



Gemeinde Grävenwiesbach, Ortsteil Hundstadt

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Gemeinbedarfszentrum Hundstadt“

Satzung

Planstand: 16.05.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Dominik Röttger M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4	Sonstige übergeordnete Planungen	6
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Inhalt und Festsetzungen	7
2.1	Flächen für den Gemeinbedarf	7
2.2	Private Grünflächen	8
2.3	Maß der baulichen Nutzung	8
2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	9
3.1	Einfriedungen	9
3.2	Grundstücksfreiflächen	10
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	10
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	10
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	10
5.2	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	11
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	11
6	Immissionsschutz.....	12
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	12
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	13
9	Altlasten und Bodenbelastungen.....	14
10	Denkmalschutz.....	14
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	14
12	Bodenordnung	16
13	Kosten.....	16
14	Verfahrensstand.....	16

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Gemeinde Grävenwiesbach ist im Ortsteil Hundstadt im Bereich der bestehenden Gemeinbedarfs-einrichtungen südlich der Ortslage ein Anbau an das Feuerwehrgerätehaus vorgesehen. Da hierdurch die bisherige Fläche des Kindergarten-Spielplatzes in Anspruch genommen wird, soll dieser auf eine bislang als Pferdekoppel genutzte Freifläche im Süden des Plangebietes verlagert werden. Da es sich hierbei um die Überplanung von Flächen im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB handelt, bedarf es zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen nach Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus und Kindergarten“ und einer privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden für die Flächen für den Gemeinbedarf zudem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

