BEGRÜNDUNG [gem. § 9 Abs. 8 BauGB]

zum Bebauungsplan Nr. 29
„Wohnbauliche Erweiterung hinterm Totenhof“

Gemeinde Breuna

- 10.03.2025 -

Begründung zum **Vorentwurf des Bauleitplans** im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch // Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch i.V.m § 2 Absatz 2 Baugesetzbuch // Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

IMPRESSUM

Plangeber: Gemeinde Breuna
Volkmarser Str. 3
34479 Breuna

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 29
„Wohnbauliche Erweiterung hinterm Totenhof“

Planstand: Vorentwurf

Planverfasser: Planungsbüro Bioline
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
Tel: +496454/9199794
E-Mail: info@planungsbuero-bioline.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 1

1.1 Planungsanlass und Planerfordernis 1
1.2 Ziel der Planung 1
1.3 Zweck der Planung 1
1.4 Ausgangssituation 2
1.4.1 Räumliche Lage 2
1.4.2 Planerische Ausgangslage 4
1.4.3 Rechtliche Ausgangslage 8
1.4.4 Erläuterung der Planung 10
1.5 Begründung der Textfestsetzungen 10
1.5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 10
1.5.2 Bauweise 12
1.5.3 Überbaubare Grundstücksflächen ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.5.4 Versorgungsleitungen 13
1.5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 13
1.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzung 13
1.6.1 Gestaltung von baulichen Anlagen 13
1.6.2 Begrünung von baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstückfreiflächen 13
1.6.3 Gestaltung von Einfriedungen 14
1.7 Städtebauliche Eingriffsregelung 15
1.7.1 Belange des Umwelt- & Naturschutzes sowie der Landschaftspflege 15
1.8 Artenschutz 15
1.8.1 Artenschutz als einfacher Umweltbelang 15
1.8.2 Gebietsschutz 16
1.8.3 Artenschutzrechtliche Verbote 16

2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung 17

2.1 Soziale Auswirkungen 17
2.2 Stadtplanerische Auswirkungen 17
2.3 Infrastrukturelle Auswirkungen 17
2.3.1 Technische Infrastruktur 17
2.3.2 Soziale Infrastruktur 17
2.3.3 Verkehrliche Infrastruktur 17
2.4 Umweltrelevante Auswirkungen 18

3 Sonstige Inhalte 18

3.1 Belange des Klimaschutzes 18
3.2 Landwirtschaftliche Belange 18
3.3 Bodenschutzrechtliche Belange 19
3.4 Flächenbilanz 19
3.5 Rechtliche Grundlagen 19

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Verortung der verfahrensgegenständlichen Flächen 2
Abbildung 2 Aktuelle Luftbildaufnahme der für die Bebauung vorgesehenen Flächen 4
Abbildung 3 Darstellungen und Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009 6
Abbildung 4 Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Breuna 7
Abbildung 5 Auszug aus dem Natureg-Viewer 9

VORBEMERKUNGEN

Den Kommunen muss gemäß Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze. Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Zunächst ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

An den Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung schließt das formelle Verfahren an. Der Entwurf des Bauleitplanes ist mit der Begründung und den nach Einschätzung der Kommune wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer einer gesetzlich bestimmten Frist für die Öffentlichkeit auszulegen. Zeitgleich holt die Kommune die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein und stimmt den Bauleitplan mit den benachbarten Gemeinden ab.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dem jeweiligen Bauleitplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a Baugesetzbuch sowie eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Die konkreten Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung in der Verfahrensleiste (Aufstellungs- und Genehmigungsvermerk) dargestellt. Die Aufstellung des Bauleitplanes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung, der Bauordnung des Landes Hessen und der Hessischen Gemeindeordnung in ihrer aktuellen Fassung.

Breuna 10. März 2025

- Bau- und Liegenschaftsamt -

Die Gemeinde hat nach § 2a Satz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch im Bauleitplanverfahren eine Begründung mit den Inhalten nach § 2a Satz 2 Nummer 1 und Nummer 2 Baugesetzbuch beizufügen.

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Die Gemeinde Breuna, in unmittelbarer Nähe zur nordhessischen Stadt Kassel gelegen, verzeichnet aufgrund ihrer vorteilhaften Lage zum Oberzentrum eine steigende Nachfrage nach Grundstücken. Um diesem Bedarf gerecht zu werden und neuen Wohnraum zu schaffen, plant die Gemeinde die Schaffung von Wohneigentum für die heimische Bevölkerung und für Hinzuziehende.

Im Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung des Ortsteils Breuna wurden Potentialräume ermittelt. Bei den verfahrensgegenständlichen Flächen handelt es sich um eine Fläche hinter dem Friedhof, die derzeit als private Gartenanlage genutzt wird. Diese Fläche soll zukünftig als Erweiterung des bestehenden allgemeinen Wohngebietes "Hinterm Totenhof" dienen, welches sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Susanne-Hamberg-Weges befindet. Diese Entwicklung zielt darauf ab, das Wohnraumangebot in Breuna zu erweitern und den wachsenden Bedürfnissen an Wohnraum in der Gemeinde gerecht zu werden ohne die technische oder verkehrliche Infrastruktur ausbauen zu müssen.

1.2 Ziel der Planung

Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Breuna sehen die Entwicklung der verfahrensgegenständlichen Flächen zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ vor. Um der Nachfrage nach Bauplätzen entsprechen zu können, soll angrenzend an ein bereits bestehendes Wohngebiet ein weiterer Bebauungsplan, mit dem Ziel der Wohnraumschaffung, eine bauliche Erweiterung innerhalb des Ortsteils Breuna ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Bebauung innerhalb der Ortslage ermöglicht werden und somit dem Flächenverbrauch entgegengewirkt werden, indem die Innenentwicklung fortgeführt wird.

