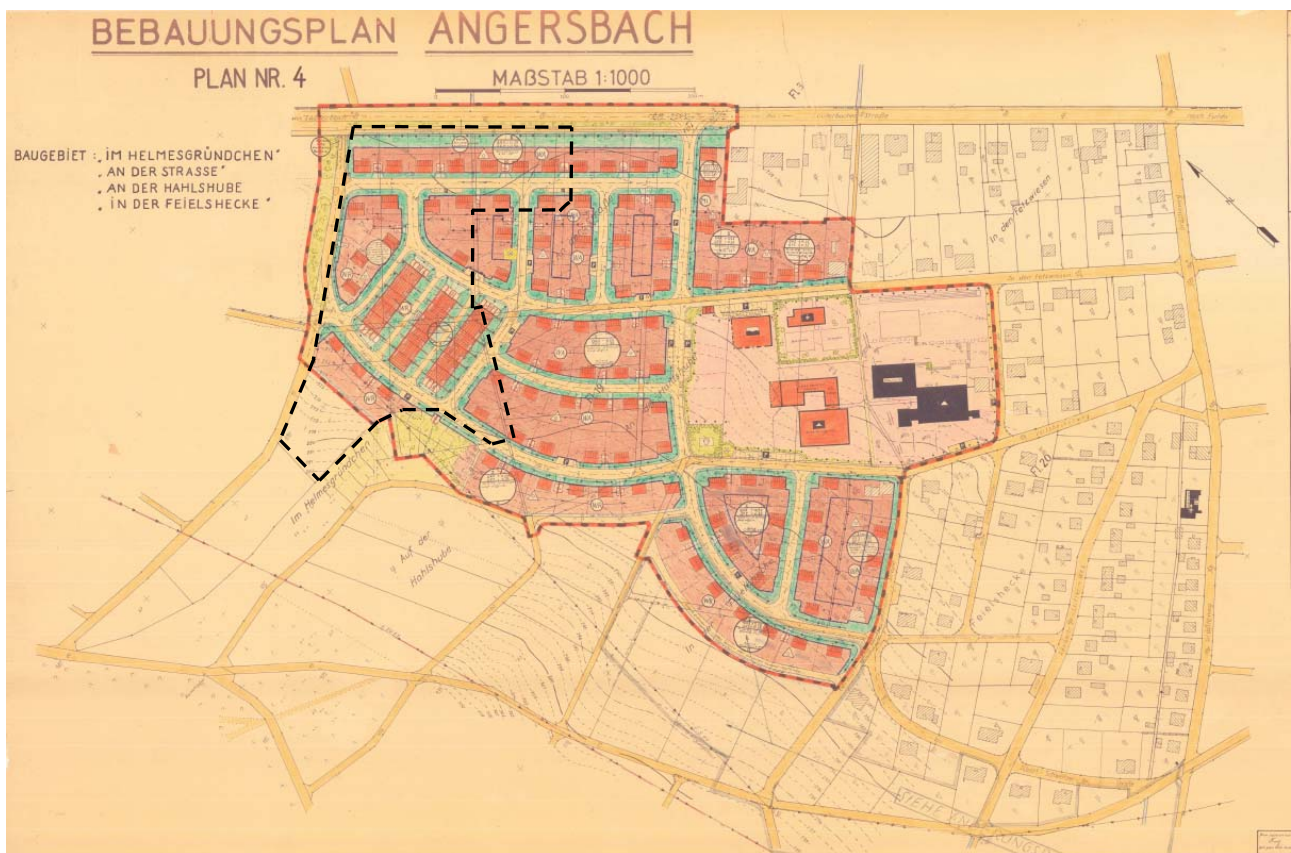


Abbildung 1: Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 aus dem Jahr 1973 mit dem Bebauungsplan Angersbach Nr. 16 „Helmsgründchen“ (schwarz)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Nordwest“ (s. Abbildung 2) setzt den Bereich als Mischgebiet und als Maßnahmenflächen „Feuchtwiese“ sowie im Bereich des Grabens als Maßnahmenfläche F6 im „Uferbereich“ fest. Durch den Bebauungsplan Nr. 9 wurde der Bebauungsplan Nr. 4 für den Ortsteil Angersbach im Jahr 1992 geändert und teilweise aufgehoben. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Nordwest“ ein Mischgebiet MI2 sowie eine Maßnahmenfläche F2.2 festgesetzt.

Da die Flächen des Geltungsbereiches fast vollständig Flächen rechtskräftiger Bebauungspläne umfassen und die Festsetzungen innerhalb der Flächen des vorliegenden Bauungsplanes Angersbach Nr. 16 „Helmsgründchen“, die den Bebauungsplan Nr. 4 überlagern, auf bereits geltendem Baurecht basieren,

ist ein Ausgleich somit laut § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich. Die Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher für den Großteil der Flächen des Geltungsbereiches verzichtet. Nur für Flächen, die bisher als Kompensationsflächen festgesetzt waren (Bebauungsplan Nr. 9), erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Umweltbericht Tabelle 4).