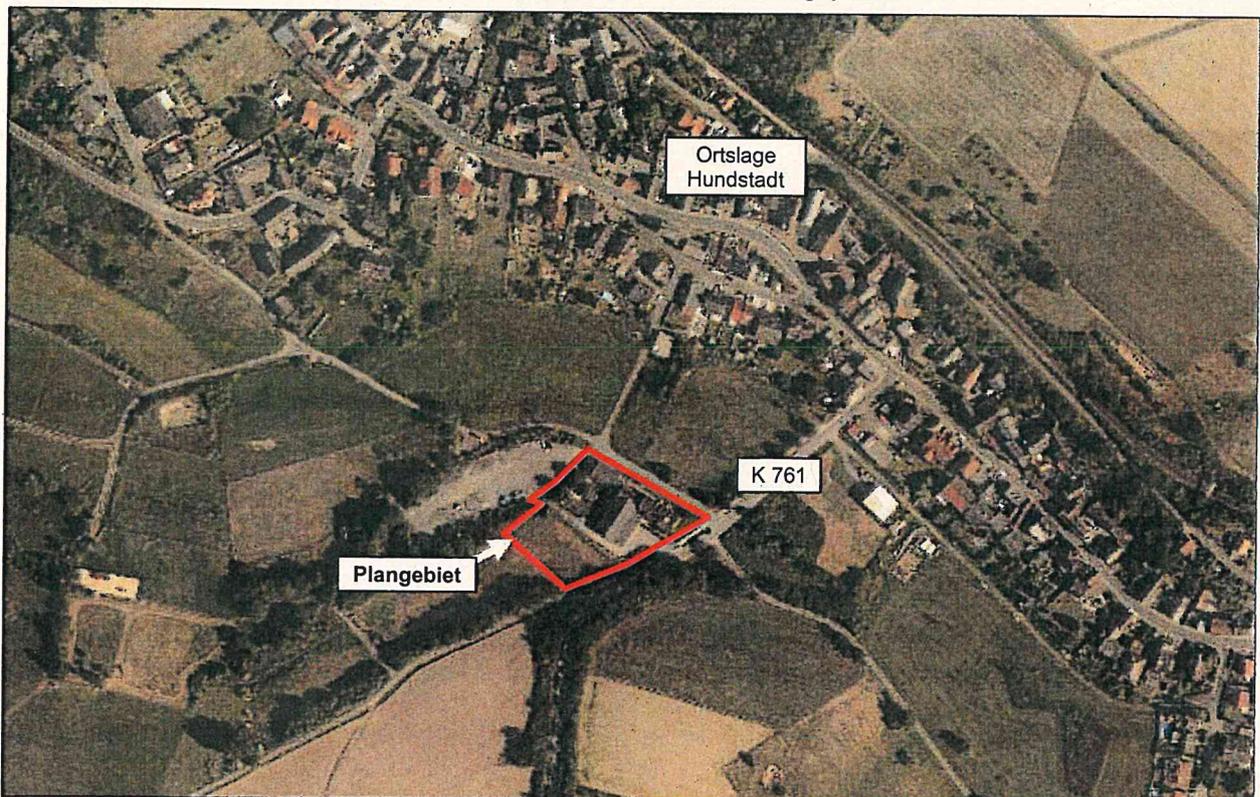
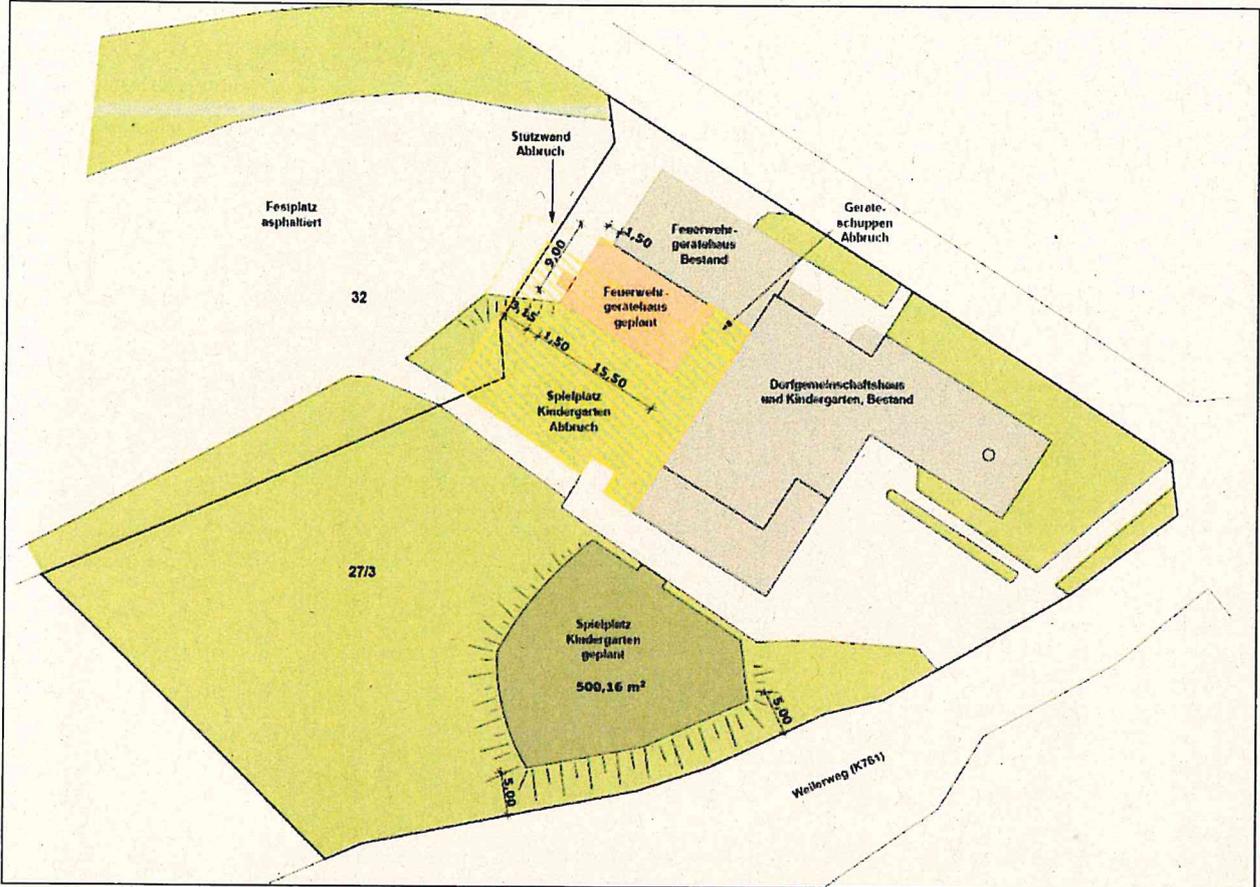


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Nachfolgender Ausschnitt des Freiflächenplanes verdeutlicht den aktuellen Stand der Planung im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Anbau an das bestehende Feuerwehrgerätehaus in Verbindung mit der entsprechenden Verlagerung des Kindergarten-Spielplatzes. Im Zuge des geplanten Anbaus erfolgt zudem ein Rückbau des bestehenden Geräteschuppens sowie der bisherigen Stützwand in Richtung des Festplatzes. Das Dorfgemeinschaftshaus mit Kindergarten und das bestehende Feuerwehrgerätehaus bleiben unverändert erhalten; die Erschließung bleibt ebenfalls unverändert.

