

Beschlüsse zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung	am 25.02.2021
Beschlüsse des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung	am 15.07.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet	am 16.08.2021
Bekanntmachung des Durchföhrungs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 06.08.2021
Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 16.08.2021 bis 16.09.2021
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am 24.03.2022

Aufstellung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

**Der Gemeindevorstand
Brensbach, den 13. April 2022**


.....
Rainer Müller, Bürgermeister



Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **13. Mai 2022**

**Der Gemeindevorstand
Brensbach, den 16. Mai 2022**


.....
Rainer Müller, Bürgermeister

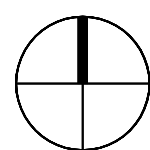


Gemeinde Brensbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hornsmühle 1“

0 5 10 20 30 50 m





März 2022

M 1:500

(13210-12-endfassung_gezeichnet)

PLANUNGSGRUPPE

Alicenstraße 23

Telefon (06151)9950-0

● DARMSTADT

64293 Darmstadt

mail@planungsgruppeDA.de

Gemeinde Brensbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hornsmühle 1“

Vorhabenträgerin:
Bieber Real Estate GmbH
Jochartstraße 21
64401 Groß-Biebrau

Begründung

März 2022

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M.Eng. Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	1
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	1
3.	Rechtsgrundlagen.....	2
4.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	3
5.	Planungsrechtliche Situation	3
5.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	3
5.2	Siedlungsdichtewerte	4
5.3	Flächennutzungsplan	4
5.4	Bebauungsplan	5
6.	Schutzausweisungen.....	6
6.1	Überschwemmungsgebiet der Gersprenz gemäß § 76 WHG	6
6.2	Hochwasser-Risikogebiet der Gersprenz im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.....	6
6.3	Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete.....	6
6.4	Wasserschutzgebiet	6
7.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....	6
8.	Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen	7
8.1	Relief, Geologie und Boden und Altlasten	7
8.2	Grund- und Oberflächenwasser.....	8
8.3	Klima und Luft	8
8.4	Ortsbild, Freizeit und Erholung	9
8.5	Vegetation / Biotoptypen	10
9.	Artenschutzrechtliches Gutachten	10
9.1	Fauna.....	11
9.2	Wirkungen des Vorhabens	12
9.3	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten	13
9.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	13
9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung	13
9.4.2	Ausgleichsmaßnahmen inklusive CEF-Maßnahmen	14
10.	Immissionsschutz	14
10.1	Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005.....	16
10.2	Beurteilung der Geräuschbelastungen der Gebäudefassaden	16
10.3	Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile	17
11.	Bodenbewertung	17
11.1	Bodenfunktionale Gesamtbewertung.....	17
11.2	Beeinträchtigungen des Bodens.....	17
11.3	Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	17

12.	Bodenschutz.....	18
13.	Allgemeiner Klimaschutz.....	18
14.	Belange der Wasserwirtschaft	18
14.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	18
14.2	Überschwemmungsgebiet und Hochwasser-Risikogebiet der Gersprenz.....	19
15.	Altlasten.....	21
16.	Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept	21
17.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	22
17.1	Art der baulichen Nutzung	22
17.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	22
17.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	23
17.4	Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB).....	23
17.5	Überbaubare Grundstücksflächen	23
17.6	Bauweise	23
17.7	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	23
17.8	Stellplätze, Carports und Nebenanlagen	24
17.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	24
17.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
17.10.1	Oberflächenbefestigung	24
17.10.2	Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	24
17.10.3	Artenschutzmaßnahmen	25
17.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	25
17.11.1	Begrünung von Stellplätzen.....	25
17.11.2	Grundstücksbegrünung	25
17.11.3	Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen.....	25
18.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	25
18.1	Dachformen und -neigungen	25
18.2	Einfriedungen	26
18.3	Sichtschutzanlagen	26
18.4	Fahrradabstellanlagen.....	26
18.5	Gestaltung von Rampen, Wegen und Terrassen.....	26
19.	Begründung der wasserrechtlichen Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG.....	26
20.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	26
21.	Begründung der Nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB.....	26
21.1	Überschwemmungsgebiet der Gersprenz gemäß § 76 WHG	27
21.2	Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.....	27
22.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	27

22.1	Verbal-argumentative Einordnung	27
22.2	Ausgleich	28
23.	Durchführungsvertrag	28
24.	Planungsstatistik.....	28
25.	Umweltbericht	28

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Open Streetmap).....	1
Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
Abbildung 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 (ohne Maßstab)	3
Abbildung 4: Ausschnitt dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	5
Abbildung 5: Auszug aus der Themenkarte „Klima“ des Landschaftsplanes der Gemeinde Brensbach (2008)	9
Abbildung 6: Bestandsplan Biotoptypen (ohne Maßstab)	10
Abbildung 7: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie – Tagespegel (HLNUG 2017)	15
Abbildung 8: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie – Nachtpegel (HLNUG 2017)	15
Abbildung 9: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie – 65 dB(A)-Isophone (HLNUG 2017)	16
Abbildung 10: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BodenViewer Hessen)	17
Abbildung 11: Überschwemmungsfläche im Vorhabenbereich beim 100-jährlichen Gersprenzhochwasser gemäß Hochwassergefahrenkarte (BGS Wasser, Mai 2021)	20
Abbildung 12: Geländegestaltung aufgrund HQextrem Gersprenzhochwasser (BGS Wasser, Januar 2022).....	21

1. Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Aufgrund der notwendigen Sicherung des Eigenbedarfes an Wohnbauten, besteht in Brensbach ein Bedarf an Wohnbauflächen. Durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 18 bis 20 Wohneinheiten soll dazu beigetragen werden ein notwendiges Wohnungsangebot zu schaffen. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung und die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Die Vorhabenträgerin Bieber Real Estate GmbH, Jochartstraße 21, 64401 Groß-Bieberau, hat ein mit der Verwaltung der Gemeinde Brensbach abgestimmtes städtebauliches Konzept für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf eigene Kosten ausgearbeitet.

Das Plangebiet liegt bisher innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Zur Verwirklichung der geplanten Bebauung, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Baugesetzbuch in § 1 Abs. 5 BauGB ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Diesem Grundsatz wird durch die Nachverdichtung des Gebietes entsprochen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Brensbach und umfasst in der Gemarkung Brensbach in der Flur 3 das Flurstück Nr. 9 und in der Gemarkung Wersau in der Flur 2 die Flurstücke 40/1 und 41/2. Es hat eine Größe von ca. 2.500 m².

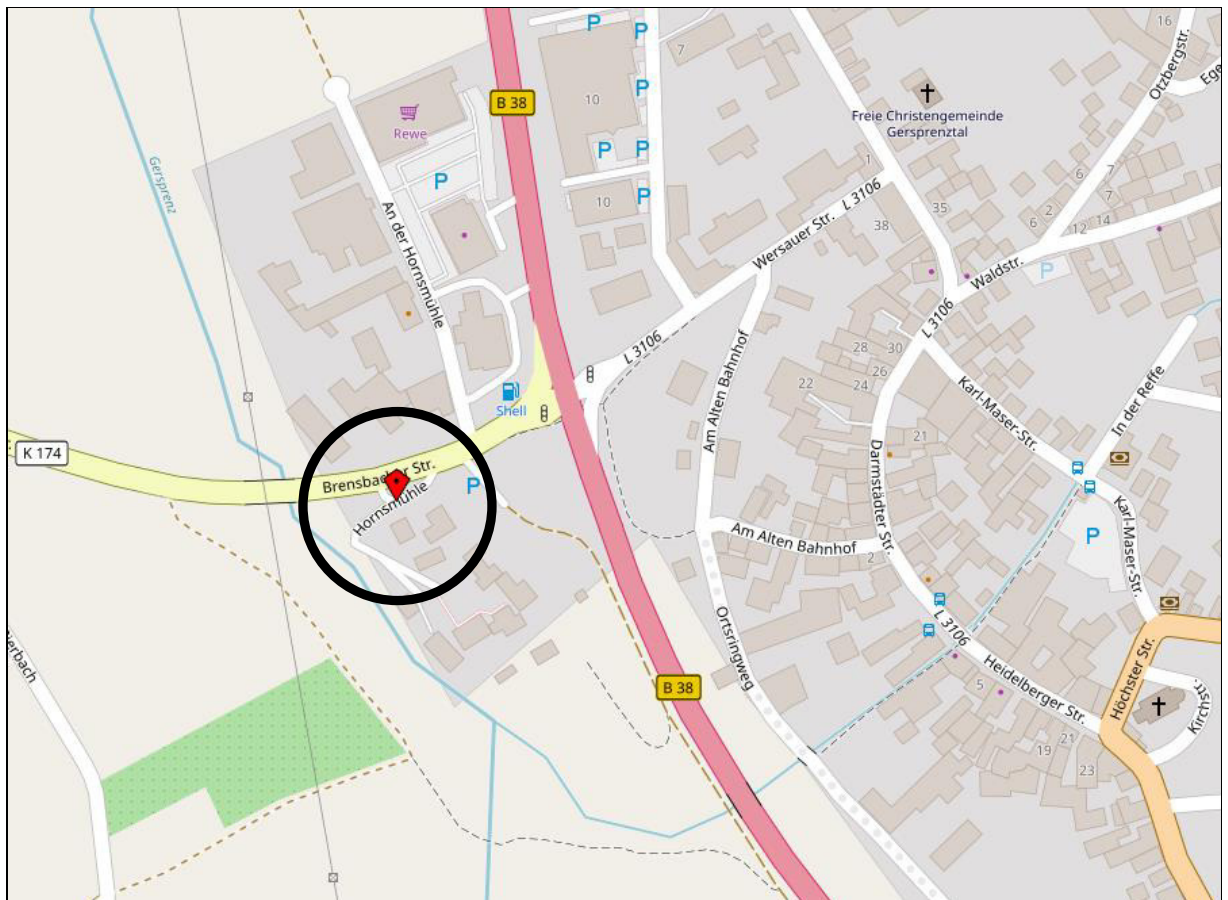


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Open Streetmap)

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m² liegt.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nicht notwendig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor, da sich keine Schutzgebiete innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Gem. Z3.4.1-5 des RPS/RegFNP 2010 dürfen, sofern keine "Vorranggebiete Siedlung, Planung" ausgewiesen sind, in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden.