1.3 Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden, welche durch rechtsverbindliche Festsetzungen gewährleistet werden soll. Daher ist es die Aufgabe der Planung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtlich zu sichern. Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte

Bodennutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Räumliche Lage

Abbildung 1 Verortung der verfahrensgegenständlichen Flächen

Lage im Zentrale Orte System

Die Gemeinde Breuna befindet sich im nordhessischen Landkreis Kassel. Über die Landesstraße 3080 ist der Ortsteil an die Stadt Volkmarsen und über die L3312 an die Autobahn 44 angebunden. Die nächstgelegenen Mittelzentren mit ca. 15 Minuten Fahrzeit mit dem Auto sind Wolfhagen und Bad Arolsen, als nächstes Oberzentrum ist Kassel mit ca. 30 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Die angrenzenden Gemeinden sind Liebenau, Calden, Zierenberg Wolfhagen und Volkmarsen in Hessen sowie der Landkreis Höxter mit der Hansestadt Warburg in Nordrhein-Westfalen. Breuna ist Teil der überregionalen Entwicklungsachse zwischen Paderborn und Kassel.

Die Gemeinde Breuna zeichnet sich als dünn besiedelter ländlicher Raum aus und hat bei einer Größe von 4.047 Hektar ca. 3.580 Einwohner, welche sich auf vier Ortsteile, Wettesingen, Oberlistingen, Niederlistingen und Breuna, aufteilen (Stand 30.06.2024).

Lagebeziehungen innerhalb der Ortschaft

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Breuna. Zwischen zwei von lockerer Bebauung geprägten Siedlungsbereichen befindet sich am Rand des Siedungsbereiches der Gemeindefriedhof von Breuna, welcher am südöstlichen Ende mit einer öffentlichen Grünfläche abschließt. Diese Grünfläche ist Ziel der Entwicklungsabsichten der Gemeinde Breuna und befindet sich innerhalb der Ortslage. Innerhalb des Ortsteils gibt es eine Vielzahl an wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dazu gehören ein Nahversorger, zwei Metzgereien, eine Poststation sowie eine Tankstelle. Diese Infrastruktur bietet den Bewohnern eine gute Grundversorgung und erleichtert den Alltag durch die Nähe dieser wichtigen Dienstleistungen.

Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1.931 Quadratmeter und setzt sich aus drei Grundstücken zusammen, (Gemarkung Breuna (Breuna), Flur 21 Flurstücke 25, 26/1 und 26/2). Die gegenständlichen Flächen werden im Süden durch die Gemeindestraße „Susanne-Hamberg-Weg“ und im Osten durch die Gemeindestraße „Fuhrweg“ begrenzt. Nördlich und westlich der Flächen befindet sich der Gemeindefriedhof von Breuna. Um eine sinnvolle Erschließung der geplanten Grundstücke zu ermöglichen, sollen die bestehenden Flurstücke neu eingemessen werden, um den Anschluss an die bestehende verkehrliche Infrastruktur und die bestehenden Versorgungsleitungen zu ermöglichen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unabhängig von den aktuellen Flurstücksgrenzen rechtsverbindlich.

Realnutzung

Die aktuelle Nutzung der Fläche lässt sich als private Gartennutzung beschreiben. Die südlichen Flurstücke sind derzeit ungenutzt und dienen als Lagerfläche für Erdaushub und kleinere mengen Baumaterial (Pflastersteine). Auf dem Flurstück 26/2 befindet sich eine Gartenhütte. Auf den Flurstücken 26/1 und 26/2 befinden sich mehrere Obstbäume verschiedener Größen. Das nördliche Flurstück (Flurstückbezeichnung 25) wird als Gartenanlage genutzt. Mehrere Gartenhütten, inklusive Freisitz, künstlich angelegte Teiche und intensiv genutzte Rasenflächen werden von einer immergrünen Hecke in sichtschutzdimensionierter Höhe eingeschlossen. Zugang zu dem Grundstück erhält man durch ein Gartentor an der Gemeindestraße „Susanne-Hamberg Weg“. Zwischen dem Straßenkörper und der Hecke wird kein Abstand eingeräumt.

Abbildung 2 Aktuelle Luftbildaufnahme der für die Bebauung vorgesehenen Flächen

1.4.2 Planerische Ausgangslage

Regionalplan Nordhessen 2009 und Teilregionalplan Energie 2017 Nordhessen

Der Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierfür hat die oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage von § 4 HLPG den Regionalplan Nordhessen 2009 beschlossen.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei unterscheidet das Raumordnungsgesetz in § 3 Abs. 1 ROG zwei verschiedene Arten von Festlegungen.

Grundsätze der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG

Die Beurteilung der Grundsatzfestlegungen umfasst gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Die Grundsätze der Raumordnung sind in sogenannten „Vorbehaltsgebieten“ planzeichnerisch festgelegt. Ein „Vorbehaltsgebiet“ ist ein Gebiet, welches bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben soll, dem bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

Ziele der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG

Zielfestlegungen sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmbaren, vom Träger des Landes- oder der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Die Ziele der Raumordnung sind in sogenannten „Vorranggebieten“ planzeichnerisch festgelegt. In dem „Vorranggebiet“ sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen, was andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließt, soweit diese mit den vor-rangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. „Vorranggebiete“ lösen nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) für die gemeindliche Bauleitplanung eine Anpassungs-pflicht aus.

