

A. RECHTSGRUNDLAGEN
 BauGB - Baugesetzbuch
 BauNVO - Baunutzungsverordnung
 HfBO - Hessische Bauordnung
 PlanV 90 - Planzeichenverordnung
 HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
 HWG - Hessisches Wassergesetz
 jeweils in der zum Zeitpunkt der 2. öffentlichen Auslegung (08.06.2021) gültigen Fassung

B. ZEICHENERKLÄRUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 **MD¹** Dorfgebiet, Baugebietsteilflächen 1 - einfacher Bebauungsplan
 Zulässigkeit von Vorhaben:
 Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes finden hier keine Anwendung.

1.2 **MD²** Dorfgebiet, Baugebietsteilflächen 2
 Zulässigkeit von Vorhaben:
 Zulässig sind Vorhaben nach § 5 Abs. 2 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes unzulässig.
 Festsetzung von Lärmschutzvorkehrungen:
 Im MD² Gebiet sind ruhebedürftige Räume nur auf der Lärmquelle abgewandten Seite des Gebäudes (Nordost-Seite) angeordnet werden. Alternativ kann der Schallschutz auch durch passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) gewährleistet werden.

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

2.1 z.B. **0,5** GFZ - Geschossflächenzahl
 2.2 z.B. **0,3** GRZ - Grundflächenzahl
 2.3 z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß
 2.4 z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse: zwingend

2.5 Höhe der baulichen Anlagen
TH max. Traufhöhe als Höchstmaß
 Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die talseitige Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes bis zur Dachhaut. Werden an der talseitigen Außenwand des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.
GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß
 Als Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe gilt der Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes an der Talseite des Gebäudes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Werden an der Talseite des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen. Untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Kamin) bleiben unberücksichtigt.

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 **O** Offene Bauweise
 3.2 **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 3.3 **Baugrenze**
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Vorgartenbereich im Anschluss an die Fuldaer Straße (K 110) sowie an die Straße "Am Hädenbach" (hier nur Flurstück Nr. 48/7) bis zu einer Tiefe von 3,0 m, Stellplätze, Garagen/Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Verkehrsflächen

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

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Reduzierung der Versiegelung:
 Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Ökoporenpflaster, breitflügige Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.
 Grundstücksflächen:
 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z.B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u.ö. Gehöflächen anzulegen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbau- oder hochstämmiger Obstbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, vorhandene und zu erhaltende Bäume werden auf die Festsetzung angerechnet. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

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

6.1 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 Zweckbestimmung:
 Überschwemmungsgebiet (HQ 100 nach HWG)

7. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.1 **D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Stromkabel (unterirdisch)
 8.2 Abwasserkanal
 8.3 Wasserleitung
 8.4 Erdgas

9. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Grenze unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
 z.B. **-5** Bemaßung (in Meter)
 z.B. **Fl. 1** Flurnummer
 z.B. **7/1** Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
 Flurgrenze
 Gebäudebestand

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG
 (bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den örtlichen Bauvorschriften nach § 91 HBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung
 Im Baugebiet sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Doppelhaushälften sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.2 Dacheindeckung
 Für die Eindeckung von Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in roten Farbtönen zulässig. Die Verwendung von spiegeln oder stark reflektierenden Materialien ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig. Doppelhäuser sind in einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.

1.3 Dachbegrünung
 Die Begrünung von Dächern ist zulässig.

1.4 Sonderregelungen für Dachformen und Dachneigungen
 Bei Garagen und Nebenanlagen sowie dem Hauptdach deutlich untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben) sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen
 Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind zulässig, sie sind an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen.

3. Außenwand- und Fassadengestaltung
 Bei der Farbgestaltung sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

4. Geländeeränderungen
 Geländeeränderungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis max. +/- 100 cm im Verhältnis zur ursprünglichen Geländeoberfläche zulässig.
 Geländesprünge an Nachbargrenzen sind mit Naturstein-, Trockenmauerwerk, Böschungsteinen oder Gabione (Steinkörbe) auszuführen, zulässig sind auch mit Naturstein verbundene Mauern und Sichtbetonstützwände.
 Kellergeschosse dürfen nicht durch großflächige Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden.

5. Gartengestaltung
 Flächennhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schuttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

6. Müllbehälterstandorte
 Für alle Abfallbehälter muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.

D. KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodenfunde
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Stein- geräte oder Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Stadt Fulda-Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2. Denkmalschutz
 Aufgrund der betroffenen Einzelkulturdenkmale sowie der nördlich angrenzenden Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, ist der Umgebungsschutz zu beachten und eine Vorabstimmung des Bauvorhabens mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda erforderlich.

3. Niederschlagswassernutzung
 Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasser- ordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

4. Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgesetz
 Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität und Standort).

5. Gehölzlisten
 Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität und Standort).

Für die nach den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen, sind Gehölze der folgenden Liste zu verwenden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.
 Laubbäume (Qualität: mind. 2 x v., 10 - 12 cm STU):
 Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Buche (Fagus sylvatica)
 Obstgehölze (Qualität: Hochstamm, mind. 2 x v., 8 - 10 cm STU):
 Speierling (Sorbus domestica), Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Pflaumen (Prunus domestica), Kirsche (Prunus avium).

6. Artenschutzrechtliche Hinweise
 Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:
 a) Baumaßnahmen und Maßnahmen der Baufeldräumung, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
 b) Gehölzschnitte und -rodungen dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar entsprechend der gesetzlichen Verbotregelung des § 39 BNatSchG durchgeführt werden,
 c) abgängige Bäume sowie Gebäude sind vor deren Entfernung bzw. maßgeblichen Umbau durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung).
 d) Obstgehölze die im Rahmen der Bebauung beseitigt werden müssen, sind artenschutzrechtlich zu prüfen. Eine Beseitigung der Bäume sollte nur im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

7. Beleuchtung
 Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des „Sternenparks Rhön“, die „Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön“ und die „Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung“ zu beachten.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 10.12.2020 beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. Sie wurde am 08.01.2021 bekannt gemacht und vom 18.01.2021 bis einschl. 19.02.2021 durchgeführt.
 Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Sie wurde am 28.05.2021 bekannt gemacht und vom 08.06.2021 bis einschl. 22.06.2021 durchgeführt.
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, im Zeitraum vom 11.01.2021 bis einschl. 19.02.2021 und im Zeitraum vom 08.06.2021 bis einschl. 22.06.2021 auf der Internetseite der Gemeinde Großsülde zugänglich gemacht wurden.
 Großsülde,
 F. Fritsch
 - Bürgermeister -

3. Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 28.12.2020.
 Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 08.06.2021.

4. Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung am 15.07.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Großsülde,
 F. Fritsch
 - Bürgermeister -

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am ~~30.07.2021~~ 30.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am ~~30.07.2021~~ 30.07.2021 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Großsülde,
 F. Fritsch
 - Bürgermeister -

6. Bestätigung des Inhalts der Satzung
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
 Großsülde,
 F. Fritsch
 - Bürgermeister -

BEBAUUNGSPLAN NR. 22
"FULDAER STRASSE / AM HÄDENBACH"
ORTSTEIL BIMBACH - GEMEINDE GROSSENLÜDER
 (Bebauungsplan nach § 13a Baugesetzbuch)



GEMEINDE GROSSENLÜDER

St.-Georg-Str. 2
 36137 Großsülde
 Tel.: +49 6648 9500-32
 Fax: +49 6648 950095
 www.grosslueder.de
 E-Mail: rathaus@grosslueder.de

Maßstab: 1:1.000	Planungsstand: Satzung	Datum: s.o.	Gezeichnet: Hofmann	Bearbeitet: Hofmann
---------------------	---------------------------	----------------	------------------------	------------------------

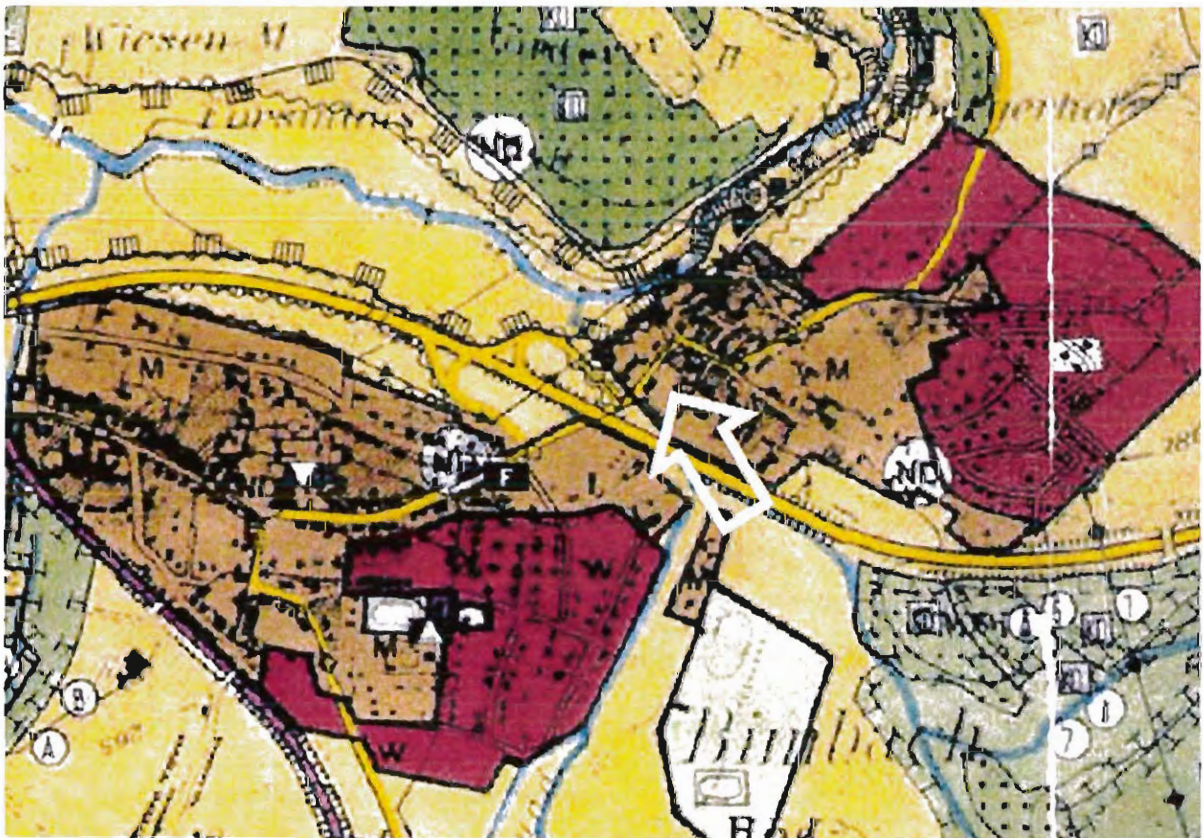
Planaufsteller:
PLANUNGSBÜRO HOFMANN
 Am Hirtenweg 4
 35410 Hungen-Rabertshausen
 Tel.: 06043 - 9840180
 Fax: 06043 - 9840181
 E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

