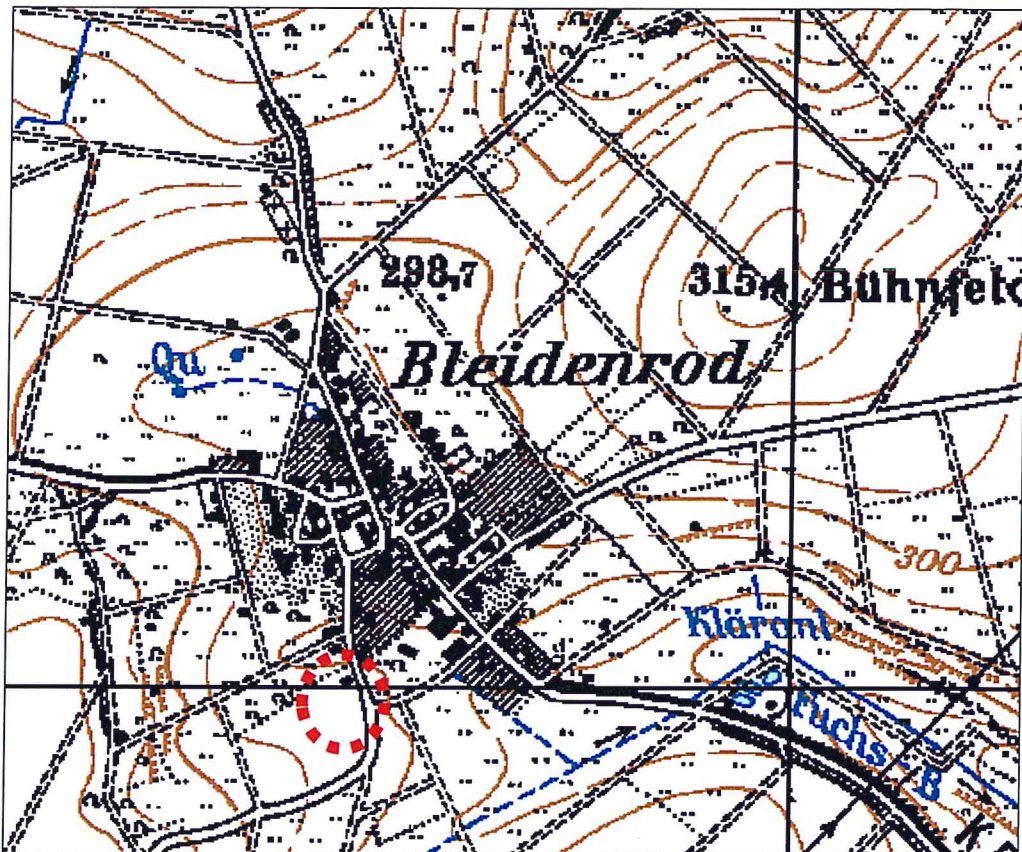


Bauleitplanung der Stadt Homberg (Ohm)

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nieder-Ohmer Weg“ in der Gemarkung Bleidenrod

- Begründung -



Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304989 0
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.:17/350
Planungsstand: Februar 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ziel und Zweck der Planung	1
1.1 Allgemeine Beschreibung	1
1.2 Verfahrensverlauf.....	2
2. Einfügung in übergeordnete Planungen.....	4
3. Räumlicher Geltungsbereich und Gebietsgröße	5
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5. Verkehrliche Erschließung.....	6
5.1 Erschließung.....	6
5.2 ÖPNV.....	6
5.3 Fuß- und Radwegeverbindung.....	6
6. Ver- und Entsorgung	6
6.1 Trink- und Schmutzwasser	6
6.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz	6
6.3 Elektrizität	8
7. Grünordnung.....	8
7.1. Bestandsbeschreibung und Bewertung	8
7.2 Eingriffs-/ Ausgleichsplanung.....	9
7.3 Vorhandene Schutzgebiete	10
7.4 Artenschutz	11
7.5 Boden / Geologie	11
7.6 Schutzgüter.....	13
8. Bodenordnung.....	14
9. Altlasten / Kampfmittel.....	14
10. Kosten.....	14
11. Hinweise	15

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Allgemeine Beschreibung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg / Ohm hat am 13.09.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nieder-Ohmer Weg“ in der Gemarkung Bleidenrod gefasst.

Der Änderungsbereich umfasst am südlichen Siedlungsrand der Gemarkung Bleidenrod in der Flur 4 das Grundstück 2/7 tlw..

Die Veranlassung der Bpl.-Änderung und Erweiterung beruht auf einem Baugesuch einer ortsansässigen Familie die seit geraumer Zeit den Bau eines Wohnhauses plant und in Bleidenrod auch zukünftig wohnhaft bleiben möchte. Das nunmehr vorgesehene Areal soll zu diesem Zweck bauplanungsrechtlich gesichert werden. Seit 2015 wurden seitens der Familie verschiedene Standorte in der Gemarkung Bleidenrod in Erwägung gezogen, die jedoch entweder an Eigentumsverhältnissen oder an planungsrechtlichen Rahmenbedingungen scheiterten. Das nunmehr vorgesehene Areal soll zu diesem Zweck bauplanungsrechtlich gesichert werden. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13 b BauGB durchgeführt. Die Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, eine Anpassung des FNP ist nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB vorgesehen.