Der Regionalplan Nordhessen legt für die verfahrensgegenständlichen Flächen ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ fest. Aufgrund der bisherigen Nutzung als private Gartenanlage, der gewachsenen Strukturen und der Lage innerhalb des bebauten Kontextes, ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen eher unwahrscheinlich.

Des Weiteren legt der Regionalplan Nordhessen ein Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz im Bereich der verfahrensgegenständlichen Flächen fest. In diesen Gebieten ist den Belangen des Grundwasserschutzes bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonderes Gewicht beizumessen. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 1.930 Quadratmeter ist anzunehmen, dass es sich nicht um ein raumbedeutsames Vorhaben handelt.

Die Gemeinde Breuna gibt hier der Entwicklung von Wohnbauflächen gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen Vorrang. Diese Entscheidung ermöglicht es, den wachsenden Wohnbedarf zu decken und gleichzeitig die Interessen der Gemeinde, der Öffentlichkeit und der Landwirtschaft in Einklang zu bringen. Durch die Umnutzung dieser weniger landwirtschaftlich relevanten Flächen für Wohnzwecke strebt die Gemeinde an, eine ausgewogene Entwicklung zu fördern, die sowohl den Bedürfnissen der Einwohner als auch den verschiedenen kommunalen Belangen Rechnung trägt.

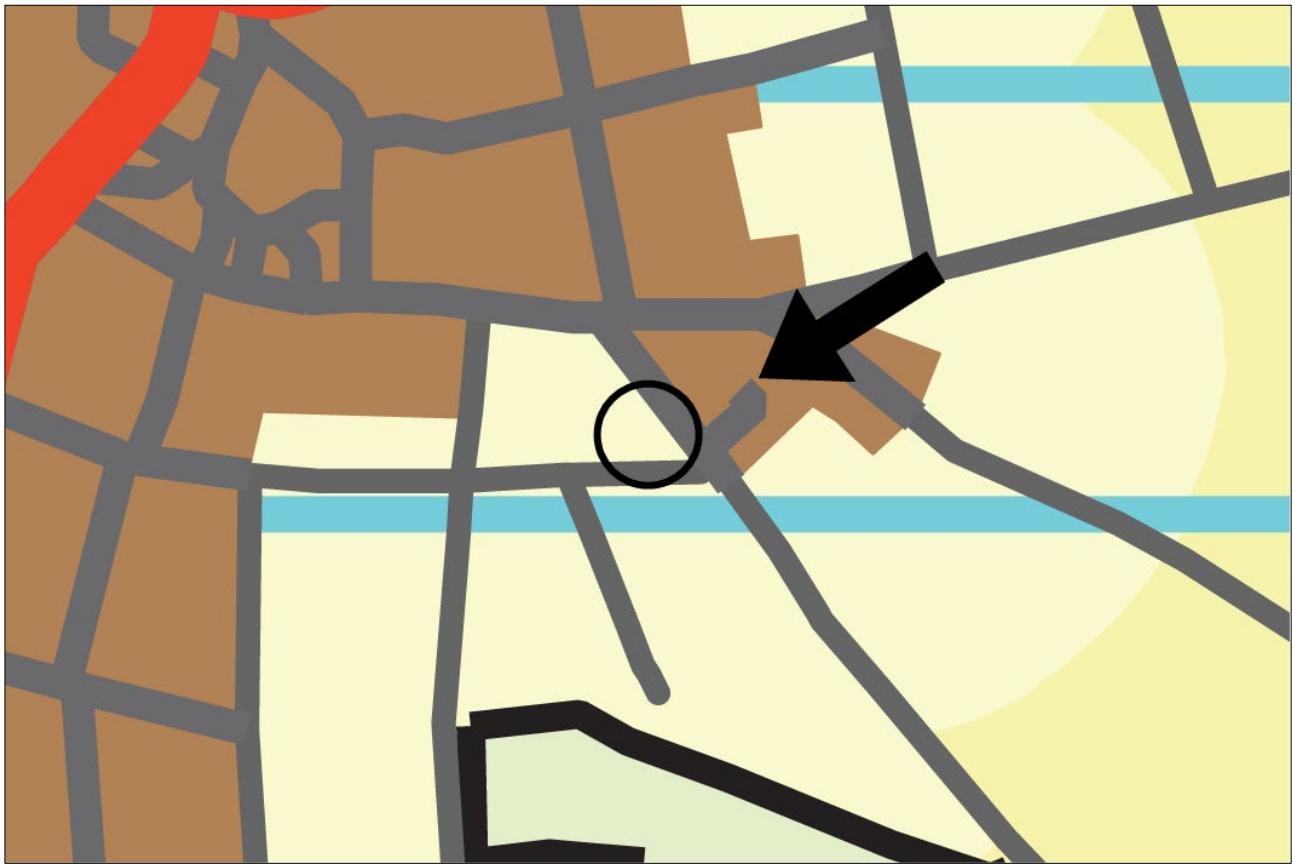

Abbildung 3 Darstellungen und Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009

Flächennutzungsplan der Gemeinde Breuna

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Breuna sieht für die verfahrensgegenständlichen Flächen eine „Öffentliche Grünfläche“ dar. Die Entwicklungsabsichten entsprechen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen in einem Parallelverfahren angepasst werden.

