



## **Gemeinde Grasellenbach**

### **Bebauungsplan „Krumm Wies“**

### **Ortsteil Hammelbach**

# **B E G R Ü N D U N G**

**Entwurf für die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4a (3) BauGB**

**03. September 2020**

**Bearbeitung: M. Sc. Stefanie Rück  
Dipl.-Ing. S. Oberheidt**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

1.	Geltungsbereich .....	3
2.	Bestand .....	3
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
4.	Planungsrechtliche Grundlagen .....	4
4.1	Regionalplan.....	4
4.2	Flächennutzungsplan .....	4
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
4.4	Informelle Planungen .....	5
4.5	Schutzgebiete .....	5
4.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	5
4.7	Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz .....	6
5.	Aufstellungsverfahren.....	6
5.1	Verfahrensstand.....	7
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.2	überbaubare Grundstücksfläche .....	8
6.3	Festsetzungen nach Landesrecht .....	8
7.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	9
8.	Erschließung.....	10
8.1	Verkehr .....	10
8.2	Ver- und Entsorgung.....	11
9.	Immissionsschutz.....	12
10.	Flächenbilanz und Bodenordnung .....	12

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Westen des Ortsteils Hammelbach, im nördlichen Anschluss an die bestehende Bebauung mit den Hausnummern Rimbacher Straße 27a und 29. Er umfasst das Flurstück 163 und 830/219 der Flur 1 sowie die Flurstücke 19/4 (tlws.), 19/5 und 120 (tlws.) der Flur 8 in der Gemarkung Hammelbach. Hinzu kommt die externe Maßnahmenfläche F1 auf Flurstück 21/1 der Flur 8 in der Gemarkung Hammelbach. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt somit rd. 0,66 ha.

## 2. Bestand

Die Fläche des Plangebiets wird derzeit überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche genutzt. Die Fläche befindet sich nördlich angrenzend an bestehende Siedlungsfläche mit Wohnnutzung des Ortsteils Hammelbach. Im Norden, Osten und Westen grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Geltungsbereich schließt im Süden an die Straße „Rimbacher Straße“ an.

## 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Generierung neuer Bauplätze für Wohnbebauung im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum. Somit soll den Bauwünschen lokaler Interessenten zur Wohnraumbeschaffung nachgekommen werden und eine kleinräumige Siedlungserweiterung stattfinden. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO, um den akuten Bedarf an Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sollen deshalb geschaffen werden.

Es besteht ein hoher Bedarf an Baugrundstücken von lokalen Interessenten aber auch von Interessenten aus den umliegenden Verdichtungsräumen, insbesondere von bauwilligen Familien. Zwar gibt es noch vereinzelte Baulücken im Ortsbereich von Hammelbach, diese sind jedoch in privater Hand und eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Die privaten Eigentümer sind weder bereit diese zu verkaufen noch zu bebauen. In Hammelbach bestehen aktuell keine weiteren Möglichkeiten, die Nachfrage nach Bauplätzen kurzfristig zu decken. Die Gemeinde hat hohe Zuzugsquoten und ist auch hinsichtlich der Infrastruktur bereits ausreichend für Siedlungserweiterungen ausgestattet (bspw. Kläranlage). Des Weiteren ist aufgrund des Bevölkerungswachstums bereits die Erweiterung der sozialen Infrastruktur (Kindergarten) nötig, wodurch die Siedlungserweiterung die Auslastung dieser Einrichtungen weiter sichern würde. Mit der Lage angrenzend an bereits bestehende Bebauung südlich des Plangebietes rundet das geplante Vorhaben den Siedlungsbereich ab. Das Plangebiet ist bereits im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasellenbach überwiegend als „Gemischte Baufläche“ dargestellt - die geplante Entwicklung entspricht somit grundlegend den Zielen der übergeordneten Planungsebenen.

