

# GEMEINDE GREBENHAIN

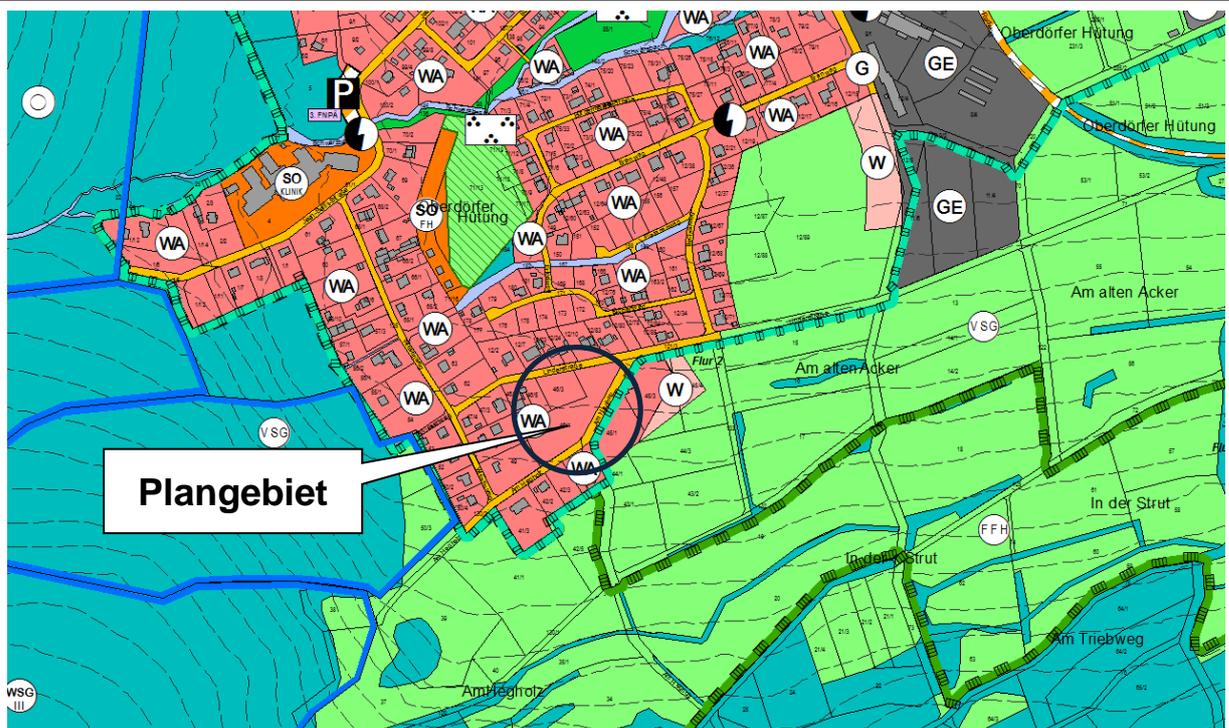


Begründung zur

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

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



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

### PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4  
35410 Hungen  
Tel.: 06043 / 9840180  
Fax: 06043 / 9840181  
R.Hofmann@Hofmann-Plan.de



Im Auftrag der: Gemeinde Grebenhain  
Hauptstraße 51  
36355 Grebenhain  
Telefon: 06644-96270  
Telefax: 06644-962722  
Grebenhain,

.....  
S. Stang (Bürgermeister)

Auftragnehmer: Planungsbüro Hofmann  
Am Hirtenweg 4  
35410 Hungen  
Tel.: 06043 / 9840180  
Fax.: 06043 / 9840181  
Hungen, 19.02.2019

.....  
R. Hofmann

<b>Bearbeitungsstand / Bemerkung</b>	<b>BauGB</b>	<b>Datum / Zeitraum</b>
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	25.09.2018
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	08.11.2018 – 10.12.2018
Behörden und TöB-Beteiligung	§ 4 (2)	31.10.2018
Satzungsbeschluss	§ 10	19.02.2019

# Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Verfahrensablauf	4
3	Planungsrechtliche Situation und Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes	4
4	Veranlassung und Planziel	5
5	Übergeordnete Planungen	6
6	Schutzgebiete / Schutzobjekte	7
7	Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	7
7.1	Nutzungsstruktur	7
7.2	Boden- und Baugrundbeschaffenheit	7
7.3	Ablagerungen und Altlasten	7
7.4	Verkehrerschließung	7
7.5	Ver- und Entsorgung	8
8	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
8.1	Baugrenzen und überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)	8
8.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
9	Landschaftsplanung, Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung von erheblichen Umweltauswirkungen	9
9.1	Naturräumliche Gliederung	9
9.2	Geologie und Boden	9
9.3	Hydrologie	11
9.4	Potentiell natürliche Vegetation	11
9.5	Vegetations- und Biotopausstattung	11
9.6	Mensch / Erholung / Orts- und Landschaftsbild	12
9.7	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	12

## 1 Rechtsgrundlagen

Für die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Ilbeshausen Nr. 1 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 maßgeblich.

Für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung/örtliche Bauvorschriften) sind der § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 maßgebend.

## 2 Verfahrensablauf

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Ilbeshausen Nr. 1“ von 1969 - nachfolgend als Ursprungsbebauungsplan bezeichnet - nicht berührt. Es handelt es sich um kein Verfahren, das der Pflicht eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, weiterhin liegen keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Die Änderung kann deshalb nach den Vorschriften des § 13 BauGB als „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt werden. Bei diesem Verfahren kommt es in aller Regel zu einem erheblichen Zeitgewinn bei der Abwicklung des Verfahrens, was letztendlich dem Antragsteller und seinen Bauabsichten zugutekommt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird weiterhin auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Aufstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB verzichtet.

## 3 Planungsrechtliche Situation und Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

Das beabsichtigte Änderungsgebiet umfasst nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes Ilbeshausen Nr. 1 mit Rechtskraft vom 23.06.1969. Die Lage des Änderungsgebietes innerhalb des Ursprungsbebauungsplan ist in der beigelegten Anlage dargestellt. Auf der Abbildung 1 ist der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Der gesamte Ursprungsbebauungsplan mit seinen Festsetzungen, ist als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt, außerdem kann der rechtskräftige Bebauungsplan Ilbeshausen Nr. 1 auf der Internetseite der Gemeinde Grebenhain unter folgendem Link: <https://www.grebenhain.de/bauen-umwelt-energie-de/bauen/bauleitplanung/bebauungsplaene.html> eingesehen werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grebenhain hat in ihrer Sitzung am 25.09.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Ilbeshausen Nr. 1 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) gefasst.

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Ilbeshausen-Hochwaldhausen, er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Lindenstraße“,
- im Südosten und Süden durch die Straße „Am Hegholz“ und
- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung (FSt. 48 und 49).

In den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes fällt lediglich das Flurstück 46/4 in der Flur 2, Gemarkung Ilbeshausen, mit einer Fläche von ca. 5.260 m<sup>2</sup>.