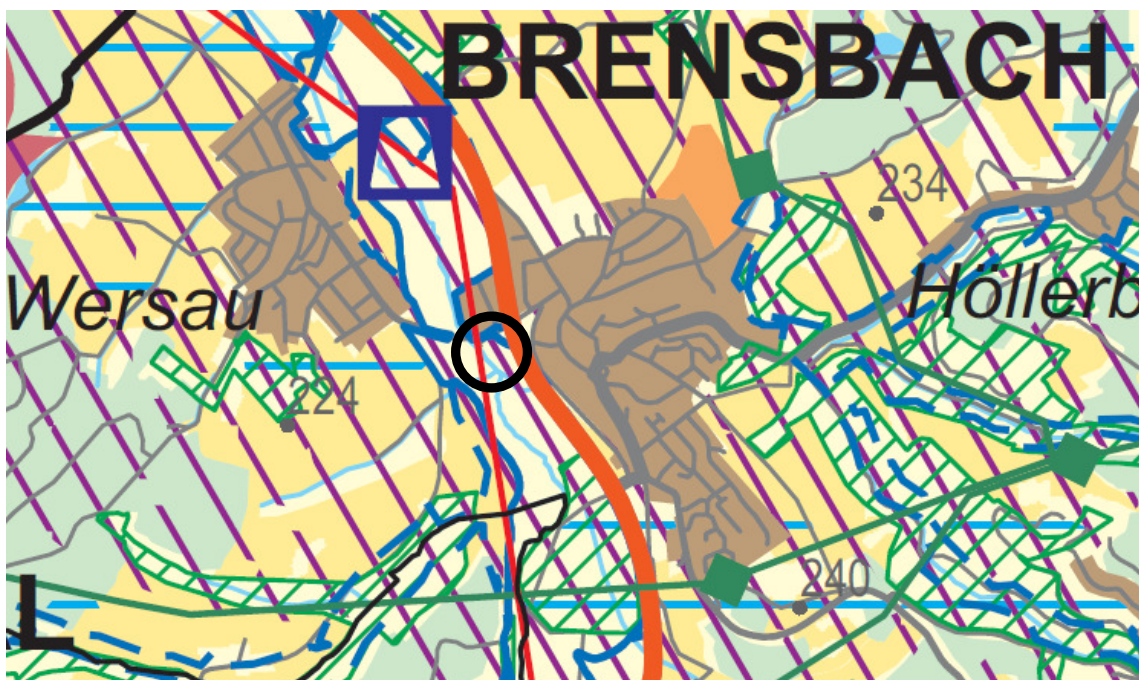


Abbildung 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 (ohne Maßstab)

5.2 Siedlungsdichtewerte

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Rechnerisch ermittelter grundstücksbezogener Siedlungsdichtewert

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,25 ha. Die Planung sieht die Errichtung von 18 bis 20 WE vor. Bezogen auf die Größe des Baugrundstücks resultiert daraus ein Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von 72 bis 80 WE je ha. Somit wird der obere Wert von 40 WE/ha Bruttowohnbauland für den ländlichen Siedlungstyp rein rechnerisch bezogen auf das Plangebiet überschritten.

Die im Plangebiet erreichte Siedlungsdichte ist an dieser Stelle notwendig und begründbar. Die generelle Erforderlichkeit einer hohen Siedlungsdichte, ergibt sich u.a. durch die Notwendigkeit in Brensbach zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Außerdem handelt es sich bei den Baugrundstücken um ein Bestandsgebiet. Eine zulässige Überschreitung der Siedlungsdichtewerte in vorhandenen Baugebieten wird durch ein Urteil des VGH Kassel vom 13.10.2016 mit folgendem auszugsweisen Wortlaut gestützt:

„Dabei vertritt der Senat die Auffassung, dass der Plansatz Z3.4.1-9 RPS/RFNP insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt. Für die Überplanung vorhandener Baugebiete gelten Besonderheiten, mit denen zwingende raumplanerischer Vorgaben zur Bebauungsdichte unzulässiger Weise kollidieren würden. Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete sind die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten. Eine zwingende Obergrenze für die bauliche Dichte in bereits bebauten Gebieten würde eine Orientierung an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten *erschweren oder gar verhindern*.“

Das Urteil stellt jedoch auch klar, dass bei einer Überplanung bereits bebauter Gebiete, sich die Dichte an den örtlichen Gegebenheiten zu orientieren hat. Das Plangebiet kann jedoch nicht alleine maßgebend für örtlichen Gegebenheiten sein. Vielmehr ist auch der wenig dicht bebaute umgebende Bereich mit zu betrachten. Das Plangebiet mit seiner höheren Dichte trägt dazu bei, dass sich im Bereich Hornsmühle die sehr geringe Wohndichte erhöht. Dies trägt dazu bei, dass gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird.

5.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind Bebauungspläne derart aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden“. Innerhalb des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmens kann die Gemeinde eigenständig planen. In begrenztem Umfang kann dabei von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung abgewichen werden, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Grundzüge der Planung bleiben bzw. der Grundkonzeption nicht widersprechen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Wohngebiet“ mit ergänzenden Nutzungen weicht zwar von der Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Gemischte Baufläche – Bestand“ ab, allerdings handelt es sich dabei um eine Abweichung im Rahmen der Darstellung als „Gemischte Baufläche“.

Diese Abweichungen sind als geringfügig zu bezeichnen, da auch Wohngebäude zum Inventar einer gemischten Baufläche gehören. Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes nicht und widerspricht auch nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, da hier lediglich weinge Grundstücke betroffen sind. Daher ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

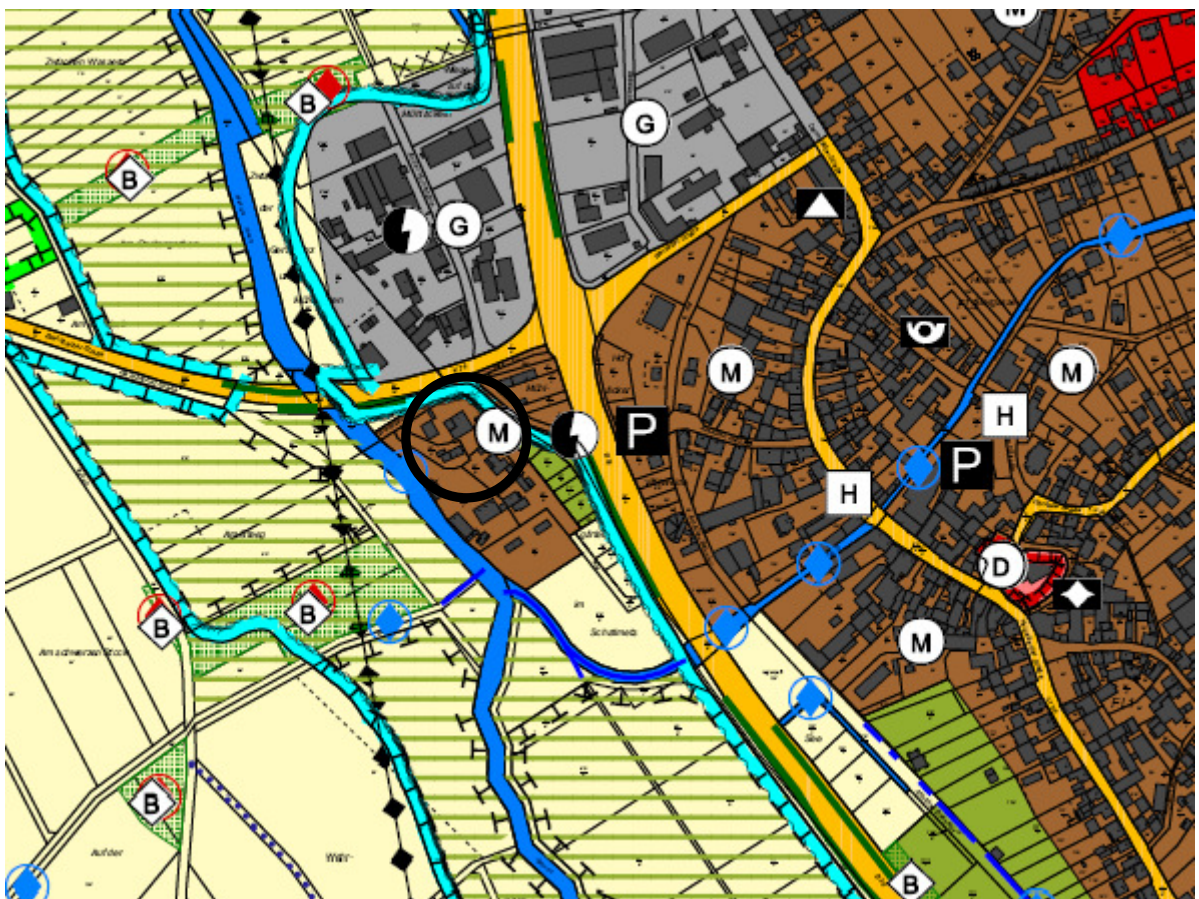


Abbildung 4: Ausschnitt dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

5.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

6. Schutzausweisungen

6.1 Überschwemmungsgebiet der Gersprenz gemäß § 76 WHG

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Gersprenz.

Nach § 78 Abs. 4 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen. Außerdem sind die sonstigen Schutzvorschriften gemäß § 78 a Abs. 1 Satz 1 zu beachten. Ausnahmen von diesem Verbot können im Einzelfall von der zuständigen Behörde zugelassen werden.

Die in den Nachweisen der Hochwasserfälle HQ100 und HQextrem des Büros BGS Wasser formulierten Anforderungen an den Hochwasserschutz werden im Bebauungsplan beachtet.

Von der unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises wurde eine Einzelfallgenehmigung in Aussicht gestellt.

6.2 Hochwasser-Risikogebiet der Gersprenz im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG

Nach den zur hessischen Hochwasserrisikomanagementplanung erstellten Karten liegt das Plangebiet teilweise im 100-jährlichen Hochwasserrisikogebiet (HQ 100) der Gersprenz. Nach der Gefahrenkarte ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden kann.

6.3 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Bergstraße-Odenwald.

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes.

6.4 Wasserschutzgebiet

Es befinden sich keinerlei Wasserschutzgebiete im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung.

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet Hornsmühle 1 befindet sich unmittelbar südwestlich des Kreuzungsbereichs der Bundesstraße B 38 mit der Brensbacher Straße, die den Ortsteil Wersau an das übergeordnete Straßennetz anbindet.

Das Plangebiet ist mit einem Wohnhaus mit Garage/Schuppen bebaut. Das Wohngebäude wurde bereits entkernt und der Großteil der ehemals vorhandenen Gehölze wurde gerodet.

Die Grundstücksfläche ist von aufgelockert angeordneter Wohnbebauung im Süden und Gewerbeflächen im Norden und Osten umgeben. Sie wird im Westen vom Gewässerlauf der wenige Meter entfernt verlaufenden Gersprenz tangiert und im Osten von der Bundesstraße B 38 flankiert.

8. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

8.1 Relief, Geologie und Boden und Altlasten

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Bereich des Reinheimer Hügellandes (Naturräumliche Haupteinheit 231) und zählt zu der Untereinheit „Otzberger Randhügelland“ (231.2).

Diese naturräumliche Einheit ist im Wesentlichen waldfreies Lößhügelland und liegt am Nordrand des Odenwaldes im Übergang zur Untermainebene in einer Höhe zwischen 140 und 280 m. Es wird fast ausschließlich ackerbaulich genutzt, im Bereich der sogenannten Kleinen Bergstraße findet sich Obst- und Weinanbau (KLAUSING 1967).

• Relief

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine relativ ebene Oberflächengestalt aus. Die mittlere Höhe über NN beträgt ca. 172 m (171,36 und 173,27).

• Geologie

Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet haben sich im pleistozänen Quartär (Holozän), der jüngsten erdgeschichtlichen Periode, ausgebildet. Es finden sich ungegliederte Auensedimente aus Lehm, Sand und Kies. Das Plangebiet liegt im geologischen Raum „Bergsträßer Odenwald“.

• Boden

Im Plangebiet kommen Böden aus der Untergruppe „Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten“ vor. Die vorherrschende Bodeneinheit „Auengleye mit Gleyen“ setzt sich aus Auenschluff, -lehm und/oder -ton, örtl. Kolluvialschluff (Holozän) zusammen.

Die Böden im Plangebiet gelten als Flächen starker anthropogener Überprägung für Siedlung, Industrie und Verkehr. Ursprünglich kamen Parabraunerde/ Fahlerde / Pseudogley aus Löß oder Lößlehm über verschiedenen Gesteinen vor.

Auf der Karte zur Gesamtbewertung zum Bodenschutz ist zu erkennen, dass im Rahmen dieser Bodenfunktionsbewertung dem Plangebiet kein Funktionserfüllungsgrad zugeordnet wird. In die Gesamtbewertung der Bewertung sind folgende Parameter eingegangen:

- Lebensraum für Pflanzen
- Standorttypisierung für die Bodenentwicklung
- Ertragspotential
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleich und Aufbaumedium
- Nitratrückhaltung.

• Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

• Versiegelungen

Das Plangebiet ist teilweise durch Asphalt-, Beton- oder Pflasterflächen und Gebäude versiegelt. Im Nordwesten und im Osten befinden sich gärtnerisch angelegte Flächen, die nicht versiegelt sind.

Bewertung

Böden, die aufgrund ihrer Seltenheit schützenswert sind, liegen nicht vor. Da es sich im Plangebiet um anthropogen entstandene Bodentypen handelt und dem Boden kein Funktionserfüllungsgrad zuzuordnen ist, wird das Vorhaben mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut bewertet.

8.2 Grund- und Oberflächenwasser

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Teilraum „Kristallin des Odenwalds“. Charakteristisch für diesen Teilraum ist, dass die Grundwasserneubildung zwischen 1 und 3 l/(s*km²) liegt, bei tief vergrusten Metamorphiten. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist bei gering mächtiger Verwitterungsschicht mittel, mit zunehmender Grussschicht oder Lösslehmüberlagerung mittel bis gering. Die Wassergewinnung beschränkt sich auf Quelfassungen und Flachbrunnen in den Talauen (Beschreibung der hydrogeologischen Teilräume von Hessen gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL)).

Die grundwasserleitenden Gesteine im Plangebiet sind mächtige Lockergesteine aus Auesedimenten, die sich aus Schluff, Sand, Kies, tonig, humos und karbonatisch zusammensetzen. Die Grundwasserbeschaffenheit ist hart. Die biologische Gewässergüte wird als mäßig belastet eingestuft (Hydrologischer Atlas Deutschland, BfG 2003). Aus der „Hydrologischen Standortkarte von Hessen“ ergibt sich, dass die Planungsfläche innerhalb einer Zone mit einer geringen Grundwasserergiebigkeit liegt. Bezüglich der Verschmutzungsempfindlichkeit wird den Flächen eine mittlere Empfindlichkeit attestiert. Das Plangebiet liegt in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet und im 100-jährlichen Hochwasserrisikogebiet der Gersprenz.

Im Plangebiet befinden sich weder offene Fließ- noch Stillgewässer. Westlich verläuft die Gersprenz.

Bewertung

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um durchlässige Grundwasserleiter, die eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen.

Die Versiegelung von Flächen trägt dazu bei, dass das Niederschlagswasser nicht mehr in ausreichendem Maß versickern kann. Die unversiegelten Gartenflächen des Plangebietes sind somit von Bedeutung für die Niederschlagswasserversickerung und den Wasserkreislauf.

8.3 Klima und Luft

Beschreibung

Das Klima in Brensbach ist mild und allgemein warm und gemäßigt. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Brensbach 10,2 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 900-1000 mm.

Entsprechend der Themenkarte „Klima“ des Landschaftsplans der Gemeinde Brensbach von 2008 liegt das Plangebiet in einem potenziell überwärmten Siedlungsraum. Westlich schließen potenzielle Luftleit- bzw. Luftsammelbahnen an. Diese sind im Bereich der unbebauten Ackerflächen westlich der Gersprenz.

Die Fließrichtung der möglichen Kalt- und Frischluft verläuft von Süd nach Nord bzw. parallel zur Bundesstraße 38.



Abbildung 5: Auszug aus der Themenkarte „Klima“ des Landschaftsplanes der Gemeinde Brensbach (2008)

Bewertung

Die üblicherweise in Bebauungsplänen vorgenommene grundlegende Nutzungsänderung zwischen Bestand und Planung, z.B. durch die Ausweisung von Bauflächen oder sonstigen intensiven Nutzungen, wird bei hier vorliegender Planung nicht vorgenommen. Das Plangebiet ist bereits bebaut und verfügt über keine Strukturen, die durch die Verdichtung der Bebauung verlorengehen und damit eine erhebliche Änderung des lokalen Klimas bewirken. Somit ist mit einer hohen Wahrscheinlichkeit zu prognostizieren, dass durch die hier vorliegende Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ einhergehen.

8.4 Ortsbild, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungskörpers von Brensbach. Die Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung aus Wohngebäuden mit Gartenbereichen im Süden, sowie östlich und nördlich gelegener Gewerbeflächen. Nördlich ist eine Tankstelle angesiedelt. Der als brachgefallene Gartenfläche ausgeprägte Grundstücksteil, welcher die größte unversiegelte Fläche darstellt, hat nur einen begrenzt positiven Einfluss auf das Ortsbild, da die Fläche von einer Mauer eingefasst ist und bis vor kurzen noch mit einem dichten Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern im Osten nicht einsehbar war.

Das Grundstück hat keine Bedeutung für Erholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung, da es in Privatbesitz ist.

Durch die Planung kommt es zu einer Neubebauung des Grundstücks mit einer Wohnbebauung. Durch eine ortsangepasste Gestaltung und eine angemessene Begrünung der Grundstücke kann der Neubau in das Ortsbild integriert werden.

8.5 Vegetation / Biototypen

Im Folgenden wird ein Überblick über die im Plangebiet zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Mai 2021 vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen gegeben.

Derzeit befinden sich auf der Grundstücksfläche ein Wohnhaus mit Garage/Schuppen und Gehölzbestände, wobei das Wohngebäude bereits entkernt wurde. Die Freiflächen liegen teilweise als versiegelte Flächen und als begrünte Flächen vor. Um die Gebäude sind die Grünflächen ruderalisiert, während sie im Südosten noch als Rasen-/ Wiesenfläche vorliegen. Westlich der Garage liegt ein kleiner Vorgarten mit einem Einzelbaum. Ein weiterer Einzelbaum steht im Süden zwischen den beiden Gebäuden.



Abbildung 6: Bestandsplan Biototypen (ohne Maßstab)

9. Artenschutzrechtliches Gutachten

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung, BLU Darmstadt, Mai 2021) und „Artenschutzfachliche Ergänzungsuntersuchungen zum Bauvorhaben, Kartierung von Fledermäusen“ (BLU, Darmstadt, Juni 2021) vor.

Ziel ist die Ermittlung der im Plangebiet und der näheren Umgebung potenziell zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) und die Beurteilung, ob für diese Arten eine Beeinträchtigung nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Bei der Festlegung des Untersuchungsraumes wurde berücksichtigt, dass die Eingriffsfläche von Bebauung umgeben ist, wodurch die projektbedingten Beeinträchtigungen in ihrer Reichweite begrenzt bleiben. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Folgen des Abbruch- und Neubauvorhabens sollten sich also vorzugsweise auf das Baufeld und dessen Kontaktzonen auswirken. Daher wurde ein lediglich ca. 30-40 m breiter Korridor um die Eingriffsfläche in die Erfassung miteinbezogen.

9.1 Fauna

Fledermäuse

Die visuelle Kontrolle des im Plangebiet nach den vorzeitigen Rodungen verbliebenen Baumbestands hat keine Nachweise von potenziellen Quartieren oder Versteckrequisiten erbracht. Es wurden keine Spalten, Höhlen oder Rindenrisse an den Stämmen und Ästen festgestellt. Derartige Requisiten existieren allenfalls ansatzweise.

Bei der Überprüfung der Gebäude haben sich mehrere Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse z.B. im Schuppen ergeben. Davon abgesehen eignen sich die Innenräume von Schuppen und Garage ansonsten nur bedingt als Quartierstandort. Es existieren kaum geeignete Strukturen, die als sichere Versteckplätze vor potenziellen Prädatoren fungieren könnten. Weder an den gemauerten Wänden noch im Bereich der abgehängten Decken aus einlagigen Bretterreihen. Auch an den Dachrändern und den Dachflächen konnten keine nennenswerten Quartierrequisiten festgestellt werden.

Durch die Entfernung von Plattenverkleidungen der Gebäude sind Spalten, Nischen und Ortgänge als Strukturen für Fledermäuse entstanden. Eine Besiedlung der Rollladenkästen hat sich ebenfalls bestätigt.

Im Juni 2021 wurden weitere Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen durchgeführt. Das Gutachten „Artenschutzfachliche Ergänzungsuntersuchungen zum Bauvorhaben, Kartierung von Fledermäusen“, BLU, Darmstadt, Juni 2021, ist wie folgt zusammengefasst:

Im Rahmen zweier weiterer stichprobenhaften Gebäudekontrollen haben sich keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung des Objektes durch Fledermäuse ergeben.