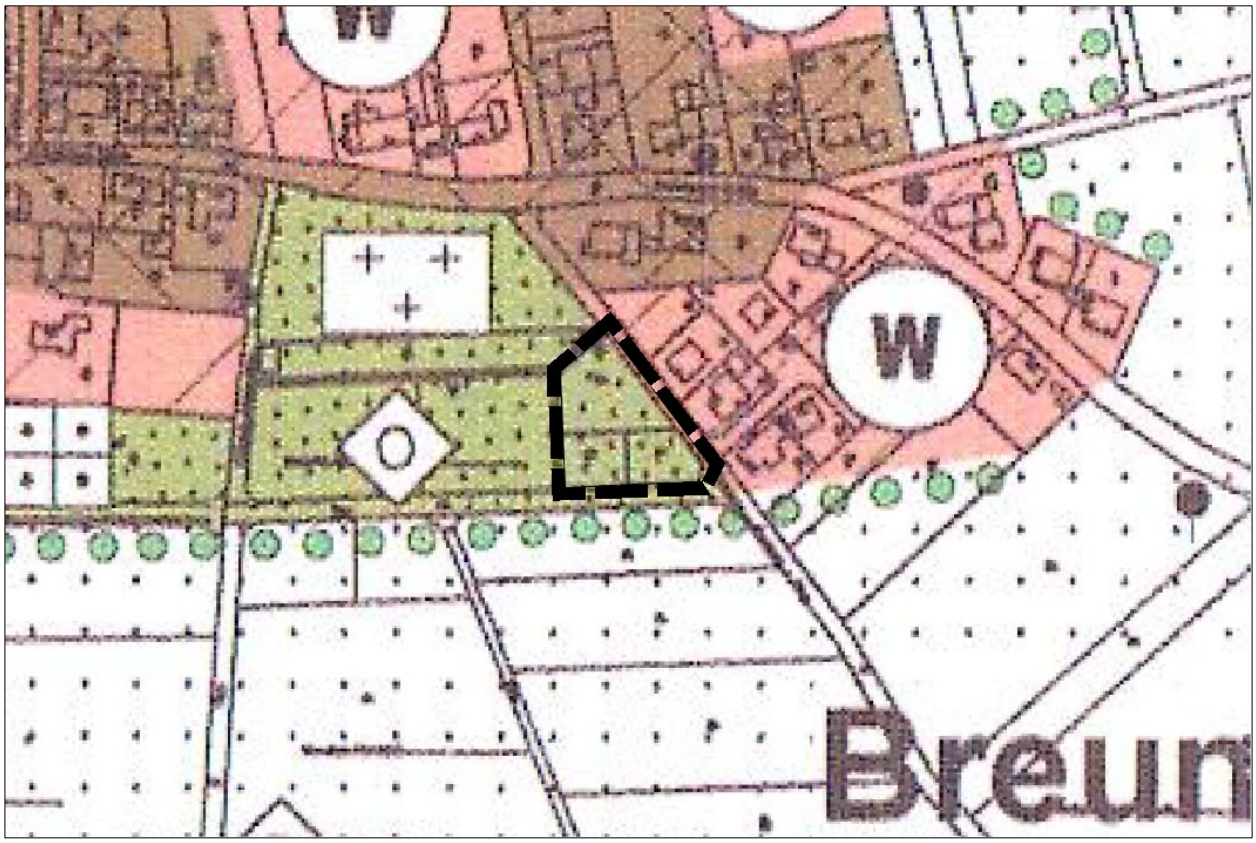

Abbildung 4 Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Breuna

Darstellungen von umweltschützenden Plänen

Nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g Baugesetzbuch sind auch die Darstellungen von umweltschützenden Plänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ausdrücklich genannt sind die Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts. Pläne, die Rechtsnormqualität (Rechtsverordnung oder Gesetz) haben, unterliegen der planerischen Abwägung demgegenüber nicht.

Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

Die Karte Zustand und Bewertung beschreibt für die Umgebung des Ortsteils Breuna einen gering strukturierten und ackerbaulich geprägten Raum. Die verfahrensgegenständliche Fläche wird als Raumtyp ohne Untersuchung beschrieben, da sie zum Ortskern von Breuna gehört.

Die Entwicklungskarte zum Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 beschreibt für die verfahrensgegenständlichen Flächen keine relevanten Ziele.

Naturpark Habichtswald

Die in Planung befindlichen Flächen liegen im Naturpark Habichtswald. Naturparke sind nach §27 des Bundesnaturschutzgesetzes einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete die großräumig sind, überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind, sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird, nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind, der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer

durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern. Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Breuna widersprechen diesen Vorgaben zur Entwicklung von Naturparken nicht.

Landesentwicklungsplan Hessen 2020

Der Landesentwicklungsplan von Hessen dient als strategisches Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung des Landes und als verbindliche Vorgabe für die Regionalplanung. Er beschreibt die angestrebte Entwicklung Hessens in den wichtigsten landespolitischen Planungsbereichen. In den Entwicklungsabsichten für die Region wird Breuna in einen agrarischen Vorzugsraum eingeordnet. Des Weiteren befindet sich Breuna in einem Verbund der Trockenlebensräume. Diese Aussage ist ein Hinweis darauf, dass sich vermehrt Trittsteinbiotope in den identifizierten Verbundräumen befinden.

Da sich der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung am Ortskern von Breuna befindet sind diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

1.4.3 Rechtliche Ausgangslage

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Schutzgebiete entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatG) sind kein Gegenstand des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Ermittlung der geschützten und schutzwürdigen Bereiche von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage der Informationen des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2025) einsehbar in dem Hessischen Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer).

