

Gemeinde Brensbach

Bebauungsplan „Am Kirschberg“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

11. April 2023

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner Ole Heidkamp
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung Weiliang Zhou

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

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

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans.....	5
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Rechtsgrundlagen.....	6
4.	Verfahren: Beschleunigtes Verfahren nach § 13b i. V.m § 13a BauGB.....	7
5.	Planungsrechtliche Situation	7
5.1	Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010)	7
5.1.1	Vorranggebiet für Landwirtschaft.....	8
5.1.2	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.....	9
5.2	Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010	9
5.3	Flächennutzungsplan	10
5.4	Bebauungsplan	11
5.4.1	Gegenwärtiges Planungsrecht	11
5.4.2	Angrenzende Bebauungspläne	12
6.	Schutzausweisungen.....	13
6.1	Schutzgebietssystem Natura 2000	13
6.2	Landschaftsschutzgebiete	14
6.3	Naturschutzgebiet	14
6.4	Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz.....	14
6.5	Schutzgebiete und -objekte Denkmalschutz.....	14
7.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....	14
7.1	Städtebauliche Situation.....	14
7.2	Verkehrerschließung.....	15
7.2.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	15
7.2.2	Fuß- und Radverkehr	15
7.2.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	15
8.	Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen	15
8.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebiets.....	15
8.2	Relief, Geologie und Boden.....	15
8.3	Erdbebenzone.....	16
8.4	Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung.....	16
8.5	Klima und Luft	16
8.6	Ortsbild, Freizeit und Erholung	16
8.7	Bestand Biotoptypen	17
9.	Artenschutzrechtliche Prüfung	17

9.1	Vermeidungsmaßnahmen	19
9.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	20
9.3	Sonstige artenschutzrechtlich Maßnahmen	22
9.4	Ersatzfläche	22
10.	Bodenschutz.....	23
10.1.....	Bodenschutzklausel	23
10.2.....	Vorrang der Innenentwicklung	23
10.3.....	Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.....	24
10.4.....	Bodenbewertung	25
10.5.....	Bodenfunktionale Gesamtbewertung.....	25
10.6.....	Beeinträchtigungen des Bodens.....	26
10.7.....	Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	26
11.	Altlasten.....	26
12.	Wasserwirtschaftliche Belange	27
12.1.....	Trink- und Löschwasserversorgung.....	27
12.2.....	Oberflächengewässer	27
12.3.....	Rückhaltung, Versickerung und Abteilung von Niederschlagswasser	28
12.4.....	Starkregenereignisse	28
12.5.....	Abwasserbeseitigung	28
12.6.....	Bodenversiegelung.....	29
13.	Allgemeiner Klimaschutz.....	29
13.1.....	Klimaökologie	29
13.2.....	Nutzung erneuerbarer Energien	29
14.	Städtebauliches Konzept.....	30
15.	Mobilität	31
15.1.....	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	31
15.2.....	Stellplätze	32
15.3.....	Öffentlicher Nahverkehr.....	32
16.	Grünordnungsplan.....	32
17.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	33
17.1.....	Art der baulichen Nutzung	33
17.2.....	Maß der baulichen Nutzung	33
17.2.1	Definition Baufeld	33
17.2.2	Zulässige Grundflächenzahl	33
17.2.3	Höhe der baulichen Anlage und Höhenbezugspunkt	33

17.3.....	Bauweise	34
17.4.....	Überbaubare Grundstücksflächen	35
17.5.....	Stellung der baulichen Anlagen	35
17.6.....	Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen	35
17.7.....	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	35
17.8.....	Verkehrsflächen	35
17.9.....	Grünflächen.....	36
17.10....	Technische Anlagen zum Ausschluss von Luftverunreinigungen und zur Nutzung erneuerbarer Energien	36
17.11....	Flächen für Versorgungsanlagen.....	36
17.12....	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
17.12.1	Artenschutz	36
17.12.2	Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung	36
17.12.3	Oberflächenbefestigung	36
17.12.4	Versickerung von Niederschlagswasser	37
17.13....	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
17.13.1	Zu erhaltende Einzelbäume.....	37
17.13.2	Straßenraumbegrünung	38
17.13.3	Randeingrünung.....	38
17.13.4	Grundstücksbepflanzung.....	38
17.13.5	Dachbegrünung.....	38
17.13.6	Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen	38
17.13.7	Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege	38
18.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	38
18.1.....	Dachform und -neigung.....	38
18.2.....	Staffelgeschoss	39
18.3.....	Farbgebung der Fassade	39
18.4.....	Anlagen zur Solarenergiegewinnung.....	39
18.5.....	Einfriedungen	39
18.6.....	Abstellplätze für Abfallbehälter	39
19.	Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser	39
20.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	40

21. Planungsstatistik..... 40

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes (Quelle www.openstreetmap.de, o.M.)	5
Abb. 2: Geltungsbereich (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, o. Maßstab)	6
Abb. 3: Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	8
Abb. 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Brensbach, 2009	11
Abb. 6: Lebensräume und Biotope (Quelle: Geoportal Hessen 2019)	17
Abb. 7: Ersatzfläche für Artenschutzmaßnahmen.....	23
Abb. 8: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen 2021)	26
Abb. 10: Städtebauliches Konzept der e-netz Südhessen AG	31
Abb. 9: Lage in Wasserschutzgebiet III (gelb) (Quelle: Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer) 2022).....	37

Anhang:

1. **Baugrunderkundung und geotechnische Beratung**, Ingenieurbüro für Geotechnik, Robert Pflug, 2020
2. **Artenschutzprüfung, Dr. Jürgen Winkler**, Rimbach, November 2020
3. **Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung**, Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG, Groß-Zimmern, September 2022

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Brensbach ist hoch. Allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung kann der ermittelte Wohnraumbedarf kurz- bis mittelfristig nicht befriedigt werden. Potentiale der Innenentwicklung stehen in der Regel nur dann zur Verfügung, wenn größere zusammenhängende Flächen brachgefallen sind oder für zusammenhängende Flächen im Innenbereich eine gemeinsame geordnete Erschließung möglich ist. Solche Flächenpotentiale sind in Brensbach nicht vorhanden. Im Siedlungsgebiet sind keine Baulücken in größerem Umfang festzustellen. Die Aktivierung privater Grundstücke im Innenbereich ist nur langfristig umzusetzen.

Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung am 06.12.2019 den Beschluss gefasst, das Wohngebiet „Am Kirchberg“ zu entwickeln und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Gemeinde Brensbach beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die bauplanungsrechtliche Sicherung eines Wohngebietes und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Aufgrund der enorm gestiegenen Bau- und Mietpreise bedeutet bezahlbarer Wohnraum auch Wohnraum für den normalverdienenden Mittelstand zu schaffen. Es soll ein attraktives Wohngebiet entstehen, welches ein breites Wohnangebot mit unterschiedlichen Wohnformen bietet.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Brensbach liegt im Süden des Landes Hessen im Odenwaldkreis. Das ca. 2,5 ha große Baugebiet am Kirchberg liegt am südöstlichen Rand der Gemeinde. Das Gebiet befindet sich in Hanglage mit nach Süden abfallenden Flächen in einer vorrangig ländlich geprägten Umgebung.

Dabei umfasst das Plangebiet in der Gemarkung Brensbach in der Flur 11 die Flurstücke 121/2, 122, 123, 124, 125, 126, 132/1, 132/2, 133/1, 135/1, 136/1, 176, 375, 390 und teilweise 130/2, 138/1.

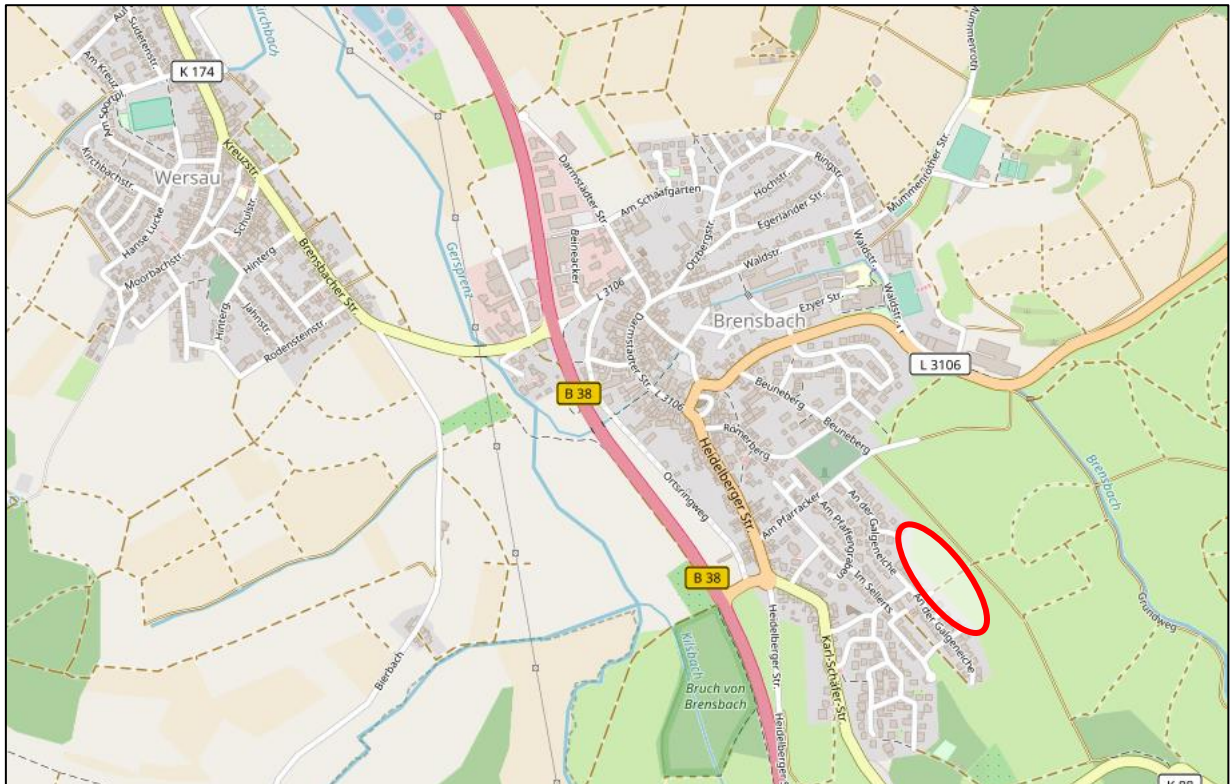


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Quelle www.openstreetmap.de, o.M.)

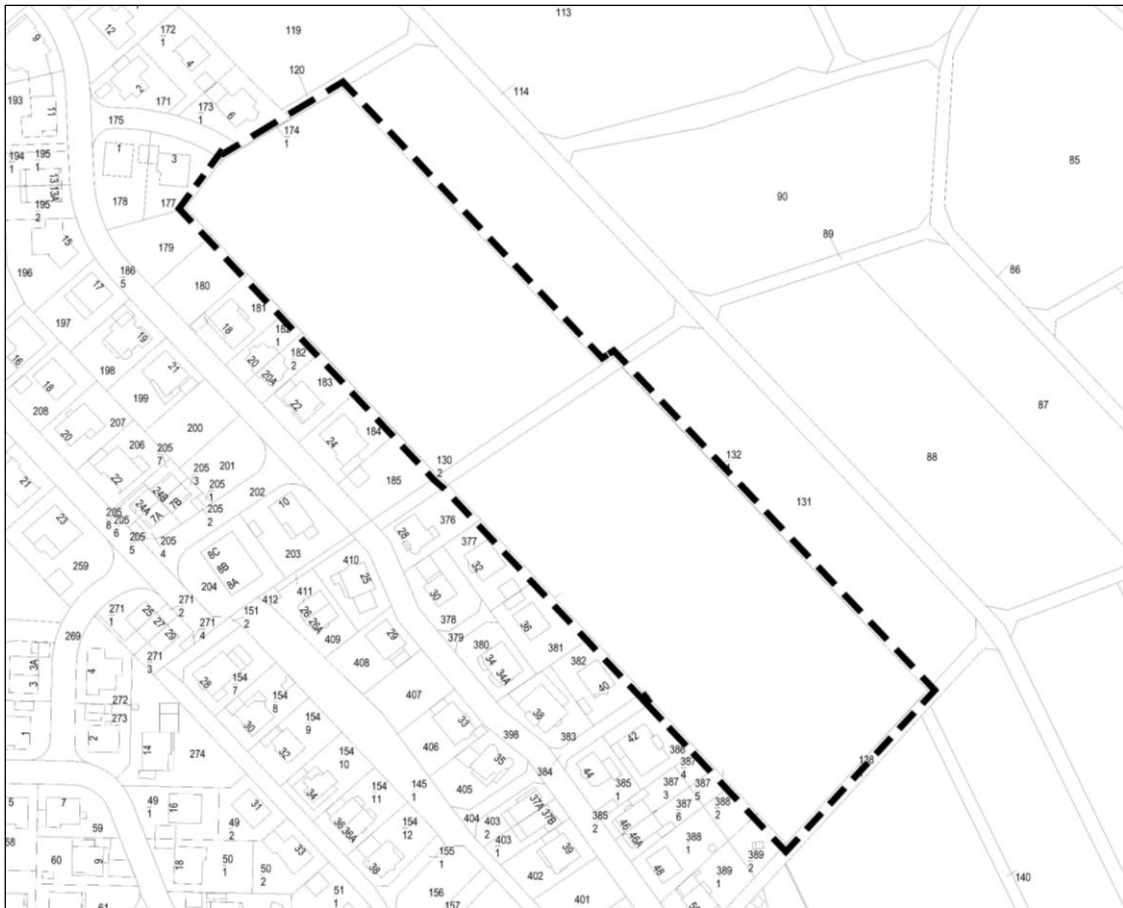


Abb. 2: Geltungsbereich (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, o. Maßstab)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2022 (GVBl. S. 318)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1309)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1371)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 1328, 4147)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211).
- **Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB)** i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.03.2017 (GVBl. I S. 36)
- **Hess. Gemeindeordnung (HGO)** i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)
- **Hessisches Straßengesetz (HStrG)** i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 618)