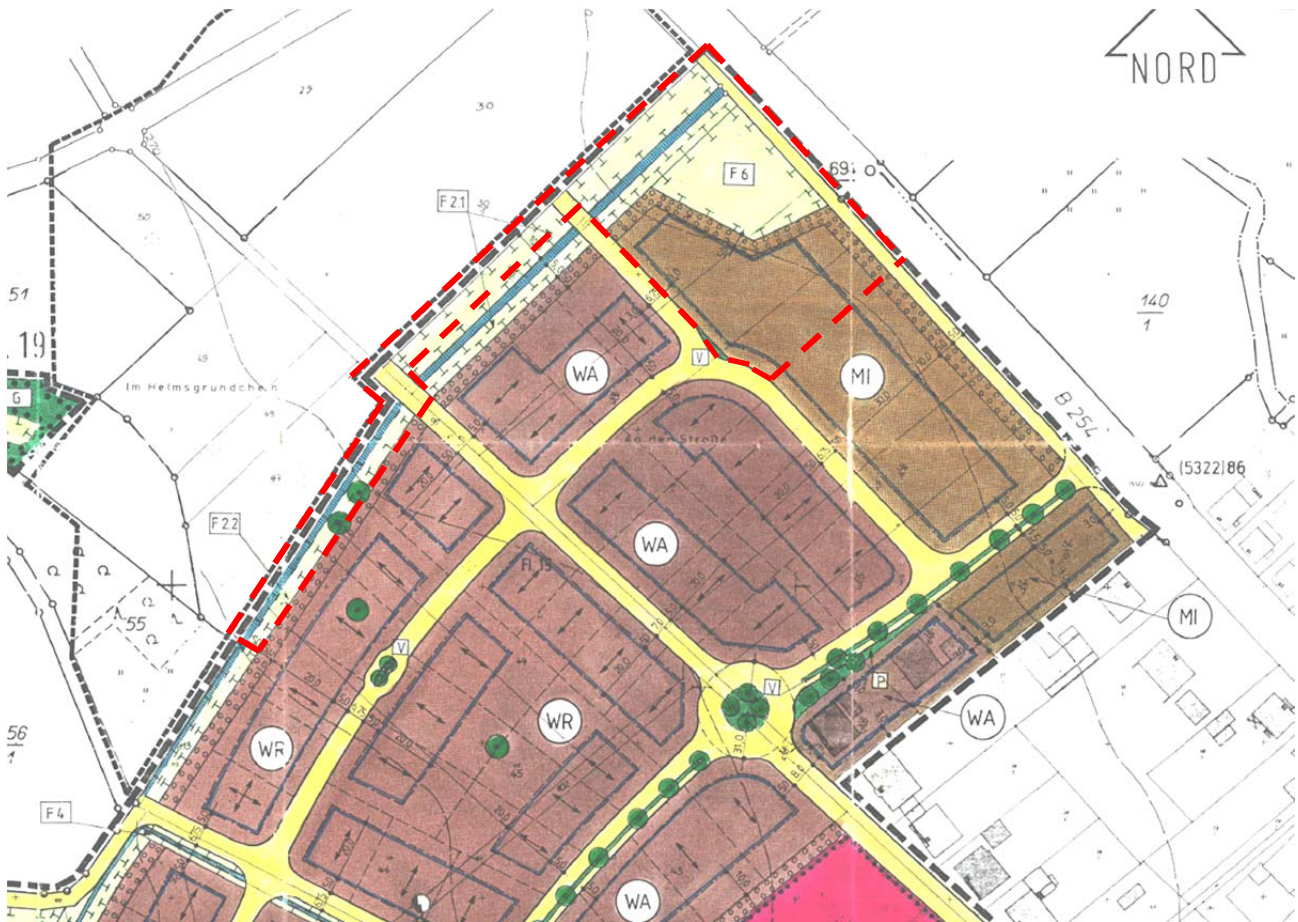


Abbildung 2: Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 9 Nordwest aus dem Jahr 1992 mit dem Teil des Bebauungsplanes Angersbach Nr. 16 „Hemlsgründchen“ (rot)

Für diesen Bereich wurde bereits im Jahr 1999 ein Bauleitplanverfahren vorbereitet, der Entwurf wurde damals jedoch mangels Nachfrage nach Wohnbauland nicht weitergeführt. Da die Nachfrage mittlerweile deutlich gestiegen ist und nicht im Bestand gedeckt werden kann, wird die Planung wieder aufgenommen. Der damalige Entwurf soll nun leicht modifiziert als Bebauungsplan Angersbach Nr. 16 „Hemlsgründchen“, dem zukünftigen Bedarf im Ortsteil Angersbach entsprechend, zur Rechtskraft gebracht werden.

5.4. Informelle Planungen

Informelle Planungen für das Plangebiet existieren bisher nicht.

