

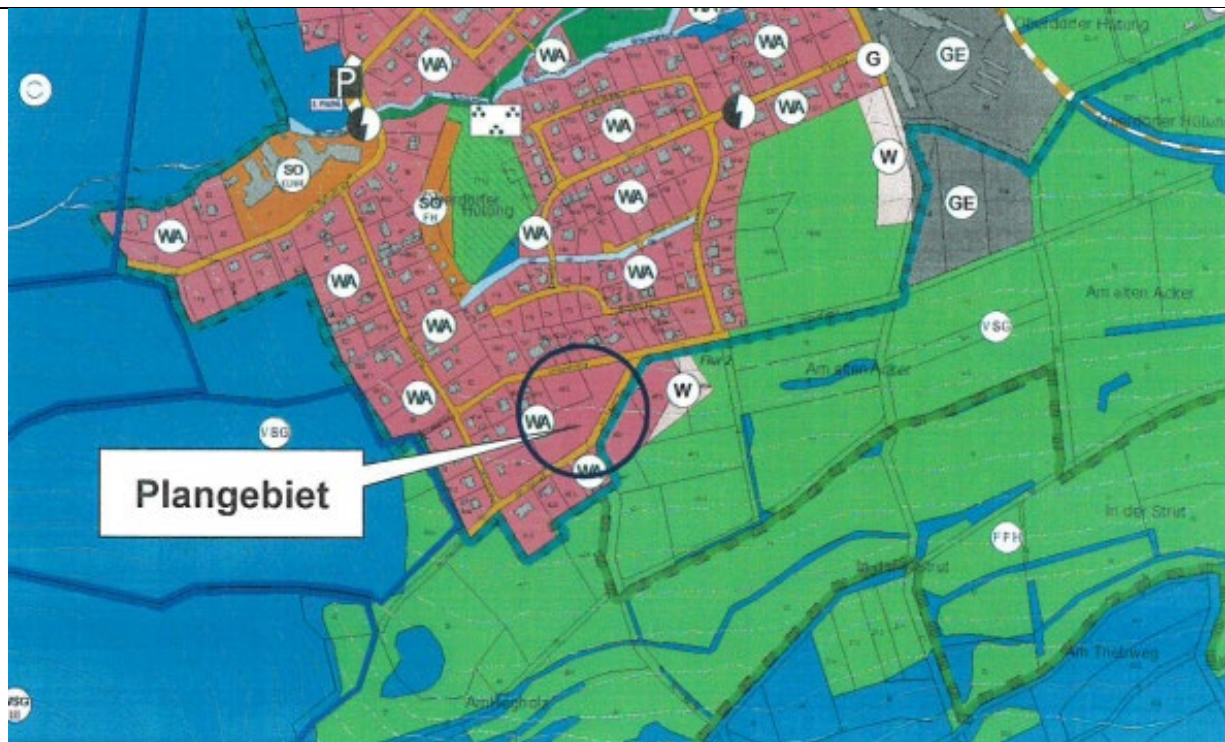
# GEMEINDE GREBENHAIN



Begründung zur:

## 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ILBESHAUSEN NR. 1 IM ORTSTEIL ILBESHAUSEN- HOCHWALDHAUSEN

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Kartengrundlage: Neuzeichnung des FNP Grebenhain -Auszug: Teilbereich Ilbeshausen (unmaßstäblich, genordet)

# GEMEINDE GREBENHAIN

## 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ILBESHAUSEN NR. 1

### IM

### ORTSTEIL ILBESHAUSEN- HOCHWALDHAUSEN

<b>Fassung:</b>	01/2024	<b>Entwurf</b>
<b>Verfahrensübersicht:</b>	05.02.2024	Aufstellungsbeschluss 5. Änderung des Bebauungsplans Ilbeshausen Nr. 1, OT Ilbeshausen - Hochwaldhausen  Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB  Durchführung Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  Fassung Satzungsbeschluss