4. Verfahren: Beschleunigtes Verfahren nach § 13b i. V.m § 13a BauGB

Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt werden, wenn für zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Das Plangebiet schließt sich an den bebauten Ortsrand an und die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche liegt unterhalb des Grenzwertes von 10.000 m², der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13b i. V. m. § 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.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor, da sich zwischen dem nächstgelegenen FFH-Schutzgebiet Siedlungsfläche befindet.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet wurden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011 gültigen RPS/RegFNP 2010 festgelegt.

Im RPS/RegFNP 2010 wird das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- Vorranggebiet Siedlung Bestand
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion
- Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz

Vorranggebiete stellen Ziele der Raumordnung, Vorbehaltsgebiete stellen Grundsätze der Raumordnung dar. Durch das Regierungspräsidium Darmstadt wurde der Gemeinde Brensbach mitgeteilt, dass eine Planung, die wie beim vorliegenden Bebauungsplan eine Flächengröße von ca. 2 ha umfasst, wird regionalplanerisch grundsätzlich als nicht raumbedeutsam angesehen. Damit gilt die Planung insgesamt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

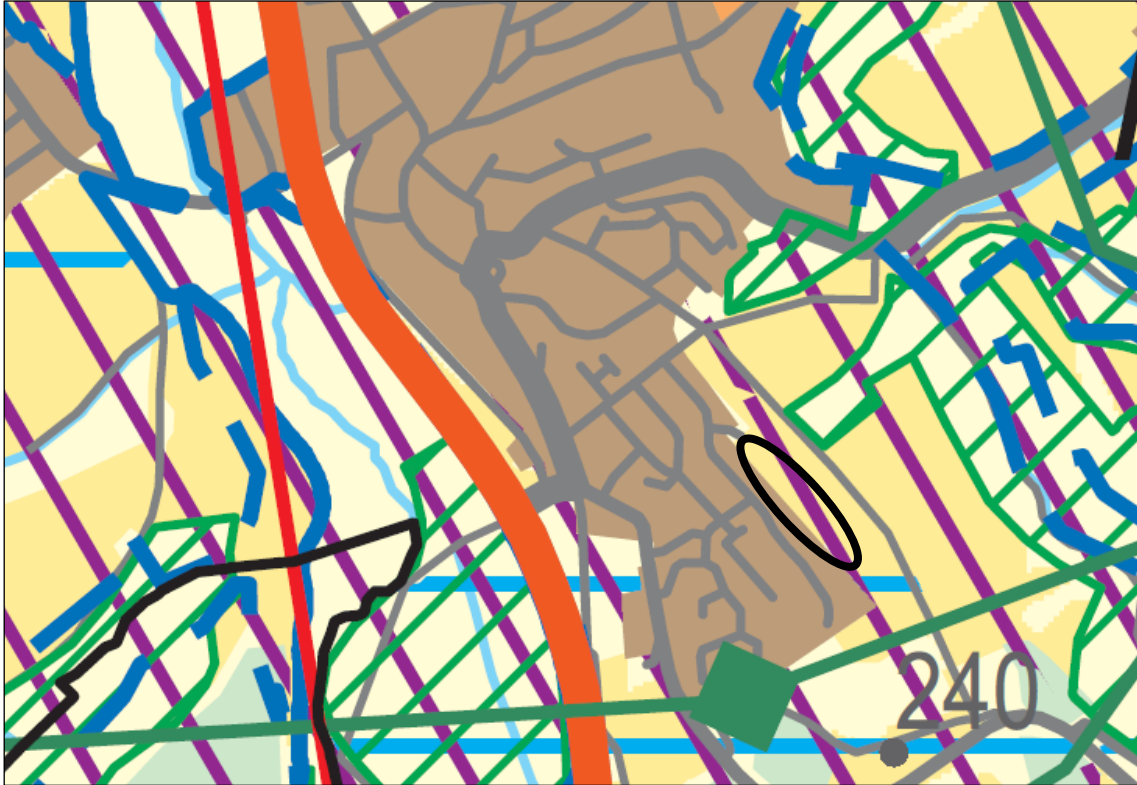


Abb. 3: Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

5.1.1 Vorranggebiet für Landwirtschaft

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 sind hierfür folgende Grundsätze formuliert:

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. (RPS/RegFNP 2010, Ziel Z10.1-10).

Die vorliegende Bauleitplanung beabsichtigt die Ausweisung eines Wohngebietes von ca. 2,5 ha am Planstandort, der derzeit überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen besteht. Der RPS 2010 weist die Planfläche als „Vorranggebiet Landwirtschaft“. Entgegen dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.1-3 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans somit nicht innerhalb einer mit „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ ausgewiesenen Fläche.

Gemäß der hessischen Gemeindestatistik 2022 (Hessischen Statistischen Landesamt) befinden sich innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Brensbach 1.215 ha die Landwirtschaftsflächen und 904 ha die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Betriebe. Durch den Wegfall von 2,5 ha Ackerfläche, die innerhalb der Gemarkung Brensbach nur einen minimalen Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen der Betriebe ausmacht (ca. 0,28 % der gesamten landwirtschaftlich genutzten Flächen der Betriebe), wird noch ausreichend Fläche für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Die Zielsetzung des Vorranggebietes für Landwirtschaft, eine regionale verbrauchernahe landwirtschaftliche Produktion zu sichern, kann durch die verbleibenden Flächen nach wie vor erfüllt werden.

Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplanes

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, am östlichen Rand des Gemeindekerns Brensbach ein Wohngebiet zu realisieren.

Zudem soll durch eine Bebauung in diesem Bereich eine, in der Vergangenheit bereits städtebaulich vorgesehene, Erweiterung des Siedlungskörpers in südlicher Fortführung der Straße „Am Kirschberg“ ermöglicht werden. Der Geltungsbereich wird regionalplanerisch aufgrund seiner geringen Flächengröße von ca. 2,5 ha als nicht raumbedeutsam angesehen, vor dem Hintergrund, dass die Erweiterung des Plangebietes keine negativen Folgen für die Landwirtschaft mit sich bringt. Durch die Inanspruchnahme von Vorrangflächen für die Landwirtschaft wird der Richtwert von 11,0 ha zum maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen für den Zeitraum 2002 bis 2020 der Gemeinde Brensbach nicht überschritten. (regionalplanerisches Ziel Z3.4.1-4).

Aus den oben aufgeführten Gründen erscheint die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen an diesem Standort begründet.

5.1.2 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Im Textteil des RPS/RegFNP 2010 sind hierfür folgende Grundsätze formuliert:

Klimarelevante Planungen sollen grundsätzlich klimaschützende Aspekte, insbesondere die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes, berücksichtigen. Damit will die Region einen Beitrag zur Minderung der weltweiten Klimaveränderungen leisten. Den bereits eingetretenen und nicht mehr vermeidbaren Auswirkungen des Klimawandels soll durch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Klimaadaptation Rechnung getragen werden. (RPS / RegFNP 2010, Grundsatz G4.6-1)

Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. (RPS / RegFNP 2010, Grundsatz G4.6-2)

[...] Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden. (RPS / RegFNP 2010, Grundsatz G4.6-3)

In der weitergehenden Erklärung des RPS / RegFNP 2010 wird erläutert, dass zur Minderung der heute schon absehbaren Folgen des Klimawandels vorausschauende Anpassungsmaßnahmen auf allen relevanten Handlungsfeldern ergriffen werden sollen. Hierzu gehören zum Beispiel Bauverbote in den „Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und die Sicherung von klimatisch bedeutsamen Freiräumen sowie von Wald.

Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern.

Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplanes

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“ steht die Planung zunächst dem Grundsatz des Regionalplanes entgegen. Anlässlich der geringen Größe des Plangebietes wird das Vorhaben nicht zur Zersiedelung beitragen, zudem sind keine negativen Folgen auf die klimatischen Verhältnisse zu erwarten.

5.2 Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010

Im RPS/RegFNP 2010 sind als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben ausgewiesen. Der aufzustellende Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Dichtevorgaben lauten:

- 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 Gemeinde Brensbach kann dem regionalplanerischen Siedlungstyp „ländlich“ zugeordnet werden, sodass eine Dichtevorgabe von 25 bis 40 WE/ha, bezogen auf das Bruttowohnbaugebiet, einzuhalten ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Aufstellung eines städtebaulichen Konzepts. Diesem zufolge ist die Herstellung von insgesamt 50 Wohneinheiten als realistisch anzunehmen. Daraus ergibt sich ein Siedlungsdichtewert von ungefähr 20 WE/ha. Die untere Grenze der regionalplanerischen Zielvorgaben für die ländliche Siedlungstypologie von 25 bis 40 WE/ha wird durch die Planung minimal unterschritten. Gemäß Ziel des Regionalplanes 3.4.1-9 sind Unterschreitungen insbesondere im Hinblick auf die Eigenart eines Ortsteiles oder des Vorliegens topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten zulässig. Bei der vorliegenden Planung kann die Unterschreitung im Sinne der Eigenart des Ortsteiles und der topographischen Verhältnisse begründet werden.

	Fläche in Hektar (ha)	Anzahl an WE	Wohndichte WE je ha
Planung	2,5	50	20

5.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach ist der überwiegende Bereich des Plangebietes als „Wohnflächen Planung“ dargestellt. Die nordöstlichen Bereiche sind als „Flächen für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Dazwischen wird eine Zone parallel der Straße als „Gestaltung von Siedlungsrändern“ dargestellt. Der südöstliche Teil des Plangebietes wird als „Umgrenzung von Schutzgebieten für Grund- und Quellwassergewinnung“ dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten „geschützten Biotope“ sind durch den Wegfall des § 31 HENatG nicht mehr gültig. Als Ersatz dafür werden die Biotope in Geltungsbereich nach § 30 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG geschützt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „allgemeine Wohngebiet“ weicht teilweise von der Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Flächen für Landwirtschaft“ ab.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Zuge einer Berichtigung angepasst.



Abb. 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Brensbach, 2009

5.4 Bebauungsplan

5.4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht

Für dieses Gebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Um Planungsrecht für die Nachnutzung des Gebietes zu schaffen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

5.4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Bebauungsplan „Pfaffengraben, 1. Änderung“

An der nördlichen und oberen westlichen Grenze des Geltungsbereichs besteht Richtung Westen verlaufend der am 09. August 1978 in Kraft getretene Bebauungsplan „Pfaffengraben, 1. Änderungsplan“. In diesem ist die Art der baulichen Nutzung für den überwiegenden Teil als Allgemeines Wohngebiet und für weitere kleine Bereiche jeweils als Reines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist in der direkten Nachbarschaft des Geltungsbereichs mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 vorgeschrieben.