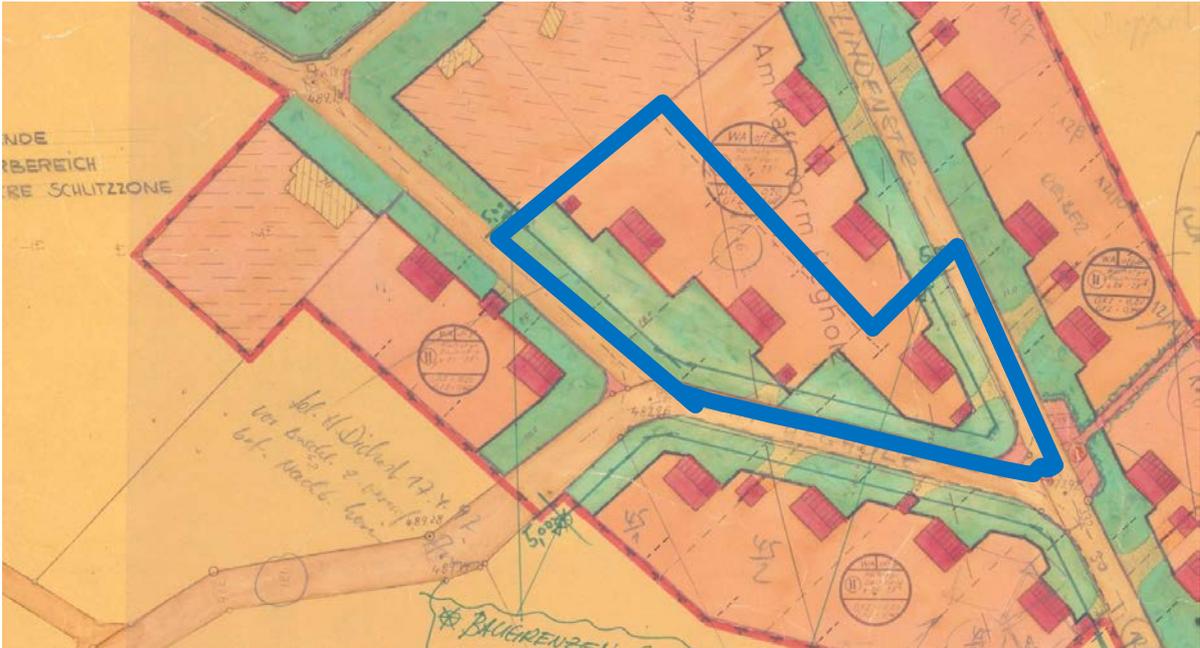


Abbildung 1: Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung (Abbildung unmaßstäblich, genordet)

#### 4 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan Nr. 1 Ilbeshausen setzt in seinem Geltungsbereich überwiegend nur eine sehr geringe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 fest, hierdurch ist insbesondere bei kleinen Baugrundstücken, nur eine sehr eingeschränkte bauliche Ausnutzung für Wohnbebauung möglich. Auch die in Teilbereichen durch Baugrenzen festgesetzten und sehr großen Abstandsflächen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen verhindern eine zweckmäßige Nachverdichtung innerhalb des Baugebietes. Bereits in 2017 wurde deshalb in westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet, im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ilbeshausen“ eine Anpassung der u.a. der Baugrenzen vorgenommen.

Im Geltungsbereich der hier vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes liegen die Baugrenzen bis zu 25 m hinter der zugehörigen Erschließungsstraße, was letztlich zu sehr langen Zufahrten und Zuwegungen führt. Städtebaulich sind die seinerzeit vorgesehenen, sehr unregelmäßigen Baugrenzen nicht nachvollziehbar, da sie eine Bebauung erheblich erschweren und einen erheblichen Flächenbedarf verursachen.

Ziel der Gemeinde Grebenhain ist es mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes eine möglichst umfassende nach den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1a Abs. 2 BauGB) gewünschte Nachverdichtung und insbesondere eine sinnvolle und gute Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird mit der Änderung des Bebauungsplanes die Baugrenze mit einem Grenzabstand von 3,0 m zur nachbarlichen Grundstücksgrenze bzw. zur öffentlichen Erschließungsstraße festgesetzt. Außerdem erfolgen eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,3 und eine Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 auf 0,5. Durch diese neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen können zukünftig auch kleinere Baugrundstücke besser baulich ausgenutzt werden.

Neben der Anpassung der Baugrenze und der Erhöhung von Grund- und Geschossflächenzahl wird auch auf den ursprünglich bauordnungsrechtlich festgesetzten Ausschluss von Dampeln verzichtet. Weiterhin wird die ursprünglich sehr eng auf 26° bis 28° festgesetzte Dachneigung deutlich erweitert, sodass nunmehr Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig sind. Hierdurch wird je nach Gebäudestellung auch die Ausnutzung der solaren Strahlungsenergie deutlich verbessert und somit bauliche Maßnahmen des Klimaschutzes in Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB begünstigt.

## 5 Übergeordnete Planungen

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



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

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.