**Bearbeitung:**



**KH Planwerk GmbH**  
Bergstraße 7  
36100 Petersberg

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>VERANLASSUNG UND PLANZIEL</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Verfahrensstand</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DER ZIELE DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ILBESHAUSEN NR. 1 SOWIE DER PLANUNGSRELEVANTEN BELANGE</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Inhalt und Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE</b>	<b>8</b>
<b>5.1</b>	<b>Umweltprüfung und Umweltbericht Naturschutz und Landespflege</b>	<b>8</b>
<b>5.2</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB)</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>KLIMASCHUTZ</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>10</b>
<b>12</b>	<b>UMWELTSTECKBRIEF</b>	<b>11</b>
<b>12.1</b>	<b>Belange von Natur und Umwelt</b>	<b>11</b>
<b>12.2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen</b>	<b>11</b>
<b>12.3</b>	<b>Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes</b>	<b>14</b>
<b>12.4</b>	<b>Gesamtbeurteilung des Vorhabens</b>	<b>14</b>

## 1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Grebenhain beabsichtigt im Zug der 5. Änderung des Bebauungsplans für den Änderungsbereich die zulässige bauliche Höhe bzw. die ursprünglich zwingend einzuhaltende zweigeschossige Bebauung aufzulockern, um eine flexiblere und moderne Bauweise zu ermöglichen in dem diese Festsetzung auf eine mögliche ein- bis zweigeschossige Bebauung geändert wird.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Ilbeshausen Nr. 1 befindet sich im südwestlichen Teil des Ortsteils Ilbeshausen-Hochwaldhausen. Das hier ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet ist bereits zu 80% bebaut. Die Erschließung (Straßen, Wasser-/Abwasser sonstige Medien) ist bereits vollständig im gesamten Gebiet vorhanden. Im westen des Ortsteils beginnen größere Waldflächen, im Süden und Osten werden die Siedlungsflächen von landwirtschaftlich Flächen (Grünland, Acker) begrenzt. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplan Ilbeshausen Nr. 1 grenzt an die Straße „Am Hegholz“ sowie z.T. an die „Lindenstraße“ an.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Ilbeshausen Nr. 1 im OT Ilbeshausen -Hochwaldhausen, bezieht sich auf die Flurstücke 46/10, 46/9, 46/8 und 46/7, Flur 2 der Gemarkung Ilbeshausen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 5.256 m<sup>2</sup> und ist der anliegenden Übersichtskarte zu entnehmen.