Freiflächenplan



Quelle: Alexander Ehrenspeck Architekten, 35463 Fernwald

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bbauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hundstadt, Flur 45, die Flurstücke 27/3 teilweise und 32 teilweise und wird im Norden durch den Bereich des Festplatzes, im Osten durch die bestehende Zuwegung und im Süden durch die Straßenparzelle des Weilerweges (Kreisstraße K 761) begrenzt. Im Westen schließt auf der verbleibenden Teilfläche des Flurstückes 27/3 Grünland an das Plangebiet an.

Bereich des Plangebietes



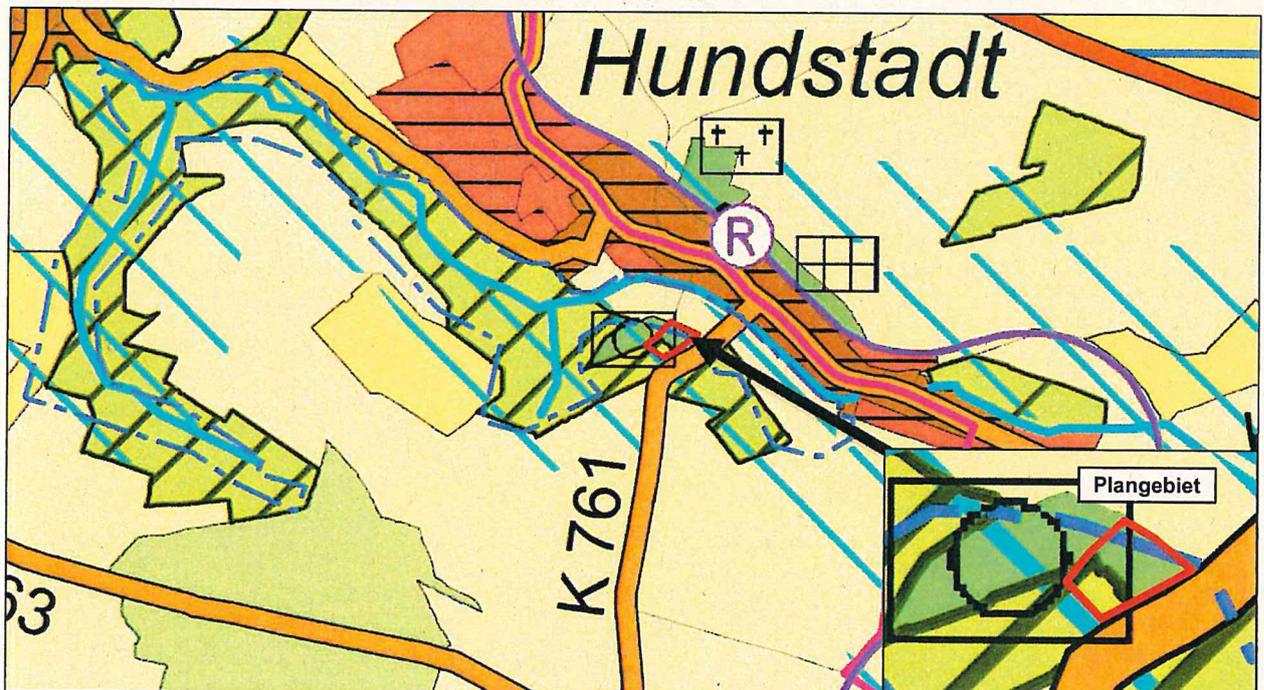
Eigene Aufnahmen (06/2017)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,5 ha (4.800 m²). Hiervon entfallen auf die Flächen für den Gemeinbedarf rd. 0,3 ha (3.088 m²) und auf die private Grünfläche rd. 0,2 ha (1.712 m²). Der Bereich des Plangebietes wird mit Ausnahme der für die Verlagerung des Kindergarten-Spielplatzes vorgesehenen intensiv genutzten Grünlandflächen bereits als Standort für das Dorfgemeinschaftshaus, das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Hundstadt sowie für den Kindergarten genutzt. Im Nordwesten grenzt zudem der Bereich des Festplatzes unmittelbar an das Plangebiet.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Festplatz* und im südlichen Bereich teilweise als *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* sowie als *Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt. Der Bereich der bestehenden Zuwegung im Norden wird zudem durch die Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz* tangiert, während der gesamte Bereich des Plangebietes schließlich durch die Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* überlagert wird.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Aufgrund des Planziels und der angestrebten im Wesentlichen bestandsorientierten Überplanung innerhalb des räumlich begrenzten Plangebietes sowie der maßstabsbedingten Abweichungen wird davon ausgegangen, dass die Planung noch als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen jedoch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung zunächst entgegen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Raumordnung und Landesplanung, wird in der Stellungnahme vom 03.11.2017 diesbezüglich ausgeführt, dass gegen die geplante Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf innerhalb der im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 dargestellten Grünfläche aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Die durch die Erweiterungsmaßnahme erforderliche Verlagerung des Spielplatzes auf die südwestlich angrenzende Fläche kann aus regionalplanerischer Sicht ebenfalls akzeptiert werden, während die Beanspruchung des *Vorranggebietes für Natur und Landschaft* in einer Größenordnung von rd. 0,2 ha für einen Kinderspielplatz ohne größere bauliche Anlagen keine raumbedeutsame Maßnahme darstellt.

Seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird in der Stellungnahme vom 16.10.2017 ausgeführt, dass die Grundzüge des Regionalen Flächennutzungsplanes aufgrund der geringen Flächengrößen als nicht betroffen angesehen werden und der Bebauungsplan somit als an die Entwicklungsziele angepasst gelten werden kann. Eine Anpassung der Darstellungen an die Festsetzungen im Bebauungsplan kann gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 erfolgen.

1.4 Sonstige übergeordnete Planungen

Der **Landschaftsplan** des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (UVF) und die darin formulierten Ziele stellen den Bereich des Plangebietes u.a. als Vorschlagsfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit dem Entwicklungsziel einer mesophilen Frischwiese bzw. Frischweide dar. Die Darstellungen werden in der Umweltprüfung berücksichtigt. Hingegen wird von der Festsetzung von Ausgleichsflächen im Bereich, der für die Verlagerung des bisherigen Kindertageseinrichtungsspielplatzes vorgesehen ist, abgesehen. Vielmehr sollen auf Teilflächen des Flurstückes 27/3 durch die Festsetzung von privaten Grünflächen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Errichtung und Nutzung des Kinderspielplatzes geschaffen werden, ohne dass hierdurch die Zulässigkeit darüber hinausgehender baulicher Anlagen begründet wird. Schließlich stellt die Darstellung des Landschaftsplanes letztlich nur eine Vorschlagsfläche dar, die jedoch nunmehr der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Grävenwiesbach gegenüber zu stellen ist, die darauf abzielt, bereits für Gemeinbedarfszwecke genutzten Flächen und bauliche Anlagen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang bedarfsgerecht zu ergänzen.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 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. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Vorliegend handelt es sich jedoch im Wesentlichen um eine bestandsorientierte Überplanung bereits vorhandener Gemeinbedarfsnutzungen. Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Grävenwiesbach zielt insofern darauf ab, bereits für Gemeinbedarfszwecke genutzten Flächen und bauliche Anlagen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang bedarfsgerecht zu ergänzen.

Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, dass der geplante Kinderspielplatz im Plangebiet dem Kindergarten als privater Spielplatz zugeordnet wird und damit der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung steht. Der Standort ist daher im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Kindergarten vorzusehen, der auf der bisherigen Freifläche im Plangebiet gegeben ist. Zudem weisen die für die geplante Verlagerung des Kindergarten-Spielplatzes vorgesehenen Flächen für die Landwirtschaft nur eine untergeordnete Bedeutung auf, sodass auf eine weitergehende Begründung der Planung an dieser Stelle verzichtet werden kann. Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum, wird in der Stellungnahme vom 10.11.2017 aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft zwar auf den Entzug von landwirtschaftlicher Fläche im Zuge der weiteren Planung hingewiesen. Da die Fläche jedoch schon seit vielen Jahren keiner erwerbsmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung mehr unterliegt und das Vorhaben im öffentlichen Interesse steht, wurden die Belange der Landwirtschaft im vorliegenden Fall gegenüber der Planung zurückgestellt: Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung behandelt und im Umweltbericht dargelegt.

