

Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Daisbach

Begründung
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hohl“

Planstand: 08.10.2013

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
2.3	Grünordnerische und eingriffsminimierende Festsetzungen.....	7
2.4	Orts- und Gestaltungssatzung.....	8
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange.....	8
3.1	Eingriffsregelung.....	8
3.2	Umweltprüfung.....	8
4	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	9
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	9
6	Verkehrerschließung	10
7	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	11
8	Bergbau	11
9	Immissionsschutz	11
10	Denkmalschutz	12
11	Sonstige Infrastruktur	12
12	Bodenordnung	12
13	Städtebauliche Vorkalkulation	12

Anhang:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Übergabepläne Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Altlage von Daisbach ist seit dem Jahr 2006 ein inhabergeführter Zimmereibetrieb mit derzeit einem Mitarbeiter ansässig. Die vorhandenen Räumlichkeiten sind beengt, Möglichkeiten der Expansion sind nicht vorhanden. Der Eigentümer des Betriebs ist daher an die Gemeinde Aarbergen mit der Anfrage herangetreten, dieses Unternehmen innerhalb von Aarbergen verlagern zu können und in Ergänzung eine Tierarztpraxis als Erwerbsgrundlage für die Lebenspartnerin und ein Wohngebäude zur Eigennutzung zu errichten. Hierzu wurden durch den Antragsteller unterstützt durch die Gemeinde Aarbergen mehrere Standortalternativen geprüft. Der Schwerpunkt der Standortsuche konzentrierte sich zunächst darauf, bestehende und teilweise leer stehende Altimmobilien in verschiedenen Ortsteilen (bspw. Langgasse 8 in Daisbach und Aussiedlerhof in Hausen) hinsichtlich ihrer Möglichkeit der Nachfolgenutzung entsprechend des geplanten Betriebskonzeptes zuzuführen. Alle geprüften Alternativen schieden jedoch aufgrund unzureichender Flächengröße, fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder immissionsschutzrechtlicher Konflikte aus. In einem zweiten Schritt wurden sodann die Möglichkeiten geprüft, unter Berücksichtigung städtebaulicher, raumordnerischer, naturschutzfachlicher, verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher usw. Belange angrenzend an den bestehenden Siedlungsrand eine für die geplante Nutzung geeignete Fläche zu erschließen. Das Augenmerk lag dabei primär auf dem Umfeld des Ortsteils Daisbachs, da der Betrieb derzeit hier seinen Standort hat. Im Ergebnis konnte im Anschluss an den nordwestlichen Siedlungsrand in Verlängerung der Straße Birkenweg eine derzeit landwirtschaftliche genutzte Fläche ermittelt werden, die sich insbesondere aufgrund ihrer Lage abgesetzt von Ortslage sowie der anthropogenen Vorbelastung durch den im Umfeld vorhandenen Friedhof als auch einen landwirtschaftlichen Aussiedlerhof für die Etablierung der geplanten Nutzung anbietet. Des Weiteren kann die verkehrliche Erschließung über den Birkenweg im Grundsatz als gegeben betrachtet und die Eingriffe in Natur und Landschaft als vergleichsweise gering bezeichnet werden. Da im Übrigen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Fortentwicklung eines in der Gemeinde ansässigen Handwerksbetriebs geschaffen werden kann, ist das Planvorhaben auch im Hinblick auf die kommunale Wirtschaftsentwicklung positiv zu bewerten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen hat sich daher auch in ihrer Sitzung am 29.03.2012 mit dem Planvorhaben beschäftigt und den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hohl“ sowie der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst.