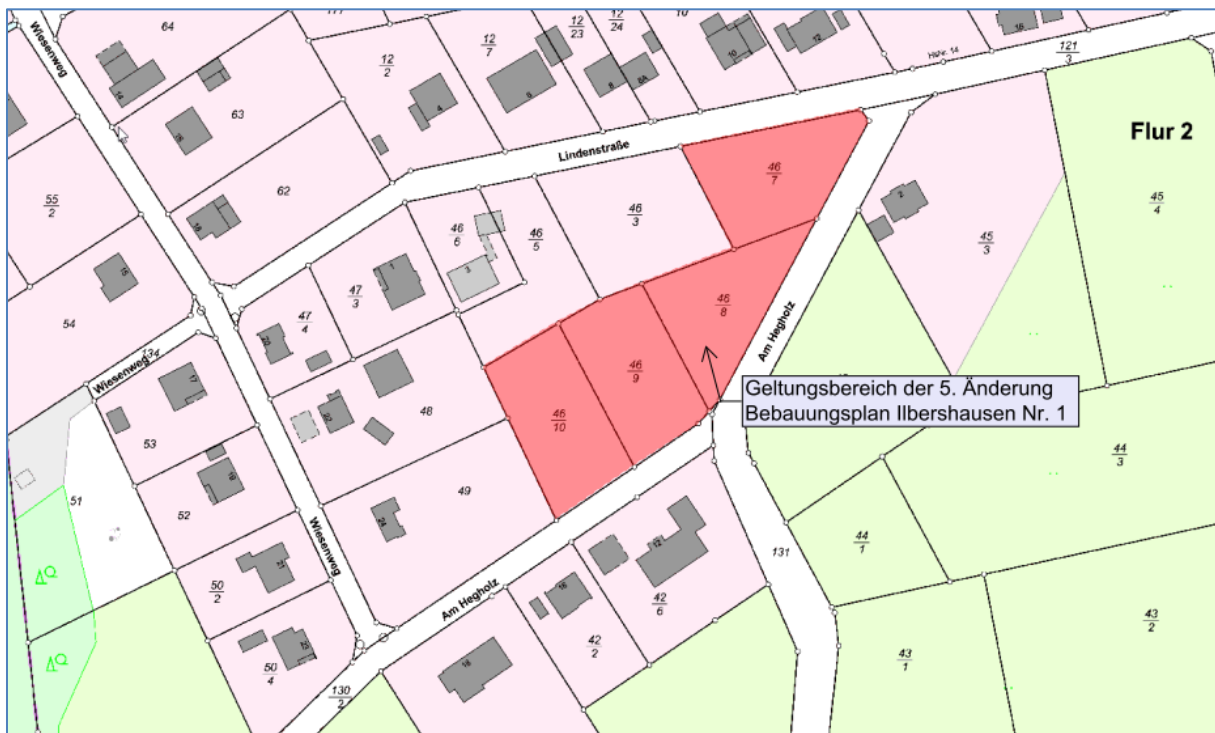


Abb. 1: Lage Geltungsbereich 5. Änderung Bebauungsplan Ilbershausen Nr. 1

Die Erschließung dieser Flächen ist bereits in vollem Umfang gegeben, so dass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen vorzusehen sind.

### 1.1 Verfahrensstand

Die 5. Änderung des Bebauungsplan Ilbeshausen Nr. 1 im OT Ilbeshausen- Hochwaldhausen dient der Innenentwicklung des bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebietes im OT Ilbeshausen-Hochwaldhausen und wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt.

Der Änderungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Ilbeshausen Nr. 1 ist aktuell noch nicht bebaut. Durch die Anpassung der baulichen Höhen bzw. der Art der zulässigen Art der Bebauung (Ein- bis Zweigeschossig) sollen die Baugrundstücke attraktiver werden bzw. den Eigentümern mehr Möglichkeiten der Gestaltung gegeben werden.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB hinsichtlich der dort genannten Vorgaben erfüllt sind, wird das vorliegende Verfahren auf Grundlage des genannten Paragraphen durchgeführt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie das Verfassen eines Umweltberichts und die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich. Durch die Änderung der zulässigen Geschossigkeit der Bebauung werden keine Betroffenheiten auf die einzelnen Schutzgüter des UVPG hervorgerufen.

Aus Gründen der Umweltvorsorge wird dennoch eine überschlägige Einschätzung potenzieller Folgewirkungen für den Naturhaushalt vorgenommen und in einem Umweltsteckbrief der Begründung angehängt (Belange von Natur und Umwelt).

## 1.2 Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
7. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. i. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)
9. Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. i. S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. II 231-36)

## 2 Planungsrechtliche Situation

Die überörtliche Landes- und Regionalplanung sowie die örtliche kommunale Bauleitplanung verfolgen den Zweck der Gestaltung einer lebenswerten Umwelt im bebauten und unbebauten Bereich. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

### Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN, 28.02.2011) ist das Plangebiet bereits als „Vorranggebiet Siedlung“ ausgewiesen (s. Abbildung 2).



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich, genordet)

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grebenhain vom 14.10.1993, entsprechend seiner Nutzung als „Wohnbaufläche“ dargestellt (s. Abbildung 3). Die Änderung des Bebauungsplanes wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