5.5. Sonstige übergeordnete Planungen

Es läuft zurzeit die Planung einer Ortsumgehung Lauterbach/ Maar-Wartenberg, wodurch eine Herabstufung der B254 zur Kreis- oder Gemeindestraße erfolgen soll. Die geplante Ortsumgehung Lauterbach/Maar-Wartenberg soll die Ortsdurchfahrten vom Durchgangsverkehr, insbesondere vom Schwerverkehr, entlasten.

5.6. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem naturschutzfachlichen oder wasserrechtlich ausgewiesenen Schutzgebiet.

5.7. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21, Abs. 3 HDSchG).

5.8. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich auf dem Flurstück 116 im Nordosten des Plangebietes. Hier wurde in den 1960er Jahren durch den Bau eines Radweges eine LKW-Ladung Asphaltbrocken gelagert. Der Umgang mit diesem Bereich wird im Kapitel „Erläuterungen zu den Planfestsetzungen“ detailliert behandelt.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben und das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Nach der Rohstoffsicherungskarte der Hess. Landesanstalt für Umwelt und Geologie grenzt der nordwestliche Geltungsbereich teilweise auf ein Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten (Ton). Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Vorsorgender Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB der vorsorgende Bodenschutz gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wartenberg wurden bereits Aussagen zur Siedlungsfläche getroffen. Zudem wird mit den Festsetzungen zu Beschränkungen der Bodenversiegelung ebenfalls der Bodenschutz beachtet sowie mit der Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Inanspruchnahme der Böden minimiert.

Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Baustellenfahrzeuge dürfen nur auf ausreichend befestigten Flächen betankt werden. Sind entsprechende Flächen an der Baustelle nicht vorhanden, ist die Betankung dort unzulässig. Havarien an Baustellenfahrzeugen (Bruch von Hydraulikschläuchen, Austritt von Kraftstoffen, u.ä.) sind der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises unverzüglich anzuzeigen. Infolge von Unfällen und Havarien eingetretene schädliche Bodenverunreinigungen sind umgehend zu sanieren.

Zum Schutz der Bodenfunktionen sind während der Bauzeit und darüber hinaus folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu ergreifen:

- Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen: landwirtschaftliche Beratung /Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte anregen (im Hinblick auf eine drohende schädliche Bodenveränderung, die durch Pflanzenanbau und Bearbeitung zu einer signifikanten Erosion führen kann, sind ggf. individuelle Schutzmaßnahmen zu vereinbaren)
- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten/befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen
- Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, hohes Infiltrationsvermögen) – bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; d.h. ggf. der Ersatz von Baggermatten /breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden – die Tabelle 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstige Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stadt März 2017“ ist zu beachten
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter)
- Ausweisung von Bodenschutz-/Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Abspernung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen
- Vermeiden von Fremdzufluss (z.B. zufließendes Wasser von Wegen) – der ggf. vom Hang herabkommene Niederschlag ist (z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstücks) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten; ggf. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Lagerflächen sind ggf. vor Ort aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- und Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nichtbefahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Ge-

otextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren – das Kapitel 6. Zwischenlagerung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“ ist zu beachten.

- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Dabei zu beachten ist den Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen).
- Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen)
- Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den künftigen Bauherren vertraglich festzuhalten. Es wird empfohlen, die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten: Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende sowie Boden – damit Ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer.

Die Grundstücksfreiflächen sind als Gärten anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Standortalternativen für die vorliegende Planung wurden in Kapitel 4 dieser Begründung erläutert. Durch die Beschaffenheit der Standorte sowie die Verfügbarkeit dieser Flächen wird die Ausweisung weiterer Baugebiete als sinnvoll erachtet.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Weitere bodenschutzrechtliche Maßnahmen sind dem Umweltbericht zur vorliegenden Bauleitplanung (Kap. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen) zu entnehmen.

6. Änderungsverfahren

Die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder §13a BauGB liegen nicht vor. Insofern wird die Planung im sogenannten „Normalverfahren“, also mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt und eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

6.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB 22.11.2018 Bekanntgemacht am 23.01.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:
24.01.2019 bis 08.02.2019, Bekanntgemacht: 23.01.2019.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB:
24.01.2019 bis 25.02.2019.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3(2) BauGB: 18.04.2019 bis 20.05.2019, Bekanntgemacht: 10.04.2019.

Durch die Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde in § 3 (2) geregelt, dass bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen ist. Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstandes besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB:
11.04.2019 bis 20.05.2019.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom: 05.09.2019 bis 20.09.2019, Bekanntgemacht: 28.08.2019.

Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB erfolgt vom: 30.08.2019 bis 20.09.2019.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden für die beabsichtigte Wohnbebauung Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiete MI1, MI 2 und MI3 gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

In Allgemeinen Wohngebieten, die vorwiegend dem Wohnen dienen, sind außer Wohngebäuden auch noch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Außerdem sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können auch verschiedene andere Nutzungen zugelassen werden, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe nach § 4 (3) BauNVO.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind sowohl Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, einzelhandelsbetriebe, wie auch Schank- und Speisewirtschaften. Außerdem sind Anlagen für Verwaltung und kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 Bau NVO sind ausgeschlossen.

Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 und § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO werden sowohl in den Mischgebieten als auch in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen, um die eventuell mit dieser Nutzung verbundene Zunahme des Verkehrsaufkommens im Gesamtbereich zu verhindern.

Das Mischgebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO so gegliedert, dass in einem Streifen von 30 m entlang der Lauterbacher Straße (derzeitige B 254) Wohngebäude nicht zulässig sind. Hiermit soll der Lärmproblematik der Bundesstraße Rechnung getragen werden. Während des Behördenbeteiligungsverfahrens wurden von der Abt. Immissionsschutz II des Regierungspräsidiums Gießen Bedenken aus Sicht

der Lärmaktionsplanung geäußert, falls die Wohnbebauung an die B 254 heranrücken sollte. Die Auslösewerte der Lärmaktionsplanung (für die der aktuelle Zustand heranzuziehen ist und nicht die potentielle Errichtung einer Ortsumgebung und eine damit verbundene Verkehrsabnahme an der B 254) sind aufgrund der Lage der Isophonenbänder der Lärmkartierung 2017 sowohl im Nachtzeitraum als auch im Ganztagszeitraum bis in 30 m – 60 m Entfernung zur B 254 überschritten. Um die Gefahr eines neuen Lärmkonfliktpunkts zu mindern, wurde daher ein Streifen von 30 m entlang der B 254 festgesetzt, in dem Wohngebäude ausgeschlossen werden. Bis zur Fahrbahn sind es weitere 11 m, so dass erst ab einer Entfernung von 41 m vom Fahrbahnrand Wohngebäude zulässig sind. Durch die Wahl dieses Entfernungsmaßes wurde dem Mischgebiet noch ausreichend Spielraum für seine eigentliche Zweckbestimmung – der Durchmischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung – gelassen. Die Gebiete MI 3, in denen Wohngebäude nicht zulässig sind, haben eine Größe von 4.297 m², während die Mischgebiete insgesamt eine Größe von 10.967 m² haben. Somit betrifft diese Gliederung ca. 39 % der Mischgebietsfläche. Unter Einbeziehung der benachbarten Mischgebiete außerhalb des aktuellen Plangebiets ist der Wert noch geringer, so dass die Zweckbestimmung des Mischgebiets insgesamt gesehen noch gewahrt bleibt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den einzelnen Baugebietstypen unterschiedlich festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl von 0,3 und im Mischgebiet von 0,4 festgesetzt. In WA1 und WA2 wird die Geschossflächenzahl mit 0,6 und in MI1 und MI2 mit 0,8 festgesetzt. Als Grundflächenzahl sowie Geschossflächenzahl werden nicht die nach § 17 BauNVO maximal zulässigen Maße gewählt, sondern es werden niedrigere Werte als Höchstmaß zugelassen. Damit sind jedoch ausreichende Möglichkeiten sowohl für eine gewerbliche Bebauung als auch Wohnbebauung gegeben und gleichzeitig wird sichergestellt, dass in diesem Ortseingangsbereich keine zu massive und dichte Bebauung erfolgt.

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung von der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,5 im Wohngebiet WA1 und in den Mischgebieten MI1 und MI2 sowie von 6,0 m talseitig und 4,0 m bergseitig im Wohngebiet WA2 geregelt. Im Bereich WA2 wird die o.g. Festsetzung durch die Hanglage argumentiert. Bezugspunkt für die Angaben zu festgesetzten Traufhöhen ist die in der jeweiligen Baugenehmigung vorhandene oder festgelegte (gem. § 2 (6) HBO) Geländeoberfläche. Es werden darüber hinaus maximal 2 Vollgeschosse für das Wohn- und Mischgebiet festgesetzt, um die Höhenentwicklung zu begrenzen. Damit fügt sich die geplante Neubebauung in das vorhandene Siedlungsbild ein. Die zulässige Firsthöhe wird auf 10 m festgesetzt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird weiterhin durch die Festlegung von Baugrenzen und diverse Festsetzungen zur Gestaltung sichergestellt.

Hintergrund für die obigen Festsetzungen ist die exponiertere Lage am Ortsrand Angersbachs. Da es sich bei dem jetzt vorliegenden Bebauungsplan um eine relativ große Erweiterung des Siedlungsbestandes handelt, müssten für die Wohn- und Mischgebiete teilweise unterschiedliche Nutzungsmaße festgesetzt werden, um örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen (Topographie, Exposition der Fläche etc.).

Mit einer Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) wird die zulässige Versiegelung beschränkt. Die verbleibenden Flächen sind in wasserdurchlässiger Weise (geschottert oder begrünt) zu gestalten.