2 Inhalt und 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, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Gemeinbedarfszentrum Hundstadt“ aufgenommen worden.

2.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung **Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus, Kindergarten** festgesetzt. Innerhalb von Flächen für den Gemeinbedarf sind regelmäßig nur Nutzungen zulässig, die der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben dienen und hinter die privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Allein die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen eröffnet jedoch die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und würde so dem Grundsatz der Planbestimmtheit zuwider laufen. Folglich ist die Zuweisung einer hinreichend bestimmten Zweckbestimmung erforderlich. Abgesehen von der Wahrung des Planbestimmtheitsgrundsatzes sollten die planerischen Vorgaben zurückhaltend gefasst werden, um Details der Ausgestaltung der konkreten Nutzungsanforderung und besonderen Anforderungen der Umgebung sowie an die konkrete Vorhabensplanung anpassen zu können.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch Planzeichen gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, einzelne Festsetzungen beschriebener Art getroffen werden.

Vor diesem Hintergrund setzt der vorliegende Bebauungsplan zur Klarstellung fest, dass die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus und Kindergarten“ der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses, des Dorfgemeinschaftshauses und des Kindergartens sowie der sonstigen mit den jeweiligen Nutzungszwecken verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dient. Darüber hinaus wird die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen vorliegend nur das Maß der baulichen Nutzung betreffend und insofern für die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie aufgrund der straßenrechtlichen Anforderungen aus der Lage angrenzend an die Kreisstraße auch für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen gesehen.

2.2 Private Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Zur Klarstellung wird textlich bestimmt, dass innerhalb der privaten Grünfläche Spielgeräte sowie zweckgebundene bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass entlang des Weilerweges (Kreisstraße K 761) die Errichtung eines begrünten Erdwalles mit einer Breite von maximal 6,0 m zulässig ist. Der Erdwall soll aus Gründen der Sicherheit als Schutzanlage errichtet werden, um Gefährdungen im Zusammenhang mit dem angrenzenden Verkehr auf der Kreisstraße K 761 ausschließen zu können.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind zudem mindestens vier einheimische, standortgerechte und großkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sofern der vorhandene Gehölzbestand entfernt wird, ist zudem randlich eine mindestens 250 m² große geschlossene Anpflanzung mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern und -bäumen anzulegen. Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird den artenschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen und zudem im räumlichen Zusammenhang ein Ersatz für die im Zuge der geplanten Errichtung eines Erdwalles entfallenden Laubgehölze geschaffen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden für die Flächen für den Gemeinbedarf die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für die Flächen für den Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert und ermöglicht auch künftig eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung sowie die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für die Flächen für den Gemeinbedarf die maximale Zahl der Vollgeschosse bestandsorientiert auf ein Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung auch künftig eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, zulässig ist.

2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Hierbei sind jedoch die einschlägigen straßenrechtlichen Vorgaben und Anforderungen insbesondere im Zusammenhang mit der Bauverbotszone entlang der Kreisstraße zu beachten.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Gemeinbedarfszentrum Hundstadt“ aufgenommen worden. Gegenstand sind Einfriedungen sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse sowie vorliegend aus Gründen der Sicherheit zum Schutz der Kindergartenkinder erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und das Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall, bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Geländeoberkante sowie heimische Laubhecken zulässig sind; ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

3.2 Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mindestens 10 % der Grundstücksflächen unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Der Bestand kann hierbei angerechnet werden. Durch die Festsetzung kann eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet gewährleistet werden, auch wenn insbesondere durch die weitgehend versiegelten Hofflächen bereits im Bestand ein hohes Maß an Versiegelung vorhanden ist.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich südlich abgesetzt von der geschlossenen Ortslage des Ortsteils Hundstadt. Die äußere **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt über die Zuwegung in Richtung des Festplatzes ausgehend von der Straße Weilerweg (Kreisstraße K 761), von wo aus über die umliegenden Verkehrswege auch eine überörtliche **Anbindung** besteht. Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer sowie über die nächstgelegene Bushaltestelle mit dem öffentlichen Personennahverkehr grundsätzlich erreichbar. Die Erschließung bleibt im Zuge der Planung unverändert.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbar an die Kreisstraße K 761 angrenzenden Lage innerhalb der **Bauverbotszone** i.S.d. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) sowie der **Baubeschränkungszone** i.S.d. § 23 Abs. 2 HStrG. Generell gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Die Bauverbotszone bezieht sich auf den bestehenden Straßenrand; der Verlauf wurde bereits nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Der erforderliche Ausgleich erfolgt durch eine Zuordnung von entsprechenden Ökopunkten der Ökokontomaßnahme Nr. 6 (Gemarkung Naunstadt, Flur 3, Flurstück 102/1) aus dem Ökokonto der Gemeinde Grävenwiesbach. Das Ziel auf den von der Ökokontomaßnahme umfassten Flächen ist die Umwandlung eines Fichtenwaldes in einen naturnahen Waldrand.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Untersuchungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ bezogen auf das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten in Form einer Potenzialabschätzung. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Tierarten die Vogelarten Feldsperling, Girlitz, Goldammer, Haussperling, Klappergrasmücke, Mauersegler, Neuntöter, Stieglitz und Wacholderdrossel, die Zwergfledermaus sowie die Haselmaus hervorgegangen. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann jedoch bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Entsprechende Regelungen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wird im Einzelnen auf den als **Anlage** beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6 Immissionsschutz