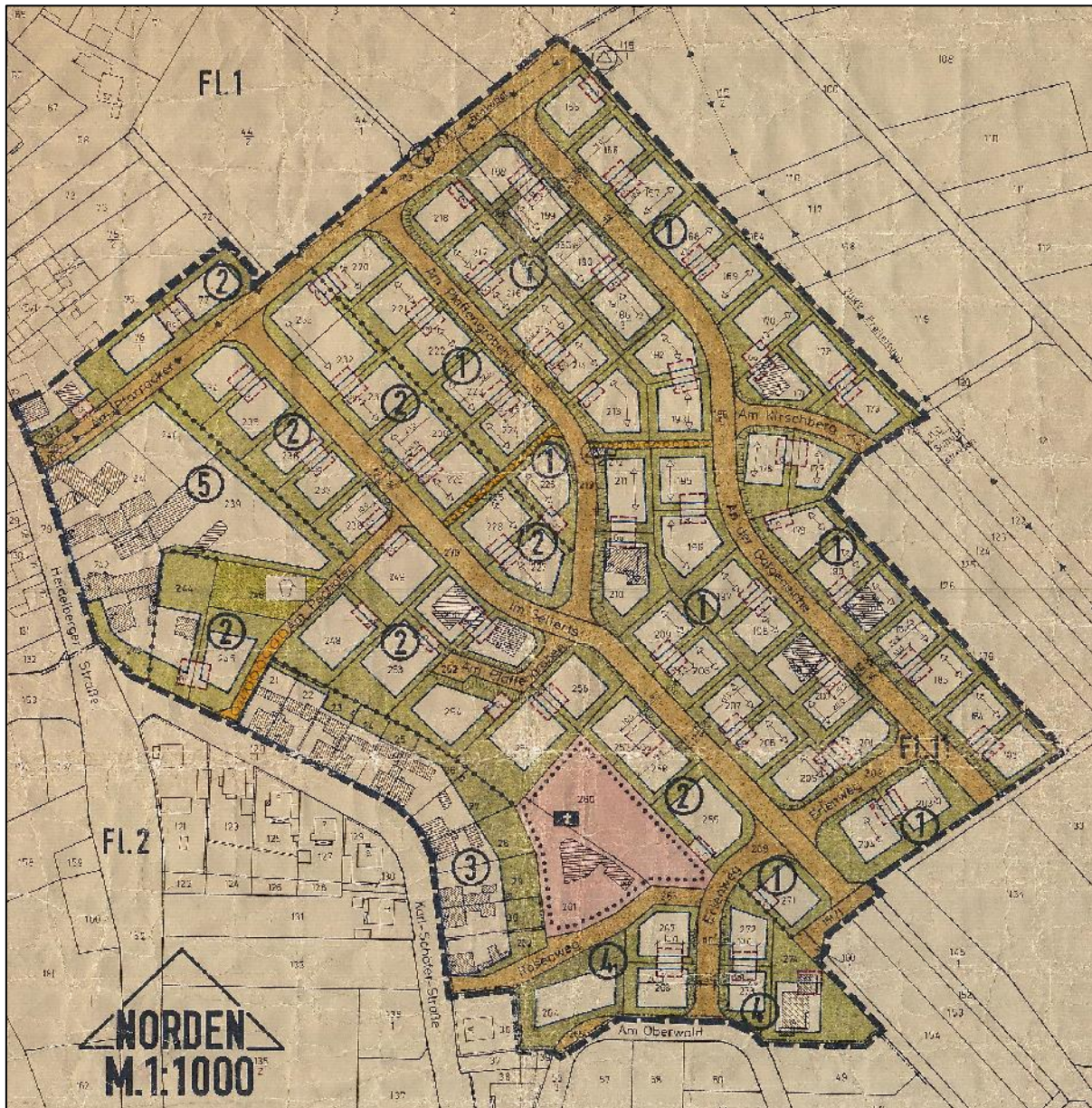


Abb. 5: Planzeichnung des Bebauungsplans „Pfaffengraben“

Bebauungsplan „An der Galgeneiche“

Darüber hinaus besteht für den unteren westlich angrenzenden Bereich der am 02. Oktober 1991 in Kraft getretene Bebauungsplan „An der Galgeneiche“. Dieser setzt die Art der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet fest. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig. Des Weiteren ist das Maß der baulichen Festsetzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,5 und maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt.



Abb. 6: Planzeichnung des Bebauungsplans "An der Galgeneiche"

6. Schutzausweisungen

6.1 Schutzgebietssystem Natura 2000

Innerhalb des Plangebiets liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete gemäß der Natura 2000-Richtlinien.

In einer Entfernung von ca. 500 m östlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Grünlandbereiche östlich von Brensbach“ (6219-301). In einem Umkreis von 5 km ist kein Vogelschutzgebiet vorzufinden.

Das Vorhaben stellt lediglich eine Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers dar, somit ist von keiner Beeinträchtigung der Lebensraumtypen auszugehen.

6.2 Landschaftsschutzgebiete

In einem Umkreis von 5 km zum Geltungsbereich ist kein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenvorland Untere Gersprenz“ (2432002) befindet sich nordwestlich in ca. 6 km Luftlinie Entfernung.

6.3 Naturschutzgebiet

Das Naturschutzgebiet „Bruch von Brensbach“ (1437004) liegt westlich in einer Entfernung von ca. 450 m zum Plangebiet. Aufgrund der Siedlungsbarriere zu dem Naturschutzgebiet ist mit keiner Auswirkung auf dieses durch das Bauvorhaben zu rechnen.

6.4 Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III des Tiefbrunnens Brensbach I (WSG-ID: 437003.003) und des Tiefbrunnens Brensbach II „Im Bruch“ (WSG-ID: 437003.004), Status: Im Festsetzungsverfahren.

Somit gilt für alle Bauvorhaben eine besondere Sorgfalt zum Schutze von Boden und Grundwasser. Dies schränkt z. B. die Nutzung von Geothermieanlagen ein. Ggf. hieraus resultierende bauliche Einschränkungen sollten vorab mit der unteren Wasserbehörde geklärt werden.

6.5 Schutzgebiete und -objekte Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete und -objekte des Denkmalschutzes bekannt.

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

7.1 Städtebauliche Situation

Die Gemeinde Brensbach liegt im südhessischen Odenwaldkreis und ist durch eine überwiegend rurale Struktur geprägt. Neben dem Ortsteil Brensbach ist die Gemeinde in fünf weiteren Bezirke untergliedert. Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand des namensgebenden Ortsteils und besteht aus Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Begrenzt wird das Gebiet durch Wohnbebauung im Westen und durch weitere landwirtschaftliche Flächen im Osten. Das benachbarte Wohngebiet ist stark homogenisiert, es sind dort überwiegend Einfamilienhäuser vorzufinden.

Für die Versorgung des täglichen Bedarfs ist an der B38 ein Supermarkt (REWE) vorhanden, mit dem Pkw kann dieser vom Plangebiet ausgehend innerhalb von 5 Minuten erreicht werden. Zusätzlich bestehen in der Ortsmitte ein Lebensmittelautomat, zwei Bäckereien und ein gastronomisches Angebot.

Im Norden des Ortsteils Brensbach befinden sich zwei Kindergärten und eine Grundschule. Da in der Gemeinde keine weiterführende Schule vorhanden ist, muss dabei auf die Schulen der Umgebung ausgewichen werden. Dafür bieten sich die Ernst-Göbel-Schule (Höchst im Odenwald) und die Georg-August-Zinn-Schule (Reichelsheim/Odenwald) an, beide Schulen besitzen sowohl einen Gymnasial-, Real- und Hauptschulzweig.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 206 bis 217 m ü. NHN und ist mit Wiese bewachsen.

7.2 Verkehrserschließung

7.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Den Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz stellt die senkrecht durch die Gemeinde Brensbach verlaufende B38 dar. Der für die Planung relevante Ortsteil ist über die Heidelberger Straße und Wersauer Straße zu erreichen. Für die Erschließung des Plangebiets dienen die Straßen „Am Kirschberg“ und die Abzweigungen der Straße „An der Galgeneiche“.

7.2.2 Fuß- und Radverkehr

Hinsichtlich des Radverkehrs sind im Umfeld des Plangebiets keine separaten Fahrradwege vorhanden, die Abwicklung erfolgt über die Ortsstraßen. Auch die Fußwege verlaufen entlang des bestehenden Straßennetzes.

7.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der nächstgelegene Bahnhof Reinheim (Odw.) ist mit der Ausgangslage des Plangebiets in ca. 15 Minuten mit dem Auto und in ca. 40 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Bahnhof bietet Verbindungen nach Erbach (Odenwald), Darmstadt sowie Frankfurt am Main. Ein Anschluss nach Erbach ist ab ca. 6:30 Uhr alle anderthalb Stunden vom Bahnhof möglich. Nach Darmstadt verkehrt ab ca. 5 Uhr viermal die Stunde die RB81 von Reinheim. Nach Frankfurt am Main besteht einmal die Stunde ab ca. 5:30 Uhr eine Direktverbindung mit der RB82. Des Weiteren besteht in Höchst (im Odenwald) ebenfalls Anschluss an den Schienenfernverkehr.

Im Bereich des ÖPNV befinden sich insgesamt drei Bushaltestellen in Brensbach, sie werden von zwei Buslinien angefahren. Die Bushaltestelle Heidelberger Straße ist am nächstgelegenen zum Plangebiet, sie ist in ca. sieben Minuten zu Fuß erreichbar. An der Haltestelle verkehren die Linien 12 (lokale Buslinie, Verbindung Reichelsheim) und die Linie 693 (regionale Buslinie, Verbindung zwischen Reichelsheim und Darmstadt Hbf). Die Linie 12 verkehrt an der Heidelberger Straße in dem Zeitraum von ca. 6:30 bis 18:30 zwölfmal am Tag.

8. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

8.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebiets

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).

8.2 Relief, Geologie und Boden

Das Plangebiet ist durch eine unebene Struktur gekennzeichnet, mit einem Höhenbereich von ca. 206 bis 217 m ü. NHN, dabei fällt es von Osten nach Westen ab.

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

Zudem wurden im Zuge einer Bodenerkundung aus dem Jahr 2020 durch das Büro RPGeo (Gelnhausen) die Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebiets bestimmt. Dabei wurde für den

großflächigen Anteil des Gebiets ein durchwurzelter Oberboden, der durch eine grobe bis gemischtkörnige Bodenstruktur mit humosen Beimengungen gekennzeichnet ist, festgestellt. Unterhalb des Oberbodens ist Hanglehm/ Lösslehm vorzufinden, der wiederum auf der Oberzone des vollständig zu Lockergestein zersetzten Grundgebirges aufliegt.

8.3 Erdbebenzone

Gemäß DIN EN 1998-1/NA:2011-01 gehört das Plangebiet zur Erdbebenzone 0 sowie zur Untergrundklasse R.

8.4 Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung

Im Zuge der Erkundung vom Ingenieurbüro für Geotechnik RPGeo wurde kein Grundwasser festgestellt.

Auf Grund der anstehenden Bodenarten (Hanglehm, Schluff, Felszersatz) ist der anstehende Boden weitgehend nicht zur gezielten Versickerung geeignet. Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit wurden vier Absinkversuche (AV als open-end-test) durchgeführt. Die Ergebnisse sind als Anlage beigelegt.

In Bereichen mit anstehendem Felszersatz (Aufschlüsse RKS 2, 3 und 4) sind Versickerungsanlagen bei ermittelten Durchlässigkeitswerten von $k_f = 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ bis $9 \times 10^{-7} \text{ m/s}$ teilweise möglich. Ggf. wird hierzu auch eine Erkundung in größere Tiefe erforderlich, um den nicht erkundeten Fels als Stauhorizont auszuschließen und somit seitlichen Sickerwasserabfluss mit diffusen Wasseraustritten zu vermeiden. Die nach DWA A 138 geforderte Durchlässigkeit von mind. 10^{-6} m/s wird im Mittel ($k_f = 3 \times 10^{-5} \text{ m/s}$) erreicht bzw. in AV2 nur knapp unterschritten. Die Versickerung ist damit nach DWA Merkblatt im Felszersatz (Schicht 3) grundsätzlich möglich. Die Ergebnisse werden durch die Kornverteilungen nach Anlage 4 bestätigt. Die Versickerung im Lehm (Schicht 2) ist aufgrund zu geringer Durchlässigkeit nicht möglich. Ebenfalls wird abgeschätzt, dass der Fels unterhalb des Erkundungsniveaus, stauend wirkt bzw. die Durchlässigkeit stark von Klüften abhängt. Es wird empfohlen, nach Festlegung von Versickerungsstandorten, diese gezielt hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit zu prüfen.

8.5 Klima und Luft

Das Klima in Brensbach ist mild und allgemein warm und gemäßigt. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Brensbach $10,2^\circ\text{C}$. 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.