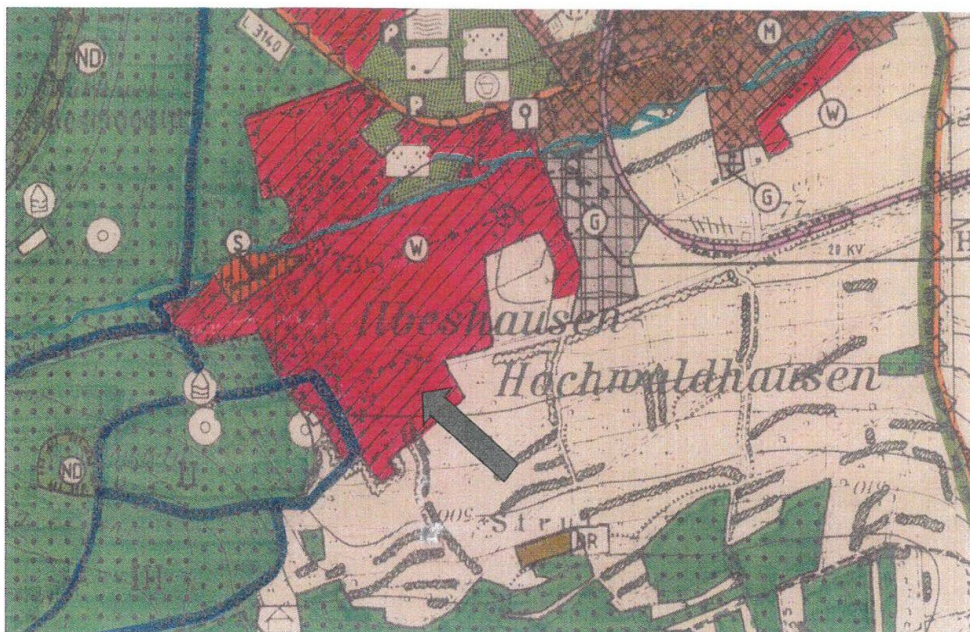


Abb.3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Grebenhain, 1993

### Bebauungsplan

Der derzeit geltende Bebauungsplan Ilbeshausen Nr. 1, hier die 4. Änderung, weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Zulässig sind hier Einzelhäuser. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,3) festgelegt sowie durch die Geschossflächenzahl (GFZ 0,5) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (hier zwingend II-geschossig). Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Weiterhin werden Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften getroffen.

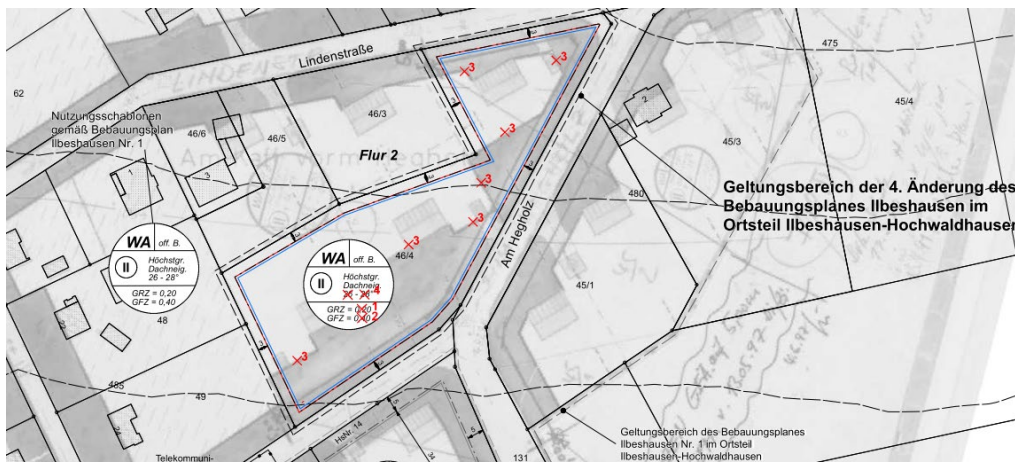


Abb. 4: Ausschnitt B-Plan Ilbershausen Nr. 1 mit Darstellung Geltungsbereich der 4. Änderung

### Schutzausweisungen

Es bestehen keine Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete). Ebenfalls sind keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden.

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Umfeld des Planungsgebietes. Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht durch das Vorhaben betroffen.

## 3 Städtebauliche Situation

### Heutige Situation

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Ilbershausen Nr. 1 ist aktuell unbebaut. Im Umfeld bzw. bei der bestehenden Bebauung im Wohngebiet handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser.

### Immissionsschutz

Von einer erhöhten Lärmbelastung auf das Plangebiet ist nicht auszugehen, da das Plangebiet selbst sowie die umliegenden Flächen als Allgemeine Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Aktuell befinden sich jedoch keine Lärmintensiven Nutzungen im Umfeld.