GEMEINDE GROSSENLÜDER



BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „FULDAER STRASSE / AM HÄDENBACH“ IM ORTSTEIL BIMBACH

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)



Übersichtsplan – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenlütter (ohne Maßstab, genordet)

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4

35410 Hungen

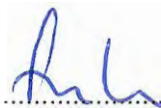
Tel.: 06043/9840180

Fax: 06043/9840181

E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de



Im Auftrag der: Gemeinde Großelüder
St.-Georg Str. 2
36137 Großelüder
Tel.: 06648 9500-32
Fax.: 06648 9500-95
Großelüder,

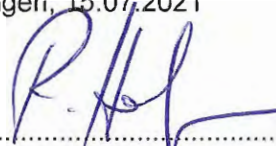


F. Fritsch (Bürgermeister)

Auftragnehmer: Planungsbüro Hofmann
Dipl. Geogr. R. Hofmann
Am Hirtenweg 4
35410 Hungen
Tel.: 06043 / 9840180
Fax.: 06043 / 9840181
Hungen, 15.07.2021



PLANUNGSBÜRO HOFMANN
AM HIRTENWEG 4 - 35410 HUNGEN-RABERTSHAUSEN
TEL.: 06043 / 9840180 FAX: 06043 / 9840181



R. Hofmann

Bearbeitungsstand / Bemerkung	BauGB	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	10.12.2020
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	18.01.2021 – 19.02.2021
2. Öffentliche Auslegung	§ 4a (3)	08.06.2021 – 22.06.2021
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	22.12.2020
2. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4a (3)	05.06.2021
Satzungsbeschluss	§ 10	15.07.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	5
2	Veranlassung und Planziel	5
3	Planverfahren und Prüfung der Anwendung im beschleunigten Verfahren	6
4	Übergeordnete Planungen	8
4.1	Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL, 2009)	8
4.2	Kommunale Bauleitplanung	9
4.2.1	Flächennutzungsplan	9
4.2.2	Bebauungsplan	9
5	Schutzgebiete und Denkmalschutz	9
6	Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und Erschließung	11
6.1	Nutzungsstruktur	11
6.2	Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit	11
6.3	Verkehrerschließung	11
6.4	Ver- und Entsorgung	11
7	Städtebauliche Planung	13
7.1	Standortalternativen	13
7.2	Städtebauliche Ziele	13
7.3	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
8	Immissionsschutz	17
8.1	Lärmimmissionen	17
8.2	Geruchsmissionen	18
8.3	Lichtmissionen	19
9	Planverwirklichende Maßnahmen	19
10	Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung	19
10.1	Umweltschützende Belange	19
10.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung	19
10.2.1	Beanspruchung von Grund und Boden	19
10.3	Bestandsaufnahme und Bewertung	20
10.3.1	Naturräumliche Gliederung	20
10.3.2	Geologie, Boden und Baugrund	20
10.3.3	Wasserhaushalt	23
10.3.4	Klima und Lufthygiene	23
10.3.5	Potentielle natürliche Vegetation	24
10.3.6	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	24
10.3.7	Vegetations- und Biotopausstattung	24
10.3.8	Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild	27
11	Bilanzierung der Eingriffe und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	27
12	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäbliche Abbildung, genordet) ...	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009.....	8
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß- lüder	9
Abbildung 4: Ausweisung von Einzelkulturdenkmalen und vorläufige unverbindliche Abgrenzung der schützenswerten Gesamtanlage (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege)	10
Abbildung 5: Trassen der Deutschen Telekom (Stand vom 25.06.2021).....	12
Abbildung 6: Auszug aus dem Bodenviewer.....	21
Abbildung 7: MD 1 Gebiet nordwestlich der Fuldaer Straße K 110 (Aufnahmedatum 15.09.2020)	25
Abbildung 8: MD 1 Gebiet südöstlich der Straße Am Hädenbach (Aufnahmedatum 15.09.2020)	25
Abbildung 9: MD 2-Gebiet aus südlicher Blickrichtung (Aufnahmedatum 15.09.2020).....	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenstellung und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ..	14
Tabelle 2: Flächenbilanz - Realnutzung (Bestand)	20
Tabelle 3: Flächenbilanz - Planung	20
Tabelle 4: Zusammenstellung der wesentlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens	22

1 Geltungsbereich

Bimbach liegt ca. 3,5 Kilometer südöstlich des Kernortes Großenlüder und ist nur etwa 9,5 Kilometer von der Stadtmitte Fuldas entfernt. Die Ortslage erstreckt sich südlich der Lüder in der „Lüderau“. Der Ortsteil gliedert sich in den östlich gelegenen Siedlungsteil „Unterbimbach“ und den westlich gelegenen Siedlungsbereich Oberbimbach.

Der Geltungsbereich befindet sich in Unterbimbach und erfasst überwiegend bebaute Flächen sowie Freiflächen zwischen dem Hädenbach im Südwesten und der Ortslage im Nordosten (s. Abbildung 1). Von der Planung konkret betroffen werden die Flurstücke 37 (landw. Anwesen, komplett), 46 (Fuldaer Straße/K 110, teils), 48/4 (komplett), 48/5 (komplett), 48/6 (komplett), 48/7 (komplett, 48/8 (komplett), 48/9 (komplett), 49 (Straße „Am Hädenbach“, teils), 49 (Am Hädenbach, teils), 51/2 (komplett), 51/3 und 51/4 (landw. Anwesen, komplett). Alle Flurstücke liegen in der Flur 14, Gemarkung Bimbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,15 ha.

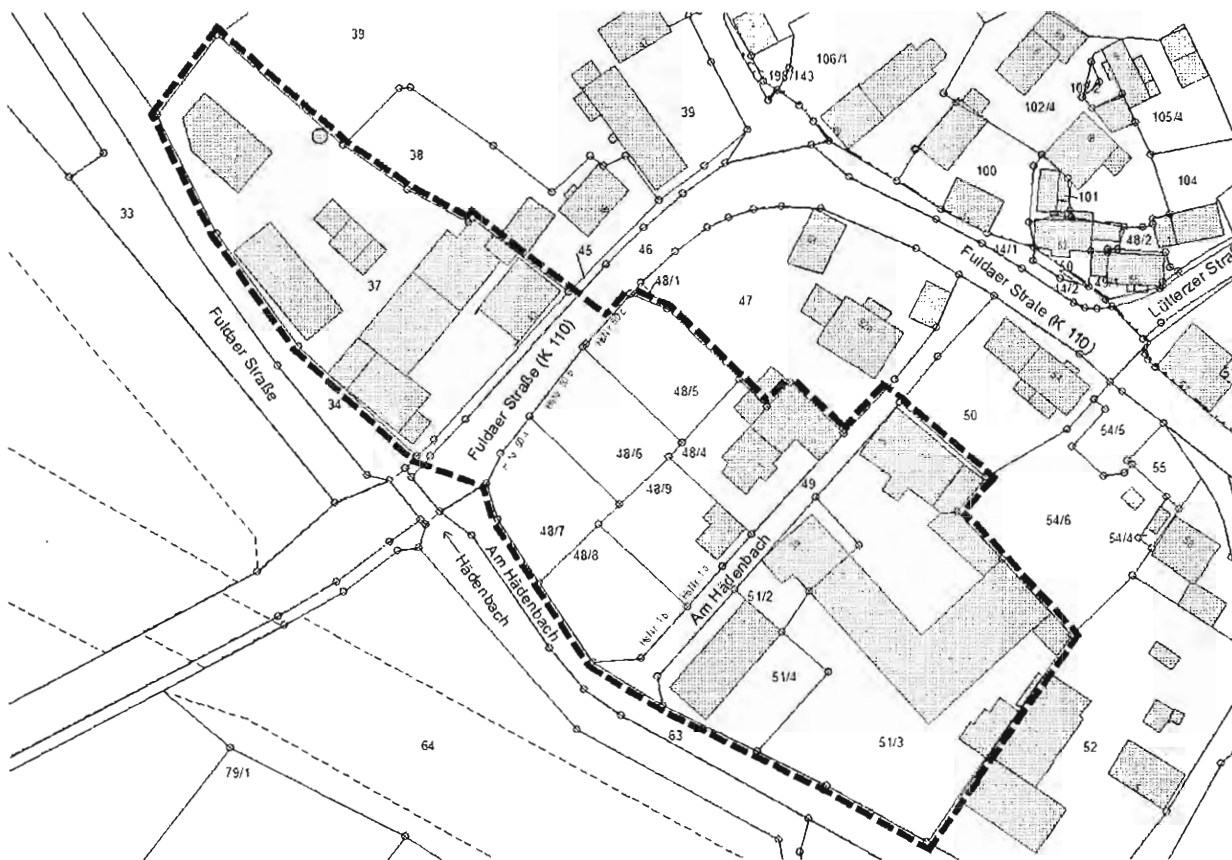


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäbliche Abbildung, genordet)

2 Veranlassung und Planziel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenlüder (GEMEINDE GROSSENLÜDER, 2000) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht. Aus diesem Grund werden Bauvorhaben derzeit dem Innenbereich nach § 34 BauGB oder dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Um zukünftig die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs zu regeln, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für erforderlich erachtet. Der Bebauungsplan soll nach den Vorschriften des § 13a

BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ i.V.m. dem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden.