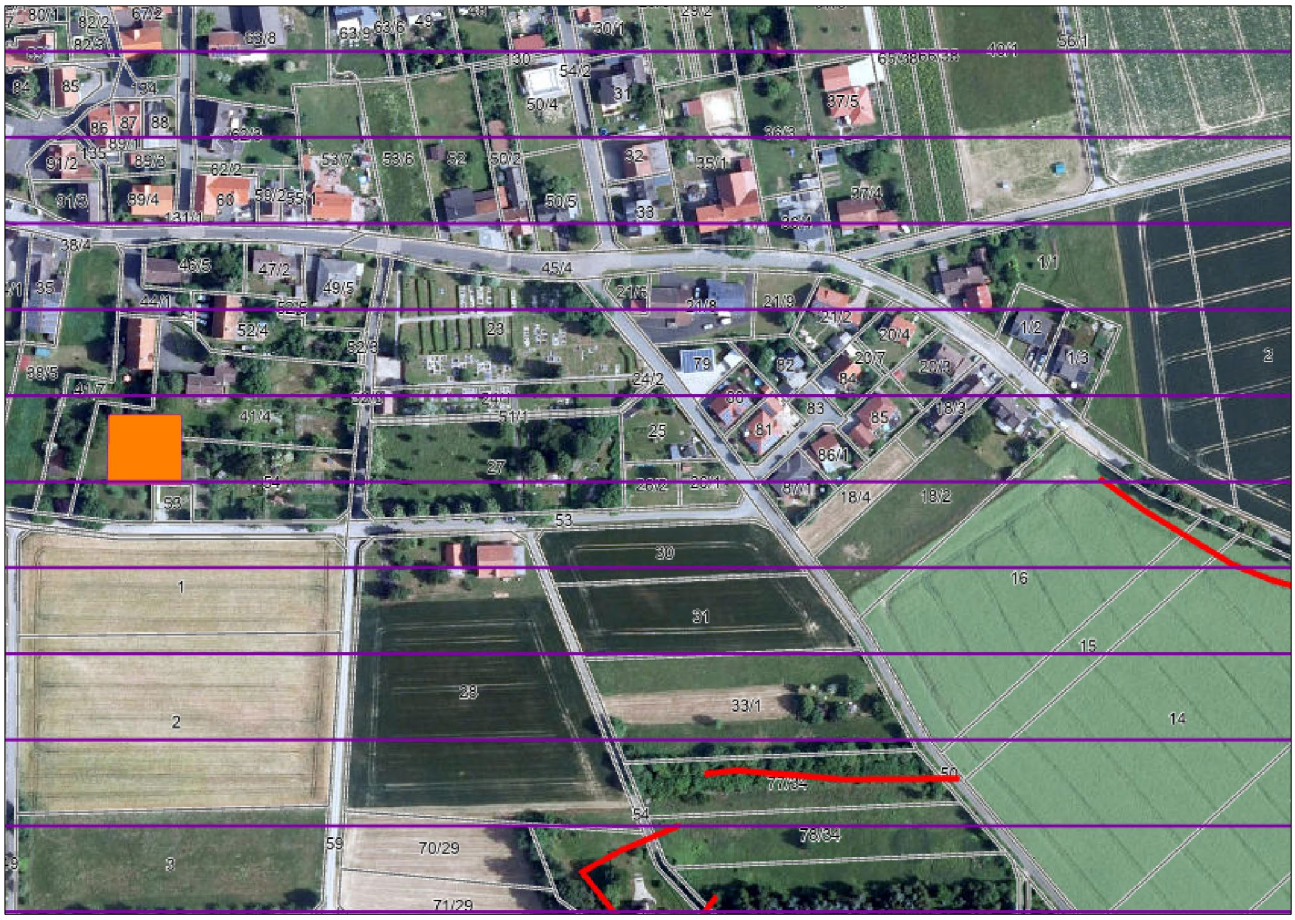

Abbildung 5 Auszug aus dem Natureg-Viewer

Geschütze Landschaftsbestandteile:
Im Bereich der Entwicklungsabsichten existieren nach aktuellem Stand keine geschützten Landschaftsbestandteile.

Gesetzlich geschützte Biotope:
Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich laut Natureg Viewer zwei Biotope. Dabei handelt es sich einerseits um eine Streuobstwiese und andererseits um einen Baumreihen und Alleen Bestand. Aufgrund der bisherigen städtischen Entwicklung und der Entfernung zu den Biotopen ist eine negative Auswirkung nicht zu erwarten.

Dem Hessischen Naturschutzinformationssystem (Natureg-Viewer) sind keine weiteren relevanten Daten zu entnehmen.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Der räumliche Geltungsbereich ist kein Gegenstand eines amtlich festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen
Für die Flächen des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt. Diese Aussage basiert auf den Daten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie entnommen aus dem BodenViewer Hessen.

Bauplanungsrechtliche Situation
Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind derzeit nicht Bestandteil eines bestehenden Bebauungsplanes.

1.4.4 Erläuterung der Planung

Verkehrliche Erschließung
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Erschließungsanlagen. Die angrenzende Gemeindestraße „Susanne-Hamberg-Weg“ soll zur Erschließung der Grundstücke genutzt werden.

Technische Erschließung
Die technische Erschließung ist durch die vorhandenen Erschließungsanlagen der angrenzenden Wohngebiete gesichert. Die verfahrensgegenständlichen Flächen können mit Hilfe einer Erweiterung an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

1.5 Begründung der Textfestsetzungen

1.5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) als Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO festgesetzt, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, in dem die wohnbaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Breuna unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gefördert wird.