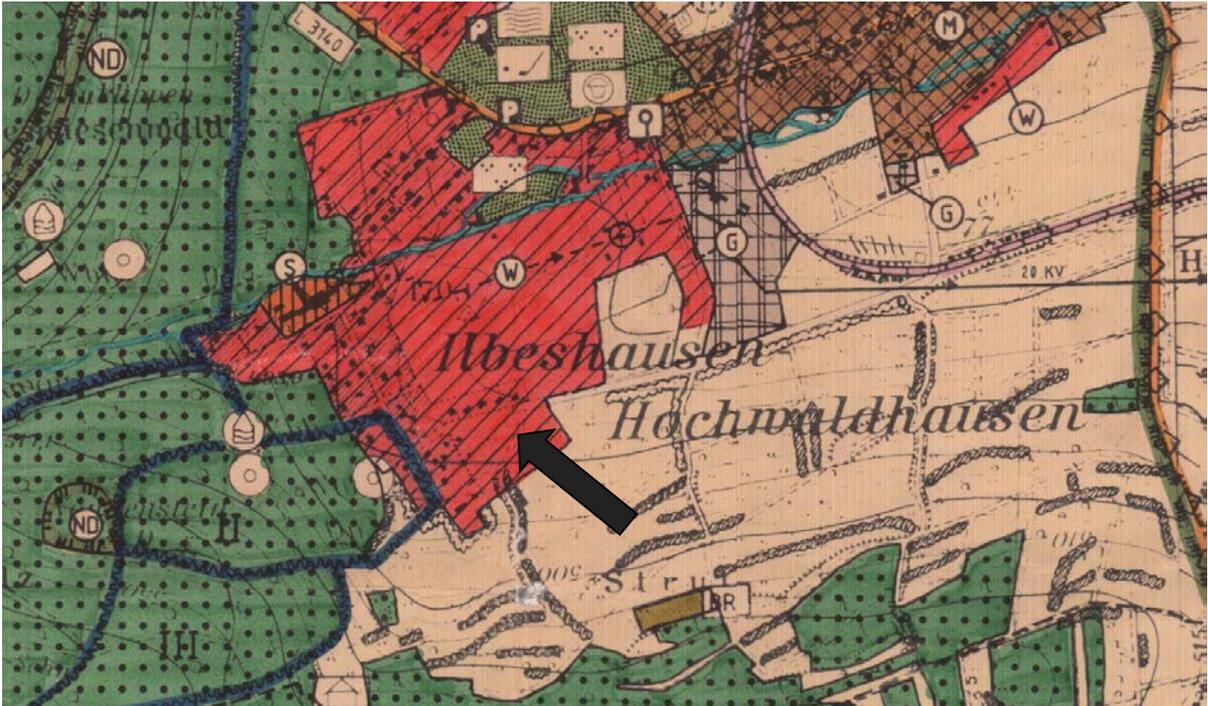


Abbildung 3: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Grebenhain von 1993

## 6 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.

## 7 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

### 7.1 Nutzungsstruktur

Das Nutzungsumfeld wird ausschließlich durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

### 7.2 Boden- und Baugrundbeschaffenheit

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

### 7.3 Ablagerungen und Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Ablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

### 7.4 Verkehrserschließung

Das Änderungsgebiet ist im Südosten durch die Anliegerstraße „Am Hegholz“ und im Norden durch die Anliegerstraße „Lindenstraße“ verkehrlich erschlossen. Eine zusätzliche innere Erschließung ist erforderlich.

## 7.5 Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch vorhandene Anlagen sowohl quantitativ als auch qualitativ sichergestellt. Dies gilt auch für die elektrotechnische und telekommunikative Erschließung des Gebietes.

Alle Ver- und Entsorgungsträger sind zur Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig vor Straßenbaumaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen zu beteiligen bzw. zu informieren.

## 8 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 8.1 Baugrenzen und überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

#### Baugrenzen

Im Änderungsbereich werden die Baugrenzen neu festgesetzt. Die Baugrenze wird auf 3,0 m zu nach Nachbargrenzen und zur öffentlichen Erschließungsstraße festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung der neuen Baugrenze wird eine flexiblere und bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke und somit eine Nachverdichtung des Baugebietes ermöglicht.

#### Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Verbindung der Größe der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Fläche geringer als die angegebene GRZ, so ist grundsätzlich die Planzeichnung maßgebend.

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Grundflächenzahl wird von 0,2 auf 0,3 und parallel dazu die Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,5 erhöht.

Begründung:

Mit der Erhöhung von GRZ und GFZ i.V.m. der Anpassung an die aktuellen Rechtsgrundlagen insbesondere der Baunutzungsverordnung, wird die Ausnutzung für den eigentlichen Hauptnutzungszweck „Wohnbebauung“ verbessert und zudem ein Mindestgrünanteil auf dem Grundstück gesichert. Im konkreten Fall wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann diese GRZ um 50 vom Hundert für bestimmte bauliche Anlagen überschritten werden, effektiv kann somit eine GRZ von 0,45 ausgenutzt werden, das bedeutet andererseits, dass ca. 55 % des Grundstückes als Grün- bzw. Gehölzflächen zu gestalten sind.