Die landwirtschaftlichen Betriebe nordwestlich der Fuldaer Straße sowie südöstlich der Straße „Am Hädenbach“ sind nutzungsbedingt durch eine gewachsene Bebauungsstruktur (Wohngebäude, Ställe, Hallen, sonstige Nebengebäude etc.) geprägt, das Instrument eines qualifizierten Bebauungsplans, mit der Festsetzung von überbaubaren Flächen, Grund- und Geschossflächenzahl, Gebäudehöhen usw. ist hier nicht geeignet. Aus diesem Grund wird der Regelungsgegenstand in diesen beiden Teilbereichen, auf die Festsetzung der Nutzungsart (hier: Dorfgebiet) beschränkt. Für diese Teilbereiche besteht zukünftig ein sog. „einfacher Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB; Bauvorhaben sind zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der zentrale Bereich des Bebauungsplanes, zwischen den Erschließungsstraßen „Fuldaer Straße/K 110“ im Nordwesten und „Am Hädenbach“ in Südosten, ist weitestgehend unbebaut. In diesem Bereich soll die zukünftige Bebauung durch konkrete Festsetzungen städtebaulich geregelt werden und vorrangig auch Wohnen ermöglicht werden. Die betreffende Fläche ist sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Bei der Schaffung des Baurechts für diesen Bereich handelt es sich um eine sinnvolle städtebauliche Nachverdichtung der Ortstlage Bimbachs. Ein entsprechender Bedarf für die Bebauung dieses Bereiches wurde der Gemeinde Großenlüder vorgetragen. Die zukünftige bauliche Ausnutzung dieses Teilbereiches wird u.a. durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe, Bauweise sowie durch die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Weiterhin erfolgen zusätzliche gestalterische Festsetzungen. Mit diesen Vorgaben wird eine gute Integration des geplanten Vorhabens in die Eigenart der ortstypischen Bebauung angestrebt.

3 Planverfahren und Prüfung der Anwendung im beschleunigten Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung des Quartiers und kann somit als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ i. V. m. dem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan darf im Verfahren nach § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 11.550 m², davon entfallen auf die Bauflächen („MD“ Dorfgebiet) 10.620 m². Die für das Baugebiet maßgebliche Grundfläche nach der Grundflächenzahl (GRZ) liegt somit weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Die Prüfung bezüglich der möglichen kumulativen Wirkung des Bebauungsplanes i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, im Zusammenhang mit angrenzenden Bebauungsplänen hat ergeben, dass im vorliegenden Fall keine kumulative Wirkung entfaltet wird. Im Planungsumfeld wurden zuletzt keine Bebauungspläne aufgestellt, insofern steht der Bebauungsplan auch in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplanänderungen.

Weiterhin ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Änderungsplanung stellt kein Vorhaben dar, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter / Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Hiermit sind die nach Flora- Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem Bebauungsplan werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt. Des Weiteren ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die maßgebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB vor.

Es ist nicht zu erwarten, dass es zu einer Zunahme der Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt kommt (Entspricht im wesentlichen Art. 12 Seveso-II-Richtlinie; Umsetzung in § 50 BImSchG).

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB i. V. m. dem beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB gegeben sind.

Die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 22.12.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt, das Fristende wurde auf den 19.02.2021 festgelegt, das entspricht einem Beteiligungszeitraum von ca. 7 Wochen. Die Gemeinde Großenlöder hat den Termin der öffentlichen Auslegung auf den Zeitraum vom 18.01.2020 bis einschl. 19.02.2021 festgelegt, dies entspricht einer Auslegungszeit von 5 Wochen. Aufgrund der unproblematischen Planung waren der Gemeinde keine Gründe bekannt, die eine angemessene längere Auslegungsdauer nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfordern würden.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der daraus resultierenden Planänderungen und -ergänzungen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlöder in ihrer Sitzung am

20.05.2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt und im Zeitraum vom 08.06.2021 bis einschl. 22.06.2021 durchgeführt (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Weiterhin wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Planinhalte vorgebracht werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL, 2009)

Der OT Großenlüder als Kernortsteil der Gemeinde Großenlüder ist im RPN als Grundzentrum ausgewiesen. Innerhalb der Gemeinde sind die Ortsteile Großenlüder und Bimbach als Wohnsiedlungsschwerpunkte im „Mittelbereich Fulda“ ausgewiesen.

Im Regionalplan Nordhessen ist das ca. 1 ha große Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt (s. Abbildung 2).

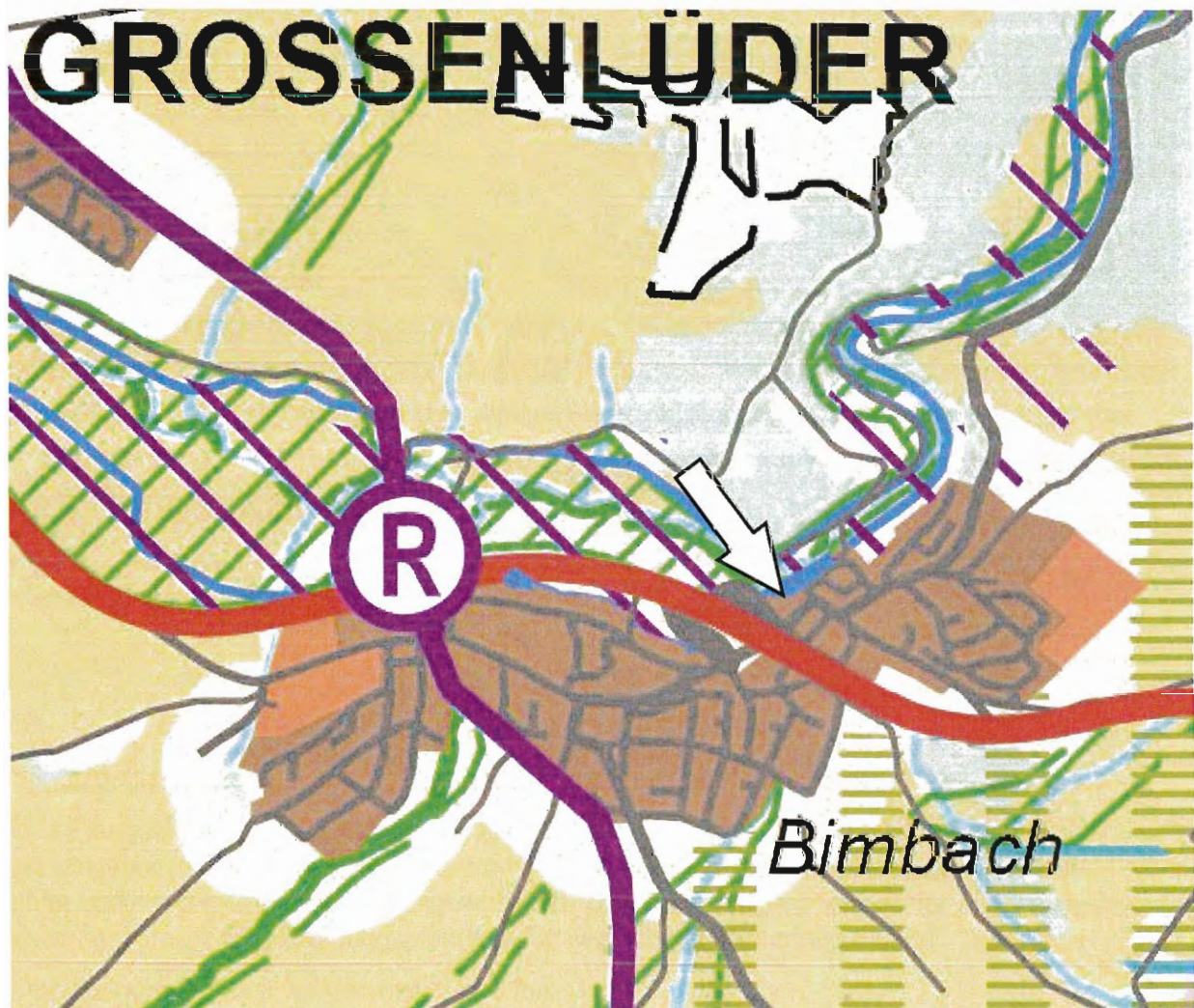


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

4.2 Kommunale Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenlüder, ist das Plangebiet komplett als „Gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen (s. Abbildung 3).