Wie im Kapitel 5.7 bereits erwähnt, befindet sich eine Altlastenfläche mit Asphaltbrocken im Plangebiet. Die Altlast wird in der Altflächendatei unter der Schlüsselnummer 535.019.010-001.008 geführt. Um die zukünftige Nutzung dieses Bereichs zu ermöglichen und seine Funktion wiederherzustellen, wird bei der Bebauungsplanaufstellung eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB getroffen. In

dieser wird geregelt, dass die zweckbestimmte Nutzung (Mischgebiet sowie Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) erst nach der Behebung bestimmter Umstände, d.h. nach der Sanierung der belasteten Altflächen zulässig sein wird. Bis zum Eintritt dieses Umstandes ist die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche weiterhin zulässig (Festsetzung A 5.1). Des Weiteren wird geregelt, dass auf den unversiegelten Flächen ein Bodenaustausch mit einer 0,6 m starken Schicht aus unbelastetem Boden durchzuführen ist (Festsetzung A 7.3).

Im Rahmen von Vorbesprechungen zum Bebauungsplan wurde die Gemeinde von einem Grundstückseigentümer darauf hingewiesen, dass in einem Teilbereich seines Grundstücks im Erschließungsgebiet Asphaltmaterial zur Auffüllung einer Bodensenke eingebracht wurde. Die Altlast (Asphaltmaterial aus dem Radwegbau) konnte am 20.02.2018 durch Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung und des gemeindlichen Bauhofs durch Schürfe genau eingegrenzt werden. Der Suchbereich wurde soweit ausgedehnt, bis direkt unter der landwirtschaftlichen Bearbeitungsschicht gewachsener Boden vorgefunden und somit die Einbringung von Fremdmaterialien ausgeschlossen werden konnte.

Innerhalb der Einbringungsfläche wurden aus verschiedenen Stellen Asphaltstücke entnommen und zu einem akkreditiertem Labor für chemische Analytik (Dr. Roland Fischer, Bad Berka) zur Beprobung in einem geeigneten Behältnis gesandt. Die Untersuchungen ergaben, dass das untersuchte Material unbelastet und der Verwertungsklasse A (Ausbauasphalt) zuzuordnen ist. Es kann im Heiß- und im Kaltmischverfahren verwertet werden.

Am 12.06.2019 wurde seitens des Bauamts der Gemeinde Wartenberg noch einmal telefonisch Kontakt mit dem Leiter des Labors Fischer aufgenommen. Dieser teilte mit, dass es sich bei dem eingebrachten Asphalt um ein mit dem jetzigen Straßenbaustoffen vergleichbares Material handelt und aus diesem Grund gesundheitlich unbedenklich sei. Seines Erachtens nach würde das beprobte Material, wenn es im Rahmen einer Mischprobe analysiert würde, unter den Vorsorgewerten nach Bodenschutzverordnung liegen.

Da im vorliegenden Fall reines Asphaltmaterial beprobt wurde, sind bei zwei der drei Proben diese strengen Grenzwerte leicht überschritten. Der Grenzwert für Mischproben (Proben des Asphalts mit dem anliegenden Erdmaterial) liegt bei drei mg/kg. Die vorliegenden Probeergebnisse wurden mit 4,1 mg/kg, 3,4 mg/kg und 2,0 mg/kg ausgewiesen. Hierbei handelt es sich, wie bereits erwähnt, jedoch nicht um Mischproben, da kein Erdmaterial beinhaltet war. Bei der geringen Asphaltmenge im Einbringungsbereich geht Herr Fischer davon aus, dass bei einer Mischprobe die Analysewerte deutlich unter den Vorsorgewerten liegen würden. Aufgrund der klar vorgenommenen Abgrenzung der Altlast, der oben aufgeführten Qualität der Altlast sowie den getroffenen Festsetzungen wird der Altlastenproblematik ausreichend Rechnung getragen.

Im Südosten des Plangebietes setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Nordwest“ bislang für das Flurstück 116 eine Ausgleichsfläche F6 fest und für das angrenzende Mischgebiet eine Randeingrünung in nordöstlicher Richtung. Um dem dort ansässigen Autohändler eine größere Ausstellungsfläche zu ermöglichen, wird das Mischgebiet auf das Flurstück 116 ausgeweitet. Da sich das Baugebiet nach Norden fortsetzt, ist die Randeingrünung dort nicht mehr erforderlich.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sowohl die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern als auch von Reihen- und kleinen Mehrfamilienhäusern. Damit wird eine möglichst hohe Dispositionsfreiheit für die künftigen Bauherren und zugleich eine Anpassung der geplanten Bebauung an die bestehenden Strukturen erreicht. Um weiterhin eine Bebauung mit großformatigen Mehrfamilienhäusern auszuschließen, die an diesem Ortsrand nicht gewünscht

werden und auf Grund der Sichtexposition auch städtebaulich nicht zu vertreten sind, wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im WA I und WA II sowie MI2 auf maximal drei beschränkt. Durch diese Einschränkung wird jedoch immer noch eine angemessene und möglichst flächensparende Bauweise ermöglicht.