Lediglich im Zuge von Bauarbeiten ist von erhöhten Lärm- und Staubbelastungen auszugehen.

### Infrastrukturelle Situation

Infrastrukturell ist das Plangebiet „bzw. das Baugebiet Ilbershausen Nr. 1 in Bezug auf Wasser und Abwasser an das vorhandene örtliche Netz angeschlossen.

### Erschließung

Das Gebiet wird verkehrlich durch die angrenzenden öffentlichen Gemeindestraßen „Am Hegholz“ und „Lindenstraße“ erschlossen. Von diesen Straßen erfolgt jeweils die Zufahrt zu den Grundstücken.

### Altlasten / Kampfmittel

Nach vorliegendem Kenntnisstand sind keine Nutzungseinschränkungen aus Umweltaltlasten zu erwarten.

Es liegen keine Hinweise auf einen aktuellen Kampfmittelverdacht im Plangebiet vor. Demzufolge sind keine Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung erforderlich.

### Boden- und Baugrundbeschaffenheit

Auf Grund der Erkenntnisse durch die vorhandene Bebauung ist mit normalen Baugrundverhältnissen zu rechnen.

#### **4 Beschreibung der Ziele der 5. Änderung des Bebauungsplanes Ilbeshausen Nr. 1 sowie der planungsrelevanten Belange**

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans ist die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzungen, hier ausschließlich der Zahl der Vollgeschosse, um größere Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen. Und somit die Grundstücke attraktiver zu gestalten.

Die Änderung umfasst demnach ausschließlich die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse.

##### **4.1 Inhalt und Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen geordneten Entwicklung sind in Ausführung des §1 Abs.3 BauGB die im Folgendem erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Ilbeshausen Nr. 1 aufgenommen worden.

Durch die geplanten Änderungen werden die Grundzüge der bereits bestehenden Planung nicht berührt. Die vorhandene Eigenart des Gebietes und der näheren Umgebung wird durch die Änderung der zulässigen Vollgeschossigkeit der Bebauung nicht wesentlich verändert, da im Bereich der umliegenden Bestandsbebauung ebenfalls ein- bis zweigeschossige Wohngebäude vorzufinden sind. Und diese bereits baurechtlich genehmigt sind.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A), wie die einzuhaltende Grundflächenzahl (GRZ 0,3), die Geschossflächenzahl (GFZ 0,5) sowie die Festsetzung der überbaubaren Flächen sowie alle Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Teil B) und sonstigen Hinweise (Teil C) gelten auch für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Ilbeshausen Nr. 1 weiter.

Nachfolgende geänderte Festsetzungen gelten ausschließlich für den Änderungsbereich:

##### **Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauGB)**

Im Änderungsbereich ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise zulässig.

Begründung:

Es ist eine- bis zweigeschossige Bebauung zulässig, um die Gestaltungsmöglichkeiten der Bebauung zu erhöhen und so auch eine Bebauung im Bungalowstil zu ermöglichen, welche gerade unter Beachtung einer altersgerechten Bauweise auch im ländlich geprägten Raum oft in Erwägung gezogen wird.

##### **Gesetzesgrundlagen**

Die rechtlichen Grundlagen werden im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Ilbeshausen Nr. 1 aktualisiert und gelten weiterhin für das gesamte Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1. Die rechtlichen Grundlagen (Gesetze und Verordnungen) gelten jeweils in ihrer aktuellen Fassung.

#### **5 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

##### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht Naturschutz und Landespflge**

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs.2 und 3 entsprechend. Das bedeutet, gemäß §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.



Aus Gründen der Umweltvorsorge wird dennoch eine überschlägige Einschätzung potenzieller Folgewirkungen für den Naturhaushalt vorgenommen und in einem Umweltsteckbrief der Begründung angehängt (Belange von Natur und Umwelt).

## 5.2 Artenschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der konkreten Planumsetzung innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplan Ilbeshausen Nr. 1. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen.

## 6 Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

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

Im Plangebiet sind keine Nutzungen, welche einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen, vorhanden oder zulässig.

Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA-Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzuhalten.