8.6 Ortsbild, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Siedlungskörpers von Brensbach. Die Umgebung ist dabei geprägt durch Wohnhäuser mit Gartenbereichen, naturbelassene Wiesen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund der ausreichend vorhandenen Grünflächen östlich des Plangebiets, ist mit keiner schwerwiegenden Beeinträchtigung des Erholungsfaktors durch das Vorhaben zu rechnen. Die Lage bietet für die geplante Bebauung einen hohen Naherholungswert.

8.7 Bestand Biotoptypen

Die Begrünung im Plangebiet besteht durch eine Streuobstwiese, Feldgehölze aus Laub- und Nadelbäumen und eine Baumreihe am Zufahrtsweg. Die Streuobstwiese setzt sich im Süden aus älteren Bäumen, die zum Teil Baumhöhlen aufweisen und im Norden aus jüngeren Bäumen zusammen. Das Umfeld ist durch Wald, Grünland, Ackerflächen und Streuobstwiesen geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen zwei Biotoptypen nach Hess. Biotopkartierung (1996-2006) vor:

- Obstbaumreihe südöstlich von Brensbach, Baumreihen und Alleen, Biotop Nr. 2291
- Obstbaumreihe am Beine-Berg, Baumreihen und Alleen, Biotop Nr. 2289

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Biotope nach § 30 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG.



Abb. 5: Lebensräume und Biotope (Quelle: Geoportal Hessen 2019)

9. Artenschutzrechtliche Prüfung

Da die Umsetzung der Planung mit Eingriffen in Lebensräume von geschützten Arten verbunden sein kann, erfolgte die Aufstellung eines Artenschutzgutachtens (Dr. Jürgen Winkler; Rimbach; November 2020) gemäß § 44 (1) BNatSchG. Im Rahmen des Gutachtens wurde untersucht, wie artenschutzrelevante, besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten in Zukunft vermieden oder minimiert werden können.

Das Artenschutzgutachten ist Bestandteil der Begründung und ist ihr als Anlage beigefügt. Das Habitatpotenzial für Fledermäuse, Gehölzbrüter, Brutvögel des Offenlandes und Reptilien wurde anhand einer Ortsbegehung eingeschätzt. Es kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Säugetiere (exklusive Fledermäuse)

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen nach § 18 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt, entfällt für die nach BArtSchV ‚besonders geschützten‘ Arten dieser Gruppe – wie bspw. für die teilweise in den Haselmaus-Tubes nachgewiesene Waldmaus (*Apodemus sylvaticus*) – die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Betrachtung.

Die Belange der derart betroffenen Arten gelten im Rahmen einer angepassten Kompensationsplanung als berücksichtigt und erfüllt! Eine Wirkungsanalyse ist daher entbehrlich.

Für die artenschutzrechtlich relevante Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) wurde dagegen eine formal bestehende Betroffenheit festgestellt. Die daher zwischen Ende März und Anfang Oktober 2020 durchgeführte Überprüfung des Plangebiets hinsichtlich möglicher Vorkommen der Art, blieb jedoch ergebnislos. Demzufolge wird das Plangebiet derzeit nicht zum Siedlungsraum der Haselmaus gerechnet, so dass für sie auch das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Eine Wirkungsanalyse ist daher entbehrlich.

Fledermäuse

Für diese Artengruppe wurde eine grundsätzliche Betroffenheit festgestellt, da innerhalb des Plangeltungsbereiches Baumhöhlen vorhanden sind, die – potenziell – als nutzbare Quartierstrukturen zu bewerten sind. Die stichprobenhafte Erfassung der lokalen Fledermausfauna am 23. Juli und am 07. August 2020 erbrachte Vorkommensbelege für vier Fledermausarten: Bartfledermaus (*Myotis mystacinus/brandtii*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*).

Vögel

Gehölzgebundene Avifauna

Durch die mit dem geplanten Vorhaben einhergehende Flächeninanspruchnahme bzw. -umnutzung kommt es – wenn auch nur kleinflächig – unvermeidbar zu Gehölzverlusten (direkter Habitatverlust), woraus eine unmittelbare Betroffenheit der gehölzgebundenen Vogelarten resultiert.

Eine Betroffenheit besteht demzufolge für kleine Baumfreibrüter, Heckenbrüter sowie Höhlen und Nischenbrüter. Artenschutzrechtlich von besonderem Interesse sind die Nachweise der Brutvogelarten Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Türkentaube (*Streptopelia decaocto*) sowie des Gartenrotschwanzes (*Phoenicurus phoenicurus* – Randsiedler) und der Hohltaube (*Columba oenas* – Nahrungsgast).

Arten gehölzärmer Habitatkomplexe

Hierher werden Vogelarten festgestellt, die für ihr Vorkommen zwar einen gewissen Anteil an Gehölzstrukturen benötigen, darüber hinaus jedoch auch auf das Vorhandensein von gehölzfreien Strukturkomponenten angewiesen sind. Eine Betroffenheit von Vertretern dieser Artengruppe ist in Anbetracht dieser Beobachtungen allerdings für Bluthänfling (*Acanthis cannabina*) und Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) anzunehmen.

Reptilien

Für die artenschutzrechtlich relevante Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurde eine formal bestehende Betroffenheit festgestellt. Die daher zwischen April und September 2020 durchgeführte gezielte Nachsuche innerhalb des Plangebietes hinsichtlich möglicher Vorkommen der Art, blieb jedoch ergebnislos. Demzufolge kann fachlich begründet davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet derzeit nicht zum Siedlungsraum der Zauneidechse gerechnet wird. Folgerichtig kann für sie auch das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine Wirkungsanalyse ist daher entbehrlich.

9.1 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von 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. § 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
V 01	Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, ist jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen; bei gut einsehbaren Potenzialquartieren kann dies direkt optisch erfolgen; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann – bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5 °C; kein Dauerregen) – ab dem nächsten Tag erfolgen. Umsetzung der Maßnahme Die Maßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.	Fledermäuse
V 02	Erhalt bestehender Nistgeräte Die acht innerhalb des Plangebietes vorhandenen Nistkästen werden wegen ihrer Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten und als Quartierpotenzial für Fledermäuse dauerhaft gesichert. Sollten die aktuellen Standorte nicht erhalten werden können, müssen die Nistkästen vorlaufend zum Eingriff an störungsarme Standorte umgehängt werden. Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, sind die Kästen zu ersetzen. Für den Fall, dass die Nistkästen nicht/nicht vollständig innerhalb des Plangebietes umgehängt werden können, ist im Rahmen der Bauleitplanung ein entsprechender Zielraum auszuweisen; die eigentliche Umsetzung der Maßnahme und die neuen Standorte der Hilfsgeräte sind der UNB im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen. Umsetzung der Maßnahme Die zu erhaltenen Nistgeräte befinden sich in Bereichen die zukünftig überbaut werden. Aus diesem Grund wurden durch das Büro Dr. Jürgen Winkler (Rimbach) in Abstimmung mit der Gemeinde Ersatzstandorte gefunden. Innerhalb dieser Fläche können entsprechende Nistgeräte aufgehängt werden. Es wird auf Kap. 9.4 „Ersatzfläche“ verwiesen.	
V 03	Beschränkung der Rodungszeit Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragende Äste gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt. Umsetzung der Maßnahme Die Maßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.	Vögel

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
V 04	Regelungen zur Baufeldfreimachung Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler. Können aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden, sind die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft begonnen hat, was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt, sind die Arbeiten unmittelbar nach der Brut und des Ausfliegens der Jungvögel durchzuführen. Umsetzung der Maßnahme Die Maßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.	Vögel
V 05	Höhenbegrenzung entlang des nordöstlichen Gebietsrandes Zur Minderung der Belastungswirkung auf den Offenlandcharakter der nordöstlich angrenzenden Kulturlandschaft durch die Überhöhung von optischen Grenzlinien sind bei Eingrünungsmaßnahmen entlang des Gebietsrandes höchstens Bäume 2. Ordnung einzusetzen sowie die Gebäudehöhe zu begrenzen (maximal 12,0 m). Umsetzung der Maßnahme Am nördlichen Rand des Plangebietes wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wurde festgesetzt, dass Bäume 1. Ordnung nicht zulässig sind.	Fledermäuse und Vögel

9.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Die CEF-Maßnahme hat zum Ziel, erhebliche Störungen der betroffenen Bodenbrüter des Offenlandes durch das Vorhaben zu kompensieren (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszuschließen.

Auf einer von seiner Lage und Größe her geeigneten Fläche wird die Schaffung eines Blühstreifens und eines angrenzenden Schwarzbrache-Streifens erforderlich. Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen. Die genaue Planung der CEF-Maßnahme ist Gegenstand einer CEF-Konzeption.

Die CEF-Maßnahmen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und vertraglich gesichert.

Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind folgende Maßnahmen (CEF) erforderlich.

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
C 01	Anlage eines Blühstreifens für die Wachtel Die vom Vorhaben zumindest mittelbar betroffene Wachtel benötigt u. a. Ackerflächen, die mit Kräutersäumen und Randstreifen reichlich Nahrung in Form von Sämereien und Insekten sowie ausreichend Deckung für die Bodennester gegenüber widriger Witterung, Beutegreifern und unangepasster Flächenbewirtschaftung bieten. Durch die Anlage eines Blühstreifens kann das lokale Bruthabitatpotenzial nachweislich optimiert werden, da hierdurch Mangelhabitatstrukturen geschaffen und Schonareale hergestellt werden. Für die Anlage einer rund 1.000 m²	Vögel

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
	großen Maßnahmenfläche für die Wachtel, ist diese zunächst als Schwarzbrache herzustellen und für eine Einsaat mit der Saatgutmischung ‚Lebensraum 1‘ der Firma Saaten Zeller (oder einer funktional vglb. Mischung) vorzubereiten (feinkrümelige Kubatur). Die dafür notwendige Flächenbearbeitung muss bis spätestens Ende Februar erfolgt sein. Die Aussaat muss dann zwischen April und Ende Mai erfolgen. Das Saatgut darf nur auf den Boden abgelegt werden. Die Fläche ist anschließend zu walzen. Die vorgeschlagene Saatgutmischung wurde ausgewählt, da die Artenvielfalt im Gegensatz zu den meisten verfügbaren Saatgutmischungen mit 55 Pflanzenarten sehr hoch ist. Der beigemischte Wildkrautsamen ist heimischer Herkunft. Durch eine ausgewogene Mischung aus Leguminosen und Kräutern werden Problemunkräuter deutlich unterdrückt. Der Einsaatbereich ist im 5-jährigen Turnus umzubrechen und neu einzusäen. Der jährliche Aufwuchs ist auch im Herbst auf der Maßnahmenfläche als Deckungskulisse zu belassen. Der Einsatz von Bioziden und Düngemitteln wird ausgeschlossen. Sollte es trotz der speziell abgestimmten Saatguteigenschaften doch zu einem sehr hohen Unkrautdruck durch Problemunkräuter wie Ackerkratzdistel, Hirse und Ampfer kommen, ist jährlich ein einmaliger Mulchschnitt vor deren Blühphase statthaft. Umsetzung der Maßnahme Zurzeit werden geeignete Flächen zur Umsetzung dieser CEF-Maßnahme durch das Büro Dr. Jürgen Winkler (Rimbach) in Abstimmung mit der Gemeinde untersucht. Geeignete Flächen werden der UNB vorgelegt und abgestimmt. Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird durch eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Brensbach und der UNB diese Maßnahme geregelt.	
C 02	Installation von Fledermauskästen Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Quartierbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte an den verbleibenden Bestandsbäumen innerhalb des Geltungsbereiches zu installieren; vorzusehen sind jeweils zwei Fledermauskästen aus der Typenpalette Flachkasten 1 FF und Fledermaushöhle 2FN oder 3FN bzw. funktional vergleichbare Typen pro entfallenden Höhlenbaum; die Umsetzung der Maßnahme ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen; im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Zielraum für die Geräte-Installation auszuweisen; die eigentliche Umsetzung der Maßnahme und die konkreten Standorte der Hilfsgeräte sind der UNB im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen. Umsetzung der Maßnahme In Abstimmung mit der Gemeinde wurde durch das Büro Dr. Jürgen Winkler (Rimbach) eine Fläche gefunden, die ideale Voraussetzungen zum Aufhängen der Fledermauskästen vorweist. Es wird auf Kap. 9.4 „Ersatzfläche“ verwiesen.	Fledermäuse
C 03	Installation von Nistgeräten Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte an den verbleibenden Bestandsbäumen innerhalb des Geltungsbereiches zu installieren; vorzusehen sind jeweils zwei Nistkästen aus der Typenpalette Nisthöhle 1B oder 2GR (ovales Flugloch) und Nischenbrüterhöhle 1N bzw. funktional vergleichbare Typen pro entfallenden Höhlenbaum; die Umsetzung der Maßnahme ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen; im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Zielraum für die Geräte-Installation auszuweisen; die eigentliche Umsetzung der Maßnahme und die konkreten Standorte der Hilfsgeräte sind der UNB im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen. Umsetzung der Maßnahme In Abstimmung mit der Gemeinde wurde durch das Büro Dr. Jürgen Winkler (Rimbach) eine Fläche gefunden, die ideale Voraussetzungen zum Aufhängen der Nistgeräte vorweist. Es wird auf Kap. 9.4 „Ersatzfläche“ verwiesen.	Vögel