Die Stadt Homberg (Ohm) hat bereits vor Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die Erstellung eines Baulückenkatasters für alle Stadtteile beschlossen, was jedoch aus Kapazitätsgründen erst in den kommenden Jahren realisiert werden kann.

Auf absehbare Zeit ist in Bleidenrod keine Ausweisung eines Neubaugebietes zu erwarten. Für das Bebauungsplangebiet „Auf der Krötenbach“ (Bpl. aus dem Jahr 2006) ist ebenfalls keine Umsetzung in naher Zukunft geplant. Bebaubare städtische Grundstücke sind in Bleidenrod nicht vorhanden.

Der Stadtteil Bleidenrod (ca. 200 Einwohner) setzt sich baulich, aufgrund seiner historisch landwirtschaftlichen Prägung, mit vielen auch heute noch landwirtschaftlich genutzten Anwesen zusammen (s. nf. Abb.).

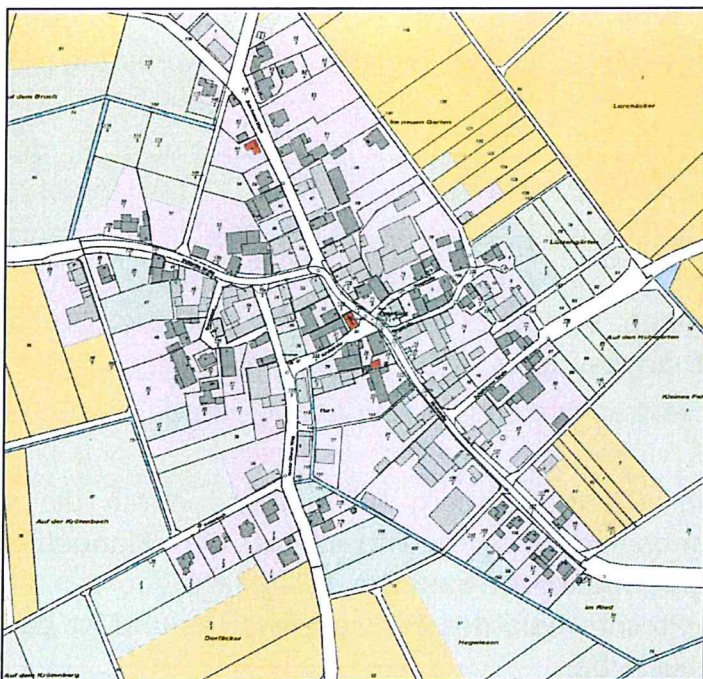


Abbildung 1: Katasterplan des Gesamtortes

Der eng bebaute Ortskern lässt keinerlei Baulücken erkennen. Die hinter liegenden Areale der Hofanlagen, werden als Hofanschlussflächen benötigt, so dass auch diese Flächen für eine Bebauung ausscheiden. Zudem ist die eingangs erwähnte eigentumsrechtliche Hürde planungsrechtlich nicht lösbar.

Insofern haben sich die in der Vergangenheit realisierten Siedlungstätigkeiten für Wohnbebauungen in geringem Maß (Eigenentwicklung) an die Ortsränder verlagert.

Der Bpl. Nieder-Ohmer Weg aus dem Jahr 1993 hat die dörfliche Struktur aufgenommen und ist als Dorfgebietes (MD) nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, diese Nutzungsart wird für den Änderungsbereich beibehalten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die städtebaulichen und planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Planungsziels geschaffen.

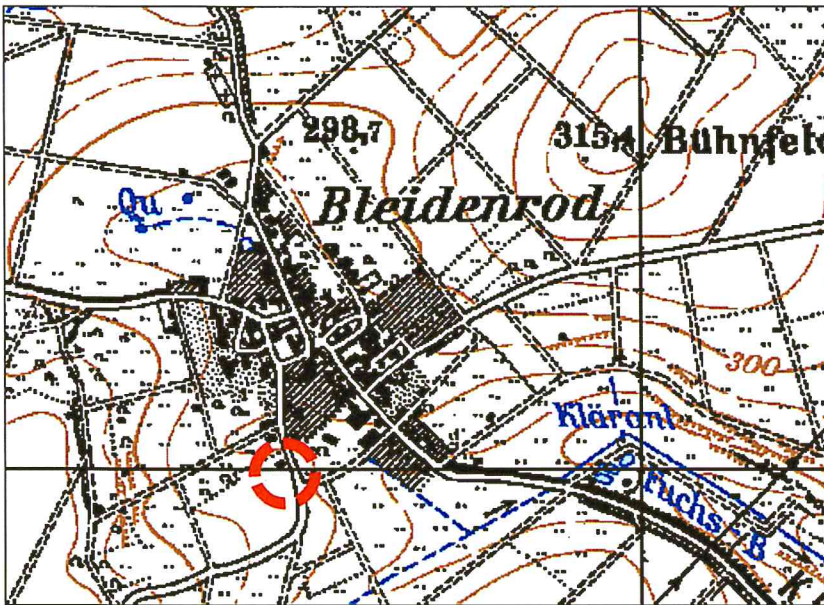


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Raum

1.2 Verfahrensverlauf

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13 b BauGB durchgeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b BauGB sind i. S. des § 13a BauGB beachtet.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4 c BauGB abgesehen.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG ist nicht erforderlich.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Homberg (Ohm) wird durch die geplante Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an bauordnungsrechtlich genehmigte bauliche Anlage an.