Fledermausaktivitäten wurden ausschließlich außerhalb des Abbruchgebäudes registriert und standen in keinerlei funktionalem Bezug zu diesem. Die an den Fassaden und innerhalb des ehemaligen Wohngebäudes vorhandenen Quartierrequisiten werden derzeit somit nicht von Fledermäusen frequentiert. Es ist allerdings ungewiss, ob dieser Zustand dauerhaft Bestand hat. Denn Fledermäuse sind darauf angewiesen, fortwährend neue Quartiere ausfindig zu machen, da jederzeit der Verlust eines Versteckplatzes ihres Quartierverbunds möglich ist. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass Spalten und Nischen des Wohngebäudes zukünftig von Fledermäusen besiedelt werden.

Es wird daher empfohlen, zeitnah vor dem geplanten Abbruchtermin nochmals zwei stichprobenhafte Kontrollen auf Fledermäuse durchzuführen. Wenn dabei nachgewiesen werden kann, dass keine Fledermäuse an den Gebäudeobjekten oder in deren Innenräumen präsent sind, ist der Gebäudeabbruch artenschutzrechtlich als unproblematisch einzustufen. Er sollte direkt nach der Kontrolle erfolgen.

Vögel

Im Verlauf der Übersichtsbegehung wurden insgesamt 15 Vogelarten im Plangebiet und in dessen näherem Umfeld beobachtet. In drei Fällen handelt es sich um Arten, die den Untersuchungsraum lediglich im Überflug (Kormoran, Rotmilan) bzw. Durchflug (Türkentaube) querten.

Von den Arten, die als Nahrungsgäste eingestuft wurden, kommen mit Ausnahme des Eichelhäfers alle anderen auch als potenzielle Brutvögel des Plangebietes in Betracht. Von ihnen dürften entsprechend ihren ausdauernd zu vernehmenden Reviergesängen die Arten Ringeltaube, Zaunkönig und Zilzalp zu den Brutvögeln im Hecken-/Gehölzgürtel der Gersprenz bzw. daran angrenzenden Gehölzen zu zählen sein.

Der mit einem in Hessen ungünstigen Erhaltungszustand bewertete Haussperling brütet offensichtlich im Bereich der Pferde-Stallungen auf dem südlich angrenzenden Wohngrundstück.

Innerhalb des Plangebietes konnten Reviergesänge von Buchfink, Girlitz, Hausrotschwanz und Mönchsgrasmücke verheard werden. Diese Arten dürften zu den Brutvögeln der Liegenschaft zählen bzw. über ein Revier verfügen, das mit diesem überlappt.

Vom Hausrotschwanz wurde ein Brutnachweis gemacht. Die Art brütete Ende April 2021 auf einem Balken im nördlichen Teil des Dachstuhls des Wohngebäudes.

Weitere Hinweise auf andere Gebäudebrüter ergaben sich nicht.

Aufgrund kürzlich vorgenommener großflächiger Rodungen ist davon auszugehen, dass aktuell nur noch ein im Vergleich zum Voreingriffszustand dezimierter Arten- und Individuenbestand angesiedelt ist.

Reptilien

Bei den insgesamt dreimaligen Kontrollen konnten keine Zauneidechsen innerhalb der Grundstücksfläche oder in dessen Kontaktzonen beobachtet werden.

Die vorhandenen Freiflächen sind nur bedingt als Lebensraum geeignet. Denn sie bilden keinen zusammenhängenden Verbund, sondern lediglich verschieden große, von breiten Pflasterflächen getrennte „Habitat-Patches“. Die individuelle Größe dieser relativ isolierten Teilflächen unterschreitet sicherlich das für eine dauerhafte Existenz erforderliche Minimalareal der Art. Lediglich die Wiese im Süden kommt den Ansprüchen der Art in Bezug auf die Größe des Lebensraums nahe.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen kann im Plangebiet relativ sicher ausgeschlossen werden. Auch andere Reptilienarten sind vor Ort nicht zu erwarten. Ebenso keine Bilche (Haselmaus, Gartenschläfer).

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Arten

Das am Stamm einer alten Weide an der südöstlichen Grundstücksgrenze festgestellte Bohrloch ließ sich keiner bestimmten Insektenart zuordnen. Es handelt sich aber sicherlich nicht um ein Bohrloch des streng geschützten Heldbocks (*Cerambyx cerdo*).

9.2 Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Bebauung des Untersuchungsgebietes verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind:

Baubedingte Wirkungen/Wirkprozesse

Zu den baubedingten Projektwirkungen zählen alle zeitlich begrenzten, auf die Bauphase beschränkten Beeinträchtigungen des örtlichen Artenbestandes. Die Beeinträchtigungen wirken sich sowohl auf Arten innerhalb des Baufelds als auch auf Arten angrenzender Standorte aus.

Baubedingte (bauzeitliche) Wirkfaktoren	Mögliche Beeinträchtigungen
Abbruch der Bestandsgebäude	Verlust von Ruhe-/Fortpflanzungsstätten, ggf. Tierverluste
Beräumung des Baufelds, ggf. zusätzliche Rodungen	Verlust von Ruhe-/Fortpflanzungsstätten und Nahrungshabitaten, ggf. Tierverluste
Einrichten und Vorhalten der BE-Fläche	Vorübergehender Entzug von Lebensraum und Nahrungsressourcen
Bauarbeiten, Baustellenverkehr, Lieferverkehr	Störung des Brutgeschäfts in den Kontaktzonen des Eingriffsraums, Entwertung von Lebensraum, Vergrämung von Tieren

Anlagebedingte Wirkungen/Wirkprozesse

Anlagebedingte Projektfolgen resultieren in erster Linie aus der Flächeninanspruchnahme durch den neuen Gebäudekomplex. Hinzu kommen ggf. Störungen durch die vom Neubau ausgehenden optischen Wirkungen auf Arten des Umfelds.

Anlagebedingte Wirkfaktoren	Mögliche Beeinträchtigungen
Flächenentzug durch den Neubau inklusive Stellflächen	Dauerhafter Verlust von Lebensraum, Verlust von Nahrungshabitaten
Optische Störwirkung des Gebäudes	Entfällt

Nutzungsbedingte/betriebsbedingte Wirkungen/Wirkprozesse

Die betriebsbedingten Auswirkungen beinhalten die in das Umfeld ausstrahlenden Emissionen und Beeinträchtigungen durch die Nutzung des Mehrfamilienhauses. Hierzu zählen u.a. Störungen in Form von Verlärmung und visuelle Störungen inklusive künstlicher Beleuchtung.

Da im konkreten Fall „lediglich“ eine Ausweitung der früheren Nutzungssituation angestrebt wird (Ersatz eines Einfamilienhauses durch ein Mehrfamilienhaus), ergeben sich keine grundsätzlich neuen Beeinträchtigungen. Zwar kommt es zu einer merklichen Verstärkung der ursprünglichen Wirkfaktoren, in Anbetracht der Lage des Objektes (Gewerbegebiet, Bundesstraßen-Nähe) kann dies aus der Sicht des Artenschutzes aber weitgehend vernachlässigt werden.

9.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Die individuelle (= vertiefte) Prüfung mittels Artenblättern beschränkt sich auf folgende Arten: Zwergfledermaus, Girlitz.

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	Vor Beginn der Abbrucharbeiten und anderen die Baumaßnahme vorbereitenden Arbeiten ist nachzuweisen, dass die im Wirkraum des Vorhabens brütenden Vögel ihr Brutgeschäft abgeschlossen haben bzw. durch die anstehenden Arbeiten nicht beeinträchtigt werden. Dies betrifft sowohl die in den Strauch- und Gehölzbeständen brütenden Arten als auch Gebäudebrüter. Also auch den Hausrotschwanz, der zum Zeitpunkt der Ortsbegehung Ende April 2021 im Dachboden des Wohngebäudes brütete.	Vögel
2	Der Gebäudeabbruch kann erst dann in Angriff genommen werden, wenn nachgewiesen wurde, dass an den Gebäudeobjekten oder in deren Innenräumen keine Fledermäuse übertagten bzw. dort ihre Wohnstuben eingerichtet haben. Dazu ist es erforderlich, die Gebäude während des abendlichen Aktivitätsbeginns von Fledermäusen per Sicht und mittels Ultraschalldetektor auf ausfliegende Tiere zu kontrollieren. Die Kontrollen müssen einerseits zeitnah vor dem geplanten Abbruch und andererseits an mehreren (mindestens 4) Abenden erfolgen, um ein verlässliches Ergebnis zu erhalten.	Fledermäuse

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
	Darüber hinaus wird empfohlen, im Dachboden des Wohngebäudes einen oder zwei Batrecorder aufzustellen, um damit eventuelle Fledermaus-Aktivitäten zu erfassen. Die Aufzeichnungen sollten über einen Zeitraum von mindestens einer Woche erfolgen. Die weitere Vorgehensweise richtet sich nach dem Ergebnis der Untersuchungen. Sollten Einzeltiere am/im Gebäude übertagen, können die von den Tieren genutzten Versteckrequisiten nach dem abendlichen Ausflug verschlossen bzw. der Zugang versperrt werden, um die Tiere auf diese Weise zu „vergrämen“. Der Erfolg der Maßnahme wäre final zu überprüfen. Werden bei den Überprüfungen allerdings keine Fledermausaktivitäten im Gebäudebereich bzw. an den Gebäuden festgestellt, kann unmittelbar darauf deren Abbruch erfolgen.	
3	Im Rahmen der Übersichtsbegehung wurden keine Vorkommen von Zauneidechsen innerhalb der Liegenschaft festgestellt. Sie werden hier auch nicht erwartet. Dennoch sollte dieser Sachverhalt unmittelbar vor Abbruch der Gebäude nochmals durch eine kurze Kontrollbegehung überprüft werden.	Reptilien

9.4.2 Ausgleichsmaßnahmen inklusive CEF-Maßnahmen

Zur Kompensation der Quartierverluste der Wochenstubenkolonie der Zwergfledermaus sind am Trafoturm unweit südöstlich des Plangebietes 6 Fledermaus-Flachkästen zu exponieren. Die Kästen sind unterhalb der Dachränder anzubringen und dürfen den Einflug in die dort für Fledermäuse eingerichteten Maueröffnungen nicht behindern.

Außerdem ist darauf zu achten, dass keine Flachkästen auf der zur B 38 gewandten Fassadenseite angebracht werden, da aus diesen Kästen abstreichende Tiere ggf. mit dem Verkehr auf der B 38 in Konflikt kommen können.

Es wird empfohlen, Großraum-Flachkästen 3FF (ohne Inspektionsluke) von Schwegler zu verwenden.

Von den Eigentümern des Trafoturms ist eine verbindliche Versicherung vertraglich einzuholen, die sowohl die Anbringung der Fledermauskästen als auch deren regelmäßige Kontrolle durch den Vorhabenträger und durch von dieser damit beauftragten Personen oder durch fachkundige Dritte gewährleistet.