Die Nachfrage nach Bauplätzen soll kurzfristig gedeckt werden - dies bedeutet, bei der Flächenauswahl wurde auf die Möglichkeit einer schnellen Umsetzung und Erschließung geachtet. Zusätzlich ist für mögliche Standorte einer Siedlungserweiterung im Ortsteil Hammelbach die Topografie zu beachten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes stellt hierbei eine verhältnismäßig ebene Fläche dar, wodurch dieser Standort für weitere Bebauung seitens der Gemeinde favorisiert wird. Andere kleinteiligere Anschlüsse an bestehende Bebauung an einem anderen Standort gestalten sich aufgrund der Topografie und der Erschließung dahingehend deutlich schwieriger umsetzbar.

Die Flächen W3 und W6, die im Flächennutzungsplan als geplante (stark begrünte) Wohnbauflächen dargestellt sind, gewährleisten die Zielerreichung der kurzfristigen Baulandbereitstellung aktuell nicht, da diese bisher eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung stehen und die Erschließung sich voraussichtlich schwierig und somit kostspielig gestalten würde. Zukünftig kann die damit einhergehende größer angelegte Bereitstellung von Bauland für die Gemeinde Grasellenbach attraktiv sein, zur Deckung des akuten und somit rasch zu deckenden Wohnraumbedarf aber zurzeit nicht zielführend. Auch hinsichtlich des Artenschutzes kann es auf diesen Flächen grundsätzlich zu Funden geschützter Arten kommen, da die Flächen aktuell überwiegend der natürlichen Entwicklung der Vegetation überlassen werden.

Für die weitere Entwicklung und die Zukunft des Ortsteils Hammelbach ist es daher von großer Bedeutung, das angestrebte Baugebiet zu erlassen und somit den Anfragen aus der Bevölkerung nach weiterem Wohnraum kurzfristig entgegenkommen zu können.

## 4. Planungsrechtliche Grundlagen

### 4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen (RP DARMSTADT 2010) ist die Fläche als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen, weshalb der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

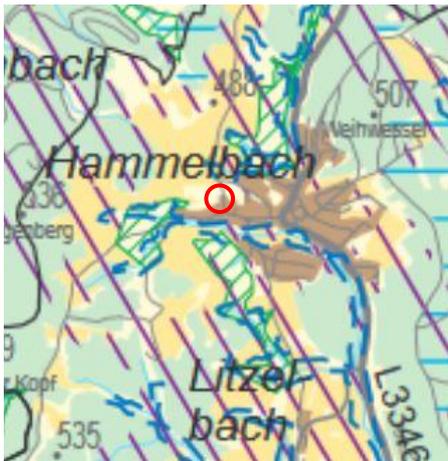


Abb. 1: Auszug Regionalplan Südhessen (RP Darmstadt 2010), unmaßstäblich

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasellenbach (rechtskräftig seit 25.05.2006) ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ sowie der nördliche Teil als „Fläche für Landwirtschaft“, teilweise als „Gebiet für den Biotopverbund (Maßnahmen laut Landschaftsplan)“ und teilweise als „Entwicklungsmaßnahme“ (Nutzungsextensivierung, Umwandlung in extensives Grünland) dargestellt. Das dargestellte und nachrichtlich übernommene Landschaftsschutzgebiet wurde bereits aufgehoben. Die Darstellung stimmt somit nur teilweise mit der Planung überein.



Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Regelung wird im vorliegenden Fall angewendet; die o.g. Voraussetzungen liegen vor. Die Fläche soll im Zuge der Berichtigung aufgrund der geänderten Anforderungen im vorliegenden Geltungsbereich vollständig als Gemischte Baufläche dargestellt werden.

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

#### 4.4 Informelle Planungen

Es existieren keine informellen Planungen für das Vorhaben.

#### 4.5 Schutzgebiete

Naturschutzrechtlich festgesetzte Gebiete wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG) und geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt. Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Mehr als einen Kilometer entfernt befindet sich das FFH-Gebiet „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“.