### 8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Diese Regelungen werden gemäß § 5 HGO i.V.m. § 91 Hessische Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Dachneigungen

Gemäß dem Ursprungsbebauungsplan sind nur Dachneigungen von 26° - 28° zulässig, im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sind zukünftig Dachneigungen von 20° - 45° zulässig.

**Begründung:**

Die sehr enge Fassung der zulässigen Dachneigungen ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht erforderlich, außerdem ist die Nutzung der solaren Strahlungsenergie bei flachen Dachneigungen bis max. 28° nur sehr eingeschränkt möglich. Zur besseren Ausnutzung der Sonnenenergie und zur Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten wird die zulässige Dachneigung auf 20° - 45° erweitert.

Dachdrempe

Gemäß Ursprungsbebauungsplan sind Drempele nicht zulässig. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird der Ausschluss von Drempele ersatzlos gestrichen.

**Begründung:**

Für den verbindlichen Ausschluss von Drempele besteht aus städtebaulichen Gründen keine Veranlassung.

## **9 Landschaftsplanung, Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung von erheblichen Umweltauswirkungen**

### **9.1 Naturräumliche Gliederung**

Der Ortsteil Ilbeshausen-Hochwaldhausen liegt nach Klausning (KLAUSNING, 1988) in der naturräumlichen Haupteinheit „Osthessisches Bergland“, das sich gegenüber dem „Westhessischen Berg- und Senkenland“ als herausgehobene, in sich relativ geschlossene Bruchscholle des hessischen Bruchschollentafellandes zeigt. Die Ortslage Ilbeshausen-Hochwaldhausen liegt im Bereich „Hoher Vogelsberg mit Oberwald“, konkret in der naturräumlichen Untereinheit „Östlicher Hoher Vogelsberg (Nr. 351.1)“.

### **9.2 Geologie und Boden**

Entsprechend der geologischen Übersichtskarte liegt der betroffene Teilbereich der Ortslage Ilbeshausen-Hochwaldhausen im Bereich von großflächigen Hangschuttfleßerden 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 Lösslehmfleßerde über tiefer Grus führender Tonfleßerde aus Basalt.(BFG, 1988).

Durch die Erkenntnisse der vorhandenen Bebauung können die Baugrundverhältnisse als „normal“ bezeichnet werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner Erhöhung der bisher zulässigen maximalen Überbauung. Aus diesem Grund ist keine zusätzliche Beanspruchung von Grund und Boden zu prognostizieren.

Eingriffsbewertung gegenüber der bisher zulässigen Nutzung:

In Bebauungsplänen wird die zulässige Beanspruchung von Grund und Boden im Wesentlichen durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) geregelt.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ilbeshausen Nr. 1“ ist derzeit noch der der Bebauungsplan „Ilbeshausen Nr. 1“ von 1969 rechtskräftig. In diesen sog. Ursprungsbebauungsplan wird eine GRZ 0,2 festgesetzt. Zur Ermittlung der GRZ war die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 maßgebend. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO1968 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO1968 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Das bedeutet, dass entsprechend der festgesetzten GRZ 0,2, der Anteil für Hauptbaukörper zwar auf 1/5 der Grundstücksfläche eingeschränkt wird, allerdings besteht für die sonstige Überbauung durch Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO1968 keine Obergrenze, sodass derzeit defacto das gesamte Baugrundstück baulich genutzt werden könnte.

Im Rahmen der 4. Änderung erfolgt die Erhöhung der GRZ von 0,2 auf GRZ 0,3, hierdurch wird die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes für Hauptbaukörper etwas verbessert. Mit der Änderung der GRZ gilt nunmehr die aktuelle Baunutzungsverordnung in der Neufassung von 2017. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO2017 (wie BauNVO von 1990) gilt, dass die festgesetzte GRZ durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO2017 bezeichneten Anlage um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden können. Die bedeutet, dass nach Änderung effektiv eine GRZ 0,45 ausgenutzt werden kann.