Um jedoch eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus zu ermöglichen wurde für den Bereich MI1 die höchstzulässige Wohnungszahl von 6 festgesetzt. Dadurch soll dem Bedarf an größerem Bauvorhaben Rechnung getragen werden. Durch Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen ist hier jedoch keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. In Bereichen WA1 und WA2 ist auf den an den Graben angrenzenden Grundstücken die Bebauung mit Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Zum Schutz des Bodens wurde eine Beschränkung der Versiegelung der Böden im Plangebiet festgesetzt. Eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist dabei nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

7.3 Festsetzungen nach Landesrecht

Damit sich die Baugebiete in das Orts- und Landschaftsbild einfügen, sind verschiedene Festsetzungen zur Bau- und Freiflächengestaltung notwendig. Diese Festsetzungen werden gemäß § 91 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Traufhöhe

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) und Mischgebiet MI1 und MI2 darf die Traufhöhe maximal 6,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche betragen. Im höher gelegenen Teilbereich WA2 darf die Traufhöhe talseitig nur maximal 6,0 m und bergseitig 4,0 m über der natürlichen Geländeoberkante betragen. Damit wird sichergestellt, dass sich die neuen Baugebiete der Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung in südwestlicher Richtung anpassen und insgesamt der Sichtexposition gerecht werden.

- Dachgestaltung

Aus diesem Grund und im Hinblick auf das zukünftige Orts- und Landschaftsbild wird festgesetzt, dass bei den Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit Neigungen von mindestens 10° und höchstens 45° zulässig sind. Bei untergeordneten Nebengebäuden sind bei Durchführung einer extensiven Dachbegrünung auch flachere Neigungen zulässig. Diese Dächer sind für das Erscheinungsbild der Siedlung nicht so bedeutend wie die Dächer der Hauptgebäude und erhalten somit eine größere Gestaltungsfreiheit. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche darf die Hälfte der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig. Die Vorschriften zur Gestaltung der Dächer sind für diese Baugebiete besonders wichtig, da das Plangebiet am Ortsrand, etwas oberhalb der vorhandenen Bebauung liegt und zum Teil gut einsehbar ist. Insofern wird zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass für die Dacheindeckung nur ortsübliche Werkstoffe verwendet werden dürfen.

- Fassadengestaltung

Aus den bereits genannten Gründen bildet auch die Fassadengestaltung im Plangebiet ein wesentliches Element zur Einbindung in das Ortsbild. Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas - und Fassaden mit grellem und für den Ortsteil untypischem Farbton sind unzulässig. Natürliche Baumaterialien sind nur in den jeweiligen natürlichen Farbtönen zulässig.

- Grundstückseinfriedungen und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und zu den Grundstückseinfriedungen sollen eine der Lage des Gebietes am Ortsrand, im Übergang zur freien Landschaft, entsprechende Grüngestaltung gewährleisten sowie eine nicht landschaftsgerechte, zu massive Einzäunung der Baugrundstücke verhindern.

Grundstückseinfriedungen sind nur als Hecken oder Zäune zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Sie sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig und müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm einhalten, um bodengebundenen Kleintieren das Wechseln zu ermöglichen.

Um einen ausreichenden Grünflächenanteil zu gewährleisten, sind die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Flächen der Baugrundstücke in allen Gebieten dauerhaft als Garten- oder Grünflächen zu gestalten.

Diese Garten- oder Grünflächen sollen eine mindestens 30%ige standortgerechte und heimische Baum- und Strauchpflanzung einschließen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 10 m² und für einen Strauch 1 m² (empfohlene Arten siehe Kap. 8)

- Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig, um die ortsfremde Werbung auszuschließen. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 6 m² und eine Gesamthöhe von 3 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

8. Grünflächen und Gewässer

Der im Planbereich befindliche Graben ist zu erhalten und zu pflegen. Entlang der Grabenparzellengrenze und in der Plankarte als Maßnahmenfläche F2.2 entsprechend gekennzeichnet ist ein Uferstreifen zu entwickeln. Werden Pflegemaßnahmen notwendig, sind diese abschnittsweise oder nur auf einer Uferseite von September bis Oktober durchzuführen.

In den innerhalb der im Bebauungsplan als private Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind nur Hausgärten zulässig. Die Überbauung der Flächen mit Haupt- und Nebenanlagen ist unzulässig. Auch das Anlegen von Komposthaufen, Haufen für Grasschnitt sowie das Pflanzen standortfremde Gehölze wird hier für unzulässig erklärt, um der Lage im Uferbereich des Grabens Rechnung zu tragen.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Helmsgründchen“ wird eine Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt, um eine Randeingrünung als Abgrenzung zur freien Landschaft zu bewirken.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 m² sind 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang

von 14-16 cm, 2 Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150-175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60-80, 80-100 oder 100-150 cm zu pflanzen. Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Empfohlene Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Liste empfohlener Gehölze:

Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)

Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)	<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)	<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
		<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)

Für die gemäß Planzeichnung entlang der Lauterbacher Straße anzupflanzenden Einzelbäume sind im Abstand von je 15 m Bäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm als 3-4 mal verpflanzte Hochstämme zu pflanzen. Vom zeichnerisch festgesetzten Standort der Einzelbäume darf um bis zu 2 m abgewichen werden. Der Abstand zum Fahrbahnrand muss mindestens 4,50 m betragen. Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Die Anpflanzung ist innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baustellenfertigstellung fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Bäume entsprechend der Artenliste zu verwenden. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen. Die in der Plankarte eingetragenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises erforderlich.

9. Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das örtliche und an das überörtliche Verkehrsnetz ist zum einen über die Straße „Vor der Hahlshube“, zum anderen über die Straße „In den Fetzwiesen“ gegeben. Diese Ortsstraßen werden zur inneren Erschließung der neuen Bauflächen in nordwestlicher Richtung fortgesetzt und miteinander verbunden. Von der verlängerten Wegeführung „Vor der Hahlshube“ zweigt zusätzlich eine Erschließungsstraße in nordöstlicher Richtung ab.

Es finden derzeit Abstimmungen über eine geplante Ortsumgehung statt. Diese hätte zur Folge, dass die Bundesstraße in eine Kreis- oder Gemeindestraße umgewidmet werden würde. Die vorliegende Bauleitplanung soll somit eine Anbindung an diese Straße vorbereiten. Würde diese Planung zur Ausführung kommen, könnte die Verkehrssituation im bereits bestehenden angrenzenden Mischgebiet gelöst werden. Durch die Anbindung des Plangebietes an die derzeitige Bundesstraße im Nordosten könnte der Lieferverkehr für eine Entlastung der bestehenden Siedlung sorgen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich mit der Straße „In den Fetzwiesen“ eine Wegeverbindung, die von der örtlichen Bevölkerung zum Spaziergehen genutzt wird und Angersbach mit den nördlich gelegenen Offenland- und Waldflächen verbindet. Entlang der Nordgrenze verläuft des Weiteren der „Wartenberger Panorama-Weg“, der für Wanderer, Reiter, Mountain-Biker und Nordic-Walker gedacht ist. Entlang der Bundesstraße B 245 verläuft ein Hessischer Radfernweg R2 (202 km) und R7 (272 km). Das Plangebiet besitzt daher eine gewisse Bedeutung zur Erholungsfunktion.

Die Feldflur nach Norden wird über zwei Fußgängerwege erreichbar gemacht. Der nordöstliche davon erhält zusammen mit dem randlich festgesetzten Verkehrsgrün eine Breite von 6,75 m, um bei einer eventuellen späteren Siedlungserweiterung nach Norden eine Straßenanbindung zu ermöglichen.

Eine Ausweitung der Straßenbreite auf 7,00 m wird im Rahmen der Bauleitplanung für erforderlich gehalten, um dem Winterdienst zukünftig bessere Befahrung der Straßen zu ermöglichen und vor allem mehr Parkraum für die Anlieger zu schaffen.

9.2 Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung des Gebietes ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Sie werden beim Bau der Erschließungsstraßen verlegt. Ein Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz ist gewährleistet.

Entlang der Grabenparzelle befinden sich im Geltungsbereich die Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen. Auf der Gesamtlänge der Grabenparzelle befinden sich die 20-kV und 40-kV Versorgungskabel des Ovag-Netzes. Der Bereich des Schutz- und Arbeitsstreifens von insgesamt 2,5 m (1,25 m links und 1,25 m rechts) stellt die mit Leitungsrechen zugunsten des Gasversorgers belastete Fläche dar. Das Leitungsrecht umfasst das Befugnis der Versorger, die Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Eine Überbauung oder Überpflanzung der Fläche ist nicht zulässig. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Im Rahmen der bestehenden Bauleitplanung wurde ebenfalls der geplante Standort einer Transformatorstation planerisch gesichert. Sie soll sich am östlichen Rand des Planungsbereiches befinden und eine Fläche von ca. 5 x 6 m einnehmen.

Entlang der Grabenparzelle im Osten innerhalb der F2.2 Maßnahmenfläche befinden sich Erdgasversorgungsanlagen und eine GDRM-Station des Gasversorgers OsthessenNetz. Die Fläche der Erdgasversorgungsleitungen ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Gasversorgers zu belasten, innerhalb welcher keine baulichen Anlagen für die Dauer des Bestehens der Versorgungsleitung errichtet werden dürfen. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die Abwässer werden der Kläranlage Angersbach zugeleitet und dort gereinigt. Eine ordnungsgemäße Abwasserableitung und -behandlung ist somit gewährleistet. Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Mischsystem ggf. es wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft, ob die Entwässerung im Trennsystem möglich ist.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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).