Die Größe des Plangebietes liegt weit unterhalb des Schwellenwertes und ist baulich mit geringem Erschließungsaufwand realisierbar.

Insofern sind die Anwendungskriterien zur Verfahrensdurchführung nach § 13 b BauGB beachtet. Mit der 1. Änderung des Bpl. werden die Voraussetzungen zur Anwendung des §13 b BauGB erfüllt.

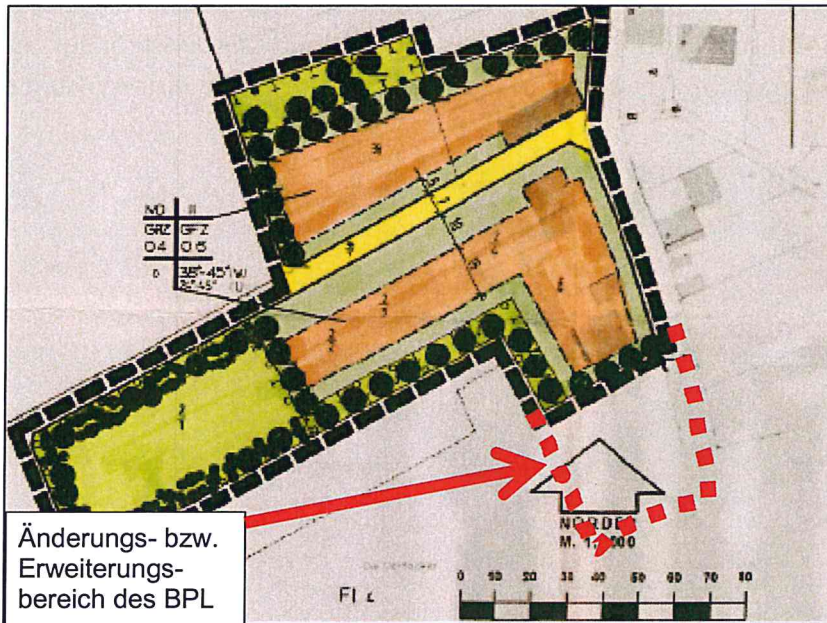


Abbildung 3: wirksamer BPL mit Geltungsbereich der Änderungsfläche

Beschlusslage:

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB:

Der Einleitungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) gefasst.

Verfahren nach § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden) und Verfahren nach § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung):

Die beiden Verfahrensschritte werden parallel in der Zeit vom 18.12.2017 bis 26.01.2018 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 07.12.2017.

Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.02.2018 gefasst.

Inkraftsetzung:

Die Bebauungsplanänderung tritt durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Die Fläche des Plangebietes am südlichen Ortsrand von Bleidenrod, ist im Regionalplan Mittelhessen (2010) als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird die Ausweisung jedoch als vertretbar erachtet. Das südlich liegende Vorranggebiet für Windenergieanlagen liegt in einem Abstand von über 1.100 m.

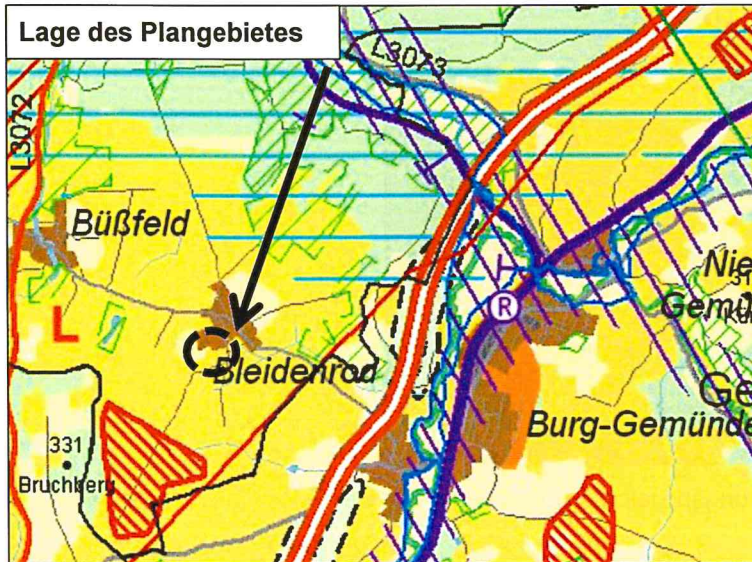


Abb.: 4: Plangebiet im RPM 2010

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Homberg (Ohm) ist der Änderungsbereich als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Eine Anpassung des FNP ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung vorgesehen.