Die Gemeinde Brensbach und die Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises sind sowohl über die erfolgte Installation der Fledermauskästen als auch über deren Sicherung an der vorgenannten Trafo-Station zeitnah zu unterrichten.

10. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Straßenverkehrsgeräusche der B 38 ein. Eine Einschätzung über die das Plangebiet betreffenden Immissionen wurde mithilfe des sogenannten „Lärmviewer Hessen“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ermittelt. Gemäß der Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie, 2002/49/EC) muss die Belastung durch Umgebungslärm anhand von Lärmkarten ermittelt bzw. dargestellt werden. Die Erhebung der Lärmbelastung dient unter anderem auch der Information der Öffentlichkeit.

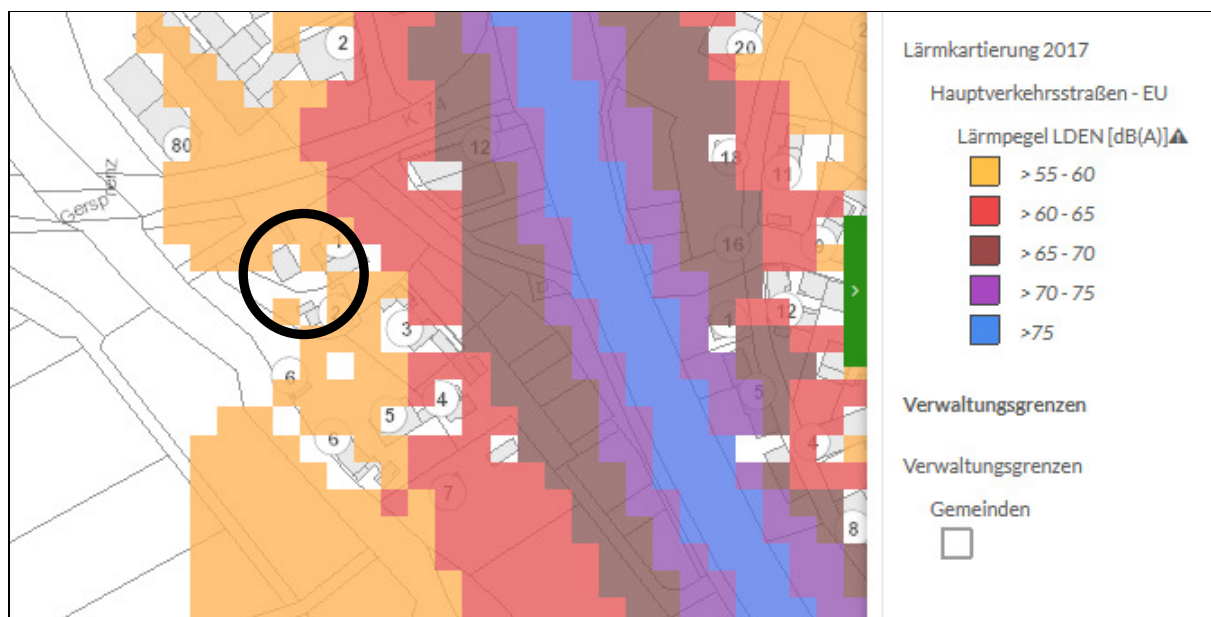


Abbildung 7: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie – Tagespegel (HLNUG 2017)

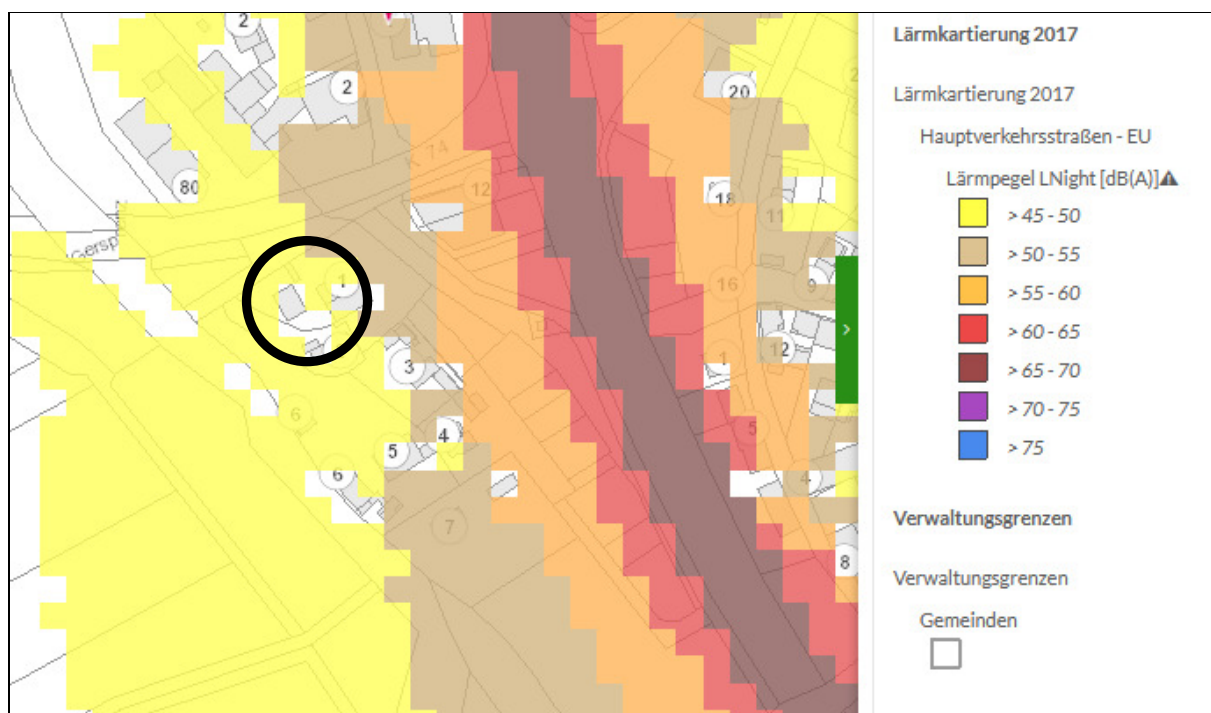


Abbildung 8: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie – Nachtpegel (HLNUG 2017)

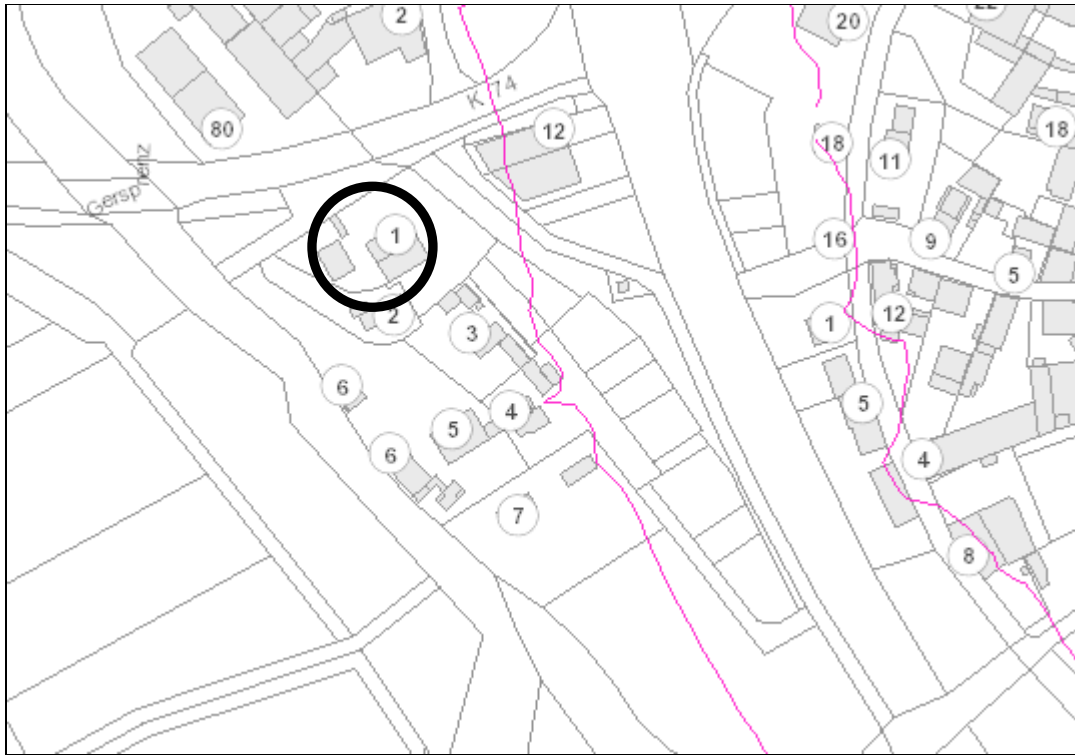


Abbildung 9: Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie – 65 dB(A)-Isophone (HLNUG 2017)

Nach der Lärmkartierung ergeben sich an der östlichen Fassade folgende Lärmpegel (bei freier Schallausbreitung:

Lärmpegel Tags L_{DEN} von 55 bis 60 dB(A)

Lärmpegel Nachts L_{NIGHT} von 45 bis 50 dB(A)

10.1 Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts können sich bei freier Schallausbreitung für das Plangebiet Tags Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) ergeben.

Bis zu einem Wert von **64 dB(A)**, der dem Tag-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete entspricht, sind z. B. nach dem Urteil des OVG Lüneburg vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97) oder gemäß S. 9 der „Frankfurter Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnissen“ gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Dies gilt im Wesentlichen für das Schutzziel der Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien).

Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen für den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 sichergestellt, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ausreichend dimensioniert wird.

10.2 Beurteilung der Geräuschbelastungen der Gebäudefassaden

Für die Umsetzung des Vorhabens sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die städtebauliche Struktur können aber dem Verkehrslärm abgewandte Bereiche geschaffen werden. An den straßenzugewandten Fassaden können durch technische/bauliche Maßnahmen an der Fassade sowie den Türen und Fenstern in den Wohnungen die unvermeidlich hohen Lärmwerte gemindert und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Die mit den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verbundenen Einschränkungen (u.a. Konstruktionsmehrkosten, Einbau von Lüftungsanlagen) werden für den Bauherrn als auch für die Bewohner als hinnehmbar bewertet.

10.3 Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Bezüglich der passiven Lärmschutzmaßnahmen wird auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) als Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen verwiesen, die u.a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. Nach dieser DIN ergeben sich in Abhängigkeit vom zugrunde gelegten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u.ä. sowie Büroräume. Ausschlaggebend für die Dimensionierung ist ferner der Anteil der Fensterflächen.