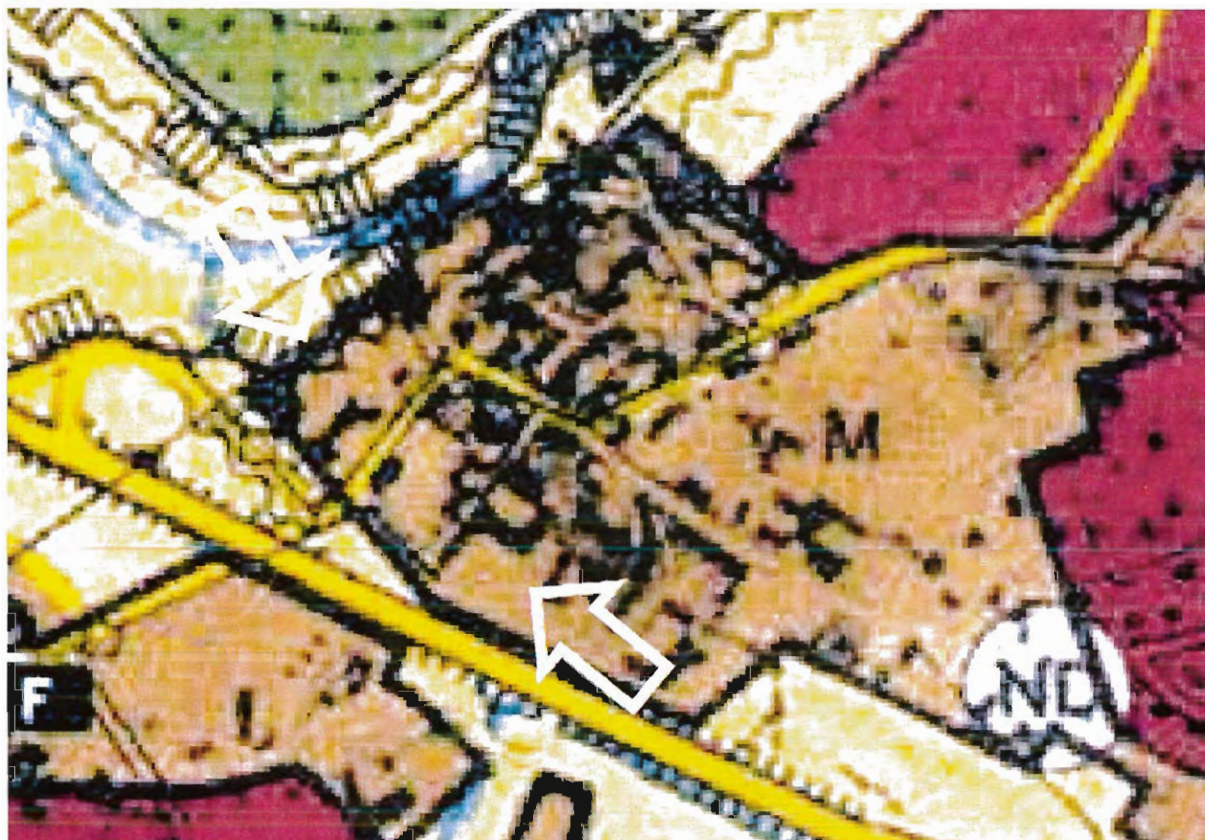


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenlüder

4.2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet sowie für die angrenzenden Bereiche mit dörflicher Mischbebauung bestehen keine Bebauungspläne.

5 Schutzgebiete und Denkmalschutz

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten bzw. geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Am Nordrand des Geltungsbereiches verläuft die Grenze zum ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Lüder, welches den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in sehr geringem Umfang berührt.

Oberflächengewässer werden nicht betroffen.

Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Ein Verweis auf § 21 HDSchG erfolgt als nachrichtlicher Hinweis in der Planzeichnung.

Kulturdenkmäler:

Gemäß den Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 14.01.2021, 20.01.2021 und 22.01.2021 wird auf nachfolgenden Sachverhalt hingewiesen.

Derzeit befindet sich ein Teil der denkmalpflegerisch inventarisierten Bereiche des Landkreises Fulda in der Überarbeitung, dies ist auch im Bereich des Geltungsbereiches der o.g. B-Planung der Fall.

In der nachfolgenden Abbildung sind die einzelnen Baudenkmäler „Rot“ markiert, die hellrote Fläche bildet eine zu schützende Gesamtanlage. Einzelne Gebäude, über deren Denkmaleigenschaft noch zu befinden ist, sind mit einem roten Punkt markiert. Ganz hellrot gefärbt ist ein Bereich um die südwestliche Mühlbergstraße, der möglicherweise noch zur Gesamtanlage gezogen wird. Nicht eingetragen sind Kleindenkmäler (u. a. Bildstöcke, Gefallenendenkmal).



Abbildung 4: Ausweisung von Einzelkulturdenkmalen und vorläufige unverbindliche Abgrenzung der schützenswerten Gesamtanlage (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege)

Innerhalb des Geltungsbereiches habe die nach § 2 Abs. 1 HDSchG ausgewiesenen Einzelkulturdenkmäler weiterhin Bestand. Diese werden im Plan gekennzeichnet.

Zu den Einzelkulturdenkmälern nach § 2 Abs. 1 HDSchG im Geltungsbereich gehören der Winkelhof in unmittelbarer Nachbarschaft des Schlosses mit der Adresse Am Hädenbach 1 sowie das ehemalige Schloss der Herren von Boyneburg im Stil der Renaissance in der Nähe des Bachlaufs der Lüder am Fuße eines Steilhangs mit der Adresse Am Hädenbach 3. Am Hädenbach 1 steht aus geschichtlichen und wissenschaftlichen und Am Hädenbach 3 steht aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen unter Denkmalschutz.

Die Gebäude in der denkmalgeschützten Gesamtanlage des historischen Ortskerns weisen häufig hohe Sockelgeschosse aus großen gemauerten Sandsteinblöcken auf. Die hohe Dichte an Fachwerkhäusern des 18. und 19. Jh, das kleine Renaissanceschloss am Fuße des Berges sowie die Mühle begründen die Ausweisung der Gesamtanlage.

Der Bebauungsplan befindet sich also in der unmittelbaren Umgebung von Kulturdenkmälern und einer Gesamtanlage nach § 2 Abs. 1 und Abs. 3 HDSchG. Geplante Maßnahmen mindestens auf ca. der Hälfte des Geltungsbereiches bedürfen daher der Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda, da hier der Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG zum Tragen kommt, gleiches gilt für die Maßnahmen, die an einem Einzelkulturdenkmal durchgeführt werden, diese werden allerdings als Maßnahmen am Objekt gewertet und unterliegen strengeren Maßstäben.

Die denkmalgeschützten Gebäude werden im Bebauungsplan gekennzeichnet, darüber hinaus wird auch den Sachverhalt hinsichtlich des zu beachtenden Umgebungsschutzes hingewiesen.

6 Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und Erschließung

6.1 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden durch die dörfliche Mischbebauung mit landwirtschaftlichen Anwesen und Wohnbebauung umfasst. Das Nutzungsumfeld kann daher zweifelsfrei als Dorfgebiet bezeichnet werden.

6.2 Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit

Das Änderungsgebiet weist überwiegend ein leichtes Gefälle in südwestliche Richtung auf. Im Bereich der Flurstücke 48/4 und 48/5 steigt das Gelände in nordöstliche Richtung an.

Die Baugrundverhältnisse können aufgrund der Erkenntnisse durch die angrenzende Bebauung als „normal“ bezeichnet werden.

6.3 Verkehrserschließung

Das Änderungsgebiet wird durch die „Fuldaer Straße/K 110“ und die Straße „Am Hädenbach“ verkehrlich erschlossen. Zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungstrassen der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom etc.) sind in den angrenzenden Verkehrswegen vorhanden. Durch Anschluss an diese Trassen kann die Ver- und Entsorgung des Gebietes sichergestellt werden. Alle Ver- und Entsorgungsträger sind zur Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig vor Baumaßnahmen zu informieren.