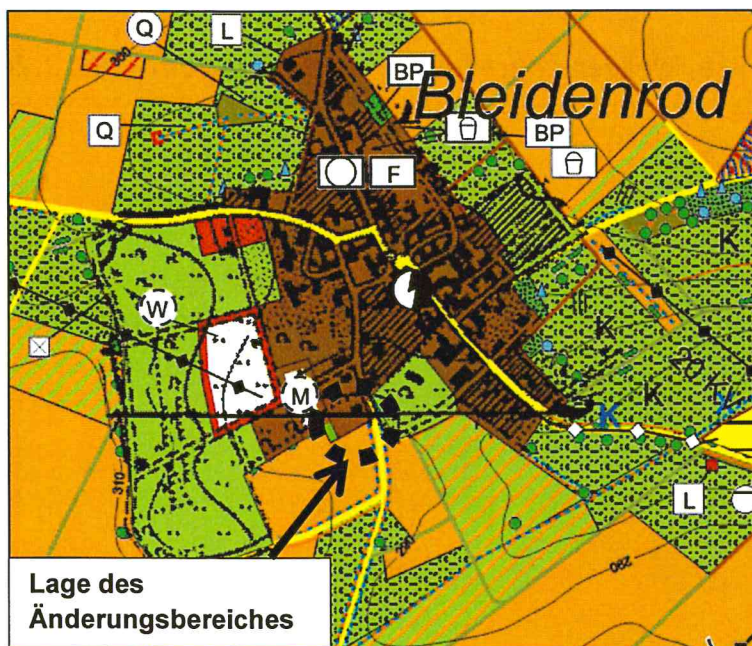


Abb.: 5: Ausschnitt des wirksamen FNP in der Gemarkung Bleidenrod

3. Räumlicher Geltungsbereich und Gebietsgröße

Städtebaulichen Größenangaben

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ein Teilbereich des Grundstücks 2/7 in der Gemarkung Bleidenrod in der Flur 4 (s. Abb. 4).

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.400 m², die sich mit nf. Nutzungen unterteilt:

Dorfgebiet (MD)	796 m ²
Ausgleichsfläche	609 m ²
Gesamtfläche	1.405 m²

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Gegenüber den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes werden nur unwesentliche Änderungen vorgenommen. Die Nutzungsart des Plangebietes bleibt unverändert als Dorfgebiet (MD) beibehalten. Die bisher geltenden Ausnutzungsziffern des Dorfgebiets (GRZ 0,4 und GFZ 0,6 werden reduziert auf eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5). Aufgrund der Bauplatzgrößen im ländlichen Raum mind. 600 m²) sind diese Vorgaben für den Bau von Wohngebäuden mit Nebenanlagen ausreichend und realistisch.

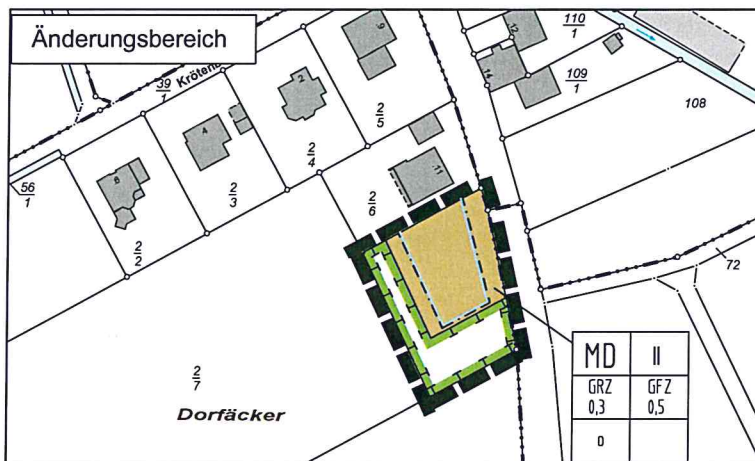


Abb.: 6: Geltungsbereich der Änderung des BPL „Nieder-Ohmer Weg“

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt mit max. zwei Vollgeschossen unverändert, wobei zusätzlich geregelt wird, dass ein zusätzliches Nichtvollgeschoss unzulässig ist. Diese Regelung entspricht der überwiegenden Bebauung im angrenzenden Siedlungsquartier. Zusätzliche Änderungen werden für Dachneigungen und Dachgestaltungen getroffen, um zeitgemäße Bauformen umsetzen zu können.

Alle weiteren textliche Festsetzungen und Hinweise der bisher wirksamen Fassung bleiben unverändert und weiterhin wirksam.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Erschließung

Der Änderungsbereich ist verkehrlich über den Nieder-Ohmer Weg erschlossen. Dieser mündet innerörtlich in die K 50, welche eine Querverbindung zwischen Der Nieder-Ohmer Weg ist asphaltiert und mit einem einseitigen Gehweg ausgestattet.

Eine Verlängerung des Gehweges bis zum neuen Baufeld ist ohne größeren Aufwand realisierbar. Art und Umfang des Ausbaus werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahme mit der Stadt abgestimmt.