Die Nutzungsbeschränkungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Vermeidung von Immissionen zu beachten.

## 7 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 08.08.2020, zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 16.10.2023 I Nr. 280) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken sowie bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden einen bestimmten Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten.

## 8 Altablagerungen und Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von

Verdachtsflächen<sup>1</sup> oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen<sup>2</sup> im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

## **9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

### Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Ilbeshausen Nr. 1 liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

### Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Ilbeshausen sind im Bestand vorhanden.

### Die Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist bereits im Bestand gewährleistet.

### Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist im Bestand vorhanden und wird unverändert beibehalten.

### Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwassererneubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um Bodenversiegelungen im Plangebiet zu beschränken. Hierzu gehören, die überbaubare Grundfläche durch die Grundflächenzahl /GRZ) auf 0,3 zu beschränken.

### Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplans Ilbeshausen Nr. 1.

## **10 Denkmalschutz**

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine Vorkommen von Bodendenkmälern oder Archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

## **11 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung / Bodenlandumlegung i.S. der §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

---

<sup>1</sup> § 2 IV BBodSchG

<sup>2</sup> § 2 V BBodSchG

## 12 Umweltsteckbrief

### 12.1 Belange von Natur und Umwelt

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Ilbeshausen Nr. 1 im Ortsteil Ilbeshausen-Hochwaldhausen dient der Innenentwicklung im bereits ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet, um die Gestaltungsmöglichkeiten der Bebauung im Bereich der letzten freien Baugrundstücke zeitgemäß zu erhöhen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Somit unterliegt die Planung keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Umwelt angemessen zu berücksichtigen, wird für das Bebauungsplanverfahren im Folgenden dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung entspricht dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Ilbeshausen Nr. 1, welche bereits seit Februar 2019 rechtskräftig ist.

In diesem Umweltsteckbrief zur 5. Änderung des Bebauungsplans ist die aktuelle Ausprägung der Biotoptypen in der Örtlichkeit für die Gegenüberstellung von Bestand und Planung herangezogen worden. Die Umweltfolgeabschätzung vergleicht somit die derzeitigen Strukturen vor Ort mit dem geplanten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### 12.2 Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

#### 12.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

##### Bestand

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb eines siedlungsgeprägten Bereiches des Ortsteils Ilbeshausen-Hochwaldhausen. Das bereits bestehende Wohngebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils. Der Änderungsbereich ist erschlossen und eingefasst durch öffentliche Straßen (Am Hegholz, Lindenstraße).

##### Vorhandene Vegetation, Biotopausstattung

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.256 m<sup>2</sup>, welche momentan als Grünland /Wiesen genutzt werden. Bei den Grünlandflächen handelt es sich um artenarme Wiesen /Grünflächen im besiedelten Raum, welche z.T. als Weidefläche genutzt werden. Der westliche Rand des Geltungsbereiches ist durch eine einreihige, z.T. geschnittene Hecke begrenzt, welche sich jedoch auf den bereits angrenzenden bebauten Grundstücken befindet. Entlang der Nutzungsgrenzen entlang der Straßen, ist z.T. ein ruderaler Saum mit Entwässerungsgraben vorhanden sowie in Teilbereichen junge Gehölzstreifen bzw. Bäume.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) befinden sich nicht im Geltungsbereich der 5. Änderung.

Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen artenschutzrelevanter oder invasiver Arten bekannt.

Die biologische Vielfalt im Plangebiet selbst ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung, Straßen) und der damit einhergehenden Biotopausstattung eher von geringer bis mittlerer Bedeutung.

##### Bewertung

Bei den durch die Änderung des Bebauungsplanes in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Wiesen- und Weideflächen. Besonders wertvolle oder erhaltenswerte Biotopstrukturen werden nicht zerstört oder in sonstiger Form beansprucht bzw. beeinträchtigt.

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, wie z.B. durch zulässige Flächeninanspruchnahme/Überbauung hervorgerufen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,3) wird beibehalten.