Das Nutzungskonzept entsprechend des im Anhang beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplanes sieht vor, das gegenwärtig von Süd nach Nord um ca. 10 m ansteigende Gelände auf zwei Ebenen zu terrassieren. Auf der unteren Ebene, die aus südwestlicher Richtung anfahrbar sein soll, sind die für den Zimmereibetrieb notwendigen baulichen Anlagen (Lager- und Werkhallen für Holz, Baumaterialien und Geräte) geplant. Die zweite ca. 6 m höher geplante Ebene wird ausgehend von dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Hohlweg erschlossen. Hier werden unter Einbeziehung der vorhandenen Feldscheune ein Wohnhaus mit angeschlossener Tierarztpraxis sowie die für den Praxisbetrieb benötigten sonstigen baulichen Anlagen (insbesondere Pferdestall, Scheune und Bewegungsplatz) angeordnet. Eine Fremdnutzung dieser Anlagen durch Dritte wird durch eine Zweckbindung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Zur Umsetzung geplant ist das Konzept in zwei Bauabschnitten, die sich an den Terrassierungsebenen orientieren. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von dem gemeindlichen Birkenweg über jeweils eine Zufahrt zu den beiden Bebauungsebenen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit im Vollzug des Bebauungsplanes bspw. durch die Implementierung von Einbahnregelungen für bestimmte Nutzer und die tlw. Umlenkung von Verkehren über einen westlich vom Plangebiet abgehenden in der Langgasse mündenden Weg, das zu erwartende Verkehrsaufkommen störungsfrei

abzuwickeln. Die Gemeinde Aarbergen wird über die Notwendigkeit entsprechender ordnungsrechtlicher Maßnahmen unter Berücksichtigung der uneingeschränkten Erreichbarkeit des gemeindlichen Friedhofs im Vollzug des Bebauungsplanes entscheiden.

Aufgrund der Lage im baulichen Außenbereich kommt den Anforderungen an eine landschaftsbildgerechte Bebauung eine besondere Bedeutung zu. Neben der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen tragen dazu insbesondere Ein- und Durchgrünungsfestsetzungen bei. Im Übrigen sind Teile des Plangebietes als Extensivgrünland anzulegen, um den naturschutzrechtlichen Ausgleich tlw. vor Ort erbringen zu können. In der Gesamtschau kann damit ein Planungskonzept verwirklicht werden, welches den betrieblichen Anforderungen des Vorhabenträgers Rechnung trägt, gleichzeitig aber auch den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung entspricht.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Daisbach im Bereich einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das natürliche Gelände fällt deutlich nach Süden ab, so dass der Höhenunterschied in Nord-Süd-Ausdehnung rd. 10 m beträgt. An das Plangebiet grenzen die folgenden Nutzungen an:

Norden:	landwirtschaftliche Nutzflächen
Osten	Wald
Süden:	Wald und hieran anschließend die Wohnbebauung im Birkenweg
Westen:	gemeindlicher Friedhof, landwirtschaftliche Nutzfläche, Aussiedlerhof

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,3 ha. Davon entfallen auf das Baugebiet 1,0 ha, die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 0,2 ha und die Wegefläche 0,1 ha.

Das Plangebiet im Luftbild



www.maps.google.de

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft überlagert mit der Signatur Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dar. Bzgl. der Zulässigkeit von Flächeninanspruchnahmen innerhalb der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft wird im Regionalplan Südhessen formuliert:

„Z3.4.1-5 Sofern keine "Vorranggebiete Siedlung, Planung" ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden. (...)"

Hierauf Bezug nehmend und begründet auf die Tatsache, dass die geprüften Standortalternativen aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden können (vgl. hierzu Kap. 1.1), wird davon ausgegangen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesbezüglich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Im Übrigen sei darauf verwiesen, dass die Gemeinde Aarbergen im Rahmen ihrer kommunalen Entwicklungsplanung vor Einleitung eines Bauleitplanverfahrens regelmäßig die Möglichkeiten der Innenentwicklung prüft. So erfolgt die Neuausweisung von Bauflächen regelmäßig nur, wenn nachweislich keine Standortalternativen für die geplante Nutzung innerhalb des Siedlungszusammenhangs gegeben sind. Die in der Vergangenheit zur Ausweisung gebrachten Bauflächen erreichen zwar eine Größenordnung von insgesamt rd. 8,2 ha, den größten Anteil hieran übernehmen allerdings standortgebundene Sondernutzungen (Ausweisung von Sondergebieten) mit rd. 3,9 ha, die regelmäßig auf Betreibern eines Vorhabenträgers bauleitplanerisch vorbereitet werden.