Die Gemeinde Breuna beabsichtigt von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, einzelne, ausnahmsweise zulässige bauliche Nutzungen nicht zuzulassen. So sind in dem Allgemeinen Wohngebiet sonst ausnahmsweise zulässige Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen explizit nicht zulässig. Ausschlaggebend für den Ausschluss der Nutzungen ist die Betonung der beabsichtigten Wohnnutzung. Die nicht zulässigen Nutzungen sollen aufgrund der Ortsrandlage und dem folgenden erhöhten Verkehrsaufkommen sowie deren zu erwartender Größe ausgeschlossen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksfläche
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den angrenzenden Bebauungsplänen, um ein homogenes Stadtbild beizubehalten. Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird auf Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „stets“ eine Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstückfläche zulässig sind.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl beabsichtigt die Gemeinde Breuna der hervorgehobenen Bedeutung, die diesem Maßbestimmungsfaktor für die geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere unter dem verstärkt zu berücksichtigenden Belang des Bodenschutzes zukommt, Rechnung zu tragen. Die Festsetzung wird in diesem Umfang getroffen, um sicherzustellen, dass eine übermäßige Nutzung zu Lasten des Bodenschutzes, ausgeschlossen wird. Gleichzeitig sollen die Anforderungen des § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt werden, indem die Ermittlung des jeweiligen baugrundstücksbezogenen „*Summenmaß*“ ermöglicht wird. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche des Baugrundstücks wird durch das „*Baugebiet*“ bestimmt.
Die zulässige Grundflächenzahl darf um 50 von Hundert überschritten werden, sofern die im Planteil festgelegten Maßnahmen zum Bodenschutz konsequent umgesetzt werden. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere die Anlage von Dachbegrünungen sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge. Diese tragen dazu bei, die natürlichen Bodenfunktionen, wie die Versickerung von Regenwasser und den Gasaustausch, zu erhalten. Unter diesen Bedingungen ist eine Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl möglich.
Darüber hinaus wird zur Sicherstellung einer ortsbildgerechten Bebauung gestattet, Garagen, Carports und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Diese Regelung ermöglicht eine flexible Gestaltung der Grundstücksnutzung, ohne den Charakter des Ortsbildes zu beeinträchtigen.

Durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl beabsichtigt die Gemeinde Breuna eine der Arrondierung des Ortsrandes angemessene Nutzungsintensität der Baugrundstücke sicherzustellen.

Höhe baulicher Anlagen
Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird auf Grundlage des § 16 Absatz 3 Nr.1 BauNVO getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde Breuna hat einen Verzicht auf die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in pflichtgemäßer Ausübung ihres Planungsermessens geprüft. Durch das Planvorhaben besteht grundsätzlich eine Einwirkungsmöglichkeit auf das Landschaftsbild, weshalb Festsetzungen zu treffen sind. Durch die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen sollen die Auswirkungen

auf das Landschaftsbild sowie auf alle durch eine Höhenentwicklung berührten Belange begrenzt werden.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 Absatz 1 Baunutzungsverordnung die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Höhe wird in der Maßeinheit „*Meter (m)*“ bestimmt.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe des unteren Bezugspunktes und dem höchsten Punkt, der Dachhaut. Die Bezugshöhe des unteren Bezugspunktes wird durch das natürlich anstehende Gelände, bergseitig, in der Mitte der Gebäudeaußenwand bestimmt.

Ein Maß zur maximalen Traufhöhe wird festgesetzt, um den optischen Anschluss an das gegenüberliegende Wohngebiet und somit die städtebauliche Einheitswirkung beizubehalten. Die Bezugshöhe des unteren Bezugspunktes wird durch das natürlich anstehende Gelände, bergseitig, in der Mitte der Gebäudeaußenwand bestimmt. Der obere Bezugspunkt wir als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.

1.5.2 Bauweise

In der „*offenen Bauweise*“ werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Durch die Festsetzung wird eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu dem Nachbargrundstück ermöglicht. Hierdurch soll das siedlungstypische Bild mit Gebäuden, welche den mindestens erforderlichen Grenzabstand aufweisen, planungsrechtlich gesichert werden. Dem zugrunde liegt das Bestreben, keine komplexen, größeren baulichen Anlagen in die Landschaft zu setzen, die als Blickfang fungieren.

Die Gemeinde Breuna beabsichtigt aufgrund des siedlungstypischen Bildes und der Grundstücksgröße lediglich Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen.

„Einzelhäuser“ sind allseits freistehende Gebäude von höchsten 50 Meter Länge mit städtebaulich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen, deren Tiefe (Abstandsflächen) sich nach hessischer Bauordnung bemisst. Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenso unerheblich, wie die in dem Haus enthaltenen Eigentumseinheiten bzw. Mietwohnungen.

„Doppelhäuser“ erfüllen jeweils die Merkmale eines Einzelhauses mit dem Unterschied, dass sie aus zwei Gebäuden bestehen, die an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind.

Um das charakteristische Erscheinungsbild der Siedlung zu bewahren und die ortstypische Bauweise fortzuführen, sind im Plangebiet ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausnahmsweise sind auch Flachdächer zulässig, sofern sie eine extensive Dachbegrünung mit einer mindestens 10 Zentimeter dicken Substratschicht aufweisen. Die ebene Fläche eines Flachdachs ermöglicht eine einfachere und kostengünstigere Installation der Begrünung, da keine speziellen Verankerungen oder Stützsysteme erforderlich sind, wie sie bei geneigten Dächern notwendig wären. Zudem ist die Lastverteilung auf einem Flachdach gleichmäßiger, was die statischen Anforderungen vereinfacht und oft keine zusätzliche Verstärkung der Dachkonstruktion erfordert. Diese Maßnahme dient dem Mikroklima, der Regenwasserrückhaltung und der ökologischen Aufwertung des Baugebiets.

1.5.3 Versorgungsleitungen

Die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen wird aus städtebaulichen Gründen und vor dem Hintergrund der steigenden Nutzung solarer Strahlungsenergien, festgesetzt.