Die Bemessung der Luftschalldämmung ist erst im Rahmen der Genehmigungsplanung der Gebäude vorzunehmen. Dabei obliegt die Entscheidung, welche konkreten baulichen oder technischen Vorkehrungen an den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden, dem Bauherrn. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 hinsichtlich des Außenlärms zu führen.

11. Bodenbewertung

11.1 Bodenfunktionale Gesamtbewertung

In der Darstellung der „Bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ im BodenViewer Hessen wird das Plangebiet mit dem Funktionserfüllungsgrad 0 – „nicht bewertet“ dargestellt. Das bedeutet, dass die natürliche Bodenfunktion und Wertigkeit aufgrund anthropogener Überformung beeinträchtigt ist. An den Bodenschutz werden für das weitere Planvorhaben keine speziellen Anforderungen formuliert. Es gelten jedoch die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

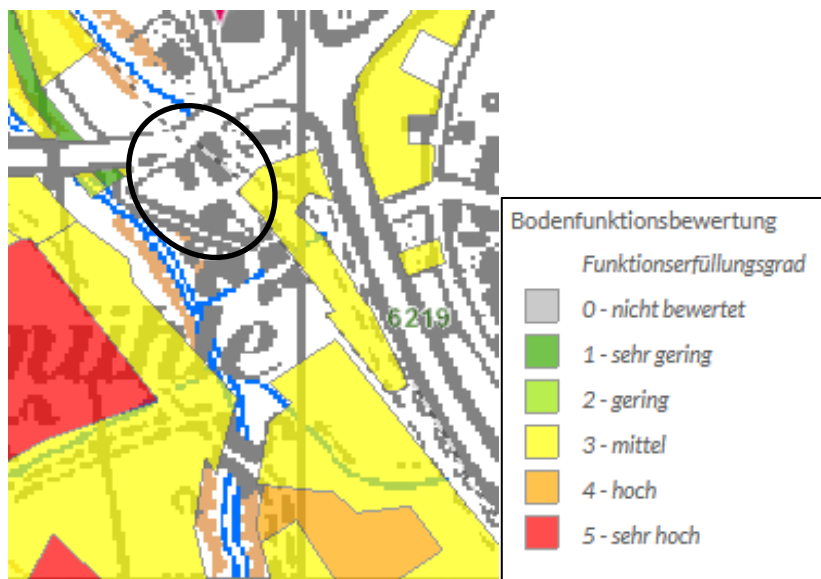


Abbildung 10: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BodenViewer Hessen)

11.2 Beeinträchtigungen des Bodens

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

11.3 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung (GRZ), zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge, zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Diese Maßnahmen tragen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen bei.

12. Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es um eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städttebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Begrünung festgesetzt.

13. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Klimaökologie

Bei Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4, den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Erneuerbare Energien

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die der Nutzung von Erneuerbaren Energien entgegenstehen. Insbesondere eignen sich die Dachflächen für die Solarenergienutzung. Im Übrigen werden die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020; (BGBl. I S. 1728) beachtet.

14. Belange der Wasserwirtschaft

14.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung / Löschwasser

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Wasserbedarfsprognose

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan können im Plangebiet rund 20 Wohneinheiten (WE) entstehen. Auf dieser Grundlage wird der Wasserbedarf für das Plangebiet überschlägig ermittelt. Unter der Annahme von 2,3 Personen/Wohneinheit und 125 l/Person/Tag errechnet sich der Wasserbedarf wie folgt:

Ca. 20 Wohneinheiten (WE)	46 Ew (2,3 Pers. / WE)
Täglicher Wasserbedarf pro Person (geschätzt 125 l pro Tag)	0,125 m³/Pers.*d
Jährlicher Wasserbedarf (gerundet)	2.100 m³/a

Der hochgerechnete Tagesbedarf von prognostizierten 46 Einwohnern liegt bei etwas unter 6 m³/Tag (d). Diese Menge kann problemlos sichergestellt werden.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück rückzuhalten bzw. zu versickern bzw. im Trennsystem über die Brensbacher Straße der Gersprenz zuzuführen.

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden in den textlichen Festsetzungen in Form von Teilversiegelungen (wasserdurchlässige Bauweise) getroffen.

14.2 Überschwemmungsgebiet und Hochwasser-Risikogebiet der Gersprenz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets und des Hochwasser-Risikogebietes der Gersprenz, einem Gebiet, das bis zu einer Höhe von ca. 1,00 m überschwemmt werden kann.

Auswirkungen auf die Hochwasserabflussverhältnisse

Zum Nachweis, dass durch das geplante Vorhaben keine Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse beim 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀) entstehen, wurde eine Untersuchung durchgeführt: „Auswirkungen auf das Hochwasserabflussgeschehen der Gersprenz“, BGS Wasser, Mai 2021.

Zur Untersuchung möglicher Auswirkungen erfolgten stationäre 2D hydronumerische Berechnungen auf der Grundlage des für die Hochwassergefahrenkarte Gersprenz erstellten Berechnungsmodells. Betrachtet wurden die heutige Situation und der aktuelle Plan-Zustand.



Abbildung 11: Überschwemmungsfläche im Vorhabenbereich beim 100-jährlichen Gersprenzhochwasser gemäß Hochwassergefahrenkarte (BGS Wasser, Mai 2021)

Ergebnis der Untersuchung ist, dass das Vorhaben praktisch nicht auf die Abflussverhältnisse beim 100-jährlichen Hochwasser der Gersprenz auswirkt.

Eine durch das Vorhaben bedingte Beeinträchtigung Dritter oder eine Verschärfung der Hochwasserabflussverhältnisse ist somit auszuschließen.

Die vorhabenbedingte Retentionsraumbilanz zeigt bei einem Retentionsraumgewinn von rund 9 m³ und einem Retentionsraumverlust von knapp 1,5 m³ einen positiven Saldo von etwa 7,5 m³. Durch das Vorhaben geht somit kein Retentionsraum verloren, vielmehr wird zusätzlicher Retentionsraum geschaffen. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher nicht.

Vom Büro BGS Wasserwirtschaft GmbH wurden im Jahr 2022 weitere Untersuchungen und Berechnungen bezüglich der Hochwassersicherheit im Falle des HQ100 und im Falle des HQextrem durchgeführt.

Als Fazit der Untersuchungen lässt sich festhalten, dass sich das geplante Vorhaben bei HQ100 nur im Vorhabensbereich selbst, d.h. lokal nur sehr begrenzt, auf die Abflussverhältnisse auswirkt. Außerhalb davon entstehen keine Veränderungen. Die gleiche Situation lässt sich auch für HQextrem erreichen, wenn die Freianlagenplanung so ausgeführt wird, dass die Riegelwirkung des geplanten Gebäudes auf den Rückfluss ausgeuferter Abflussanteile in die Gersprenz kompensiert wird.

Mit den hydraulischen Berechnungen konnte somit der Nachweis geführt werden, dass von dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der Abflussverhältnisse einhergeht (HQ100) bzw. ein solcher Zustand durch entsprechende Gestaltung der Freianlagen erreicht werden kann (HQextrem).

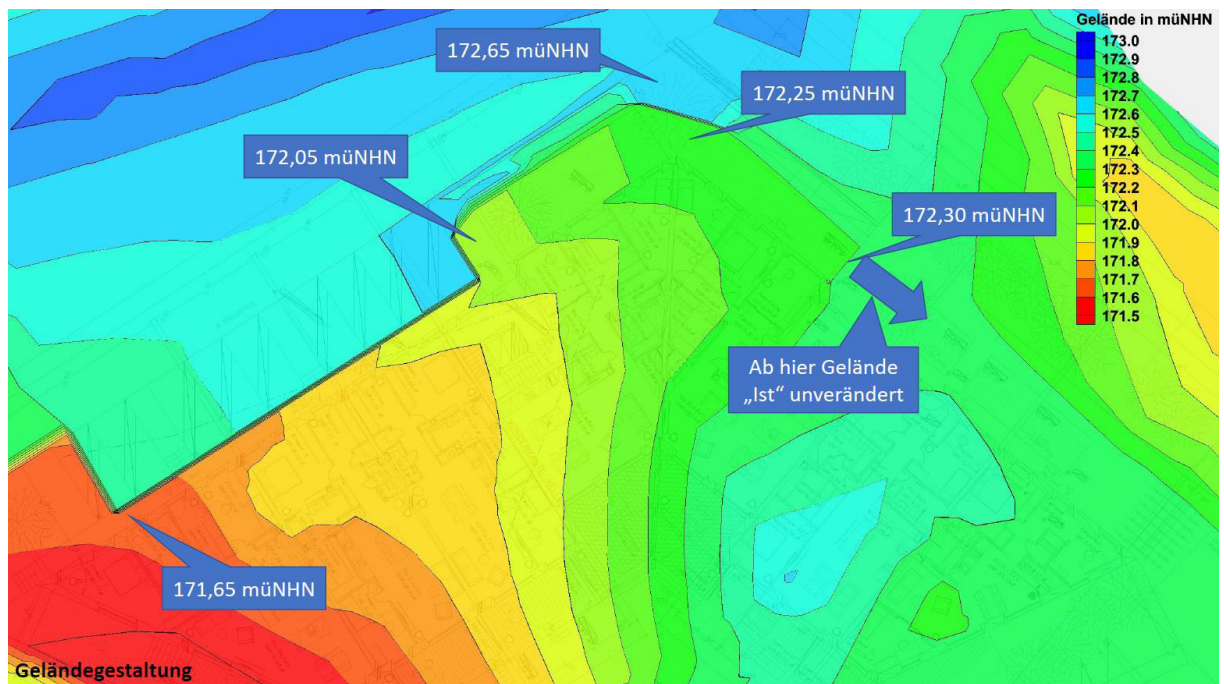


Abbildung 12: Geländegestaltung aufgrund HQextrem Gersprenzhochwasser (BGS Wasser, Januar 2022)

Die in den Nachweisen der Hochwasserfälle HQ100 und HQextrem des Büros BGS Wasser formulierten Anforderungen an den Hochwasserschutz werden im Bebauungsplan beachtet und zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Mit E-Mail vom 20.12.2021 hat die Untere Wasserbehörde des Odenwaldkreises aufgrund der neuen Untersuchungen und Berechnungen eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG in Aussicht gestellt.

15. Altlasten

Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

16. Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept

Es ist vorgesehen, die bestehenden Gebäude für den Neubau eines Mehrfamilienhauses abzureißen. In dem Neubau sind zurzeit 19 Wohneinheiten geplant.