#### 4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalgeschützte Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### 4.7 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

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 hinzuziehen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich und sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten:

- 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, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen)

#### 5. Aufstellungsverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die in § 13b BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Es handelt sich um die Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Außenbereich mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang gebaute Ortsteile anschließt.

Durch die vorliegende Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden. Eine Bewertung des Bestandes wird in einem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan vorgenommen.

## 5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 22.08.2019 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 19.02.2020.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13a (3) Nr. 2 i.V.m. § 3(1) BauGB: 19.02.2020 bis 28.02.2020, Bekanntgemacht: 19.02.2020.

Durch die Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde eine ergänzende Begriffsdefinition für die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB geregelt. Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstandes besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: 24.03.2020 bis 30.04.2020, Bekanntgemacht: 16.03.2020.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom 24.03.2020 bis 30.04.2020.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB vom xx.xx.xxxx. bis xx.xx.xxxx.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

## 6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Das Plangebiet wird entsprechend der o.g. Zielsetzung und der umgebenden Nutzungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauGB (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig, da die Wohnfunktion im Plangebiet weiterhin gestärkt und mögliche Nutzungskonflikte aufgrund des Beeinträchtigungspotentials ausgeschlossen werden sollen. Räume

oder Gebäude für Selbstständige oder auch Homeoffice sind durch § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der maximalen Vollgeschosse gemäß §§ 16, 19 und 20 BauNVO geregelt. Dabei wird die GRZ im Areal des Allgemeinen Wohngebietes auf 0,4 festgesetzt. Das Einfügen in die angrenzende Siedlung sowie die anschließende offene Landschaft wird somit gewährleistet.

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung von der maximal zulässigen Traufhöhe von 6 m geregelt. Die Traufhöhe und die Firsthöhe ist jeweils vom Anschnitt des bergseitigen natürlichen Geländes (höchst angeschnittener Geländepunkt) zu ermitteln. Es wird darüber hinaus die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht überwiegend der angrenzenden Bebauung und harmoniert daher mit der übrigen Umgebung. Die zulässige Firsthöhe wird auf 8 m festgesetzt.

## 6.2 überbaubare Grundstücksfläche

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird weiterhin durch die Festlegung einer abweichenden Bauweise sowie durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Hausform sichergestellt. Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht eine große Dispositionsfreiheit für die künftigen Bauherren, zugleich werden aber großvolumige Baukörper und eine zu enge Bebauung im Ortsrandbereich durch die Festsetzungen im Maß der baulichen Nutzung verhindert. Ziel ist, dass sich die neu entstehenden Baukörper hinsichtlich ihres Bauvolumens in das Ortsbild einfügen. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist die Errichtung von Baukörpern bis zu einer Länge von höchstens 25 m möglich; der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Zulässig sind Einfamilienhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 6.3 Festsetzungen nach Landesrecht

Damit sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild und die bestehenden Strukturen einfügt, sind Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen und der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, der Dachgestaltung auf Basis des § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) erforderlich. Diese werden gemäß § 91 Abs. 2 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden Festsetzungen zur Gestaltung der laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen nach HBO getroffen. Demnach sind mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grünordnerisch zu gestalten. Davon sind 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Vorgartenbereiche sind zusätzlich zu mindestens 50 % gärtnerisch zu gestalten. Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind heimische Arten zu verwenden (vgl. Empfohlene Gehölzarten). Flächenabdeckungen beispielsweise mit Schotter oder Kies (sogenannte Steingärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum hin sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren muss ermöglicht werden. Das bedeutet, dass ein Abstand von mind. 15 cm zum Boden einzuhalten ist.

Zu den zugelassenen Dachformen gehören ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° bis 40°. Für die Dächer von untergeordneten Nebengebäuden und Garagen sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind hiervon ausgenommen. Das Anbringen von Solaranlagen und Dachbegrünungen ist zulässig.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach § 15 BNatSchG nicht erforderlich wird.