9.3 Sonstige artenschutzrechtlich Maßnahmen

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
S 01	Verschluss von Bohrlöchern Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen. Umsetzung der Maßnahme Die Maßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt	Allgemein
S 02	Ökologische Baubegleitung Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen. Umsetzung der Maßnahme Die Maßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt	Allgemein
S 03	Monitoring Für die Maßnahmen C01, C02 und C03 ist eine Funktionskontrolle durchzuführen, um ggf. Änderungen hinsichtlich Standortwahl vornehmen zu können. Für C01 wird eine Laufzeit von 5 Jahren als hinreichend angesehen. Die UNB erhält einen jährlichen Monitoring-Bericht. Umsetzung der Maßnahme Die Maßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt	Allgemein

9.4 Ersatzfläche

In Abstimmung mit der Gemeinde wurde durch das Büro Dr. Jürgen Winkler (Rimbach) folgende Fläche gefunden, die die Voraussetzungen zum Aufhängen der Nistgeräte und Fledermauskästen zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen C02, C03 und V02 aufweist:

Gemarkung Brensbach, Flur 12, Flurstücks 88/1

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Brensbach
	Kreis Odenwaldkreis
	Regierungsbezirk Darmstadt
Lage:	Odenwald
Fläche:	18.633 m ²
Tatsächliche Nutzung:	5.691 m ² Industrie- und Gewerbefläche
	12.942 m ² Wald (Laubholz)

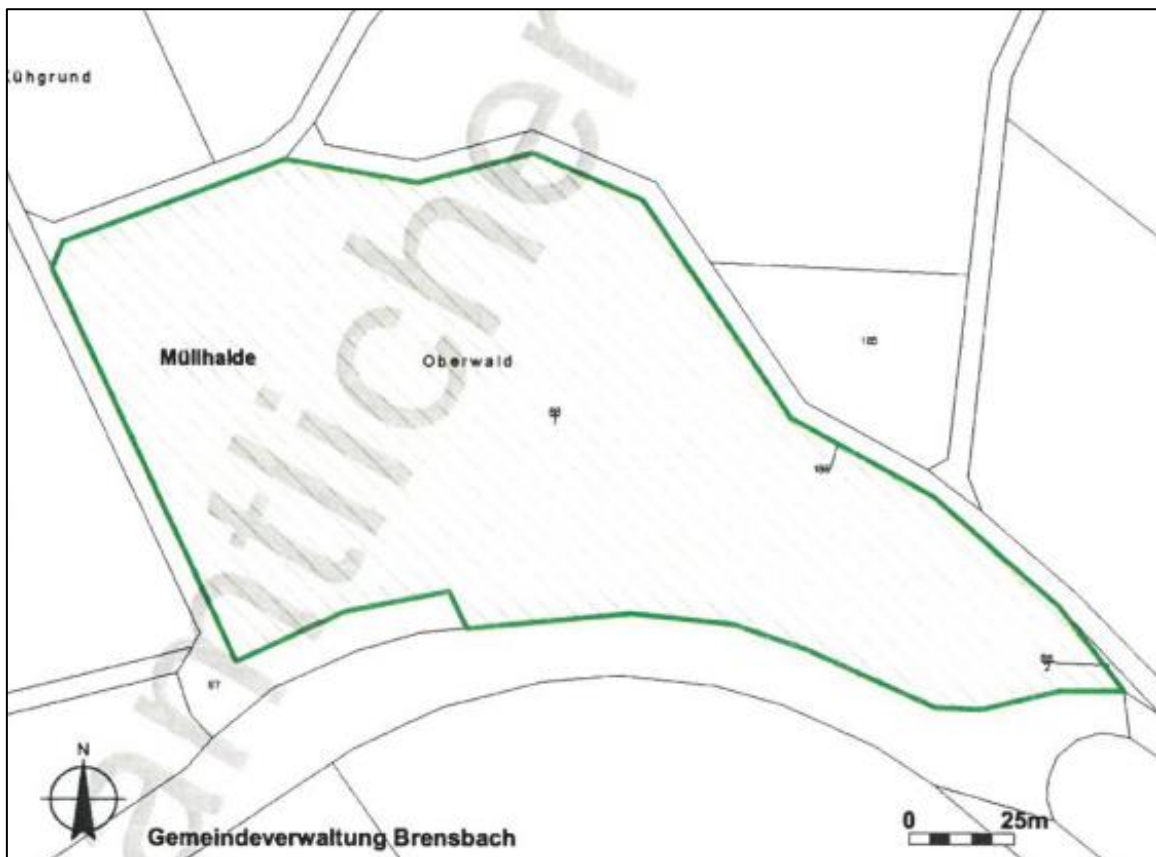


Abb. 6: Ersatzfläche für Artenschutzmaßnahmen

10. Bodenschutz

Der im § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt. Im § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

10.1 Bodenschutzklausel

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. 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.

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.

10.2 Vorrang der Innenentwicklung

Im Sinne des planerischen Grundsatzes nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Bei der Bewertung der bebauten Siedlungsbereiche in der Gemeinde Brensbach lässt sich feststellen, dass auf einzelnen privaten Grundstücken Nachverdichtungspotentiale bestehen.

Teilweise bestehen größere zusammenhängend unbebaute Blockinnenbereiche. Diese Flächen sind jedoch in der Regel tiefe schmale Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern. Die Erschließung kann in der Regel nur über Zufahrten vorbei am straßenseitigen Wohnhaus von außen erfolgen.

Diese Innenentwicklungspotentiale sind jedoch nur sehr eingeschränkt verfügbar. Zum einen werden Flächenpotentiale im Bestand als stille Baulandreserve der Eigentümer gesehen. Zum anderen wird eine großzügige Freiflächenausstattung von den Bewohnern als städtebauliche Qualität bewertet, die durch Nachverdichtung nicht gestört werden soll. Diesem Aspekt trägt das Planungsziel der „doppelten Innenentwicklung“ Rechnung. Danach sollen Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün entwickelt werden. Besonders in verdichteten Ballungsräumen ist urbanes Grün von hoher Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der Menschen und hat wichtige ökologische Funktionen.

Kleinräumliche Innenentwicklungspotentiale können nur im Einvernehmen mit den Eigentümern aktiviert werden, sind also nicht frei verfügbar. Insbesondere können diese Potentiale nicht kurzfristig und in größerer Zahl durch Initiative der Stadt für den dringend benötigten bezahlbaren und geförderten Wohnraum in Anspruch genommen werden.

Potentiale der Innenentwicklung für bezahlbaren Wohnraum stehen in der Regel nur dann zur Verfügung, wenn größere zusammenhängende Flächen brachgefallen sind oder für zusammenhängende Flächen im Innenbereich eine gemeinsame geordnete Erschließung möglich ist. Solche Flächenpotentiale sind in Brensbach nur wenig vorhanden und können für sich allein den Wohnungsbedarf nicht abdecken.

10.3 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,5 ha, von der ein Großteil aus Ackerfläche besteht. Die restlichen Flächen sind öffentliche landwirtschaftliche Wegeflächen. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen haben eine hohe Nutzungseignung für die landwirtschaftliche Produktion. Das Plangebiet macht jedoch innerhalb der Gemarkung Brensbach nur einen vergleichsweise kleinen Anteil an landwirtschaftlicher Fläche aus.

Es wird auf Kap. 5.1.1 „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ verwiesen.

Innerhalb des Plangebietes bestehen Pachtverhältnisse mit zwei vollerwerbslandwirtschaftlichen Betrieben.

PächterIn A bewirtschaftet innerhalb des Plangebietes eine Fläche von 1,2 ha und in der gesamten Gemarkung der Gemeinde Brensbach 90 ha. Damit werden nur 1,3 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen von PächterIn A durch die Planung in Anspruch genommen. PächterIn B bewirtschaftet innerhalb des Plangebietes eine Fläche von 1,0 ha und in der gesamten Gemarkung der Gemeinde Brensbach 50 ha. Damit werden nur 2 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen von PächterIn B durch die Planung in Anspruch genommen.

Wenn die PächterInnen weiterhin landwirtschaftliche Flächen außerhalb der Gemarkung von der Gemeinde Brensbach bewirtschaften, fällt der Anteil der planerischen Inanspruchnahme nochmal geringer aus. Hiervon kann bei Vollerwerbslandwirten i. d. R. ausgegangen werden.

Nach Aussage der oberen Landwirtschaftsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, ist von keiner Existenzgefährdung auszugehen, wenn weniger als 5 % der gesamten Eigentums- und Pachtflächen betroffen sind. Da dies bei der vorliegenden Planung der Fall ist, wird davon ausgegangen, dass eine Existenzgefährdung in keinem Fall zu erwarten ist.

Um die Planung verwirklichen zu können, wird zwar landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen, eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe findet nicht statt. Durch den geringfügigen Entfall von landwirtschaftlichen Flächen stehen weiterhin ausreichend landwirtschaftliche Flächen innerhalb der Gemarkung Brensbach zu Verfügung.

Darüber hinaus wird die Gemeinde Brensbach zukünftig Pachtverträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren mit den Landwirten vereinbaren, so dass eine langfristige landwirtschaftliche Bewirtschaftung der verpachteten Flächen gesichert ist.

10.4 Bodenbewertung

Im Juni 2020 wurde eine Baugrunderkundung mit geotechnischer Beratung durch das Ingenieurbüro für Geotechnik RPGeo erstellt, um erste Aussagen zur Bodenbeschaffenheit zu treffen.

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 Bodenveränderung 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.

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises einzuholen.

Bodenmaterial, das in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht ein- oder aufgebracht wird oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt wird, muss die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhalten.

10.5 Bodenfunktionale Gesamtbewertung

In der Kategorie „Bodenfunktionale Gesamtbewertung“ des BodenViewer Hessen ist der überwiegende Teil des Plangebiets mit dem Funktionserfüllungsgrad 2 „gering“ gekennzeichnet. Diese Bewertung ergibt sich aus den Einzelbewertungen der Parameter Standorttypisierung (3 mittel), Ertragspotenzial (3 mittel), Feldkapazität (2 gering) und Nitratrückhaltevermögen (2 gering).

Die Fläche südöstlich des Plangebiets ist mit dem Funktionserfüllungsgrad 3 „mittel“ ausgewiesen. Diese Bewertung ergibt sich aus den Einzelbewertungen der Parameter Standorttypisierung (3 mittel), Ertragspotenzial (4 hoch), Feldkapazität (3 mittel) und Nitratrückhaltevermögen (3 mittel).