Der Entwurf stellt eine städtebauliche Erweiterung der bestehenden Bebauung entlang der Brensbacher Straße dar. Der symmetrisch aufgebaute Baukörper reagiert auf die städtebauliche Situation des Eckgrundstücks. Ein etwas höher angelegter Mitteltrakt dient als Verbindung der beiden seitlich angeordneten Trakte, welche sich zu beiden Seiten in die Grundstücksform einfügen. Die Dachformen der beiden Seitentrakte werden als Pultdach ausgeführt und orientieren sich gestalterisch an der nördlich angrenzenden Bebauung.

Für den Neubau sind zwei Vollgeschosse sowie ein zurückgesetztes Staffelgeschoss geplant. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwasserrisikogebiet soll der rechte Gebäudekörper aufgeständert ausgeführt werden und das Kellergeschoss nur unter dem Mitteltrakt zur Unterbringung der Gebäudetechnik und der Mieterkeller realisiert

werden, sodass durch die Bebauung kein Retentionsraum verloren geht. Nach Prüfung durch ein Büro für Wasserwirtschaft wird die Situation durch die neue Bebauung im Vergleich zum Bestand sogar günstiger.

Die beiden Erschließungskerne des Gebäudes werden über zwei zum Mitteltrakt axial angeordnete barrierefreie Rampen erschlossen. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten zusätzlich außenliegende Eingangsbereiche, wodurch eine gewisse Privatheit und Individualität geschaffen wird. Alle Wohneinheiten erhalten private, nach Süden ins Grüne ausgerichtete Terrassen- und oder Gartenbereiche sowie Wintergärten im 1. Obergeschoss. Ebenso ist ein gemeinschaftlicher Gartenbereich geplant.

Die Stellplätze werden entlang der Brensbacher Straße und im hinteren Bereich des Baugrundstücks nachgewiesen. 9 Stellplätze sollen außerdem auf dem angrenzenden städtischen Grundstück im Nordosten nachgewiesen werden.

Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Neubebauung wird sich die Kfz-Anzahl in den umliegenden Straßen durch die maximal 19 Wohneinheiten nur vergleichsweise geringfügig erhöhen. Für die maximal 30 Wohneinheiten sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Brensbach (2 Stellplätze pro Wohneinheit) 38 Stellplätze für ebenso viele Kfz nachzuweisen. Die Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 empfiehlt zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens in der morgendlichen Spitzenstunde die Schätzformel: Pkw-Bestand x 0,35. Somit werden schätzungsweise 13 Kfz in den Spitzenstunden am Morgen oder am Abend fahren.

17. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

17.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet vorhabenbezogen zu Wohnzwecken umgenutzt werden, weshalb vorhabenbezogen Wohngebäude zulässig sind. Es werden darüber hinaus Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zugelassen. Genauere Angaben zu den Nutzungen werden im Rahmen eines Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger geregelt.

17.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich das Bauvorhaben in die bauliche Umgebung einfügt.

Da Balkone, Terrassen und Vordächer zur Grundfläche zählen, ist zur Ermöglichung dieser Gebäudeteile eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,42 notwendig.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauGB – GRZ II

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 ergibt sich nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zunächst, dass eine Grundflächenzahl von 0,6 unter Hinzurechnung von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eingehalten werden muss und somit 40 % der Grundstückflächen unversiegelt bleiben müssen.

Die Unterbringung der Stellplätze für Anwohner ist oberirdisch vorgesehen. Außerdem werden weitere Nebenanlagen (z.B. Fahrradstellplätze und Müllstandorte) benötigt. Aufgrund dessen ist eine Überschreitung der GRZ I durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von maximal 0,8 (GRZ II) zulässig. Trotz der höheren Dichte sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Hierzu tragen insbesondere die als Garten genutzten Flächen bei. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bebauung ist somit gewährleistet. Eine GRZ von insgesamt maximal 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann als verträglich gewertet werden, da die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringfügig sind.

Als Ausgleich für die hohe bauliche Verdichtung auf dem Baugrundstück werden Maßnahmen zugunsten des lokalen Naturhaushaltes festgesetzt. Hierzu zählen die Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien.

17.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Als weitere Festsetzung zum Maß der Nutzung wird eine Festsetzung zur Gebäudehöhe von $GH_{\max} = 11,00$ m (höchster Punkt des Daches) getroffen. Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist notwendig, da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist.

Diese Gebäudehöhe ist für zweigeschossige Gebäude mit einem Staffelgeschoss und einem Flachdach bzw. flach geneigten Dach notwendig.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird ein Kanaldeckel außerhalb des Gebiets mit einer Höhe von 172,54 m ü. NN festgesetzt.

Damit im Einzelfall auf technisch zwingende Bedingungen reagiert werden kann, sind im Bebauungsplan Höhenüberschreitungen für technische Aufbauten um bis zu 2,00 m zulässig. Damit die technischen Aufbauten nicht zu massiv auftreten dürfen diese Anlagen nur maximal 10 % der Dachfläche überdecken. Zur Förderung einer energetischen Planung dürfen Anlagen zur Solarenergiegewinnung die gesamte Dachfläche überdecken und die Gebäudehöhe um bis zu 0,80 m überschreiten.

17.4 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet und im Hochwasserrisikogebiet der Gersprenz werden im Plangebiet zeichnerisch und textlich Höhenlagen festgesetzt. So wird festgesetzt, dass die Unterkante des Gebäudes in der Planzeichnung gekennzeichneten, aufgeständerten Bereich in einer Höhenlage von mindestens 172,55 m ü. NN und Stellplätze auf Straßenniveau anzulegen sind.

Ebenso werden Geländeanpassungen in den Freiflächen festgesetzt.

17.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein enges Baufenster festgesetzt.

Zur Steigerung der Wohnqualität und der Energieeffizienz wird außerdem eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,50 m für die Errichtung von Terrassen und Balkonen und bis zu einer Tiefe von 5,00 m für Rampen und Podeste zugelassen. Dadurch besteht beim Bau noch eine gewisse Flexibilität.

17.6 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Form von Gebäuden und ihre Anordnung zueinander. Die Bauweise der Einzelhäuser ist Teil der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, so dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und die Länge dieser Hausformen höchstens 50 m betragen darf.

17.7 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Um notwendige Terrassen und Stellplätze näher an den Nachbargrenzen zu ermöglichen, wird von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch gemacht. Dieser ermöglicht es, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zu treffen

Damit einzelne Terrassen in einem geringeren Abstand als 3,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig sind, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass abweichend

von § 6 Abs. 5 HBO, diese in einem Abstand von bis zu 1,00 m zu den Flurstücken 38/3 und 38/5 errichtet werden können. Ebenso dürfen Stellplätze in einem Abstand von bis zu 0,80 m zum Flurstück 38/5 errichtet werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben damit gemäß § 6 Abs. 11 HBO Vorrang.

Trotz der Festlegung von verringerten Abständen werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belichtung und Belüftung ausreichend gewahrt.

17.8 Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen wird eingeschränkt, um die Freihaltung von Grundstücksbereichen von diesen Anlagen zu gewährleisten.

Aus diesem Grund sind oberirdische Stellplätze ausschließlich in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in diesen Flächen nicht zulässig.

Da i.d.R. Wärmepumpen einen Teil Hauptanlage darstellen, aber auch außerhalb des Gebäudes positioniert sein können, sind Wärmepumpen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Da Nebenanlagen das städtebauliche Bild mitprägen, sind auf den Grundstücksfreiflächen solche baulichen Anlagen nur in Form Fahrradabstellanlagen und -räumen, Standflächen für Müllbehälter und Paket-/Postboxen zulässig.

17.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es sind gemäß passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich, um einen Schutz von Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Gebäuden planungsrechtlich zu sichern und herzustellen. Es wird auf Kapitel 10 verwiesen.

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

Gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1 ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Die DIN 4109 kann bei der Bauverwaltung der Gemeinde Brensbach eingesehen werden.

17.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

17.10.1 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubaufwurf und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

17.10.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Ableitung dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern

nach stärkeren Niederschlagsereignissen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

Die Versickerung bedarf jeweils im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

17.10.3 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Es wird auf Kapitel 9 verwiesen.

17.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

17.11.1 Begrünung von Stellplätzen

Zur Gestaltung der Stellplätze wird die Anpflanzung schattenspendender Bäume festgesetzt, um eine „Aufheizung“ der Fläche und eine erhöhte Staubbildung zu vermeiden. Weiterhin dienen die Anpflanzungen der Durchgrünung des Plangebietes und der Schaffung von Lebensräumen für Kleinsttiere. In einem entsprechenden Pflanzbeet sollen den Bäumen angemessene „Lebensbedingungen“ ermöglicht werden.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Brensbach wird festgesetzt, dass je 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen ist.

17.11.2 Grundstücksbegrünung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Begrünung der Grundstücke und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzung belässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

17.11.3 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

18. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

18.1 Dachformen und -neigungen

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig sind. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude. Mit dieser Festsetzung wird angestrebt, der Neubebauung ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben.

18.2 Einfriedungen

Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre. Die Einschränkung der Materialien zur Herstellung der Einfriedungen trägt zu einem harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

Als Sichtschutz sind entlang der Grundstücksgrenze in Richtung des Flurstücks Nr. 38/5 eine Gabionenwand mit einer Mindesthöhe von 2,00 m zu errichten und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen in Richtung der Flurstücke Nr. 38/3 und 38/5 eine Hecke aus heimischen Gehölzen mit einer Mindesthöhe von 2,00 m über der Geländeoberfläche zu pflanzen.

Ansonsten sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberfläche zulässig.

18.3 Sichtschutzanlagen

Durch die Festsetzung von Sichtschutzanlagen an Mülltonnenabstellplätzen für Bewohner werden diese Anlagen den direkten Blicken entzogen. Dadurch tragen sie zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

18.4 Fahrradabstellanlagen

Abweichend von der Stellplatzsatzung wird festgesetzt, dass Pkw-Abstellplätze mit einer Grundfläche von 5,00 m x 2,50 m je Stellplatz und Abstellplätze für Fahrräder auch mit einer Grundfläche kleiner als 2,00 m² je Stellplatz zulässig.

Diese Abmessungen sind für das Abstellen von Pkw und bei gegenüberliegender Abstellung für Fahrräder ausreichend.

18.5 Gestaltung von Rampen, Wegen und Terrassen

Wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet der Gersprenz sind Zugangsrampen, Wege und Terrassen aufgeständert als eine leichte Konstruktion (z.B. Stahlgitter mit Holzbelag) herzustellen.

19. Begründung der wasserrechtlichen Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und zu sammeln.

Der Verwendung für die Freiflächenbewässerung, die WC-Spülung und die Waschmaschine etc. ist Stand der Technik und wird zur Umsetzung empfohlen.

20. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Im Plangebiet ist mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Zusätzlich können in nassen Jahren und nach starken Niederschlagsereignissen die Grundwasserspiegel nochmals ansteigen. Aus diesem Grund wird der gesamte Plangeltungsbereich als vernäsungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet.