Bauleitplanungen der Gemeinde Aarbergen

Name	Satzungsbeschluss	Größe Geltungsbereich	Gebietsausweisung	Größe Baugebiet
Krautfeld II	07.04.2013	24.750 qm	SO Altenpflege	7.820 qm
In den Krautstücken	16.06.2012	35.422 qm	SO Agrar	12.575 qm
Nahversorgungszentrum	07.11.2010	15.000 qm	SO Einzelhandel	15.000 qm
Adventure Golf	01.02.2012	5.033 qm	SO Adventure Golf	3.331 qm
			Summe Sondergebiete	38.726 qm
Lerchesberg II		9.827 qm	MI	3.721 qm
Hof Guterborn		13.186 qm	MD	4.982 qm
Photovoltaik Rückershausen	08.10.2010	20.071 qm	GE	14.042 qm
			Summe sonstige Gebiete	22.745 qm
Hauser Feld Erweiterung	31.12.2009	11.175 qm	WA	9.785 qm
Lerchesberg	05.03.2009	9.000 qm	WA	3.605 qm
Lerchesberg II		9.827 qm	WA	6.106 qm
Unterm Griffelgraben	09.07.2013	2.010 qm	WA	301 qm
			Summe WA	19.797 qm

Zu den im Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen wird im Regionalplan Südhessen folgender Grundsatz formuliert:

„G4.6-3 Im Regionalplan/RegFNP - Karte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.“

Diesbezüglich gilt, dass das Plangebiet nur eingeschränkt eine Funktion für die Durchlüftung der Ortslage von Daisbach übernimmt, da der sich hangabwärts anschließende Waldbereich eine räumliche Barriere zum Siedlungsgebiet darstellt. Im Übrigen werden Lage und Größe der baulichen Anlagen im Plangebiet eindeutig verortet, so dass sichergestellt ist, dass keine riegelartige Bebauung stattfindet. Schließlich wird die topographische Ausrichtung des Plangebietes grundsätzlich beibehalten. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte geht die Gemeinde Aarbergen davon aus, dass kein Widerspruch zum o.g. Zielen der Raumordnung und Landesplanung besteht.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Aarbergen stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und die externe Ausgleichsfläche als landwirtschaftliches Grünland mit der Aufsichtsbäume dar. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die notwendige Änderung mit dem Ziel, das Plangebiet als gemischte Baufläche darzustellen, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Für die externe Ausgleichsfläche wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da die hierfür festgesetzten Nutzungen Streuobstwiese und Extensivgrünland als aus der gegenwärtigen Darstellung entwickelt betrachtet werden können.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planende Kommune nicht an die Vorgaben der Gebietskategorien der §§ 2-11 der Baunutzungsverordnung gebunden. Hiervon abweichend können dezidiert die durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Anlagen und Nutzungen als zulässig festgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage) ergebenden Nutzungsabsichten für das Plangebiet werden kleinräumig differenziert überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, für die Art und Umfang der dort zulässigen baulichen Anlagen benannt werden. Im Einzelnen werden die folgenden Nutzungen als zulässig festgesetzt:

„Im Baufenster A: Wohngebäude mit max. zwei Wohneinheiten für den Betreiber und Familienangehörige des Zimmereibetriebes oder der Tierarztpraxis, eine Tierarztpraxis inkl. notwendiger Technik- und Versorgungsräume mit einer Gesamtgrundfläche von max. 450 qm und einer max. Gebäudeoberkante von 266,0 m ü. NN.

Im Baufenster B: Ein Pferdestall mit max. 7 Pferdeboxen einschließlich Mistplatte mit einer Grundfläche von max. 250 qm und einer max. Gebäudeoberkante von 263,0 m ü. NN.

Im Baufenster C: Eine Scheune für die Lagerung von Futtermitteln, Heu und Stroh mit einer Grundfläche von max. 150 qm und einer max. Gebäudeoberkante von 265,00 m ü. NN.