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren sind. Hiermit hat sich der Landschaftsplanerische Beitrag, der auf Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Erhebung vorhandener Biotopstrukturen erfolgte durch Begehungen im August 2019. Zur Ermittlung der faunistischen Ausstattung des Plangebietes wurden Erfassungen von März bis August 2019 vorgenommen.

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht (Kap. 6.4) werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern, das Grundwasser zu schützen und allen übrigen Belangen der Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege gerecht zu werden.

Zum Zweck des Boden- und Grundwasserschutzes wird die Bodenversiegelung dadurch eingeschränkt, dass Befestigungen von Wegen, nicht überdachten Platzflächen, PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten, soweit erforderlich, nur in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zulässig sind. Dies gilt auch für die Erneuerung von Bodenbelägen. Voraussetzung hierfür ist, dass dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

Gewässer im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind von der Planung nicht betroffen.

### • Artenschutz

Zum Artenschutz erfolgt ein Hinweis auf die Erfordernisse, die sich aus § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ergeben. Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen demnach nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar, durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von Individualverlusten von immobilen oder nur schwach mobilen Stadien des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*), sind vorlaufend zur Baufeldfreimachung die Parzellen 19/4 und 19/5 des Plangebietes zwischen 01. Juli und 31. August einer regelmäßigen Mahd (wöchentlich) zu unterziehen, um die Entwicklung von Blütenständen des Großen Wiesenknopfes zu unterbinden. Hierdurch kann wirksam das Einfliegen von *Maculinea*-Arten und eine mögliche Eiablage an den Raupenfutterpflanzen unterbunden werden. Die Baufeldfreimachung kann dann zwischen 01. September und 30. Juni erfolgen.

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.

- **Habitatoptimierung** (Maßnahme­fläche F1: CEF für *Maculinea*)

Zur Entwicklung eines gehölzfreien, blütenreichen Wiesenareals als Siedlungsraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) sind die Wiesenflächen auf dem Flurstück 21/1 extensiv zu bewirtschaften. Hierzu ist eine zweischürige Mahd durchzuführen, wobei der erste Schnitt bis Mitte Juni zu erfolgen hat und der zweite Schnitt erst nach dem 01. September erfolgen darf. Eine Nutzung nach dem 15. Juni und vor dem 31. August ist nicht zulässig. Statt einer zweiten Mahd ist auch eine Beweidung, allerdings nicht vor dem 01. September, zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden, Veränderungen der Bodenoberfläche sowie eine Entwässerung sind unzulässig. Das Abschleppen mit leichtem Gerät (umgedrehte Eggen o.ä.) zur Beseitigung von Maulwurfshügeln u.ä. ist außerhalb der Brutzeit möglich. Die Maßnahme ist durch eine 5-jährige Funktionskontrolle zu begleiten. Die vorstehenden Bewirtschaftungsvorgaben im Rahmen eines Pflege- bzw. Bewirtschaftungsvertrages sind verbindlich festzulegen und gegenüber der UNB nachzuweisen.

- **Habitatschutz**

Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen dürfen nur in Bereichen eingerichtet werden, in denen nachweislich keine Bestände des Großen-Wiesenknopfes vorhanden sind. Dies gilt auch für den bei den Bauarbeiten anfallenden Erdaushub. Der bekannte Wiesenknopf-Bestand im westlichen Anschluss an Parzelle 19/4 ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten durch einen Bauzaun oder eine vergleichbare Maßnahme wirksam gegenüber einer versehentlichen Inanspruchnahme zum Eingriffsbereich hin abzugrenzen. Die Festlegung des Zaunverlaufs erfolgt durch die Ökologische Baubegleitung.

- **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.

- **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung**

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung in Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgen durch die Beschränkung der Bodenversiegelung und der Grundfläche für Gebäude. Darüber hinaus wird auf § 55 (2) WHG verwiesen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes dient die Festsetzung zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen.