Nach § 28 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Öffentlich-rechtliche und private Verkehrswege sollen so ausgebildet bzw. erhalten werden, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen. Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Die „Muster-Richtlinie über Flächen für Feuerwehr“ in Verbindung mit den Vorgaben aus der DIN 14090 sind einzuhalten. Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß §§ 5, 6, 14 und 36 HBO 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

Zur Löschwasserversorgung im Plangebiet müssen sowohl für die Allgemeinen Wohngebiete als auch für die Mischgebiete eine Wassermenge von min. 1.600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden zur Verfügung stehen. Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Fließdruck 1,5 bar bei max. Wasserentnahme nicht unterschreiten.

Ersatzmaßnahmen z.B. unterirdische Löschwasserbehälter oder -brunnen sind im Falle einer unzureichenden Bereitstellung von Löschwassermenge durch Trinkwasserversorgungsanlagen durchzuführen. Ansonsten ist das Löschwasser durch Hydranten sicherzustellen. Dabei ist das Arbeitsblatt W 400 TRWV, Teil 1, zu beachten.

10. Natur- und Landschaftspflege, Grünordnung

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zur Bebauung bisher unbebauter Flächen am nordwestlichen Ortsrandbereich von Angersbach. Betroffene Biotoptypen sind im Wesentlichen Ackerflächen und Grünland sowie wenige Einzelbäume. Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Bereich der Ackerfläche, durch die unmittelbare Nähe zum besiedelten Bereich mit geringen Lärm- und Schadstoffemissionen sowie durch die wohnortnahe Erholung im Umfeld des Plangebietes. Da sich die Flächen fast vollständig innerhalb von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen befinden, besteht bereits zum jetzigen Zeitpunkt Baurecht. Ein Ausgleich ist daher laut § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB für den Großteil der Flächen des Geltungsbereiches nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Nur für Flächen, die bisher als Kompensationsflächen festgesetzt waren, erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Einzig für Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9, die als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt waren und im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 nun als WA oder MI ausgewiesen werden, wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt, da diese Flächen nun mit den neuen Festsetzungen einer baulichen bzw. gärtnerischen Nutzung zugeführt werden können. Dies betrifft eine Teilfläche des im Südosten gelegenen MI2 (Maßnahme F6 im BP Nr. 9) sowie den südöstlichen Teil des WA1 (Teil der Maßnahme 2.1 des BP Nr. 9). Zusätzlich wird die Fläche F2.1 in die Bilanz aufgenommen, da diese bisher nicht innerhalb eines Geltungsbereichs lag. Für die Bilanzierungen wird die Kompensationsverordnung (KV) vom 01. September 2005, zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 22. September 2015 (GVBl. S. 339), angewendet.

Auf der Maßnahmenfläche F1 „Entwicklung von Gehölzflächen“ sind arten- und strukturreiche Gehölzpflanzungen anzulegen. Hierzu sind je 100 m² 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14-16 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150-175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60-80, 80-100 oder 100-150 cm zu pflanzen.

zen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Empfohlene Pflanzenliste ist dem Kapitel 8 zu entnehmen.

Auf der Maßnahmenfläche F2 (F2.1 und F2.2) „Extensivierung der Grünlandnutzung“ ist das Grünland extensiv zu bewirtschaften und im Zuge dessen zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd ist im Zeitfenster zwischen Mitte bis Ende Juni und die 2. Mahd ab Ende August durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutransportieren und eine Düngung sowie die Anwendung von Pestiziden sind zu unterlassen. Für den Fall einer Weidenutzung ist eine Besatzstärke von maximal 0,7 GVE/ha (Großvieheinheiten je ha) im Jahresmittel einzuhalten. Werden Pflegemaßnahmen notwendig, so sind diese abschnittsweise oder nur auf einer Uferseite von September bis Oktober durchzuführen. Entlang des Grabens sind die in der Plankarte eingetragenen Bäume zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

11. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rd. 3,24 ha.

Die Flächen befinden sich im Privatbesitz. Es ist eine Umlegung erforderlich. Die Gemeinde Wartenberg regelt mit den Grundstückseigentümern jedoch vertraglich, dass eine Bebauung zu erfolgen hat, so dass keine weiteren Baulücken entstehen.

Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m ²)	Gesamtfläche (in m ²)
Allgemeines Wohngebiet (WA)		9.879
davon überbaubar mit Hauptanlagen	2.964	
Mischgebiet (MI)		10.967
davon überbaubar mit Hauptanlagen	4.387	
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	768	
davon Altlastenfläche	487	
Straßenverkehrsfläche		2.452
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		624
Fußgängerbereich		279
Versorgungsfläche Gas		44
Verkehrsrün		102
Gewässer		147
Fläche F1		886
Entwicklung von Gehölzflächen		
Fläche F2.1		6.165
Entwicklung und Erhalt von Extensivgrünland		
Fläche F2.2		846
Entwicklung und Erhalt von Extensivgrünland		
Gesamtfläche		32.391

Rundungsdifferenzen sind möglich

Wartenberg/Aßlar, 28.08.2019

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft:

Christian Koch

Christian Koch