Im Baufenster D: Ein Bewegungsplatz für Pferde mit einer max. Grundfläche von 800 qm.

Im Baufenster E: Eine Lager- und Werkhalle mit angeschlossenen Büroräumen für den Zimmereibetrieb mit einer max. Grundfläche von 520 qm und einer max. Gebäudeoberkante von 256,0 m ü. NN.

Im Baufenster F: Eine Lagerhalle für Holz und Baumaterialien mit einer max. Grundfläche von 170 qm und einer max. Gebäudeoberkante von 256,0 m ü. NN.

Im Baufenster G: Eine Lagerhalle für Geräte und Maschinen mit einer max. Grundfläche von 140 qm und einer max. Gebäudeoberkante von 256,0 m ü. NN.“

Um den Gesamteingriff im Baugebiet zu begrenzen und bewerten zu können, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze bis zu einer GRZ=0,5 überschritten werden. Damit wird die Gesamtversiegelung im Bereich des Baugebietes auf max. 50 % begrenzt.

Im Hinblick auf die Tatsache, dass das Plangebiet sich im unmittelbaren Anschluss an Waldflächen befindet, ist darauf hinzuweisen, dass der Vorhabenträger bei den Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, geeignete Sicherungsmaßnahmen gegenüber dem Einwirkungen aus den Waldflächen zu treffen hat.

2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen folgen den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Vermaßung der Bauflächen vereinfacht die Handhabbarkeit der Plankarte im Vollzug des Bebauungsplanes.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO wird formuliert, dass diese innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

2.3 Grünordnerische und eingriffsminimierende Festsetzungen

Der Lage des Plangebietes im baulichen Außenbereich wird durch umfangreiche grünordnerische und eingriffsminimierende Festsetzungen Rechnung getragen. Im Einzelnen sind diesbezüglich anzusprechen:

- Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf max. 50 % des Baugebietes.
- Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile.
- Festsetzung zum Erhalt vorhandener Laubbäume.
- Festsetzung zur Eingrünung mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern.
- Festsetzung zur Durchgrünung des Plangebietes mit hochstämmigen Laubbäumen.
- Festsetzung von Flächen zur Anlag von Extensivgrünland.

Im Übrigen wird empfohlen, ggf. notwendige Stützmauern als Gabionenwand auszuführen, um damit den Lebensraum für ein weites Artenspektrum zu erweitern.

2.4 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO wird eine Orts- und Gestaltungssatzung zu den folgenden Themen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gestaltung der Dächer

Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer. Für untergeordnete Nebenanlagen und Nebendächer sind abweichende Dachformen zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in regionstypischen Farbtönen (rot, braun, anthrazit) zu verwenden.

Gestaltung der Einfriedungen

Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht i.V. mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

3.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß Eingriffsbilanz kann der Ausgleich nur tlw. im Plangebiet erbracht werden. In Ergänzung wird eine externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Daisbach, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, festgesetzt. Hierfür ist die Neuanlage von Grünlandflächen sowie die Sicherung und Fortentwicklung des vorhandenen Streuobstbestandes geplant. Für eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung sei auf den im Anhang beigefügten Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Planungsbeitrag verwiesen.

3.2 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren. Insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegend beachtlichen umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

4 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, 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 BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Die Notwendigkeit für weitergehende Festsetzungen zum Thema der Energieeffizienz wird vorliegend allerdings nicht gesehen, vielmehr kann diesbezüglich auf den Vollzug des Bebauungsplanes verwiesen werden: Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (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.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

(Lösch-) Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluss an das kommunale Versorgungsnetz im Bereich Birkenweg erbracht werden.

Die Löschwasserversorgung kann nicht über das kommunale Trinkwassernetz sichergestellt werden. Es liegt in der Verpflichtung des Vorhabenträgers, durch die Errichtung einer Zisterne oder eines Löschteichs den Nachweis der Löschwasserversorgung zu erbringen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem: Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann über einen angrenzend an das Plangebiet verlaufenden Vorfluter in den Daisbach eingeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser kann über den bestehenden Schmutzwasserkanal abgeleitet werden. Leistungssteigernde Maßnahmen werden aufgrund der geringen Einleitungsmengen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht erforderlich, so dass auch auf eine SMUSI-Aktualisierung verzichtet werden kann.