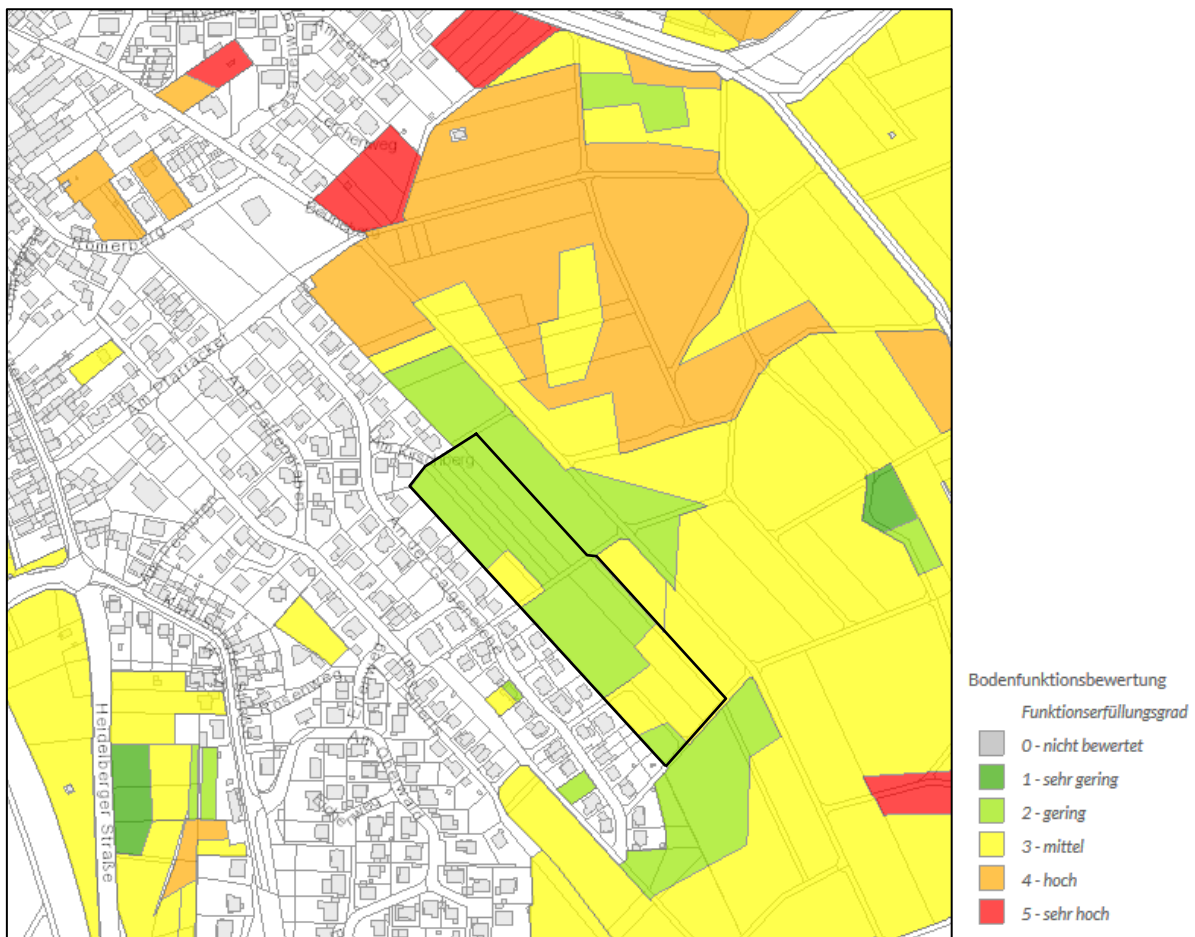


Abb. 7: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen 2021)

10.6 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.

10.7 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger 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.

11. Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Geltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

12. Wasserwirtschaftliche Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung durch das Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG, Groß-Zimmern, September 2022 erstellt, welches der Begründung als Anlage vorliegt. Im Folgenden sind die wesentlichen Ergebnisse aufgeführt.

Bedarfsermittlung

Die Gemeinde Brensbach betreibt eine eigene Wasserversorgung. Gespeist wird das Ortsnetz aus 3 Tiefbrunnen, deren Wasser über eine Aufbereitungsanlage in den Hochbehälter Brensbach gepumpt wird. Im Ortsnetz sind weitere Pumpstationen und Druckerhöhungsanlagen, die über das Ortsnetz die Hochbehälter Affhöllerbach, Stierbach/Nieder-Kainsbach und Höllerbach speisen. Das Teilnetz Mummenroth wird eigenständig über eine Quelle gespeist, das Teilnetz Wallbach über einen Tiefbrunnen, der über eine Aufbereitungsanlage durch das Teilnetz Wallbach den Hochbehälter Wallbach speist.

Die mittlere Fördermenge der Jahre 2016 bis 2021 betrug für die Brunnen I bis III insgesamt ca. 252.000 m³/a. Der spezifische Wasserbedarf pro Einwohner (nur Haushalte, Kleingewerbe, Landwirtschaft und öffentliche Einrichtungen) beträgt ca. 110 l/Ed.

Der zusätzliche Wasserbedarf für das ca. 2 ha große Plangebiet wird auf Grundlage von Erfahrungswerten wie folgt ermittelt:

Annahmen: gem. Angabe des städtebaulichen Entwurfs 50 WE und 2,5 Einwohnern je Wohneinheit, Wasserverbrauch 110 l/Ed

- 50 WE x 2,5 E / WE = 125 Einwohner
- 0,110 m³/Ed x 125 E x 365 d/a = 5.019 m³/a

12.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet kann an die vorhandene Wasserleitung in den Straßen „Am Kirschberg“ und „An der Galgeneiche“ angeschlossen werden.

Trinkwasser

Die Summe der für das Hauptnetz wasserrechtlich genehmigten Fördermengen beträgt 331.000 m³/a. Die erforderlichen Wassermengen einschließlich dem geplanten Geltungsbereich belaufen sich auf ca. 257.000 m³/a. Die genehmigten Fördermengen reichen aus, um das Plangebiet mit Wasser zu versorgen.

Löschwasser

In der angrenzenden Straße „An der Galgeneiche“ ist eine Wasserleitung DN 100 vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet für zwei Stunden mit 48 m³/h Löschwasser versorgt werden kann. Umgerechnet entspricht das 800 l/min. Im Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgeführt, dass sofern die erforderliche Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz und /oder aus unerschöpflichen Wasserquellen (z. B. offene Gewässer) erbracht werden kann, so ist ein Wasservorrat durch eine andere Maßnahme (Löschteich, Löschwasserbrunnen oder -behälter) sicherzustellen.

Auf Grund der Höhenlage des geplanten Baugebietes wird eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Hierzu wurde im Bebauungsplan im Anschluss an das derzeitige Ende der Straße „Am Kirschberg“ eine Fläche für die öffentliche Wasserversorgung festgesetzt. Für die Installation der Druckerhöhungsanlage wird voraussichtlich ein Gebäude in der Größe einer Garage benötigt.

12.2 Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

12.3 Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auf Grund der anstehenden Bodenarten (Hanglehm, Schluff, Felszersatz) ist der anstehende Boden weitgehend nicht zur gezielten Versickerung geeignet. Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht versickert werden kann, gedrosselt über die Regen- bzw. Mischwasserkanalisation in Kilsbach bzw. Gersprenz abzuleiten. Die Abflussmenge darf den natürlichen Abfluss, der zunächst mit ca. 20 l/s*ha angesetzt wird nicht überschreiten. Niederschlagswasser aus Außengebieten sollte nicht über die Mischwasserkanalisation abgeleitet werden.

Durch versickerungsfähige Befestigung der privaten Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen außerhalb des Wasserschutzgebiets kann eine Reduzierung der Bodenversiegelung erreicht und kleinere Regenereignisse nicht abflusswirksam werden.

12.4 Starkregenereignisse

Das Gemeindegebiet von Brensbach wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte einem Starkregen-Index von „Erhöht“ bis „Hoch“ zugeordnet.

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen vermittelt zunächst nur eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können.

Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topographie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Sie hat eine relativ grobe Auflösung von 1 km², sodass für die Planung konkreter Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenfolgen häufig eine räumlich höher aufgelöste Visualisierung (z. B. über Fließpfadkarten oder Starkregen-Gefahrenkarten) der örtlichen Starkregengefährdung sinnvoll ist.

Die Kommune ist für die schadensfreie Ableitung im öffentlichen Raum verantwortlich, und zwar bis zu einem „seltenen Starkregen“. Ein vollständiger Schutz vor Überflutungen ist bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen oftmals nicht möglich, da es weder aus wirtschaftlicher noch aus technischer Sicht sinnvoll ist, die Kanäle für solch extreme Niederschlagsereignisse auszulegen. Im Zuge der ingenieurtechnischen Planung sollten Notwasserwege zur schadlosen Ableitung dargestellt werden.

12.5 Abwasserbeseitigung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die Abwässer der Gemeinde Brensbach werden in der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Obere Gersprenz in Brensbach gereinigt. Die Abwasserreinigungsanlage ist in der Lage die anfallenden zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen und zu reinigen. Die Entwässerung der Gemeinde Brensbach erfolgt überwiegend im Mischsystem.

Das in dem Baugebiet anfallende Abwasser kann an den Kanal in der Straße „Am Kirschberg“ und „An der Galgeneiche“ angeschlossen werden.

Die Gemeinde Brensbach erhebt eine gesplittete Abwassergebühr. Hierdurch wird die Bereitschaft zur Verwendung durchlässiger Materialien bei der Hofbefestigung, sowie die Begrünung von Dächern insbesondere im Neubaubereich gefördert.

12.6 Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen sind, damit das hier anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen. Erreicht werden kann dies durch die Verwendung von Materialien wie z. B. einer wassergebundenen Decke, Kies, Rasengittersteinen oder einem Ökopflaster.

13. Allgemeiner Klimaschutz

Als übergeordneter Rahmen, hat das Land Hessen sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2050 seinen Energiebedarf ausschließlich aus erneuerbaren Energien zu decken. Bis 2050 strebt Deutschland die Klimaneutralität an. Eine klimaschonende städtebauliche Entwicklung – die sich u. a. durch Energieeffizienz, geringen Flächenverbrauch und nachhaltige Mobilität kennzeichnet – ist ein entscheidender Bestandteil der Energiewende und trägt zur Erreichung dieser Klimaschutzziele bei.

Gemäß dieser Klimaschutzziele möchte die Gemeinde Brensbach sich für eine klimaschonende städtebauliche Entwicklung einsetzen.

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:

13.1 Klimaökologie

Im Plangebiet wird grundsätzlichen stadttökologischen Ansätzen Rechnung getragen, indem eine Siedlungsfläche am Ortsrand für eine geordnete Nachverdichtung in Anspruch genommen wird. Um die unvermeidlichen negativen Auswirkungen auf Mensch und Natur zu begrenzen, werden flankierende Festsetzungen zur Teilversiegelung der Oberflächenbefestigungen, Grundstücksbepflanzung und zum Anpflanzen von Bäumen, einer Dachbegrünung von Flachdächern, der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes getroffen. Dies sind Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz.

13.2 Nutzung erneuerbarer Energien

Mit der e-netz Südhessen AG als Projektentwickler wird ein energetisches Gesamtkonzept für das Baugebiet „Am Kirschberg“ nach Teil II, Nr. 4.3.1 der „Förderrichtlinie des Landes Hessen zur energetischen Förderung im Rahmen des Hessischen Energiegesetzes (HEG)“ entwickelt.

Mit Hilfe des Energiekonzeptes zielt die Gemeinde Brensbach darauf ab, das Potenzial für die jeweiligen erneuerbaren Energien in dem Gebiet, die Methoden zur Erzeugung, Verteilung und Speicherung von Energie und einem sinnvollen Autarkiegrad – unter Berücksichtigung der Umweltaspekte – zu erheben und künftig zu erschließen. Angestrebt werden dabei ebenfalls die Verbesserung der Lebensqualität und des Gemeindebilds sowie die Schaffung von Voraussetzungen hin zu einem CO₂-neutralen Brensbach.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich.

Im Übrigen sind die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Jahres umgesetzt worden.

14. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde durch die e-netz Südhessen AG ein städtebauliches Konzept erstellt.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine durchmischte Wohnbaustruktur aus Hausgruppen Doppelhäusern, Einfamilienhäusern, aber auch Mehrfamilienhäusern vor. Die verschiedenen Gebäudetypen stehen entlang der mittig des Plangebietes verlaufenden Haupteerschließungsstraße. Die Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen gruppieren sich im Norden, die Doppelhäuser und Einfamilienhäuser im Süden, angrenzend zum bestehenden Wohngebiet.