Foto 1: Blick in den Nieder-Ohmer Weg

5.2 ÖPNV

Der ÖPNV in Bleidenrod beschränkt sich auf Busanbindungen, die durch den VGO zusammen mit dem ZOV-Verkehr (Zweckverband Oberhessischer Versorgungsbe-triebe) organisiert wird. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung an der Hauptstraße. Insofern hat die Planänderung keinerlei Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen oder den ÖPNV.

5.3 Fuß- und Radwegeverbindung

Das Plangebiet ist fußläufig vom Ortskern über den Nieder-Ohmer Weg ange-bunden.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Schmutzwasser

Ein Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen kommunalen Leitungen im Nieder-Ohmer Weg ist mit geringem Aufwand möglich.

Die hierzu erforderlichen Hausanschlussleitungen sind von den jeweiligen Bauherrschaften im Einvernehmen mit der Stadt zu koordinieren und zu realisieren.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung kann im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlagen in Bleidenrod zugeführt.

6.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt aus dem kommunalen Trinkwassernetz.

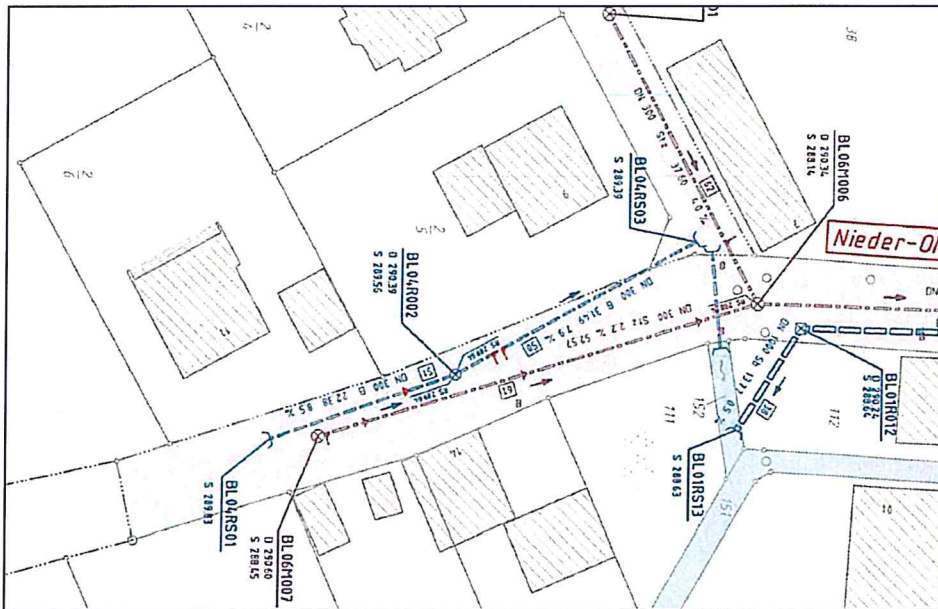


Abb.: 7: Abwassersituation im „Nieder-Ohmer Weg“



Abb.: 8: Trinkwasserleitungen im „Nieder-Ohmer Weg“

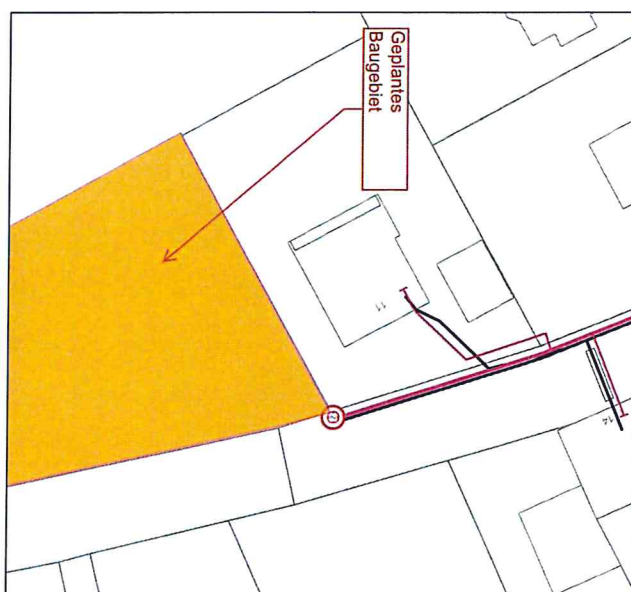


Abb.: 9: Leitungsnetz der OVAG

6.3 Elektrizität

Die Stromversorgung wird durch die OVAG sichergestellt. Alle Baumaßnahmen sind frühzeitig mit der OVAG abzustimmen.

Es sicherzustellen, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, sind die ausführenden Firmen verpflichtet sich vor Arbeitsbeginn mit dem Ovag Netzbezirk Alsfeld in Verbindung zu setzen um Störungen zu vermeiden.

7. Grünordnung

7.1. Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der Planbereich liegt unmittelbar am Nieder-Ohmner Weg und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Bei der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um eine weitestgehend ackerbaulich genutzte Fläche.

Aufgrund der intensiven Nutzung, fehlt eine ausgesprochene Ackerbegleitflora.