Als Fazit wird festgestellt, dass gegenüber der sehr hohen Versiegelung nach dem Ursprungsbebauungsplan, durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes ein Grünflächenanteil von mind. 55 % (Restfläche nach Ausnutzung der GRZ) sichergestellt wird. Mit der Änderung wird somit ein wesentlicher Beitrag zur Verringerung der Versiegelung und somit ein wesentlicher Beitrag zum Bodenschutz gewährleistet. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt.

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Bauzeitliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen
- Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, hohes Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden – siehe Tabelle 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen –HMUKLV, Stand März 2017“
- ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter)
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen – bodenschonende Einrichtung und Rückbau

Lagerung:

- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- (DIN 18915, DIN 19731)
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Bodenmieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

(Wieder-) Einbau von Boden / Verwertung / Nachbereitung:

- Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien

- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d. h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

### 9.3 Hydrologie

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

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.

### 9.4 Potentiell natürliche Vegetation

Nach BOHN (BOHN, 1996) ist die potentielle natürliche Vegetation „diejenige Vegetation, die sich einstellen würde, wenn der menschliche Einfluss aufhören würde“. Im Bereich des Baugebietes würde sich ein als Endgesellschaft ein „Typischer Zahnwurz - Buchenwald, örtlich mit Hainsimsen Zahnwurz – Buchenwald“ und in den tieferen Lagen ein „feuchter Bergahorn - Eschenwald, örtlich mit Hainmieren - Erlenwald und Zahnwurz – Birkenwald“ ausbilden.

Als bodenständige Gehölze sind zu nennen:

Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Salweide (*Salix caprea*), Spitzahorn (*Acer pseudoplatanoides*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Zitterpappel (*Populus tremula*)

Sträucher: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Rosen (*Rosa canina*, *R. vosagiaca*, *R. tomentosa*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

### 9.5 Vegetations- und Biotopausstattung

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.

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.



Abbildung 4: Luftbild des Änderungsbereiches (Abbildung unmaßstäblich, genordet)

## 9.6 Mensch / Erholung / Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch vorhandene ein- und zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Das Änderungsgebiet ist bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, durch die Änderung des Bebauungsplanes sind daher keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbilds zu erwarten.

## 9.7 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Der Ursprungsbebauungsplan erlangte in 1969 Rechtskraft, insofern war die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 maßgeblich. In § 19 Abs. 4 BauNVO<sup>1968</sup> wird folgendes geregelt:

*„<sup>1</sup>Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. <sup>2</sup>Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesbaurecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässige sind oder zugelassen werden können.“*

Als Fazit kann daraus geschlossen werden, dass im Ursprungsbebauungsplan zwar nur eine GRZ 0,2 ausgewiesen wurde, diese hatte jedoch lediglich eine einschränkende Wirkung auf die Zulässigkeit von Hauptbaukörpern. Für die Nutzung des Baugrundstückes durch weitere Nebenanlagen oder sonstige im Bauwuch zulässigen baulichen Anlagen (u.a. Stellplätze) bestand hingegen keine Obergrenze, sodass nahezu das gesamte Grundstück versiegelt werden konnte.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes (u.a. Erhöhung von GRZ und GFZ) i.V.m. der Anpassung an die aktuellen Rechtsgrundlagen (insb. BauNVO), wird die Ausnutzung für den eigentlichen Hauptnutzungszweck „Wohnbebauung“ verbessert und zudem ein Mindestgrünanteil auf dem Grundstück gesichert. Im konkreten Fall wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann diese GRZ um 50 vom Hundert für bestimmte bauliche Anlagen überschritten werden, effektiv kann somit eine GRZ von 0,45 ausgenutzt werden, das bedeutet, dass ca. 55 % des Grundstückes als Grün- bzw. Gehölzflächen verbleiben.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke, 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.

## Literaturverzeichnis

- BFG. (1988). Bundesanstalt für Geowissenschaften, Geologische Übersichtskarte M 1:200.000, Blatt CC 5518 Fulda. Hannover 1988.
- BOHN, U. (1996). Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland - Potentielle natürliche Vegetation, Blatt CC 5518 Fulda M 1:200.000, 2. erweiterte Auflage. Bonn-Bad Godesberg.
- KLAUSING, O. (1988). Die Naturräume Hessens. Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, 67. Wiesbaden.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN. (28.02.2011). Regionalplan Mittelhessen. Gießen.