Telekommunikation

In der Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH vom 22.02.2021 und 26.06.2021, wird auf nachfolgenden Sachverhalt hingewiesen:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per eMail bei planauskunft mitte@telekom.de.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit noch nicht geplant. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

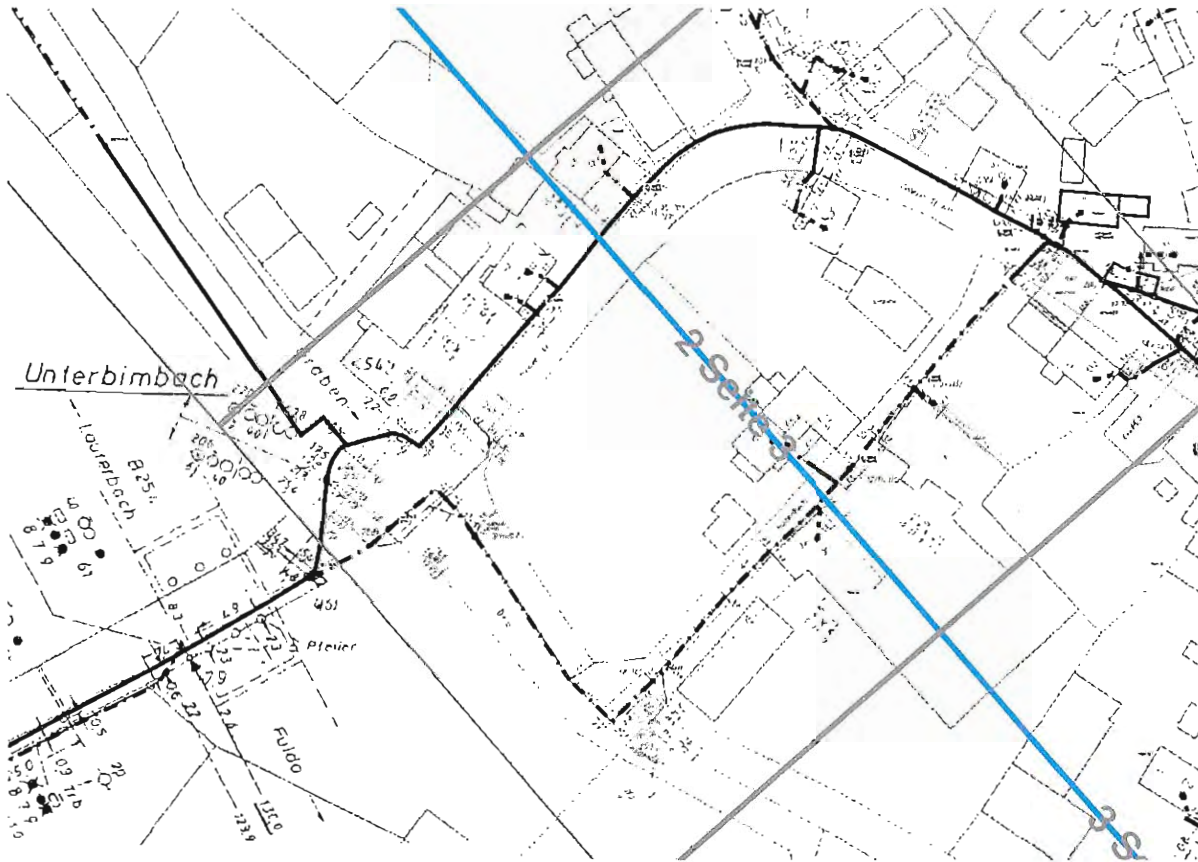


Abbildung 5: Trassen der Deutschen Telekom (Stand vom 25.06.2021)

Stromversorgung

In der Stellungnahme der OsthessenNetz GmbH vom 13.01.2021, wird auf nachfolgende Sachverhalt hingewiesen:

Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit über das in der „Fuldaer Straße“ und der Straße „Am Hädenbach“ vorhandene und von der OsthessenNetz GmbH betriebene 1-kV-Ortsnetz der RhönEnergie Fulda GmbH aus der vorhandenen Trafostation „Unterbimbach/Fuldaer Str. 58“ mit elektrischer Energie versorgt.

Die Versorgung der im Geltungsbereich vorhandenen Baulücken mit elektrischer Energie kann ebenfalls über das vorhandene bzw. im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu erweiternde 1-kV-Ortsnetz aus der vorgenannten Trafostation erfolgen.

Um die für die Erschließung der Flurstücke „48/7“, „48/8“ und „48/9“ erforderliche 1-kV-Ortsnetz-erweiterung einplanen und rechtzeitig ausführen zu können, sollte der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro bei Baubeginn die OsthessenNetz GmbH entsprechend informieren.

Erdgasversorgung

In der Stellungnahme der OsthessenNetz GmbH vom 13.01.2021, wird auf nachfolgende Sachverhalt hingewiesen:

Im Bereich der „Fuldaer Straße“ befindet sich eine von der OsthessenNetz GmbH betriebene Erdgasversorgungsleitung der RhönEnergie Osthessen GmbH, an die die direkt angrenzenden Baugrundstücke grundsätzlich angeschlossen werden können.

Sofern ein entsprechender Erdgasanschluss gewünscht wird, sollte der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro ebenfalls frühzeitig mit der OsthessenNetz GmbH, zwecks Abstimmung von Einzelheiten, Verbindung aufnehmen.

7 Städtebauliche Planung

7.1 Standortalternativen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die vorhandene Bebauung geprägt, außerdem ist das zur Nachverdichtung beanspruchte Areal hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Es werden weiterhin keine Schutzgebiete betroffen und keine sensiblen oder hochwertigen Biotopstrukturen beansprucht. Zusammenfassend handelt es sich um eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung innerhalb der Ortslage Bimbach, aus diesem Grund wurde auf eine umfassende Alternativenprüfung verzichtet.

7.2 Städtebauliche Ziele

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, weiterhin ist die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet wird gemäß dem Nutzungsumfeld als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Nach den Vorstellungen der Gemeinde Großenlüder, soll im festgesetzten MD 2-Gebiet eine lockere 1-2 geschossige Bebauung für Wohnzwecke sowie für sonstige im Dorfgebiet zulässige Nutzungen zulässig sein.

Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Städtebaulich verträgliche Nachverdichtung der Ortslage Bimbach.
- Städtebauliche Entwicklung, sodass die zukünftige Bebauung im Einklang mit der östlich angrenzenden Bebauung steht.
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in zentraler Ortslage, welche der Nachfrage aller Bevölkerungsschichten nach erschwinglichem Wohnraum dient.

7.3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans tabellarisch zusammengestellt und begründet.

Tabelle 1: Zusammenstellung und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung	
Festsetzung	Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise
MD ² - Dorfgebiet	<p>Art der baulichen Nutzung:</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.</p> <p>§ 5 Abs. 2 BauNVO - Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, 3. sonstige Wohngebäude, 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 6. sonstige Gewerbebetriebe, 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 8. Gartenbaubetriebe, 9. Tankstellen. <p><u>Begründung:</u></p> <p>Aufgrund des Nutzungsumfeldes ist die Ausweisung eines Dorfgebietes unstrittig. Auf die Zulässigkeit der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (z.B. Vergnügungsstätten) wird verzichtet. Eine derartige Nutzung würde eine nicht angemessenen Nutzung in der dörflichen Ortslage darstellen, die ggf. städtebauliche Spannungen hervorrufen würde.</p> <p>Lärmschutzvorkehrungen:</p> <p>Südwestlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 254. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, in Anbetracht der Lärmimmissionen wird festgesetzt, dass ruhebedürftige Räume nur auf der Lärmquelle agewandten Seite des Gebäudes (Nordost-Seite) angeordnet werden dürfen.</p> <p>Alternativ kann der Schallschutz auch durch passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) gewährleistet werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Festsetzung erfolgt aufgrund der Erfahrungen der Gemeinde, in Anlehnung an vergleichbare städtebauliche Gegebenheiten, innerhalb des Gemeindegebietes.</p>

Maß der baulichen Nutzung	
Festsetzung	Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise
<p>Geschossflächenzahl</p> <p>Grundflächenzahl</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Traufhöhe</p> <p>Firsthöhe</p>	<p>Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.</p> <p>Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Verbindung der Größe der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Fläche geringer als die angegebene GRZ, so ist grundsätzlich die Planzeichnung maßgebend. Es wird eine GRZ 0,3 festgesetzt, eine Überschreitung für bestimmte bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.</p> <p>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.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich der bestehenden Bebauung der angrenzenden Ortslage sowie der topographischen Verhältnisse.</p> <p>Für die tieferliegenden Areale wird eine zwei Geschossigkeit festgesetzt, während die Hanglage eingeschossig bebaut werden kann, allerdings ist auch an der Hanglage aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen eine gute Ausnutzung durch Ausbau von Keller-, und Dachgeschossen gegeben. Die Gebäudehöhen werden in Abhängigkeit vom Gelände unterschiedlich geregelt.</p> <p>Durch die Festsetzung einer GRZ 0,3, i.V.m. der möglichen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, erfolgt die Sicherung eines Mindestgrünflächenanteils auf mind. 50 % der Baugebietsfläche, wodurch eine lockere Bauweise in der Kernortslage sichergestellt wird.</p>
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
Festsetzung	Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise
<p>offene Bauweise</p>	<p>Bauweise:</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine „offene Bauweise“, festgesetzt, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Festsetzung erfolgt aufgrund der typischen Ortslagenbebauung und insbesondere hinsichtlich der gewünschten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Gebietes.</p>