21. Begründung der Nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des

§ 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen nachrichtlich übernommen werden.

21.1 Überschwemmungsgebiet der Gersprenz gemäß § 76 WHG

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Gersprenz.

Nach § 78 Abs. 4 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen. Ausnahmen von diesem Verbot können im Einzelfall von der zuständigen Behörde zugelassen werden.

Von der unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises wurde eine Einzelfallgenehmigung in Aussicht gestellt.

21.2 Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG

Die Lage im Hochwasser-Risikogebiet der Gersprenz wurde gemäß § 78b WHG nachrichtlich übernommen. Gemäß Hochwassergefahrenkarte ist bei derzeitiger Höhenlage des Geländes mit einer Überflutung zu rechnen. Deshalb sind Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sieht das Wasserhaushaltsgesetz eine Mitwirkungspflicht beim Bauherren vor: So ist Jedermann nach § 5 Abs. 2 WHG verpflichtet, in Eigenverantwortung geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Die Belange des Hochwasserschutzes müssen in der Planung, in der Bauausführung und in der späteren Nutzung beachtet werden. Diese Mitwirkungspflicht wird im Bebauungsplan durch den Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise gewürdigt, wodurch Bauwillige hinsichtlich der Hochwasservorsorge sensibilisiert werden.

Es wird auf die „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit; 2016 verwiesen. Die Hochwasserschutzfibel kann Bauherren, Hausbesitzern und Mietern wertvolle Hinweise zur Hochwasservorsorge und hochwasserangepassten Bauweise geben. Aber auch für Architekten und Ingenieure, die im Rahmen der Gebäudeplanung Schutzkonzepte entwerfen, kann sie eine wichtige Planungshilfe sein und dazu beitragen, dass größere Schäden verhindert und unnötige finanzielle Belastungen vermieden werden.

22. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

22.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch den Bebauungsplan wird der Bau eines Mehrfamilienhauses planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Brensbach einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung in Form der bestehenden Bebauung der Fläche kommt es durch das Vorhaben zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Vermeidung, Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Versickerung von Niederschlagswasser, Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen,

- Baumanpflanzungen und Grundstücksbepflanzung.

22.2 Ausgleich

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

23. Durchführungsvertrag

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließt die Gemeinde einen Durchführungsvertrag mit dem Eigentümer und dessen Rechtsnachfolgern.

Der Vertrag enthält u.a. folgende den Bebauungsplan ergänzende Regelungen:

- Städtebauliche Planung des Vorhabens,
- Kostentragung und Fristen für die Baudurchführung,
- Artenschutzmaßnahmen und deren dauerhafte Sicherung,
- Regelungen zur Erweiterung der bestehenden Parkfläche auf der angrenzenden gemeindlichen Fläche (Gemarkung Brensbach, Flur 3, Flurstück 8/3) auf Kosten der Vorhabenträgerin, so dass die Stellplätze auf dieser Fläche unter Abschluss eines Pachtvertrages nachgewiesen werden können.

24. Planungsstatistik

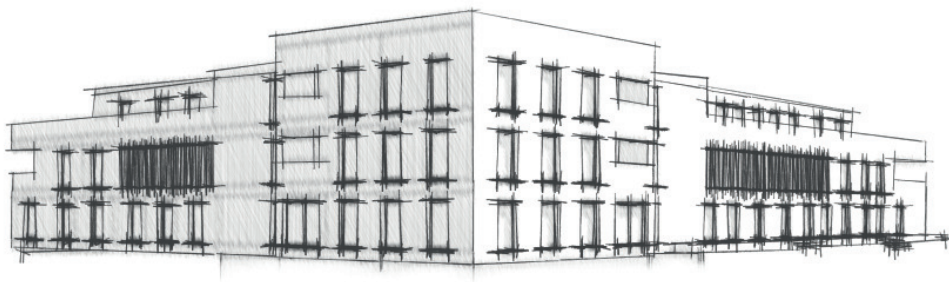
Geltungsbereich Bebauungsplan ca. 2.500 m²

25. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

Gemeinde Brensbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Hornsmühle 1"



NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
TEILUNTERKELLERT
HORNSMÜHLE 1 64395 BRENSBACH

Stand Juni 2021 / Änderungen in den Planzeichnungen Stand Januar 2022

- Es wird bestätigt, dass der Planinhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 24.03.2022 übereinstimmt. Gemäß § 13 Abs.3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hornsmühle 1" -

Gemeinde Brensbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Hornsmühle 1"

Beschreibung des Vorhabens

Auf dem Grundstück Hornsmühle 1 in Brensbach soll künftig neuer Wohnraum entstehen. Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Randlage westlich des Ortskerns der Gemeinde Brensbach und östlich des Ortskerns Wersau und genießt einen wundervollen Blick auf die sich südlich erstreckenden Felder. Ein Ort, an dem sich die neuen Bewohner zukünftig 'zu Hause' fühlen sollen. In nur wenigen Gehminuten erreicht man den Ortskern der Gemeinde Brensbach sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten.

Städtebau

Volumetrisch stellt der Entwurf eine städtebauliche Erweiterung der bestehenden Bebauung entlang der Brensbacher Strasse dar. Die Idee ist ein symmetrisch aufgebauter Baukörper der auf die städtebauliche Situation des Eckgrundstückes reagiert. Ein etwas höher angelegter Mitteltrakt dient als Verbindung der beiden seitlich angeordneten Trakte welche sich zu beiden Seiten in die Grundstücksform einfügen. Die Dachformen der beiden Seitentrakte werden als Pultdach ausgeführt und orientieren sich dabei gestalterisch an der nördlich angrenzenden Bebauung. Um das Gebäude optimal in das sich rückwärtig erstreckende 'grüne' Umfeld zu integrieren, sollen die Freibereiche großzügig mit Hecken und Bäumen bepflanzt werden.

Architektur

Gestalterisch erhält das Gebäude eine klar strukturierte Fassade und eine ruhige Form der Kubatur wodurch ein gesamtheitlich ruhiges und stimmiges Erscheinungsbild erreicht werden soll. Aufgebaut wird es aus zwei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss als oberen Abschluss. Die Höhe des Gebäudes orientiert sich in ihrer Geschossigkeit an dem vorhandenen Bestand welcher ebenso zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweist. Aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude zu Teilen im Bereich des Hochwasserschutzbereiches liegt, soll der rechte Gebäudeteil aufgeständert ausgeführt werden und das Kellergeschoss nur unter dem Mitteltrakt zur Unterbringung der Gebäudetechnik und der Mieterkeller realisiert werden, sodass durch die Bebauung kein Retentionsraum verloren geht. Nach Prüfung durch ein Büro für Wasserwirtschaft wird die Situation durch die neue Bebauung im Vergleich zum Bestand sogar begünstigt. Die nachzuweisenden Stellplätze werden entlang der Brensbacher Strasse sowie im hinteren Bereich des Grundstückes nachgewiesen. 9 Stellplätze sollen aufgrund der kleinen Unterkellerung auf dem städtisch angrenzenden Grundstück im Nordosten dargestellt werden.

Wohnungen

In dem Neubau entstehen 19 qualitätsvolle neue Wohneinheiten. Erschlossen werden die beiden Erschließungskerne über zwei axial zum Mitteltrakt angeordnete barrierefreie Rampen. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten zusätzlich außenliegende Eingangsbereiche wodurch eine gewisse Privatheit und Individualität geschaffen wird. Alle Wohneinheiten erhalten private nach Süden ins Grüne ausgerichtete Terrassen- und/oder Gartenbereiche sowie Wintergärten im 1. Obergeschoss. Ebenso soll ein gemeinschaftlicher Gartenbereich angelegt werden. Um eine Flexibilität im Angebot für die zukünftigen Bewohner zu schaffen, wird eine Variation aus 2-5 Zimmer Wohnungen entstehen. So kann das neue Gebäude sowohl für Paare oder Alleinstehende Menschen, als auch für Familien neuen Wohnraum schaffen. Alle Wohneinheiten erhalten großzügige offene Wohn- Koch- und Essbereiche mit angrenzenden Außenbereichen und dem Bezug zur Natur sowie private Rückzugsorte. Ein neuer Ort zum Wohlfühlen, zum Entspannen, zum Arbeiten und zum Leben, ein neues 'Zuhause' wird an diesem Ort für die zukünftigen Bewohner entstehen.

Gemeinde Brensbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Hornsmühle 1"



Stand Juni 2021 / Änderungen in den Planzeichnungen Stand Januar 2022



AUFGESTÄNDERT

geplant FFB/
Gelände
geplant RFB

natürliches Gelände

BEZUGSPUNKT:
OK FFB EG = +/- 0.00 = 173.15müNN
Bezugspunkt Höhe B-Plan = - 0.61 = 172.54müNN

PROJEKT:
Neubau Mehrfamilienhaus
teilunterkellert
Hornsmühle 1
64395 Brensbach

BAUHERRSCHAFT/ GENERALPLANER:
Bieber Real Estate GmbH
Jochartsstraße 21
64401 Groß Bieberau

ARCHITEKT:
ks architektur
Gutleutstraße 169-171
60327 Frankfurt a.M.
office@ksarchitektur.com
t +49.176.32929272

PLANINHALT:
Lageplan

PLANNUMMER: 1	DATENNAME: E_00
MASSSTAB: 1:200	PAPIERFORMAT: A1 (841mmx594mm)
PLANUNGSSTAND: LPH 3 Entwurfsplanung	DATUM PLANUNGSSTAND: 13.01.2022



ANSICHT NORD-OST



ANSICHT NORD-WEST



ANSICHT SÜD-WEST

geplant FFb/ Gelände geplant RfB natürliches Gelände	
BEZUGSPUNKT: OK FFb EG = +/- 0.00 = 173.15müNN Bezugspunkt Höhe B-Plan = -0.61 = 172.54müNN	
PROJEKT: Neubau Mehrfamilienhaus teilunterkellert	
Horizontale 1: 64.955 Bräunbach	
BAUHERRSCHAFT/ GENERALPLANER: Bieber Real Estate GmbH Jochimsstrasse 21 64401 Groß Bieberau	
ARCHITEKT: ks architektur Gutleuthaus 16P-171 60327 Frankfurt a.M. office@ksarchitektur.com +49-156-35929272	
PLANNUMMER: Ansichten	
PLANNUMMER: 2	DATENNAME: 03.2
MASSSTAB: 1:100	PAPIERFORMAT: A0 (1189mmx841mm)
PLANINGESTAND: LPH 3 Entwurfsplanung	DATUM PLANINGESTAND: 13.01.2022