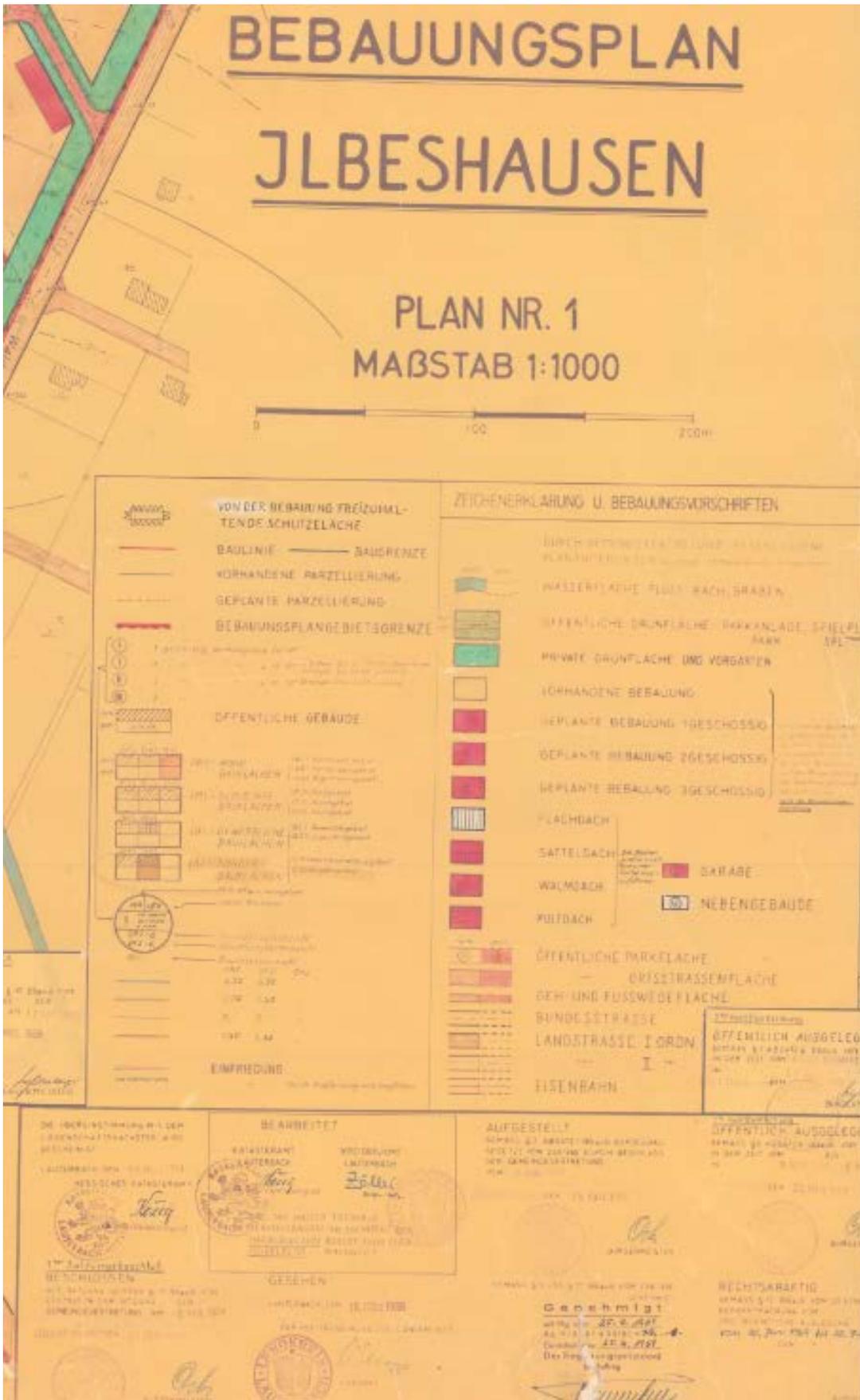
## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2018 (BGBl. I S. 3786)
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
FFH-RL	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie vom 05.06.1992
Flst	Flurstück
GRZ	Grundflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)

Anlagen:

Anlage 1 – Rechtskräftiger Bebauungsplan Ilbeshausen Nr. 1

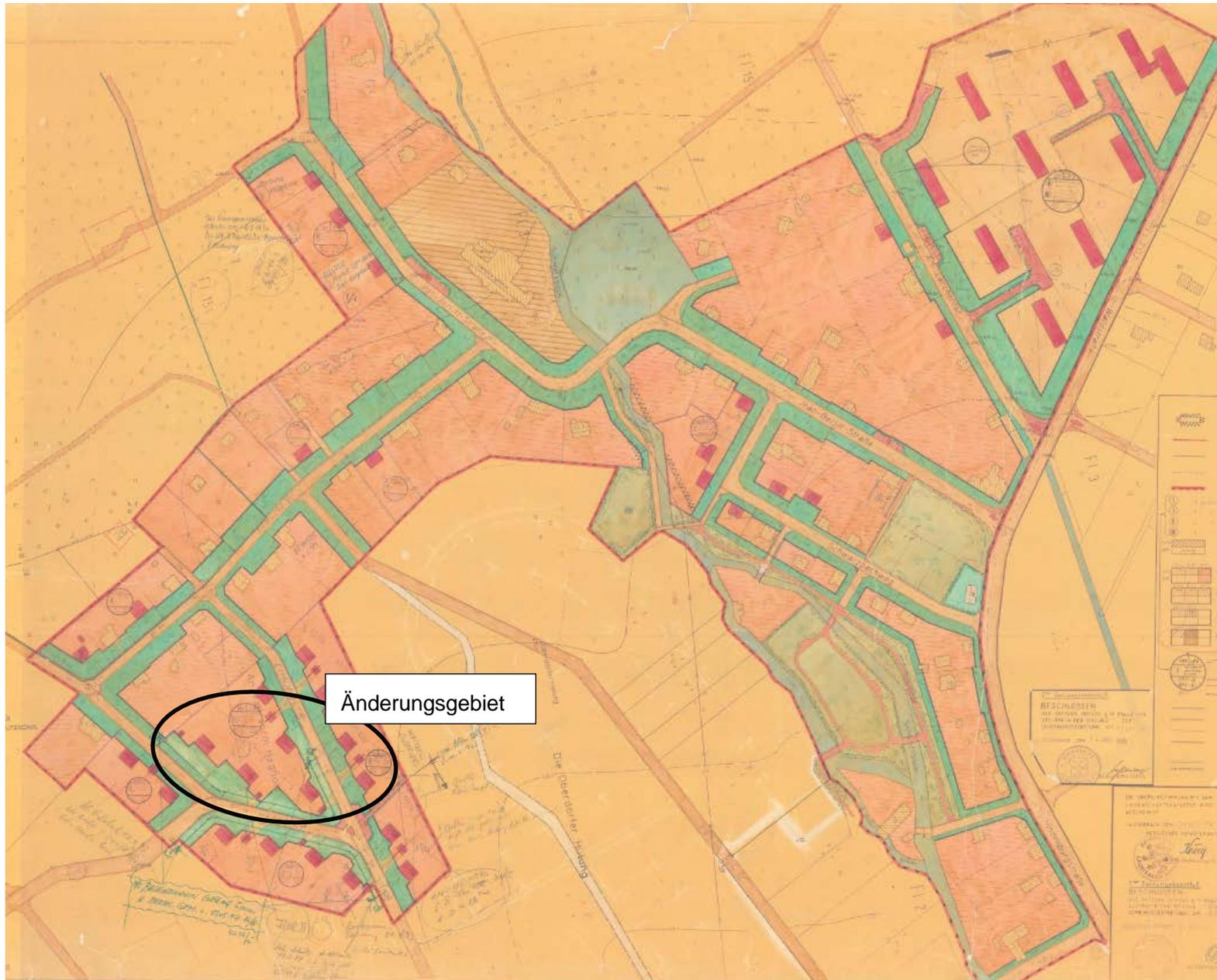
**ANLAGE 1 – Rechtskräftiger Bebauungsplan Ilbeshausen Nr. 1 (Ursprungsbebauungsplan)**



Planzeichnung des Bebauungsplan Ilbeshausen Nr. 1 (unmaßstäblich, nicht genordet)

Auftraggeber:  
Projekt:

Gemeinde Grebenhain  
4. Änderung des Bebauungsplan Ilbeshausen Nr. 1, Ortsteil Ilbeshausen-Hochwaldhausen



Planzeichnung des Bebauungsplan Ilbeshausen Nr. 1 (unmaßstäblich, nicht genordet)