Parallel zum Nieder-Ohmner Weg findet sich zudem ein offener Entwässerungsgraben, wie auch ein ca. 5 m breiter Grünlandstreifen.



Abbildung 10: Luftbild mit Änderungsbereich (Quelle: Google Earth, 2017)

Bei dem Grünlandstreifen handelt es sich um eine artenarme Grünlandeinsaat, die in erster Linie aus Arten der Vielschnitt Mähweiden besteht, wie:

Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>
Knautgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>
Wiesen Rispe	<i>Poa pratensis</i>
Quecke	<i>Agropyron repens</i>

Bei dem Entwässerungsgraben handelt es sich um einen temporär wasserführenden Wegseitengraben. Eine charakteristische Grabenvegetation ist nicht vorhanden.

Die hier bestandsbildenden Arten rekrutieren sich aus den o.g. Grünlandarten, Nährstoffzeigern, Ruderalpflanzen wie auch Feuchtezeigern. Folgende Arten wurden hier zusätzlich nachgewiesen:

Große Brennessel	<i>Urtica dioica</i>
Stumpflättriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Ackerwinde	<i>Convolvulus arvensis</i>
Rohrglanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>

Bei den drei aufgenommenen Biotopstrukturen handelt es sich um ökologisch geringerwertige Strukturen.

Aufgrund ihrer Nutzungsintensität bieten sie nur einer sehr begrenzten Anzahl an Pflanzen und Tieren einen Lebensraum.



Foto 2:
Acker und vorgelagerter Grünlandstreifen



Foto 3:
Entwässerungsgraben und Grünlandstreifen

7.2 Eingriffs-/ Ausgleichsplanung

Auf der internen Ausgleichsfläche ist eine Streuobstwiese neu anzulegen. Die Fläche grenzt die Baufläche sowohl nach Süden, wie auch nach Westen zur offenen Landschaft hin ab und stellt neben einer wertvollen Struktur-/ Lebensraumbereicherung auch einen Beitrag zur besseren Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft dar. Insgesamt sind 10 hochstämmige Obstbäume auf der Fläche zu pflanzen.

Im Bereich der Ackerfläche ist durch eine geeignete, heimische Grünlandeinsaat die Fläche zu Grünland hin umzuwandeln. Die anschließende Nutzung der Fläche erfolgt in extensiver Weise, d. h. Verzicht auf Dünger- und Pestizideinsatz und 2 mal jährliche Mahd, wobei der erste Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni liegen sollte. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Im nachfolgenden erfolgt eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der derzeit geltenden Kompensationsverordnung (KV).

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der derzeit geltenden Kompensationsverordnung (KV)

Nutzungs- /Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m ²	Flächen- anteil vorher (m ²)	Biotopwert vorher	Flächen- anteil nachher (m ²)	Biotopwert nachher
Bestand:					
06.910 Intensive Wirtschaftswiese	21	375	7.875		
11.191 Acker	16	930	14.880		
05.242 Entwässerungsgraben	29	100	2.900		

Planung:					
10.510 Gebäude (GRZ 0,3 x 796= 239 m ²)	3			239	717
11.223 Hausgärten	20			557	11.140

Im Bereich der Ausgleichsfläche:					
05.242 Entwässerungsgraben	29			30	870
03.120 Neuanlage einer Streuobstwiese	23			579	13.317
Summen		1.405	25.655	1.405	26.044
Biotopwertdifferenz			-389 WP		

Wie die Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung zeigt, ist der Eingriff durch die geplante Bebauung als ausgeglichen zu bezeichnen.

7.3 Vorhandene Schutzgebiete

Schutzgebiete:

- Geschützte Biotope konnten innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen werden.
- Naturschutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (NSG Ohmaue/ Igelsrain >1.300 m in nördliche Richtung entfernt)
- FFH Gebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (FFH Gebiet Feldatal/ Kahlofen und Ohmaue >1.300 m in nördliche Richtung entfernt)

Eine Beeinträchtigung durch den Bau eines Einfamilienhauses ist auf die genannten Schutzgebiete nicht zu erwarten.

7.4 Artenschutz

Von artenschutzrechtlichem Interesse nach § 44 BNatSchG sind sowohl die Anhang IV FFH Arten, wie auch alle europäischen Vogelarten.

Vor diesem Hintergrund sind die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Biotopstrukturen auf das Vorkommen artenschutzrechtlicher Tier-/ Pflanzenarten hin untersucht worden.

Im Sommer/ Herbst 2017 wurde der Planbereich einer 2-maligen Bestandserhebung unterzogen. Ebenso wurden vorhandenen Daten ausgewertet und Angaben Ortskundiger berücksichtigt.

Es konnten keine brütenden Vögel innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden, noch ergeben sich Hinweise auf das Vorkommen von Wiesenbrütern im Plangebiet.

FFH- Anhang IV Arten konnten nicht innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden bzw. sind aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen auch nicht erwarten.

7.5 Boden / Geologie

Geologie

Im Planungsraum sind überwiegend Pleistozäne Ablagerungen aus Solifluktionsschutt; Lößlehm und Löß anzutreffen. Hier finden sich feinere Sedimente aus Ton oder Schluff, oft mit basischen Gesteinsanteilen.