Es wird festgestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Für Vogelarten ist nicht zu erwarten, dass durch die spätere Bebauung bestehende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Eine Beeinträchtigung von Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie kann aufgrund der Habitatvoraussetzungen und der Wirkfaktoren ausgeschlossen werden

## 12.2.2 Boden / Fläche

### Bestand

#### Fläche

Für das Schutzgut Fläche ist zu betrachten, welches Verhältnis zwischen überbautem Bereich und unbebautem Bereich besteht. Der Geltungsbereich des Planungsgebiets umfasst derzeit eine Fläche von 5.256 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist aktuell völlig unversiegelt. Durch die im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans getroffene Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,3) dürfen hier ca. 1.577 m<sup>2</sup> überbaut werden. Das heißt, es stehen noch 3.680 m<sup>2</sup> an nichtüberbaubaren Flächen / Grünflächen zur Verfügung.

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans kommt es zu keiner Erhöhung der bisher zulässigen Überbauung und somit zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch.

#### Boden

Entsprechend der geologischen Übersichtskarte liegt der betroffene Teilbereich der Ortslage Ilbeshausen-Hochwaldhausen im Bereich von großflächigen Hangschuttfleißerden über Basalt. Der Bereich liegt in der Bodenregion der Berg- und Hügelländer mit hohem Anteil an Magmatiten und Metamorphiten. Verbreitet finden sich Hangpseudogleye und Pseudogleye aus Lösslehmfließerde über tiefem Grus führender Tonfließerde aus Basalt (BFG, 1988).

In der Umgebung des Planungsgebiets handelt es sich, nach Angaben des BodenViewers des HLNUG, um eine bereits anthropogen geprägte Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr bzw. im ländlich geprägten Gebiet. Das Planungsgebiet selbst ist vollständig unversiegelt und verfügt daher über Böden mit natürlichen Funktionen.

### Bewertung

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner Erhöhung der bisher zulässigen maximalen Überbauung und somit zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Aus diesem Grund ist keine zusätzliche Beanspruchung von Grund und Boden sowie Fläche zu prognostizieren

## 12.2.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser gliedert sich in die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Hinsichtlich des Grundwassers sind die bewertungsrelevanten Schutzfunktionen vor allem die Verschmutzungsempfindlichkeit und das Grundwasserdargebotspotenzial. Das Teilschutzgut ‚Oberflächengewässer‘ umfasst sowohl Gewässer natürlichen Ursprungs als auch anthropogene Gewässer.

Das Schutzgut Wasser hat im Naturhaushalt die Aufgabe, die Wassermenge und –güte des ober- und unterirdischen Wassers zu erhalten, zu erneuern und nachhaltig zu sichern.

### Bestand

Natürliche Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt. Die Höhe des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.

### Bewertung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner Erhöhung der bisher zulässigen Überbauung des Grundstückes, aus diesem Grund sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

## 12.2.4 Klima, Luft, Klimawandel

Das regionale und lokale Klima eines Landstriches wird neben den allgemeinen klimatischen und atmosphärischen Einflüssen hauptsächlich durch seine Oberflächenstruktur und die Boden- und Landnutzung beeinflusst. Ein wichtiges klimapragendes Kriterium sind die unterschiedlichen Formen der Landnutzung.

### Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten, besiedelten Raum. Westlich des Ortsteils Ilbeshausen beginnt ein größeres Waldgebiet, welches als Frischluftentstehungsgebiet gewertet

werden kann. Die im Süden und Osten des Ortsteils angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen als Kaltluftentstehungsgebiet.

Das Plangebiet selbst sowie die umliegenden Siedlungsflächen weisen keine Vorbelastungen auf. Die Luftqualität sowie der Luftaustausch im Ortsteil sowie im Plangebiet funktionieren gut.

### **Bewertung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner Erhöhung der bisher zulässigen Überbauung des Grundstückes und somit zu keiner Veränderung des Mikroklimas im Plangebiet. Auch werden keine Frischluftbahnen etc. durch das Vorhaben tangiert oder beeinträchtigt. Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Klima oder die Luftqualität durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwarten.

Veränderungen, die den Klimawandel begünstigen (z.B. durch Treibhausgasemissionen, Aufheizung von Siedlungsbereichen, Veränderung des Wasserhaushalts etc.) werden ebenfalls durch das Vorhaben bzw. die Änderung nicht hervorgerufen.