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter zum Daisbach eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Im diesem Antrag ist nachzuweisen, dass die Einleitmenge schadlos bis hin zum Daisbach abgeleitet werden kann. Der Antrag auf Erlaubnis inklusive einer Entwässerungsplanung ist der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur Zustimmung vorzulegen.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

6 Verkehrserschließung

Im Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen gilt es zu berücksichtigen, dass der Zimereibetrieb hauptsächlich im Bereich der Baudenkmalpflege und damit auf der jeweiligen Baustelle tätig ist. Der Lieferverkehr erfolgt daher auch überwiegend an die jeweilige Baustelle. Insofern wird sich der Lieferverkehr an den Betriebsstandort auf maximal ein bis zwei Lkw-Fahrten pro Woche beschränken. Das Verkehrsaufkommen der Tierarztpraxis wird mit max. 20 Pkw pro Tag geschätzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Langgasse (L 3031), innerhalb der Ortsdurchfahrt von Daisbach über den Birkenweg. Der in Verlängerung des Birkenwegs vorhandene landwirtschaftliche Weg wird tlw. ausgebaut und entsprechend des Erschließungserfordernisses befestigt. Hiervon ausgehend ist jeweils eine Zufahrt zu den beiden Bebauungsebenen geplant. Im Übrigen besteht die Möglichkeit über einen westlich vom Plangebiet abgehenden Weg, der derzeit den Aussiedlerhof erschließt und in einem Bogen in der Langgasse in der Ortslage mündet, einen Ringverkehr zu etablieren. Dieser Entlastungsweg kann im Bedarfsfall mit Ausweichbuchten ausgestattet werden, um den Begegnungsfall zweier Fahrzeuge störungsfrei abwickeln zu können. Aufgrund des voraussichtlich nur geringen Verkehrsaufkommens werden entsprechende bauliche Veränderungen kurzfristig nicht erforderlich. Die Gemeinde Aarbergen wird im Bedarfsfall über ggf. notwendige bauliche oder ordnungsrechtliche Maßnahmen für eine störungsfreie Abwicklung des Verkehrsaufkommens Sorge tragen.

6 dB(A) unterschritten. Somit leistet die Zimmerei keinen relevanten Immissionsbeitrag im Sinne von Nummer 3.2.1 der TA Lärm (vgl. mit Kapitel 6.3).“ Die Notwendigkeit der Festsetzungen von Maßnahmen des Schallschutzes besteht auf Ebene der Bauleitplanung nicht.

Im Hinblick auf die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit dem westlich benachbart zum Plangebiet vorhandenen Friedhof, sei darauf verwiesen, dass der Vorhabenträger sich bereit erklärt hat, im Falle von Trauerfeiern und Bestattungen keine geräuschintensiven Arbeiten auf dem Firmengelände durchzuführen. Eine entsprechende Verpflichtung findet Eingang in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

10 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. Demnach gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

11 Sonstige Infrastruktur

Die Deutsche Telekom weist in ihrer Stellungnahme vom 31.08.2012 darauf hin, dass im Plangebiet noch keine Telekommunikationslinien vorhanden sind. Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten ist. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Einer Überbauung von Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt.

Die Syna weist in ihrer Stellungnahme vom 31.08.2013 auf die vorhandenen Erdkabel und Gasleitungen hin. Bei Baumpflanzungen im Bereich vorhandener bzw. geplanter Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,5 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 0,5 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Vorfeld abzustimmen. Die Bestandsunterlagen sind vor Beginn der Erd- und Straßenbauarbeiten bei der Zentralen Planauskunft in 65929 Frankfurt, Ludwigshafener Straße 4 (geo.service@syna.de) einzuholen.