<p>Baugrenzen</p>	<p>Baugrenzen: Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Aufgrund eingegangener Stellungnahmen und der Erstellung eines Sondergutachtens zur Thematik „Geruchsbelastung“ erfolgte im Rahmen der Überarbeitung der Planung eine maßgebliche Überarbeitung der Baugrenzen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Gemeinde wurde seitens der Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass das Gebäude „Am Hädenbach“ als Einzelkulturdenkmal festgesetzt ist. Aus diesem Grund wurde die Baugrenze so gewählt, dass der gesamte Gebäudekomplex innerhalb der Baugrenze liegt (vgl. Kapitel 5).</p> <p>Weiterhin wurde für das Plangebiet ein Geruchsgutachten erstellt, auf dessen Grundlage die Baugrenzen im Bereich der Flurstücke 48/5 und 48/6 in südöstliche Richtung zurückgenommen wurden.</p>
<p>Verkehrsflächen</p>	
<p>Festsetzung</p>	<p>Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise</p>
<p>Straßenverkehrsflächen</p>	<p><u>Erläuterung:</u> Die Ausweisung der Straßenverkehrsflächen entspricht dem derzeitigen Straßensystem – zusätzliche Flächen werden nicht beansprucht.</p>
<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p>	
<p>Festsetzung</p>	<p>Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise</p>
<p>Reduzierung der Versiegelung</p>	<p><u>Begründung:</u> Unter dem Begriff der Bodenversiegelung werden alle Formen einer nicht natürlichen Bodenabdeckung zusammengefasst. Trotz gesetzlichem Anspruch zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, ist es für besonders stark frequentierte Bereiche wie z. B. Zufahrten wichtig eine geeignete und zweckmäßige Befestigung zu ermöglichen.</p> <p>Im Hinblick auf die negativen Auswirkungen für den Naturhaushalt ist es jedoch ein Unterschied, ob die Flächen voll- oder teilversiegelt werden. So unterbindet eine Asphaltdecke (Vollversiegelung) beispielsweise nahezu vollständig eine Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser, während eine gepflasterte Fläche oder Parkfläche mit Rasengittersteinen (Teilversiegelung) zumindest noch ein gewisses Maß an Austauschvorgängen zwischen Erdreich und Atmosphäre gestattet.</p> <p>Aus genannten Gründen wird es für erforderlich erachtet, die Vollversiegelung auf das Mindestmaß zu reduzieren und an geeigneten Bereichen auf eine Versiegelung zu verzichten bzw. nur eine Teilversiegelung durchzuführen.</p>
<p>Grundstücksfreiflächen</p>	<p><u>Begründung:</u> Zuletzt wurden vermehrt Kies- und Schotterflächen zur Gestaltung privater Grundstücksfreiflächen verwendet. Diese Flächen haben einen negativen Einfluss auf das Kleinklima sowie auf heimische Tierarten (insb. Insekten). Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen als Grün-, Garten, oder Gehölzflächen anzulegen sind.</p>
<p>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p>	<p><u>Begründung:</u> Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen erfolgt in Bezug der Grundstücksgröße. Mit der Festsetzung soll ein Mindestmaß an Laubbäumen innerhalb des Baugebietes gesichert werden und somit ein Beitrag zur Durchgrünung des Baugebietes geleistet werden.</p>

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Gestaltungssatzung	
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften nur in dem Umfang getroffen werden, soweit sie im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig bzw. erforderlich sind.	
Dachgestaltung	<u>Begründung:</u> Die Gebäude im Plangebiet sollen sich soweit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, aus diesem Grund sind nur Dächer mit geneigten Dachflächen – konkret Sattelfächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist nur in roten Farbtönen zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

8 Immissionsschutz

8.1 Lärmimmissionen

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

Unter den verschiedenen Baugebieten der BauNVO ist das Dorfgebiet das Einzige, in dem auch die Errichtung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben einschließlich der damit verbundenen Tierhaltung zulässig ist. Daneben sind Wohnnutzung, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe erlaubt. Die geplante Ausweisung eines Dorfgebietes steht im Kontext zu den im näheren Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen und wohnbaulichen Nutzungen, aus diesem Grund kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) grundsätzlich entsprochen werden.

Bestehende maßgebliche Störwirkungen die aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit resultieren (u.a. Lärm, Gerüche) und erhebliche städtebauliche Spannungen an dieser Stelle begründen, sind nicht bekannt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Wohnnutzung und sonstigen Nutzung wird davon ausgegangen, dass für die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe bei Fortführung der bisherigen Betriebsstruktur, keine Einschränkungen durch eine Wohnbebauung zu prognostizieren sind. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in ländlichen Ortslagen grundsätzlich saisonale Geräusch- und Staubemissionen durch die landwirtschaftlichen Betriebe üblich und im Rahmen des nachbarrechtlichen Rücksichtnahmegebotes zu dulden sind. Das bedeutet, dass die Eigentümer bzw. Nutzer benachbarter Grundstücke bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht nehmen müssen. Ein Nachbar hat damit die Beeinträchtigungen, die mit u.a. Tierhaltung und Erntearbeiten zwangsläufig verbunden sind hinzunehmen. Andererseits wäre es aber mit diesem Rücksichtnahmegebot unvereinbar, dass ein Landwirt erheblich störende Tätigkeiten durchführt, obwohl diese auch zu einem anderen Zeitpunkt problemlos möglich wären. Nachbarn haben ihre Tätigkeiten so zu gestalten, dass nicht absichtlich und mutwillig andere beeinträchtigt werden. Sind diese Beeinträchtigungen aber unvermeidbar, hat sie ein Nachbar auch hinzunehmen.

Südwestlich des Plangebietes läuft mit einem geringsten Abstand von 50 m zum MD 2-Gebiet die Bundesstraße 254, welche eine Lärmquelle darstellt. Gemäß dem Lärmviewer Hessen (HLNUG, 2020) liegt das Plangebiet im Einflussbereich dieser Bundesstraße.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ruhebedürftige Räume nur auf der Lärmquelle abgewandten Seite des Gebäudes (Nordost-Seite) angeordnet werden dürfen. Alternativ kann der Schallschutz auch durch passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) gewährleistet werden.

8.2 Geruchsmissionen

Aufgrund zweier landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert wurden, haben die zuständigen Behörden die Prüfung der immissionsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens durch ein Sachverständigengutachten verlangt. Mit der Erstellung des Gutachtens wurde das Büro M. Herdt aus 63654 Büdingen (öbv Sachverständiger) beauftragt und am 05.05.2021 vorgelegt.

Die GIRL (Geruchsmissions-Richtlinie) führt für Geruchsmissionen auf Flächen, auf denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten, einen Richtwert in Höhe von 15% der Jahresstunden für Dorfgebiete ein. Im begründeten Einzelfall kann von diesen Werten abgewichen werden, besonders in Übergangsbereichen oder innerhalb historisch gewachsener Strukturen.

Damit es durch den Betrieb von Anlagen mit Tierhaltung zu keinen unzulässigen Geruchsbelästigungen der Anwohner kommt, müssen die notwendigen Mindestabstände zur nächsten Bebauung eingehalten werden oder durch geeignete Maßnahmen die Einflussfaktoren so weit reduziert werden, dass eine Reduzierung der Abstände zulässig ist. Im Umkehrschluss müssen Objekte, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten, die entsprechenden Mindestabstände zu vorhandenen und/oder genehmigten Tierhaltungen einhalten, um spätere Beschwerden zu vermeiden.

Im Geltungsbereich der zu bewertenden Bauleitplanung werden Immissionen von weniger als 15% der Jahresstunden, bis hin zu 22% der Jahresstunden errechnet. Keinesfalls sind Immissionen in 20% oder mehr der Jahresstunden tolerabel.

Für die festgesetzten MD¹-Gebiete sind keine zusätzlichen Maßnahmen zu beachten, da sich die Bebauung innerhalb dieser Bereiche zukünftig nach § 34 BauGB richten soll. Innerhalb des MD²-Gebietes sind die Baugrundstücke (Flurstücke 48/5, 48/6 und 48/7) im südöstlichen Anschluss an die Fuldaer Straße betroffen.

In Anlehnung an die Empfehlung des Gutachters, wird für die Flurstücke 48/6 und 48/5 die Verschiebung der Baugrenze in südöstliche Richtung vorgesehen. Durch die Verschiebung der Baugrenze, erfolgt ein Herausrücken der Wohnbebauung aus dem kritischen Bereich von 20 % der Jahresstunden. Nach Abwägung der örtlichen Gegebenheiten ist die Nutzung des geplanten MD²-Gebiets in den Bereichen möglich, in denen der erwartete Immissionswert für Gerüche unter 18% der Jahresstunden liegt. In Bereichen mit höheren Werten können Nutzungen vorgesehen werden, wo sich Menschen nur vorübergehend aufhalten.

Das Flurstück 48/7 liegt im Übergangsbereich „Offenland/Innenbereich“, hier sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da in diesem Bereich der anzuwendende Richtwert, nicht zum Tragen kommt.

8.3 Lichtimmissionen

Zur Reduzierung und Vermeidung von Lichtimmissionen wird ein nachrichtlicher Hinweis auf die zu beachtenden Regelungen des „Sternenparks Rhön“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine verbindliche Festsetzung von Regelungen erfolgt hingegen nicht, da hierfür keine eindeutige Rechtsgrundlage besteht.

9 Planverwirklichende Maßnahmen

Für die zuvor genannten Maßnahmen ist eine Änderung der Grundstücksstruktur nicht zwingend erforderlich.

10 Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung

10.1 Umweltschützende Belange

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne nach § 13a BauGB die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Außerdem wird vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Der bezogene § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

10.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung

10.2.1 Beanspruchung von Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 11.560 m², davon entfallen 940 m² auf die Verkehrsflächen, 7.470 m² auf das MD 1-Gebiet und 3.150 m² auf das MD 2-Gebiet.

Die im Bebauungsplan als MD 1 ausgewiesenen landwirtschaftlichen Betriebsflächen im Nordwesten und Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bleiben bei der Bewertung der Beanspruchung von Grund und Boden unberücksichtigt. Diese Flächen sind durch ihre Nutzung bereits überwiegend bebaut, versiegelt oder in sonstiger Form befestigt, sodass zusätzliche maßgebliche Eingriffe in der Boden nicht zu erwarten sind. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben die Verkehrsflächen („Fuldaer Straße“ und „Am Hädenbach“), da auch diese nahezu vollständig versiegelt sind. Die Ermittlung der Beanspruchung von Grund und Boden beschränkt sich daher auf das ausgewiesene MD 2-Gebiet zwischen der „Fuldaer Straße“ und „Am Hädenbach“, mit einer Flächen von 3.150 m². Die Realnutzung dieses Gebietes ist in dem als Anlage beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Tabelle 2: Flächenbilanz - Realnutzung (Bestand)

Nutzung	Bestand
Grünland	2.487 m ²
Grabeland / Garten	140 m ²
Pflasterflächen	117 m ²
Gebäudebestand	406 m ²
Gesamtfläche	3.150 m²

Tabelle 3: Flächenbilanz - Planung

Nutzung	Planung
Bauflächen des MD 2-Gebietes 3.150 m ²	Baufläche gem. GRZ 0,3 945 m ²
	zzgl. Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 473 m ²
	Freiflächen 1.732 m ²
Gesamtfläche	3.150 m²

Der Anteil der versiegelten bzw. zumindest befestigten Fläche innerhalb des MD 2-Gebietes beträgt im Bestand ca. 523 m², gemäß der Planung ergibt sich bei optimaler Ausnutzung der Grundflächenzahl, inkl. der möglichen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, eine überbaubare Fläche von ca. 1.418 m². Die zusätzliche Versiegelung beträgt daher maximal etwa 900 m².