### **12.2.5 Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung**

#### **Bestand**

Das Plangebiet wird durch die angrenzende ein- und zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Die am Ortsrand beginnenden Waldflächen sowie auch die mit Feld-/Wirtschaftswegen durchzogenen landwirtschaftlichen Flächen können zur Erholung genutzt werden. Nennenswerte Vorbelastungen (Lärm, Staub etc.) sind im Planungsraum nicht zu erwarten.

#### **Bewertung**

Das Änderungsgebiet ist bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes sind daher keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbildes zu erwarten. Erholungsflächen werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

### **12.2.6 Landschaftsbild**

Das Änderungsgebiet ist bereits als Allgemeines Wohngebiet mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Dennoch handelt es sich bei der bestehenden Bebauung um eine meist ein- bis zweigeschossige Bebauung, wodurch die Baustruktur im Wohngebiet bereits deutlich aufgelockerter wirken.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes sind daher keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

### **12.2.7 Kultur- und Sachgüter**

Denkmale sowie Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund seiner Lage innerhalb des Ortsteils Ilbeshausen-Hochwaldhausen nicht Teil eines kulturhistorischen Ortsbildes. Gebäude oder anderweitige Baustrukturen mit kulturhistorischer Bedeutung sind im Planungsgebiet nicht vorzufinden.

### **12.2.8 Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**

Es bestehen keine Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete). Ebenfalls sind keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope vorhanden.

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Umfeld des Planungsgebietes. Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht durch das Vorhaben betroffen.

### **12.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 UVPG sind Eingriffsfolgen auf ein Schutzgut, die sich indirekt, d.h. i.d.R. auch zeitlich versetzt, auf andere Schutzgüter auswirken, wie z.B. die Verlagerung von Erholungsnutzungen aus einem überplanten Gebiet mit der Folge zunehmender Beunruhigung

anderer Landschaftsteile. Wenn es Rückkoppelungseffekte gibt, die dazu führen, dass Veränderungen der Schutzgüter sich wechselseitig und fortwährend beeinflussen, sind diese Wechselwirkungen besonders zu berücksichtigen. Eine „einmalige“ Sekundärwirkung entspricht einer (wenn auch u.U. schwer zu prognostizierende) Eingriffswirkung und sollte im Kontext der schutzgutbezogenen Eingriffsbewertung bereits abgearbeitet sein.

Durch das geplante Vorhaben bzw. durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Ilbeshausen Nr. 1 kommt es zu keinen Betroffenheiten der v. g. Schutzgüter. Insgesamt gesehen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Luft, Klima, Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung prognostiziert. Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus werden keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltauswirkungen festgestellt.

### **12.3 Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans befindet sich innerhalb bereits besiedelter Bereiche, am südwestlichen Rand des Ortsteils Ilbeshausen-Hochwaldhausen.

Die hier vorhandene Biotopausstattung ist mittelmäßig stark strukturiert und teilweise anthropogen geprägt (Hausgärten, artenarme Wiesen, Wohnbebauung). Das Klima bzw. die Luftqualität hier im Gebiet kann als gut bis sehr gut bewertet werden.

Vorbelastungen resultieren hauptsächlich aus den angrenzenden Straßen (Am Hegholz, Lindenstraße), welche jedoch ein geringes Verkehrsaufkommen aufweisen sowie der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung selbst.

### **12.4 Gesamtbeurteilung des Vorhabens**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Ilbeshausen Nr. 1 werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des UVPG bzw. kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen, insofern sind gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan auch keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu erwarten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aus diesem Grund nicht erforderlich

Außerdem werden Minderungsmaßnahmen zum Schutz der Bodenfunktionen festgesetzt (Begrenzung der Flächenversiegelung, Begrünung, keine Lagerung von Baumaterial bzw. Befahren der Fläche außerhalb der Baugrenzen, getrennte Lagerung und Verwendung von Oberboden und Unterboden, Herstellung einer durchwurzelbaren Schicht vor Auftrag des Oberbodens).