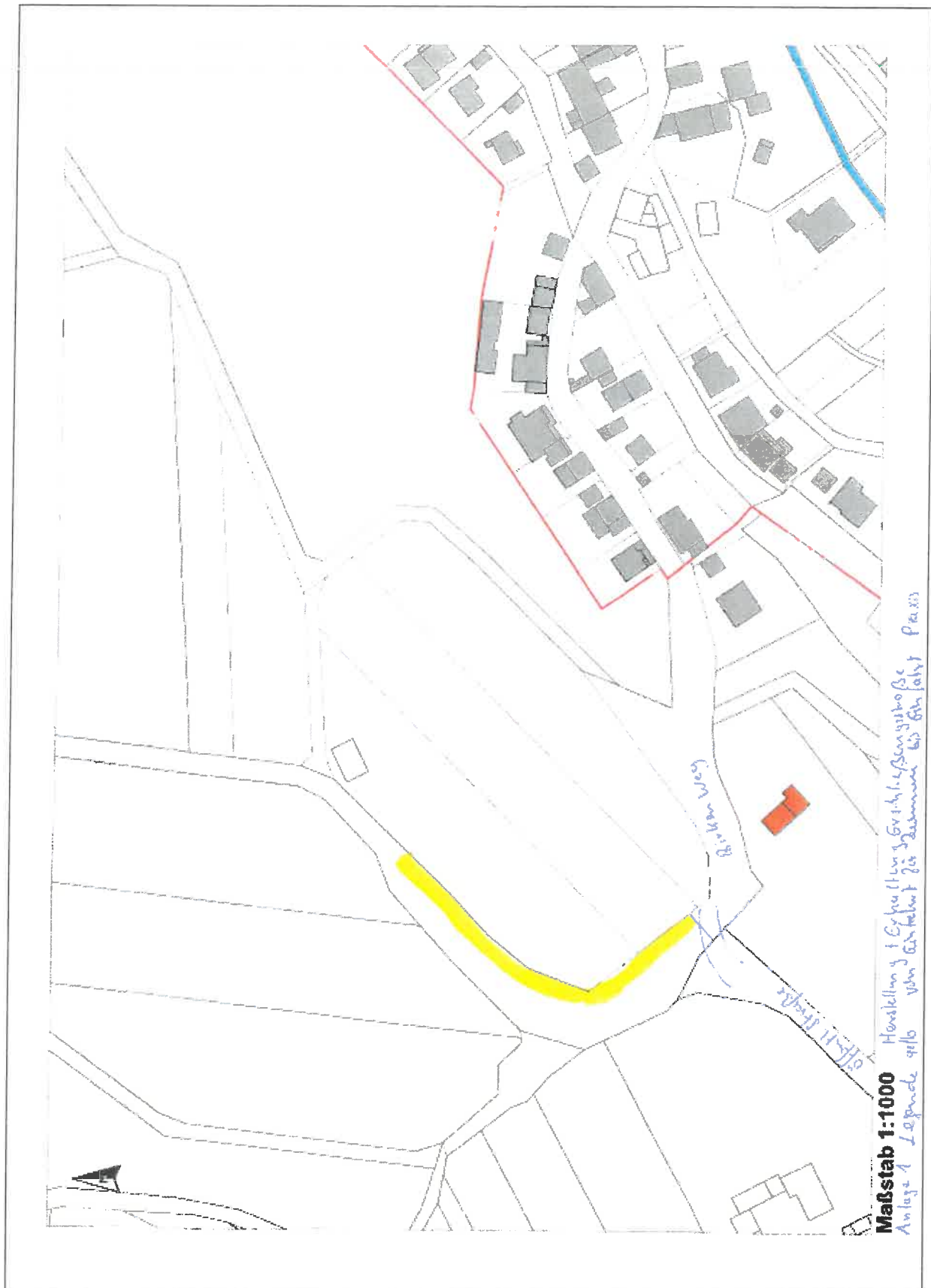
12 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