1.5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Eine Festsetzung für die private Außenbeleuchtung erfolgt, da Lichtverschmutzungen Organismen in besiedelten Bereichen beeinträchtigen können. Im Kontext der angrenzenden Wiesenflächen können Insekten und andere nachtaktive Tiere von künstlichem Licht betroffen sein. Für diese Arten kann die Grundstücksbeleuchtung eine Gefahr darstellen. Die Verwendung entsprechender Beleuchtungseinrichtungen mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung und geeigneten Leuchtmitteln soll diese negativen Wirkungen minimieren. Grundsätzlich sollen künstliche Lichtquellen auf das erforderliche Minimum reduziert werden.

Im Sinne des Bodenschutzes und in Verbindung mit der Vermeidung von Bodenverschwendung wird eine Festsetzung zur Verwertung des vor Ort anfallenden Erdaushubs getroffen. Für den Mutterboden ist bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche für die Mutterboden ausgehoben wird, dieser in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Aushub ist in größtmöglichem Maß vor Ort in der Gartengestaltung zu verwenden.

1.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

1.6.1 Gestaltung von baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen werden auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Demnach können Gemeinden durch Satzung die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Warenautomaten zur Durchführung baugestalterischer Absichten oder zur Verwirklichung von Zielen des rationellen Umgangs mit Energie und Wasser in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes; die Vorschriften über Werbeanlagen und Warenautomaten können sich dabei auch auf deren Art, Größe und Anbringungsort erstrecken, festlegen.

Die Festsetzungen werden analog zu der angrenzenden Bebauung getroffen, um ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen.

1.6.2 Begrünung von baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstückfreiflächen

Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen, werden auf Grundlage von § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 91 Absatz 1 Nummer 5 Hessische

Bauordnung (HBO) getroffen. Demnach können Gemeinden durch Satzung die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen erlassen.

Grundsätzlich sollen durch die Festsetzungen zur Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen die vorhandenen benachbarten Lebensräume für Flora und Fauna erweitert bzw. ergänzt und ein Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität geleistet werden.

Die Festsetzung zur Begrünung eines bestimmten Anteils der Grundstücksfläche mit Sträuchern und Bäumen dient der Bereicherung der vorhandenen Biotopstrukturen. Das Anpflanzungsgebot für Bäume sichert den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebens- und Nahrungsräume für Insekten und Vögel bietet. Der festgesetzte Mindestanteil von Vegetationsstrukturen mit Bäumen und Sträuchern soll die örtlichen Klimaverhältnisse positiv beeinflussen, indem Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss zeitverzögert wird. Durch eine stärkere Verdunstung werden im Zusammenhang mit der Beschattung ausgeglichenere Temperaturverhältnisse bewirkt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert. Zudem soll die Bepflanzung Sauerstoff produzieren und gleichzeitig Kohlenstoffdioxid binden. Die strukturbildenden Anpflanzungen sollen das Erscheinungsbild des Grundstücks bereichern und die Einbindung in das Umfeld verbessern. Die Anpflanzungen sollen zur Gestaltung und Qualität des Umfeldes beitragen.

Die Festsetzung zur Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten wird getroffen, da eine auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmte Auswahl einheimischer Arten die Voraussetzung für die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Raumes mit einem Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen, das Lebensräume für eine große Anzahl heimischer Tierarten bietet, ist. Die Verwendung standortgerechter einheimischer Arten wird weiter festgesetzt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten. Weiterhin dient die Verwendung einheimischer Arten der langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation.

Der Ausschluss von Schottergärten, Kies- und Steinbeeten in versiegelten Gartenbereichen wird auf Grundlage des § 8 Absatz 1 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen, wonach nicht bebaute Grundstückfreiflächen wasserdurchlässig herzustellen oder zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Um Hausgärten strukturreich anzulegen sind dem Bebauungsplan drei mögliche Maßnahmen zugrunde gelegt, von denen eine Maßnahme umzusetzen ist.

1.6.3 Gestaltung von Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Beschränkung der Gestaltung von Einfriedungen wird auf Grundlage von § 91 Abs. 1 Nr. 7 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen, wird die Festlegung zur Beschränkung der Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße analog zum angrenzenden Bebauungsplan getroffen. Die Form der Einfriedung ist um die Option der Trockenmauer als mögliches Habitat für Lebewesen erweitert worden, um ein besonderes Augenmerk auf die Lage im Verbund der Trockenlebensräume zu richten.

Die Festsetzungen für die Einfriedung entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind getroffen worden, um die Entwicklung kleinerer Trittsteinbiotope zu ermöglichen und eine Durchlässigkeit zwischen den Grundstücken für kleinere Säugetiere zuzulassen.

1.7 Städtebauliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der erforderliche Ausgleich bzw. Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. Über die Notwendigkeit, die Art und den Umfang von Ausgleichsmaßnahmen nach der städtebaulichen Eingriffsregelung ist jedoch im Bauleitplanverfahren im Wege der Abwägung zu entscheiden.

Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Dies gilt gemäß § 18 BNatSchG auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Grundsätzlich sollen die Ausgleichsmaßnahmen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die quantitative und qualitative Kompensation gewährleisten.

Die Bewertung des Eingriffs und die **Ermittlung des Ausgleichs erfolgt auf Grundlage einer verbal-argumentativen Bewertung im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung**.

1.7.1 Belange des Umwelt- & Naturschutzes sowie der Landschaftspflege

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wohnbauliche Erweiterung hinterm Totenhof" wird eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 Baugesetzbuch durchgeführt. **Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Breuna unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.**

1.8 Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Verbote und Ausnahmen zu berücksichtigen. Zwar erfassen die artenschutzrechtlichen Verbote erst den Vollzug des Planes und nicht deren planerische Vorbereitung durch die Änderung und Aufstellung von Bauleitplänen. Jedoch können Bauleitpläne, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den besonderen Artenschutz entgegenstehen, die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsfunktion nicht erfüllen und verstoßen somit gegen § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch.