10.3 Bestandsaufnahme und Bewertung

10.3.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt nach Klausing (KLAUSING, 1988) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Fuldaer Becken“ (Teileinheit 352.1), die der Haupteinheit „Fuldaer Senke“ (352) angehört.

10.3.2 Geologie, Boden und Baugrund

Gemäß dem Geologie Viewer von Hessen (HLNUG-GeologieViewer, 2020) bildet die „Osthessische Buntsandstein-Scholle“, konkret der „Obere Buntsandstein“ den geologischen Sockel des Planungsraumes.

Nach dem Bodenviewer von Hessen (HLUG-Bodenviewer, 2020) liegt das Änderungsgebiet im Strukturraum „Großenlüderer Graben“ (Serie: Obertrias; Gruppe: Keuper; Petrographie: Ton-Siltstein, Sandstein, Dolomitmergelstein und Gips/Anhydrit).

Gemäß dem Bodenviewer (HLUG, 2020) sind die Böden wie nachfolgend charakterisiert:

Hauptgruppe: Böden aus solifluidalen Sedimenten

Gruppe: Böden aus Auensedimenten

Untergruppe: Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten

Bodeneinheit: Auengleye mit Gleyen

Substrat: aus >10 dm Auenschluff, -lehm und/oder -ton, örtl. Kolluvialschluff (Holozän)

Morphologie: Bachauen in Lössgebieten

In der Bewertung „Boden in der Bauleitplanung – Bodenfunktionsbewertung“ (HLUG, 2020) wird lediglich das MD 2-Gebiet bewertet. Innerhalb dieses Gebietes wird der südliche Teilbereich mit „3-mittel“ und der nördliche Teilbereich mit „2-gering“ bewertet (s. Abbildung 6).

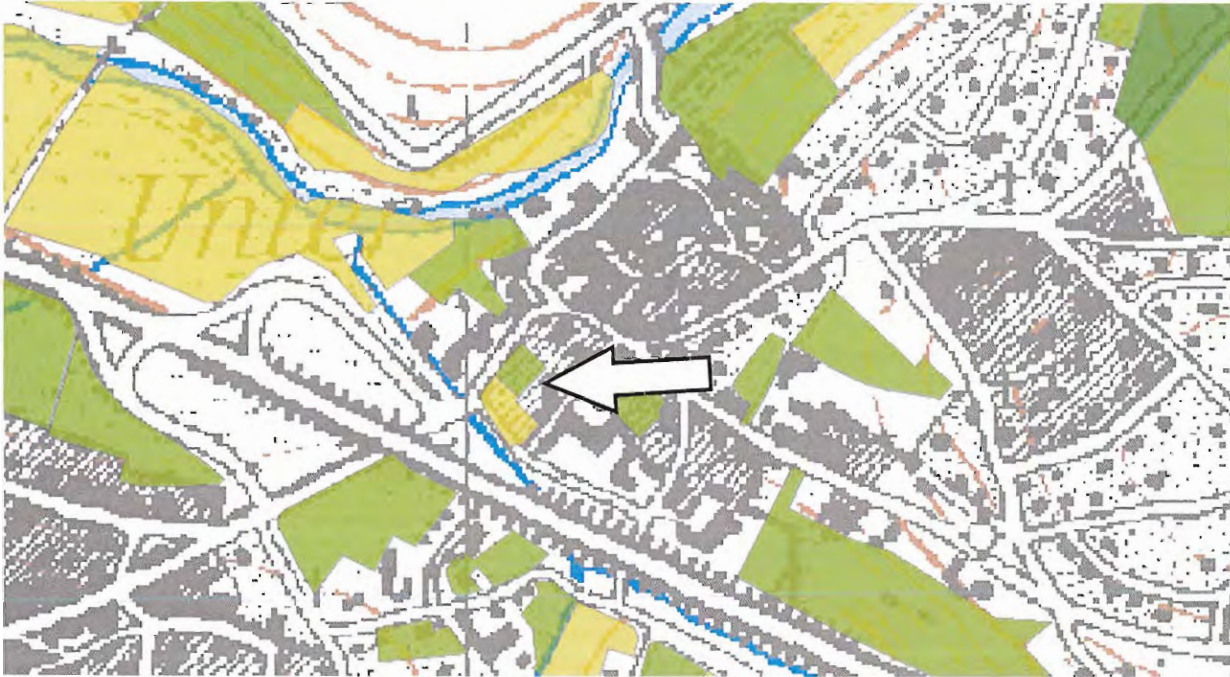


Abbildung 6: Auszug aus dem Bodenviewer

Nachfolgend werden die wesentlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens tabellarisch aufgeführt.

Tabelle 4: Zusammenstellung der wesentlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		Maßnahmen zum Schutz des Bodens
Sparsamer und schonender Umgang mit Boden	Standortalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Lenkung der Flächeninanspruchnahme	Die Gründe für die erforderliche Ausweisung der Baufläche werden in Kapitel 2 aufgeführt.
	Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß	Grundsätzliches Ziel der Planung ist es eine dem Nutzungsumfeld angepasste Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Zur baulichen Ausnutzung wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.
	Erschließung und Baufenster	Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über bestehende Straßen.
Bodenbe-trachtung	Bodenfunktionen	Aufgrund der geringen zusätzlichen Flächenbeanspruchung von nur 900 m ² , werden die Bodenfunktionen nicht erheblich beeinträchtigt.
	Archivfunktion	Die betroffenen Böden haben nach bisherigen Erkenntnissen keine Archivfunktion.
	Empfindlichkeit / Erosionsgefährdungspotential	Das Plangebiet hat aufgrund der Grünlandnutzung derzeit nur eine geringe Erosionsgefährdung durch Wasser.
	Vorbelastung	Mit Ausnahme der bestehenden Bebauung und der sonstigen Versiegelung sind maßgebliche Vorbelastungen des Bodens bzw. des Baugrundes sind nicht bekannt.
	Nutzungshistorie	Das MD 2-Gebiet wird seit Jahrzehnten überwiegend als Grünland genutzt, darüber hinaus besteht auf den Flurstücken 48/4 und 48/9 Bebauung in Form eines Wohngebäudes und diversen Nebenanlagen.
Bauzeitliche Mindestmaßnahmen	Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur	<p>Das Plangebiet wird zukünftig baulich genutzt, besonders schützenswerte Bereiche sind nicht vorhanden, daher ist die Ausgrenzung von Tabuflächen nicht erforderlich.</p> <p>Eingriffsminimierende Maßnahmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“) 2. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) 3. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs 4. Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden 5. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens 6. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

10.3.3 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten bzw. geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten. Oberflächengewässer werden durch die Ausweisung des Plangebietes nicht direkt berührt. Im Norden des Geltungsbereiches wird das Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Lüder in sehr geringem Umfang tangiert.

Aufgrund der mäßigen zusätzlichen Versiegelung von maximal 900 m² sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

10.3.4 Klima und Lufthygiene

Für den Planungsraum werden folgende durchschnittliche Klimawerte angegeben (HMfLUF, 1964):

- Jahresmittel der Temperatur: 7,0 – 8,0°C
- Januarmittel der Temperatur: 1,0°C
- Julimittel der Temperatur: 17,5°C
- Jahressumme der Niederschläge: 600 – 650 mm

Das Klimatop des Planungsraumes kann als Ortsrandklimatop bezeichnet werden. Das Klimatop ist dem Übergangsbereich zwischen Freiland und dem Klima locker bebauter Flächen zuzuordnen und wird durch eine grüne geprägte Flächennutzung geformt. Dieser Klimatoptyp ist u.a. charakteristisch für Ortsränder, die darüber hinaus oft im Einflussbereich des Freilands stehen. Das Klima am Ortsrand zeichnet sich durch eine leichte Dämpfung der Klimatelemente Lufttemperatur, -feuchte, Wind und Strahlung aus. Die Windgeschwindigkeit ist niedriger als im Freiland, aber höher als im Ortskern.

Im Planbereich ist der klimatische Einfluss des südlich vorgelagerten Damms der B 254 als erhebliche Vorbelastung zu werten. Dem Änderungsgebiet kommt daher keine maßgebliche klimatische Bedeutung zu.

Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität. Die Gemeinde Großenlüder mit dem Umland gehört nicht zu den von der 22. BImSchV und 33. BImSchV betroffenen Gebieten.