13 Städtebauliche Vorkalkulation

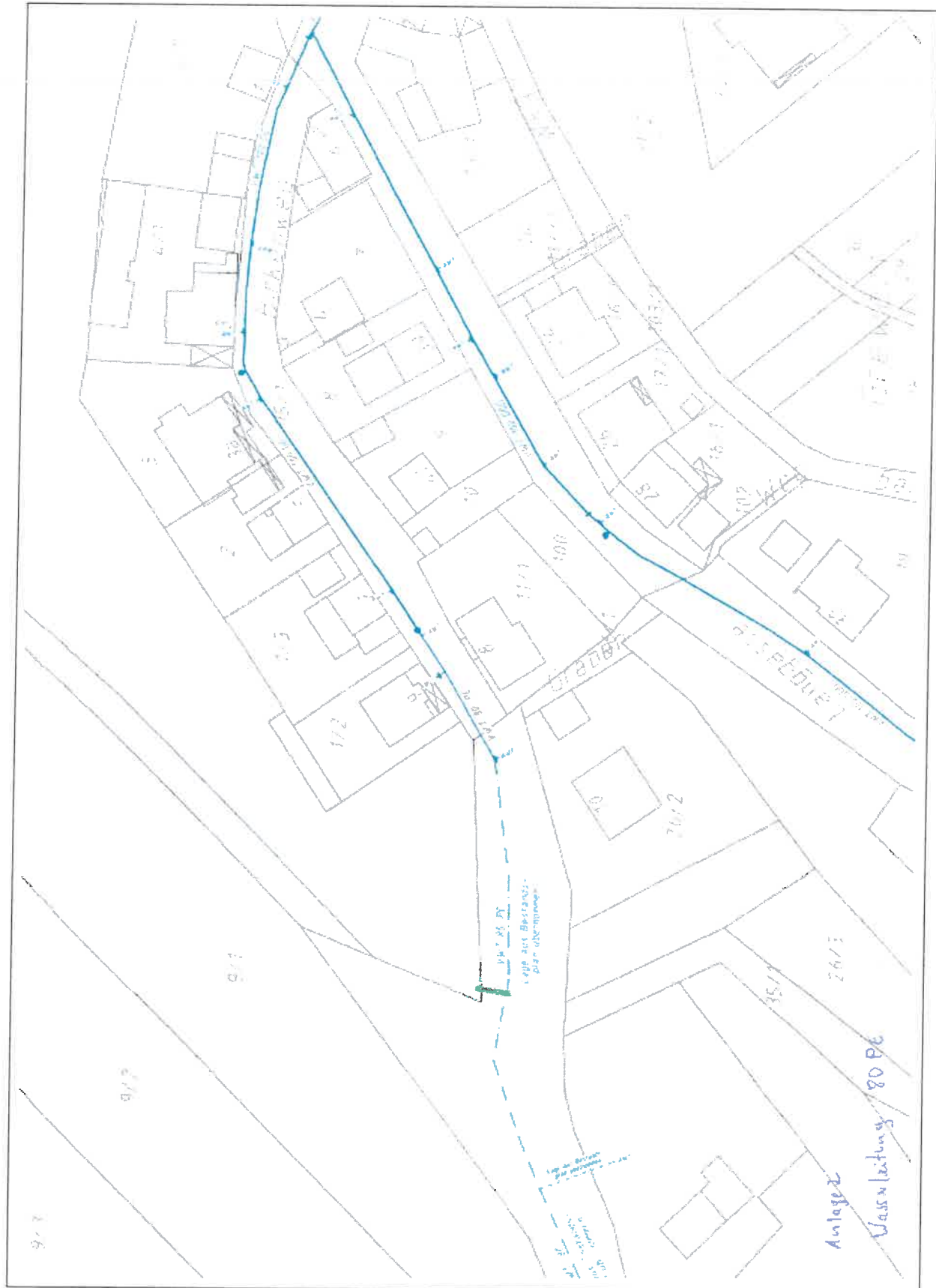
Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Aarbergen voraussichtlich keine Kosten.