(HESS. LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG 1989).

Boden

Im Untersuchungsgebiet dominieren Böden aus äolischen Sedimenten mit mittlerer bis hoher Entwicklungstiefe, Parabraunerden mit mittlerer Basensättigung örtlich Pseudogley-Parabraunerde aus schwach lehmigem Schluff bis schluffig-tonigem Lehm, vereinzelt skeletthaltig (HESS. LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG 1989).

Ertragspotenzial

Die natürliche Eignung für eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung der Böden hängt maßgeblich von der Mächtigkeit, der natürlichen Nährstoffversorgung, der nutzbaren Feldkapazität sowie vom Relief ab.

Die Beurteilung der Acker- und Grünlandböden erfolgt mit Hilfe der Ertragspotenzialabschätzung des Bodens aus dem Bodenviewer Hessen (2017).

Im Bereich der Siedlungslage Bleidenrod liegen keine Bewertungen des Ertragspotenziales vor, die an den Siedlungsrand angrenzenden Flächen im Geltungsbereich weisen ein hohes Ertragspotenzial auf.

Potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser

In Hessen wird Bodenerosion vor allem durch Niederschlagswasser ausgelöst, während die Erosion durch Wind eine untergeordnete Rolle spielt. Die Hauptfaktoren, die zur Analyse von Bodenerosion durch Wasser betrachtet werden müssen, sind Klima, Topographie, Bodenzustand, Bodenbedeckung und Bodenbearbeitung.

Neben der natürlich bedingten Erosion ist zusätzlich die Bearbeitungserosion zu nennen, welche durch unsachgemäße menschliche Landnutzung zu einer übermäßigen flächenhaften Abtragung von Böden führen kann. In der hessischen Verordnung zur Einteilung landwirtschaftlicher Flächen nach dem Grad der Erosionsgefährdung sind die "Gebiete, die den Erosionsgefährdungsklassen zugehören" definiert. Im Untersuchungsraum kommen keine Flächen vor, die den Erosionsgefährdungsklassen zugehören.

Nitratrückhaltevermögen

Nitrat ist besonders leicht auswaschbar, da es im Boden kaum gebunden wird. Die Tiefe der Nitratverlagerung und somit die Zeit bis zum Erreichen des Grundwassers ist abhängig von der Sickerwassermenge und der maximalen Wasserspeicherung (Feldkapazität).

Je höher die maximale Wasserspeicherung und je geringer die Sickerwassermenge, umso höher ist das Nitratrückhaltevermögen im Boden und umso geringer die Gefährdung des Grundwassers.

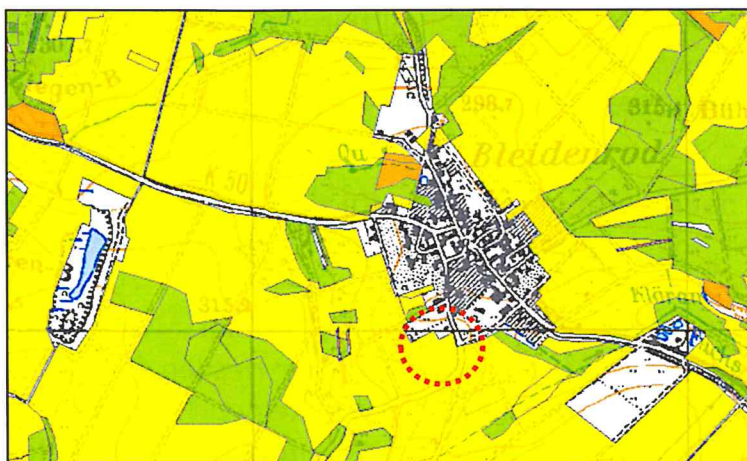
Außer der Bodenbeschaffenheit haben Kulturart und Nutzungsintensität großen Einfluss auf den Nitrataustrag.

Die Flächen im Geltungsbereich und auch darüber hinaus weisen durchweg ein sehr hohes Nitratrückhaltevermögen auf (BodenViewer 2017).

Bewertung der Bodenfunktionen

Die Bewertung von Bodenfunktionen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist von besonderer Relevanz im Planungsverfahren. Nach Empfehlungen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2009) sowie der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (2011) sind insbesondere die Bodenfunktionen "Lebensraum für Pflanzen", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" sowie "Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte" zu bewerten.

Im Bereich der Siedlungslage Bleidenrod liegen keine Bewertungen zur Bodenfunktion vor, die an den Siedlungsrand angrenzenden Flächen im Geltungsbereich und auch darüber hinaus weisen eine mittlere Bewertung auf (BodenViewer 2017).



Auszug aus dem BodenViewer Hessen (2017), Gesamtbewertung der Bodenfunktionen

Gesamtbewertung für das Untersuchungsgebiet:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Ortsrandlage. Die hier vorhandenen Böden sind bereits seit historischer Zeit als anthropogen überformt anzusehen, sie können ihr natürliches Standortpotenzial sowie ihre Bodenfunktionen jedoch noch relativ gut ausschöpfen.