## 8. Erschließung

### 8.1 Verkehr

- **Anbindung an das Straßenverkehrsnetz**

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Hammelbach. Für die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz ist die Errichtung eines Anschlusses an die „Rimbacher Straße“ nötig. Des Weiteren wird eine Wendeanlage festgesetzt, die jedoch nicht die Fortführung des bestehenden landwirtschaftlichen Weges verhindert.

- **Fußgänger**

Das Plangebiet wird auch für Fußgänger über den neuen Anschluss an die „Rimbacher Straße“ erreichbar sein.

- **ÖPNV-Anbindung**

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Markt“ liegt in rund 750 m Entfernung östlich des Plangebietes. Von hier sind u.a. Fahrten in Richtung Heppenheim, Wald-Michelbach, Fürth und Rimbach möglich. Ein Anschluss an das ÖPNV-Netz und auch überregionale Verbindungen sind dadurch gesichert.

- **Ruhender Verkehr**

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

## 8.2 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss des Plangebietes an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist nötig. Das Gebiet ist an den öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen, wobei eine ausreichende Kapazität und Dichtheit sicherzustellen ist.

- **Niederschlagswasser**

Grundsätzlich gilt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 (4) HWG verwiesen. Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Eine Versickerung ist aufgrund der Untergrundverhältnisse an diesem Standort schwer umsetzbar. Alternativ könnte auch die Einleitung in ein Gewässer anstatt einer Versickerung umgesetzt werden, da der Hammelbach nahe gelegen ist und das Plangebiet ein Gefälle aufweist. Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist eine Einleiterlaubnis nach § 8 WHG bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen.

Durch das Büro Anina, Darmstadt wurde der Baugrund im Plangebiet erkundet (Erkundung des Baugrundes (Vorerkundung) - 1. Geotechnischer Bericht). Hierdurch ging hervor, dass die vorliegenden Bodenschichten für die Versickerung von nennenswerten Mengen an Oberflächenwasser als ungeeignet zu bezeichnen sind. Hinsichtlich der morphologischen Gegebenheiten (Hanggelände) muss mit dem Vorkommen von Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden, weshalb bei Bebauung mit Feuchteschäden an tiefergelegenen Neubauten gerechnet werden kann.

Im Plangebiet (Hanggelände) ist laut Geotechnischem Bericht mit keinen Problemen hinsichtlich des Grundwassers zu rechnen.

Zur Vermeidung von Versickerungsproblemen wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, das anfallende Dach- und Oberflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. zur Toilet-

tenspülung oder Freiflächenbewässerung) zu nutzen ist. Der Überlauf der Zisterne ist an den Regenwasserkanal, mit Anschluss an den Vorfluter Hammelbach, anzuschließen.

Da mit dem Vorkommen von Hang- und Schichtwasser gerechnet werden muss, sollten evtl. vorgesehene Kellerräume gegen anstehendes Druckwasser abgesichert werden (z.B. weiße Wanne).

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DW A-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

- **Brandschutz**

Die Gemeinde Grasellenbach hat in eigener Verantwortung dafür zu sorgen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet wird. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, -behälter) einzubeziehen. Einzelheiten hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen. Die Anforderungen seitens des Brand- und Bevölkerungsschutzes hinsichtlich von Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen, der uneingeschränkten Nutzbarkeit sowie zu Baum- und Gehölzpflanzungen sind bei der Objektplanung zu beachten.

## 9. Immissionsschutz

Von Konflikten bezüglich des Immissionsschutzes ist nicht auszugehen.

## 10. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rd. 0,66 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m <sup>2</sup> )	Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> davon überbaubar mit Wohngebäuden	1.375	3.437
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>		548
<b>Maßnahmenfläche F1</b>		2.600
<b>Gesamtfläche</b>		6.585

Rundungsdifferenzen sind möglich

Grasellenbach/Aßlar, 03.09.2020

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



geprüft: 03.09.2020