Geplant sind insgesamt 50 Wohneinheiten, die sich wie folgt auf die unterschiedlichen Gebäudetypen aufteilen:

Gebäudetyp	Wohneinheiten
Einfamilienhaus	8
Reihenhaus	9
Doppelhaus	18
Mehrfamilienhaus	15
Gesamt	50

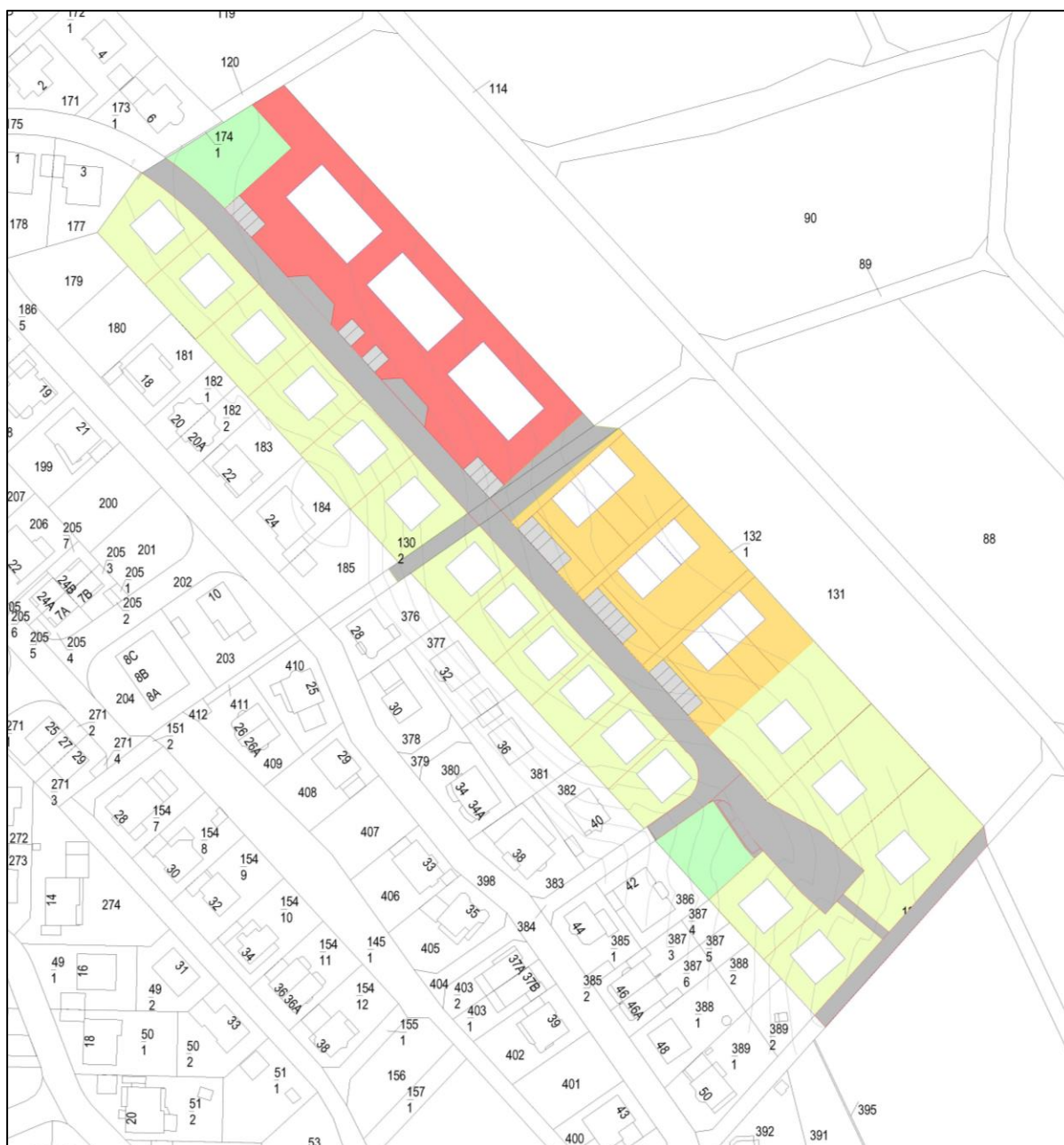


Abb. 8: Städtebauliches Konzept der e-netz Süd Hessen AG

15. Mobilität

15.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die strukturelle Entwicklung eines Mobilitätskonzeptes ist für die Entwicklung einer Gemeinde ein wichtiger Bestandteil. Besonders in Anbetracht der sich ändernden Anforderungen an ein klimagerechtes Verkehrsaufkommen.

Durch die vorherrschende städtebauliche Typologie, die damit einhergehende Erschließungsplanung sowie die ländliche Lage Brensbach in Hessen ist die Nutzung des Autos als Hauptverkehrsmittel deutlich. Die Wohnhäuser in der Umgebung besitzen in der Regel mindestens einen Pkw-Stellplatz vor oder auf dem Grundstück. Es ist davon auszugehen, dass das Auto in der alltäglichen Mobilität der Brensbacher das bevorzugte Verkehrsmittel ist.

15.2 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Brensbach nachzuweisen.

15.3 Öffentlicher Nahverkehr

Mit der Entwicklung des Plangebietes bleibt der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr unverändert. Es wird auf Kap. 7 „Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation“ verwiesen.

16. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan stellt in erster Linie die Grünflächen und sonstigen Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes dar.

Anpflanzflächen

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind als aufgelockerte, gemischte Gehölzpflanzung zu gestalten. Die Flächen sind zu mindestens 50 % zu begrünen und in einem offenen Charakter mit Sträuchern und Heistern gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind Sträucher / Heister entsprechend der Artenempfehlungen (Qualität: mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) zu pflanzen. Es sind Pflanzengruppen von 3-6 Stück einer Art zu bilden.

Die Bepflanzung mit Bäumen in höchstens 2. Ordnung (maximal 12,0 m) ist zulässig. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Heimische und standortgerechte Bäume gemäß Artenempfehlungen sind anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Straßenraumbegrünung

Innerhalb der von Nord nach Süd verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche (Haupterschließungsstraße) ist eine Baumreihe entlang der Gesamtbreite der östlichen Straßenseite zu pflanzen. Die einzelnen Bäume der Baumreihe sollen dabei einen Pflanzabstand von 20 m nicht unterschreiten. Bäume 3. Ordnung sind nicht zulässig. Die Bäume entsprechen der Artenempfehlungen.

Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5° und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 20° des obersten Geschosses eines Gebäudes sind extensiv gemäß den Artenempfehlungen zu begrünen und zu pflegen bzw. zu warten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen wie Heizungs-, Reinigungs- und Lüftungsanlagen oder für Photovoltaikständer sind zulässig. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sicherzustellen.

In den Bereichen von nutzbaren Dachgärten, Dachterrassen sowie technischen Aufbauten, ausgenommen Anlagen zur Solarenergiegewinnung, sind keine extensive Dachbegrünung herzustellen.

Die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinien – der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) sind zu beachten. Einschlägige Normen und anerkannte Regeln der Technik gelten vorrangig.

Zu begrünende Freiflächen

Zusätzlich zu den festgesetzten Anpflanzflächen, welche mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, sind auch die nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen. Pro 300 m² Freifläche, also außerhalb der möglichen versiegelbaren

Fläche entsprechend der festgesetzten GRZ II, ist unter Verwendung von geeignetem, nährstoffreichem und gut durchlüftetem Bodensubstrat, ein standortgerechter Baum anzupflanzen.

17. Planungsrechtliche Festsetzungen

17.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Neben dem Wohnen sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören.

Die Festsetzung orientiert sich an den bestehenden Bebauungsplänen „Pfaffengraben, 1. Änderung“ und „An der Galgeneiche“. Abweichend von den bestehenden Bebauungsplänen werden aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nur Nutzungen zugelassen, die innerhalb des Gebietes realistisch umzusetzen sind.

Grundsätzlich müssen die zulässigen Nutzungen nach Art und Umfang der Eigenart des Gebietes entsprechen und dürfen die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes, das vorwiegend zum Wohnen bestimmt ist, nicht gefährden.

17.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ I und GRZ II) und die Höhe der baulichen Anlage hinreichend bestimmt.

17.2.1 Definition Baufeld

Die Definition des Baufeldes ist erforderlich, da in der Nutzungstabelle die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung jeweils bezogen auf die einzelnen Baufelder getroffen werden.

17.2.2 Zulässige Grundflächenzahl

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und um die im städtebaulichen Konzept angestrebte Dichte zu erreichen, ist eine Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO (GRZ I) von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten und die Freiflächenqualitäten innerhalb des Plangebietes gesichert. Zu den Hauptanlagen zählen laut ständiger Rechtsprechung auch Balkone und Terrassen sowie vergleichbare, untrennbar mit der Hauptanlage verbundene Bauteile.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von u. a. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden (GRZ II), höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze).

Bei einer festgesetzten GRZ I von 0,4 würde die GRZ II somit bei 0,6 liegen. Um den einhergehenden Flächenbedarf an Nebenanlagen sowie den der benötigten Tiefgaragen zu decken, wird die GRZ II von 0,8 einschließlich der Tiefgarage im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugelassen.

Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich die Bauvorhaben in die bauliche Umgebung einfügen.

17.2.3 Höhe der baulichen Anlage und Höhenbezugspunkt

Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes orientiert sich an den örtlichen Strukturen und Gebäudekubaturen, insbesondere an den Rändern zu den bestehenden Baugrundstücken (bestehende Bebauungspläne).

Aufgrund der bewegten Topografie innerhalb des Plangebietes ist eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude nicht durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sondern durch die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Außenwandhöhe abschließend geregelt. So wird sichergestellt, dass sich die Baukörper harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Die maximalen Gebäude- und Außenwandhöhen werden im Plangebiet differenziert festgesetzt. Die unterschiedlich festgesetzten Gebäude- und Außenwandhöhen begründen sich durch die bewegte Topographie. Die Intention der Festsetzung ist, dass die Gebäude südlich der Erschließungsstraße (talseitig) maximal eingeschossig und die Gebäude nördlich der Erschließungsstraße (bergseitig) zweigeschossig im Straßenbild wirken sollen.

Aus Gründen des Artenschutzes wird die max. Gebäudehöhe auf 12,0 m beschränkt. Die maximale Gebäudehöhe von 12,0 m erlaubt die Errichtung eines Staffel- bzw. Dachgeschosses. Ein Staffel- bzw. Dachgeschoss ist gemäß § 2 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung ein Nicht-Vollgeschoss, welches die Höhe von mindestens 2,30 m bei weniger als drei Viertel der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Da die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baufelder 1, 2 und 3 sehr tief ausfallen und die zukünftigen Grundstücksgrößen noch nicht definiert sind, ist ein genauer Höhenbezugspunkt nur schwer bestimmbar. Aus diesem Grund gilt die natürliche Geländeoberfläche (gewachsener Boden) als Höhenbezugspunkt in diesen Baufeldern. Das natürliche Gelände ist noch nicht verändert worden. Die tatsächliche Geländeoberfläche ist vor Ort zu ermitteln.

In den Baufeldern 4, 5, und 6 orientieren sich die Höhenbezugspunkte an den geplanten Straßenhöhen.

Damit im Einzelfall auf technisch zwingende Bedingungen reagiert werden kann, sind im Bebauungsplan Höhenüberschreitungen für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen etc. um bis zu 2,0 m zulässig. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 5° dürfen diese technischen Aufbauten maximal 30 % der Dachfläche überdecken. Bei sonstigen geneigten Dächern dürfen diese technischen Aufbauten maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Zur Förderung einer energetischen Planung dürfen Anlagen zur Solarenergiegewinnung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 5° Dachneigung die gesamte Dachfläche überdecken und die Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten. Bei sonstigen geneigten Dächern dürfen Anlagen zur Solarenergiegewinnung die festgesetzte GHmax nicht überschreiten.

Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird als verträglich gegenüber den bestehenden Gebäuden im Südwesten angesehen. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen der Hessischen Bauordnung kann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude gegeben ist.

17.3 Bauweise

Die Bauweise wird in Anlehnung an das städtebauliche Konzept festgesetzt. Entsprechend dem Konzept sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Bauweise der Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen sind Teil der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, sodass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen darf.

Im Baufeld 1 sollen entsprechend dem städtebaulichen Konzept drei Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Damit die Mehrfamilienhäuser nicht zu lang hergestellt werden, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. So dürfen im Baufeld Einzelhäuser errichtet werden, die jedoch auf 30 m Länge beschränkt sind.

Innerhalb des Baufeldes 2 sind ausschließlich Hausgruppen zulässig. Die Bauweise „Hausgruppen“ ist ein allgemeingültiger Rechtsbegriff, der sich aus dem § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergibt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand sowie einer maximalen Gebäudelänge von 50 m errichtet. Die „Hausgruppen“ bestehen entsprechend der allgemeinen Kommentierung und Rechtsprechung aus mindestens drei auf benachbarten Grundstücken (Realteilung) stehenden Gebäuden, die durch Aneinanderbauen an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen zu einer Einheit zusammengefügt werden und deren Kopfhäuser einen seitlichen Grenzabstand einhalten (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, 28.01.2016 - 8 B 11203/15.OVG)

Innerhalb der Baufelder 3, 4, 5 und 6 sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Damit keine Riegelbebauungen entstehen sind die Gebäudelänge je Gebäudetyp begrenzt worden.

17.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

Zur Steigerung der Wohnqualität wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie An- und Vorbauten wie z. B. Balkone, Vordächer und Fluchttreppen zugelassen.