Im Bereich des Plangebietes und dem direkten Umfeld sind keine vorgeschichtlichen Fundplätze bekannt.

Aus diesem Grund und aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens wird der Eingriff in das Schutzgut Boden als gering eingestuft.

7.6 Schutzgüter

Für Bebauungspläne, die gem. § 13b i. V. m. §13a BauGB aufgestellt werden, besteht keine Notwendigkeit eine Umweltprüfung durchzuführen. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

Dennoch erfolgt eine kurze Abhandlung der einzelnen Schutzgüter:

Biotop und Nutzungstypen

Durch die Planung kommt es zu einer Neuversiegelung. Ökologisch geringer wertige Acker- und Grünlandflächen gehen durch die geplante Bebauung verloren. Geschützte Arten konnten innerhalb des Gebietes nicht nachgewiesen werden.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringen ökologischen Wertigkeit des der Acker-/ Grünlandfläche, ist der Eingriff aus naturschutzfachlicher Sicht als geringfügig zu bewerten. In nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope wird nicht eingegriffen.

Artenschutz

Zum Begehungszeitpunkt im Sommer/ Herbst 2017 konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (FFH Anhang IV Arten bzw. Vögel) auf der Fläche registriert werden. Die Biotopausstattung (das Fehlen von Gehölzen als Fortpflanzungs-/ Ruhequartieren, intensiv genutzte Acker-/ Grünlandfläche) wie auch die unmittelbare Nähe zur vorhandenen Bebauung, macht ein Brut-/ Fortpflanzungsvorkommen von artenschutzrelevanten Tierarten äußerst unwahrscheinlich.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind nicht in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich vorhanden (Abstand > 1.300 m).

Wasser

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Planbereiches. Lediglich parallel zum Nieder-Ohmer Weg verläuft ein straßenbegleitender Wegseitengraben, der temporär wasserführend ist.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes noch innerhalb eines Heilquellenschutzgebiete.

Boden

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Ortsrandlage. Die hier vorhandenen Böden sind bereits seit historischer Zeit als anthropogen überformt anzusehen, sie können ihr natürliches Standortpotenzial sowie ihre Bodenfunktionen jedoch noch relativ gut ausschöpfen.

Klima/ Luft

Die siedlungsklimatischen Eigenschaften der Fläche sind von untergeordneter Bedeutung.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Ortsrandlage nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Schutzwürdige Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild ist von untergeordneter Qualität. Eine Bedeutung für die Naherholung ist nicht gegeben. Im Untersuchungsgebiet sind wertvolle Blickbezüge oder attraktive Ansichten nicht vorhanden.

Die Reaktivierung von bisher brachliegenden Baugrundstücken im räumlichen Zusammenhang von Siedlungsflächen ist grundsätzlich zu befürworten da sie einem Neuverbrauch von bisher unbeeinträchtigten Flächen entgegenwirkt.

Mensch und Gesundheit

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Ortsrandlage nicht zu erwarten. Der westlich vorhandene Windpark und dessen geplante Erweiterung liegen über 1.100 m entfernt. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind nicht erkennbar.

Kultur-/ Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb denkmalgeschützter Bereiche. Vorgeschichtliche Fundplätze sind nicht bekannt.

Zusammenfassung

Die geplante Siedlungserweiterung findet in einem Landschaftsraum statt, der keine erheblichen Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft hervorruft. Damit ist die Standortwahl des Baugebietes bereits ein Beitrag zur Eingriffsminimierung.

Das Plankonzept versucht mit einer effizienten Erschließung und einer bestmöglichen Ausnutzung, einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden umzusetzen.

Gleichzeitig lässt sich damit innerhalb des Geltungsbereiches ein Ausgleich der unvermeidlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden (Versiegelung) ausgleichen.

Es erfolgt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB sind nicht erforderlich.

9. Altlasten / Kampfmittel

Der Stadt Homberg/Ohm sind Altablagerungen, Standorte von Altflächen, altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Es liegen keine Aufschlüsse über vorhandene Belastungen im Planungsraum vor.

10. Kosten

Der Stadt Homberg entstehen keinerlei Kosten, die mit der Ausweisung des Plangebietes im Zusammenhang stehen.

Die entstehenden Gesamtkosten für die Planung und Realisierung des Gebietes werden seitens der jeweiligen Bauherrschaften übernommen.

11. Hinweise

Niederschlagwasser:

Die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung (HBO) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Nach § 28 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser 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.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnah Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen. Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.

Bodenschutz-Erdauffüllungen:

Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien > 600 m³ auf oder in den Boden ist das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 in der derzeit gültigen Fassung zu beachten. Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Wassergefährdende Stoffe:

Sofern die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen geplant ist (z. B. Holzlasur, Kraft- oder Schmierstoffe, Wirtschaftsdünger o. ä.), wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 41 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in Verbindung mit § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen.

Kampfmittel:

Sollten bei Erdarbeiten Bombenblindgänger oder ähnliche Funde zu Tage treten, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

aufgestellt: Homberg/Ohm / Marburg im Oktober / Dezember 2017,
fortgeschrieben Februar 2018