Übersicht Verkehrserschließung



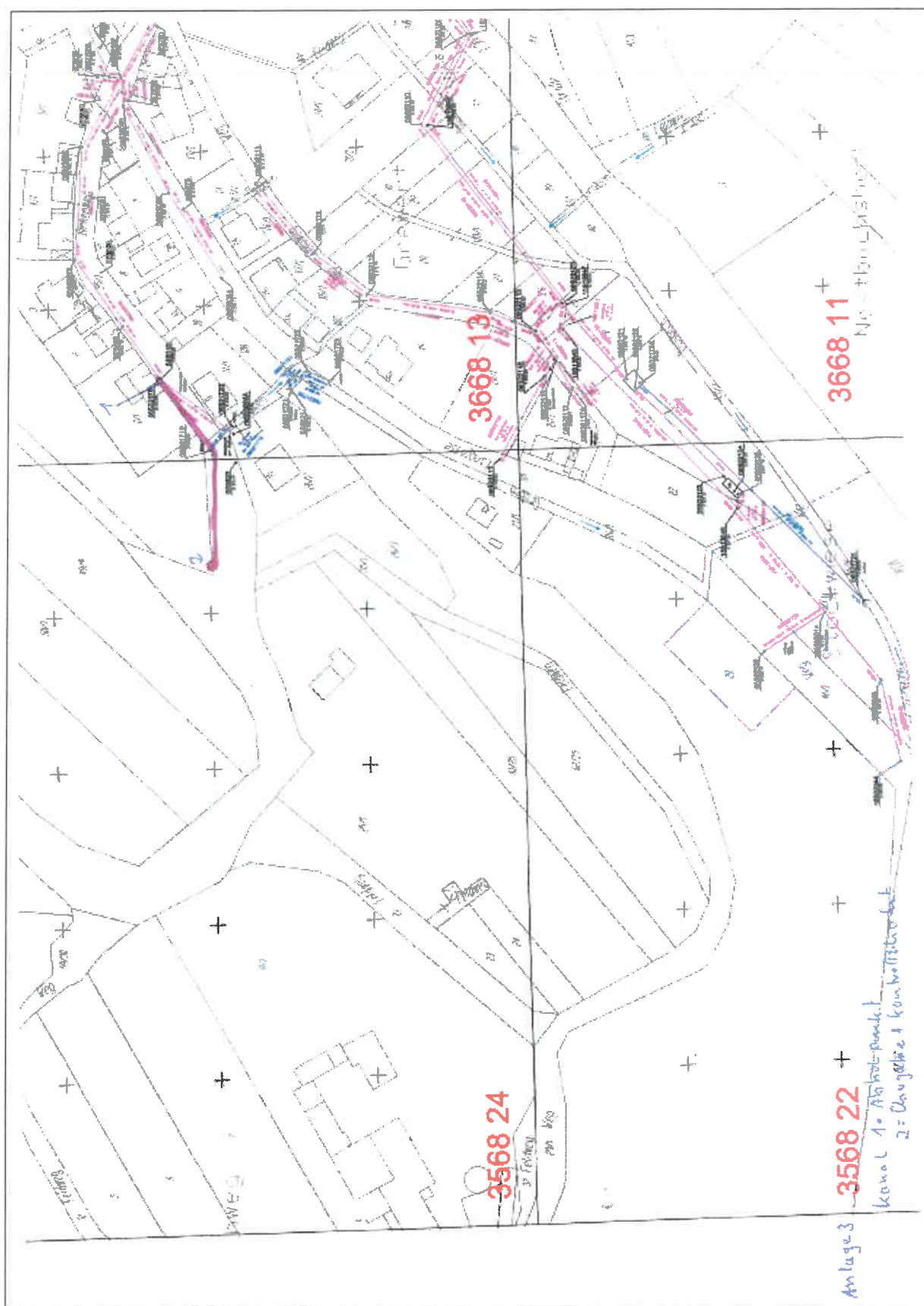
Gemeinde Aarbergen

Übersicht Wasserversorgung



Gemeinde Aarbergen

Übersicht Kanalanschluss



Gemeinde Aarbergen