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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus, Kindergarten und Feuerwehr“ sowie einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Verkehrsflächen, Freiflächen und sonstigen Nutzungen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Darüber hinaus handelt es sich vorliegend um einen Standort abgesetzt von der geschlossenen Ortslage, der insofern zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen einen entsprechenden räumlichen Abstand wahrt. Schließlich sind Geräuschentwicklungen im Zuge der Nutzung des Feuerwehrstandortes vor dem Hintergrund zu sehen, dass z.B. der Einsatz des Martinshorns eminentester Bestandteil der Gefahrenabwehr ist, die wiederum der öffentlichen Sicherheit und Ordnung dient. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin 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. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung sowie im Zuge der Bauantragstellung festgelegt.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Darüber hinaus wird hinsichtlich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, wird in der Stellungnahme vom 03.11.2017 aus Sicht des Bodenschutzes jedoch darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) einen Datenbankeintrag unmittelbar westlich des Plangebietes ergab. Hierbei handelt es sich um eine **Altablagerung** von Bauschutt (ALTIS-Nr. 434.004.030-000.034 „Festplatz Hundstadt / Östlich Kläranlage“). Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden jedoch organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 23.10.2017 darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen und dass für die zu erwartende Neubebauung eine Erweiterung dieser Anlagen erforderlich ist.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 06.11.2017 auf die vorhandenen **Erdkabel des Stromversorgungsnetzes** sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Die bestehenden Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen in ihrem Bestand erhalten werden.

Bei der Projektierung der **Bepflanzung** ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, haben die beauftragten Baufirmen vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern bzw. abzuholen.

Seitens Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG wird in der Stellungnahme vom 06.11.2017 darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich **Versorgungsanlagen der Unitymedia** Hessen GmbH & Co. KG befinden und die entsprechende Kabelschutzanweisung zu beachten ist. Sollten Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG notwendig werden, wird um Kontaktaufnahme gebeten.

Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, wird in der Stellungnahme vom 10.11.2017 darauf hingewiesen, dass gesunder **Baumbestand** zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Zudem wurde vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Zudem wurde darum gebeten, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes des Gehölzes zwischen Festplatz und der privaten Grünfläche zu achten. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass Geovlies den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren verhindert und daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen ist. Die Verwendung von Unkrautschutzfolien (sog. Geovlies oder Geovlies) ist daher auszuschließen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 25.10.2017 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Seitens der Fraport AG wird in der Stellungnahme vom 26.04.2017 darauf hingewiesen, dass gegen die vorliegende Planung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken bestehen, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auch außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen **Fluglärm** durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl. 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz. 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13 Kosten

Welche Kosten der Gemeinde Grävenwiesbach aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bestimmt werden.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 05.09.2017, Bekanntmachung: 06.10.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 09.10.2017 – 10.11.2017, Bekanntmachung: 06.10.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 05.10.2017, Frist: 10.11.2017

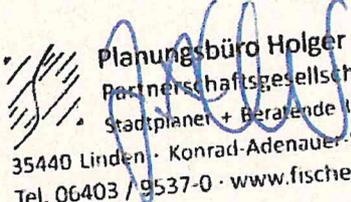
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 06.04.2018 – 09.05.2018, Bekanntmachung: 24.03.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 04.04.2018, Frist: 09.05.2018

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 19.06.2018

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 16.05.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: 13.03.2018


Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de