Klimaschutz – Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten kann auf die speziellen energiefach-rechtlichen 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 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 regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortgeschriebenen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

10.3.5 Potentielle natürliche Vegetation

Für die Entwicklung landespflegerischer Zielvorstellungen und die Beschreibung der Standortverhältnisse ist es erforderlich, die Vegetation zu kennen, die im Planungsgebiet nach Ausbleiben aller direkten und indirekten menschlichen Eingriffe aufgrund der natürlichen Standortfaktoren, des Klimas und der bislang erfolgten anthropogenen Standortveränderungen vorkäme. Man bezeichnet diese als „Potenziell natürliche Vegetation“ (PNV).

Nach Bohn (BOHN U. , 1996) würde sich im Planungsraum ein „Typischer Perlgras-Buchenwald, örtlich mit Haimsimsen-Perlgras-Buchenwald“ ausbilden. Folgende Gehölze wären bestandsbildend bzw. zumindest locker beigemischt:

Bäume:

Buche, Stieleiche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Hainbuche, Bergahorn, Feldahorn, Esche, Salweide

Sträucher:

Schwarzer Holunder, Kreuzdorn, Hasel, Schlehe, Rosen (*Rosa canina*), Weißdorn, Gewöhnlicher Schneeball, Hartriegel, Brombeere, Himbeere, Stachelbeere, Waldrebe und Rote Heckenkirsche.

Im Rahmen von Bepflanzungsmaßnahmen sind diese Arten vorrangig zu verwenden.

10.3.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht betroffen.

10.3.7 Vegetations- und Biotopausstattung

Die Realnutzungskartierung ist als Anlage „Bestandsplan“ der Begründung beigefügt. Analog der Beschreibung beim Kapitel „Grund und Boden“ wird sich auch hier auf das MD 2-Gebiet beschränkt, alle anderen Flächen weisen einen sehr hohen Anteil überbauter und versiegelter Flächen auf, so dass keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt zu prognostizieren sind.



Abbildung 7: MD 1 Gebiet nordwestlich der Fuldaer Straße K 110 (Aufnahmedatum 15.09.2020)



Abbildung 8: MD 1 Gebiet südöstlich der Straße Am Hädenbach (Aufnahmedatum 15.09.2020)

Das MD 2-Gebiet wird im Wesentlichen als mäßig intensives Grün- bzw. Weideland genutzt. Eine bauliche Vornutzung besteht auf den Flurstücken 48/4 und 48/8 mit einem Wohngebäude und diversen Nebengebäuden (s. Abbildung 9). Im nordwestlichen Anschluss an das Wohngebäude (Am Hädenbach 1) besteht eine kleine Gartenfläche. Die Gesamtfläche ist an ihrer Außengrenze mit Maschendrahtzaun und Lattenzaun eingefriedigt.



Abbildung 9: MD 2-Gebiet aus südlicher Blickrichtung (Aufnahmedatum 15.09.2020)

Die Fläche wurde neben der üblichen Realnutzungskartierung auch hinsichtlich des Biotop- und Habitatstrukturen für artenschutzrechtliche Belange im Zeitraum von September bis November 2020 mehrfach zu unterschiedlichen Tageszeiten begangen und hinsichtlich relevanter Arten untersucht. Der überwiegende Teilbereich des Änderungsgebietes wird mäßig intensiv als Grünland genutzt. Der Bestand wird von Obergräsern wie Kamm- und Knauelgras geprägt und durch Arten wie Löwenzahn, Wiesen-Schafgarbe und Rotklee ergänzt.

Als Gehölzbestand sind fünf alte z.T. abgängige Apfelbäume, ein Zwetschgenbaum sowie im Bereich des Gartens diverse Nadelgehölze und Sträucher zu erwähnen.

Bewertung und artenschutzrechtliche Betrachtung:

Aufgrund der mäßigen Pflege des Geländes kann die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als „gering bis mittel“ bezeichnet werden.

Bemerkenswerte Vorkommen gefährdeter oder nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützter Pflanzenarten konnten im Rahmen der Begehung nicht nachgewiesen werden und sind aufgrund der umgrenzenden Bebauung auch nicht zwingend zu erwarten.

Aus faunistischer Sicht kommt dem alten z.T. abgängigen Obstgehölzbestand eine mäßige Bedeutung zu. Augenscheinlich konnten keine Baumhöhlen festgestellt werden, die ggf. Vögeln und Fledermäusen als Brut- oder Teilhabitat dienen könnten. Auch am Gebäudebestand insbesondere den Nebenanlagen konnte kein Nachweis auf das Vorhandensein von Teilhabitaten für insbesondere Vögel und Fledermäuse geführt werden.

Auf dem Gelände zu erwarten sind die gängigen Garten- und Ortsrandvögel. Dazu zählen unter anderem Amsel (*Turdus merula*), Blau- (*Parus caeruleus*) und Kohlmeise (*Parus major*), Zilzalp (*Phylloscopus collybita*) oder Buchfink (*Fringilla coelebs*). Ebenso verhält es sich mit den verschiedenen Insektengruppen. Für Amphibien und Reptilien sind die vorhandenen Habitatstrukturen nach derzeitiger Kenntnis eher ungeeignet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Erhaltung der Bäume nicht beabsichtigt. Aus Sicht des Artenschutzes sollte der Baumbestand vor dessen Entfernung sorgfältig auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen geprüft werden, dies gilt auch für den Rückbau von Gebäuden. Alternativ kann eine mögliche Beeinträchtigung von Arten der genannten Tiergruppen auch durch die Durchführung des Eingriffs außerhalb der Brutzeit verhindert werden.

Sofern die genannten Vorkehrungen hinsichtlich des Artenschutzes durchgeführt werden, werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) eintreten. Für die Vogelarten ist unter Berücksichtigung der genannten Vorkehrungsmaßnahmen, nicht zu erwarten, dass durch die spätere Bebauung bestehende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Dies gilt ebenfalls für Auswirkungen auf sonstige gefährdete oder seltene Tierarten. Eine Beeinträchtigung sonstiger Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Habitatvoraussetzungen und der Wirkfaktoren ausgeschlossen werden.

Die Belange des Artenschutzes werden als „Artenschutzrechtliche Hinweise“ in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

10.3.8 Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild

Der Planbereich hat keine maßgebliche Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung.

Infolge der geplanten Bebauung mit einem hohen Anteil an Grundstücksfreiflächen, ist keine maßgebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten.

11 Bilanzierung der Eingriffe und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Der bezogene § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären.“

Aus genannten Gründen wird auf die Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

12 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- GEMEINDE GROSSENLÜDER. (2000). Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenlüder .
- HLNUG. (04. 06 2020). Lärmviewer Hessen. Von <http://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de> abgerufen
- HLNUG-GeologieViewer. (07. 04 2020). Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG). Von Geologie Viewer: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) abgerufen
- HLUG. (09. 11 2020). Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie; BodenViewer Hessen. Von <http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm> abgerufen
- HLUG-Bodenviewer. (07. 04 2020). Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie; BodenViewer Hessen. Von Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) : <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> abgerufen
- KLAUSING, O. (1988). Die Naturräume Hessens. Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, 67. Wiesbaden.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL. (2009). Regionalversammlung Nordhessen, Regionalplan Nordhessen. Kassel.

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FfSt	Flurstück
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung

Anlagen:

- Anlage 1: Gehölzvorschlagsliste
- Anlage 2: Bestandsplan

ANLAGE 1:

Gehölzvorschlagsliste

Artenauswahl für standortgerechte Gehölze, Kletterpflanzen und Obstbäume (unvollständige Gehölzliste):

Bäume

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rosen (*Rosa canina*, *R. tomentosa*, *R. rubiginosa*, *R. dumetorum*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus alba*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus racemosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)

Selbstklimmer und Ranker (Fassadenbegrünung)

Knöterich (*Polygonum auberti*), Efeu (*Hedera helix*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Echter Wein (*Vitis vinifera*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Waldrebe (*Clematis Hybriden*)

Obstgehölze

Äpfel

Bismarckapfel, Hilde, Himbacher Grüner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kanadarenette, Lohrer Rambour, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitronenapfel, Winterrambour, Bittenfelder Sämling, Brauner Matapfel, Renette, Boskoop, Ditzels Rosenapfel, Erbachhofener, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel

Birnen

Alexander Lukas, Köstliche von Charneu, Bosc's Flaschenbirne, Madame Verte, Clapps Liebling, Neue Poiteau, Gellerts Butterbrine, Nordhäuser Winterforelle, Gräfin von Paris, Grüne Jagdbirne, Pastorenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne, Williams Christ

Süßkirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüller, Hedelfinger, Königskirsche, Oktavia, Regina, Schmahlfelds Schwarze, Schneiders späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze

Pflaumen

Zimmers Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge in Typen, Nancy Mirabelle, Wangenheims Frühzwetschgen

sowie

Walnuss

Speierling

ANLAGE 2:



Legende

Realnutzung

- Grünland
- unbefestigter Wegrand
- Gartenland
- Landwirtschaftliche Betriebs- und Lagerflächen
- Pflasterflächen
- vollversiegelte Flächen
- Gebäude und sonstige bauliche Anlagen

Gehölsstrukturen

- Obstgehölze
- Straucher
- Nadelgehölze

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Überschwemmungsgebiet

**BESTANDSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"FULDAER STRASSE / AM HÄDENBACH"
IM ORTSTEIL BIMBACH**

**GEMEINDE
GROSSENLÜDER**
St.-Georg-Str. 2
38137 Großenlüder
Tel.: +49 6648 9500-32
Fax: +49 06648 950095
www.grossenlueder.de
E-Mail: rathaus@grossenlueder.de



PLANUNGSBÜRO HOFMANN
35410 HUNGEN
AM HIRTENWEG 4
TEL: 06943 3660180
FAX: 06943 3660181