17.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung wurde mit Orientierung an dem städtebaulichen Konzept getroffen. Darüber hinaus wird somit die optimale Ausnutzung von Solarenergie gesichert.

17.6 Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Um ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen, wird die Errichtung von Stellplätzen und oberirdischen Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die für Stellplätze und Tiefgaragen vorgesehenen Flächen eingeschränkt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und unterliegen somit keinen Einschränkungen. Die der Versorgung der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches dienenden Geothermie-Sonden sind zulässig.

17.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen innerhalb der Baufelder 2, 3, 4, 5 und 6 wird die Wohnqualität im Plangebiet verbessert, da die Beschränkung der Wohneinheiten dazu beiträgt, die Wohndichte auf ein entsprechend den vorgesehenen Grundstücksverhältnissen verträgliches Maß anzupassen.

Indirekt werden mit der Beschränkung der Wohneinheiten auch die erforderlichen Stellplätze und Garagen und somit die tatsächlich überbauten Flächen auf den privaten Baugrundstücken reduziert. Weniger Wohneinheiten bedeuten folglich einen höheren Anteil an verfügbaren Freiflächen auf dem Grundstück und damit ein „Mehr“ an Wohnqualität.

Dies bedeutet auch, dass mit der Beschränkung der Wohnungen die Belastung der angrenzenden Straßen eingeschränkt wird.

17.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend der zukünftigen Nutzungen als Verkehrsfläche in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

17.9 Grünflächen

Private Grünflächen

Die private Grünfläche wurde in Abstimmung mit dem Grundstücksbesitzer festgesetzt. Es war der Wunsch die Fläche auch zukünftig von Bebauung freizuhalten.

Öffentliche Grünflächen – Begleitgrün

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gebietes beschränken sich auf straßenbegleitendes Grün, welches ein Mindestmaß an öffentlichem Grün innerhalb des Plangebietes garantiert.

17.10 Technische Anlagen zum Ausschluss von Luftverunreinigungen und zur Nutzung erneuerbarer Energien

Im Sinne des Klimaschutzes sollen neue Quartiere in der Gemeinde Brensbach energieoptimiert entwickelt werden. Um dies zu gewährleisten sind mindestens 40 % der Dachflächen eines Gebäudes mit Anlagen für Solarenergiegewinnung auszustatten.

17.11 Flächen für Versorgungsanlagen

Auf Grund der Höhenlage des geplanten Baugebietes wird eine Druckerhöhungsanlage erforderlich.

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

17.12.1 Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden entsprechende Vorkehrungen festgesetzt.

Es wird auf Kap. 9 „Artenschutzrechtliche Prüfung“ verwiesen.

17.12.2 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung

Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung im Plangebiet leistet einen Beitrag zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen für Insekten.

17.12.3 Oberflächenbefestigung

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zur Aufheizung der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Allerdings befindet sich der südöstliche Teil des geplanten Geltungsbereichs in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Brensbach (StAnz. 41/1984 S. 1905), das sich außerdem seit 32 Jahren in einem neuen Festsetzungsverfahren befindet. In der Verordnung des o. g. Wasserschutzgebietes ist unter § 3b) das Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers verboten. Daher müssen alle Verkehrsflächen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes, einschließlich privater Kfz-Stellplätze und Zufahrten, wasserundurchlässig befestigt werden. Die Entwässerung dieser Flächen ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Für Verkehrsflächen außerhalb des Trinkwasserschutzgebiet wie private Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind, soweit wasserwirtschaftliche und brandschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige und begrünte Flächen (z. B. Rasengittersteine) herzustellen, um den negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegenzuwirken.

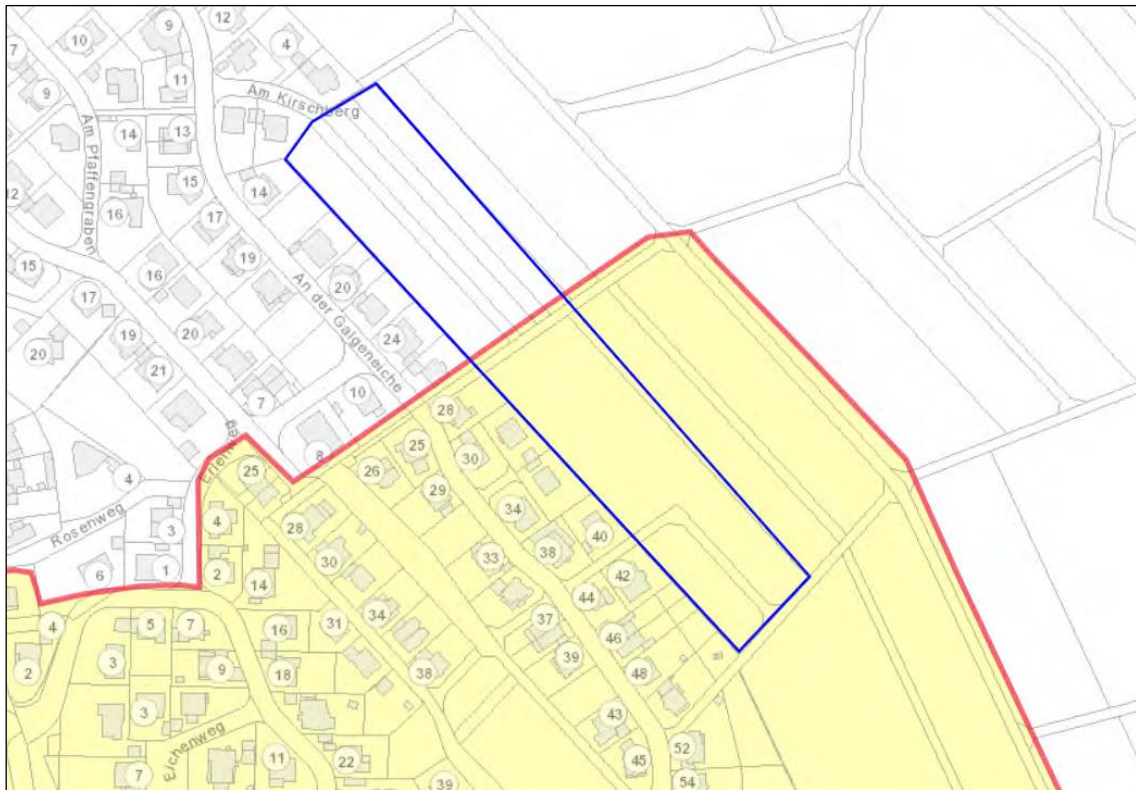


Abb. 9: Lage in Wasserschutzgebiet III (gelb) (Quelle: Hessisches Naturschutzhinformatiksystem (Natureg Viewer) 2022)

17.12.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Zielsetzung bei der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Die Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Wasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

Es wird auf Kap. 12.3 „Rückhaltung, Versickerung und Abteilung von Niederschlagswasser“ verwiesen.

17.13 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

17.13.1 Zu erhaltende Einzelbäume

Innerhalb des Plangebietes befinden sich erhaltenswerte Bäume und Gehölze. Der Erhalt von Einzelbäumen dient der nach Naturschutzrecht gebotenen Eingriffsvermeidung und der Sicherung und dem Erhalt der Vielfalt im Plangebiet. Zudem dient die Festsetzung der Sicherung und dem Erhalt von Objekten mit bioklimatisch günstigen Effekten.

17.13.2 Straßenraumbegrünung

Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzte Baumreihe dient der Gestaltung des Straßenraums, aber auch der Kompensation von bioklimatisch ungünstigen Effekten.

17.13.3 Randeingrünung

Die festgesetzte Eingrünung des Plangebietes lässt eine Randbepflanzung entstehen, die das Plangebiet nach außen schützt und gleichzeitig einen gewissen Übergang zur freien Landschaft schafft.

17.13.4 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten ein Minimum an Durchgrünung des Grundstückes 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.

17.13.5 Dachbegrünung

Die Dachbegrünung hat viele ökologische und klimatische Vorteile, insbesondere dienen sie der Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, der Verbesserung des Mikroklimas durch Ausgleich von Temperaturextremen, der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung. Begrünte Dächer weisen eine hohe Wasserspeicherung auf und dienen damit als wichtige Regenwasserrückhaltung. So werden Niederschlagsspitzen effektiv ausgeglichen. Durch die verzögerte Abgabe von Überschusswasser werden öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer hoher ökologischer Vorteil des Gründaches ist der teilweise Ausgleich des durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Eingriffes in Natur und Landschaft.

17.13.6 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Die Begrünung von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dient u. a. dazu, bioklimatisch ungünstige Effekte zu kompensieren. Um die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft gering zu halten, müssen Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen mit einer ausreichenden Erdüberdeckung errichtet werden.

17.13.7 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Um die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und zur Sicherung eines dauerhaften Erhalts der zu pflanzenden Bäume, zur Erhöhung der Durchgrünung und der Schaffung kleiner Lebensräume für die Fauna (Insektenwelt) sowie zur optischen Aufwertung des Plangebietes wird eine Festsetzung getroffen, die den zeitlichen Rahmen der Anpflanzungen regelt.

18. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO getroffen.

18.1 Dachform und -neigung

Die Festsetzung ermöglicht zum einen eine Flexibilität bei der Auswahl der Dachform und zum anderen das Einfügen in die Umgebung.

18.2 Staffelgeschoss

Staffelgeschosse als Nicht-Vollgeschosse sollen im Plangebiet zulässig sein. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen lassen dies ausdrücklich zu. Um entlang der Erschließungsstraße ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten, wird geregelt, wie der für Staffelgeschosse notwendige Versatz gegenüber dem darunter liegenden Geschoss anzuordnen ist: Bei der Errichtung von Staffelgeschossen sind die Längsseiten des Staffelgeschosses, welche parallel zur Erschließungsstraße verlaufen, gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 2,0 m zurückzusetzen. Die seitlichen Außenwände der Staffelgeschosse an den Ortgangseiten können ohne Versatz über der darunter liegenden Außenwand angeordnet werden.

18.3 Farbgebung der Fassade

Mit den Festsetzungen zur Fassadenoberfläche wird angestrebt, dem neuen Wohnquartier ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben. Die Festsetzung zur Fassadengestaltung beschränkt sich dabei auf den Hellbezugswert. Der festgesetzte Hellbezugswert garantiert eine helle Fassadengestaltung.

Auf weitere Vorgaben zur Gestalt der Fassaden wurde verzichtet, da davon ausgegangen wird, dass die Vorgaben zur Farbgebung ausreichen, dem neuen Wohngebiet einen einheitlichen Siedlungsscharakter zu verleihen.

18.4 Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Damit die aufgeständerten Anlagen zur Solargewinnung im Straßenbild nicht zu massiv auftreten, wird festgesetzt, dass sie gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 1,0 m zurückzusetzen sind.

18.5 Einfriedungen

Um Einfriedungen nicht zu dominant im Straßenbild und innerhalb der Baugrundstücke erscheinen zu lassen, werden Einfriedungen in ihrer Höhe reguliert.

Um dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu geben, werden ausschließlich Bepflanzungen mit Hecken zugelassen.

Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre. Um ein ungestörtes Durchqueren der Gärten für Kleintiere zu ermöglichen, wird eine Bodenfreiheit der Einfriedungen festgesetzt.

18.6 Abstellplätze für Abfallbehälter

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

19. Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Als Vorgabe zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes wird durch eine „Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser“ aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz festgesetzt, dass auf den Grundstücken Zisternen zu errichten sind und das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darin zu sammeln ist.

Durch Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser werden die Trinkwasser-Ressourcen geschont, der Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert und die Kläranlage entlastet. Bei Überlauf der Zisternen soll das Regenwasser auf dem Grundstück versickert und/oder in den öffentlichen Abwasserwasserkanal eingeleitet werden. Voraussetzung für die Sammlung, Verwertung und Versickerung ist, dass wasserwirtschaftliche, gesundheitliche, wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Ziel der Maßnahme ist einerseits die Minimierung der Niederschlagsabflüsse und andererseits die möglichst naturnahe Wiedereingliederung der unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf. Abflussspitzen sowie Anteile des Oberflächenabflusses sollen dabei zugunsten von Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung reduziert werden.

20. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 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.

21. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan (gesamt)	24.911 m²	= 100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	20.275 m ²	81,4%
Öffentliche Grünflächen	242 m ²	1,0 %
Private Grünfläche	485 m ²	1,9%
Öffentliche Verkehrsfläche	3.890 m ²	15,6 %
Versorgungsfläche	18 m ²	0,1 %