1.8.1 Artenschutz als einfacher Umweltbelang

Der Artenschutz wird in der planerischen Abwägung nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB als einfacher Umweltbelang berücksichtigt, in dem der Artenschutz als einfacher

Umweltbelang in der Umweltprüfung untersucht und bewertet wird. Bei der Umweltprüfung werden die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen [...] und die biologische Vielfalt berücksichtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Breuna unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

1.8.2 Gebietsschutz

Der Gebietsschutz wird in der planerischen Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB und § 1a Absatz 4 BauGB berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die „Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und die Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst. Nachteilige Auswirkungen auf die „Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ sind nicht zu erwarten. **Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Breuna unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.**

1.8.3 Artenschutzrechtliche Verbote

Nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzten oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der angrenzenden Bebauung und der Nutzung als Hausgarten vorwiegend ubiquitäre Arten anzutreffen sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Breuna unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

2.1 Soziale Auswirkungen

Durch den Vollzug des Bauleitplans sind keine sozialen Auswirkungen zu erwarten.

2.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Durch den Vollzug des Bauleitplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

2.3.1 Technische Infrastruktur

Durch den Vollzug des Bauleitplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die technische Infrastruktur zu erwarten.

2.3.2 Soziale Infrastruktur

Durch den Vollzug des Bauleitplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur zu erwarten.

2.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Durch den Vollzug des Bauleitplans sind keine Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur zu erwarten.

2.4 Umweltrelevante Auswirkungen

Nach ersten Analysen scheint die geplante Maßnahme keine signifikanten Umweltfolgen nach sich zu ziehen. Die begrenzte Ausdehnung des betroffenen Gebiets sowie dessen vorherige Nutzungsart lassen vermuten, dass die Umsetzung des Vorhabens keine nachteiligen ökologischen Konsequenzen haben wird. Die vorläufige Bewertung deutet darauf hin, dass die Umweltverträglichkeit des Projekts gegeben ist und keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3 Sonstige Inhalte

3.1 Belange des Klimaschutzes

Klimaschutzklausel
Nach § 1a Absatz 5 BauGB soll das Klima geschützt und dem Klimawandel Rechnung getragen werden.

Das örtliche Kleinklima soll trotz der ausgelösten Versiegelungen und der Erhöhung wärmespeichernden Materials bzw. der Oberflächenrauigkeit durch verbindliche Pflanzvorgaben nicht verschlechtert werden. Die verbindlichen Vorgaben bezüglich Begrünung und Pflanzvorgaben sollen vor allem bei extremen klimatischen Bedingungen (Heiße Sommer, Starkregenereignisse) ihre Vorteile durch Retentionsfähigkeit mit nachfolgender Verdunstungskühle entfalten. Durch den Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas nicht zu erwarten.

3.2 Landwirtschaftliche Belange

Umwidmungssperrklausel
Nach § 1a Abs. 1 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Umwandlung von Wald oder von landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen nach § 1a Absatz 1 Satz 4 BauGB besonders begründet werden.

Die gegenständlichen Flächen werden im Regionalplan als vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Breuna stellt die gegenständlichen Flächen als öffentliche Grünflächen dar. Derzeit werden diese Flächen als private Grünflächen mit Gartengestaltung genutzt. Eine Eignung für die Landwirtschaft besteht in Nutzungsfolge zur aktuellen Nutzung aufgrund der Lage zwischen Wohngebiet und Friedhof nicht.

Die Gemeinde Breuna gibt hier der Entwicklung von Wohnbauflächen gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen Vorrang. Diese Entscheidung ermöglicht es, den wachsenden Wohnbedarf zu decken und gleichzeitig die Interessen der Gemeinde, der Öffentlichkeit und der Landwirtschaft in Einklang zu bringen. Durch die Umnutzung dieser weniger landwirtschaftlich relevanten Flächen für Wohnzwecke strebt die Gemeinde an, eine

ausgewogene Entwicklung zu fördern, die sowohl den Bedürfnissen der Einwohner als auch den verschiedenen kommunalen Belangen Rechnung trägt.

3.3 Bodenschutzrechtliche Belange

Bodenschutzklausel
Nach § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Der schonende Umgang mit Grund und Boden wird durch den Bebauungsplan umgesetzt, indem eine maximal zulässige überbaubare Grundfläche festgelegt wird. Hierdurch soll der versiegelte Bereich möglichst geringgehalten werden. Gleichzeitig wird der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen (wasser- und luftdurchlässiger Aufbau) minimiert. Für den Mutterboden ist bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche, für die Mutterboden ausgehoben wird festgesetzt, diesen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Eine zentrale Strategie ist die Gestaltung von Oberflächen, die sowohl wasser- als auch luftdurchlässig sind. Dies ermöglicht eine natürliche Versickerung von Regenwasser und fördert den Gasaustausch im Boden, was für ein gesundes Bodenleben essentiell ist. Gebäude sollen so geplant und errichtet werden, dass sie eine gute Luftzirkulation ermöglichen.

3.4 Flächenbilanz

	Vorher in m²	Nachher in m²
Öffentliche Grünfläche	1931	0
Fläche für allgemeines Wohnen	0	1931

3.5 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.

Dezember 2010, das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (BGBl. I S. 318) geändert worden ist

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 07. Juni 2023

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602) geändert worden ist

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz

Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverord-nung KV) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

UMWELTBERICHT [gem. § 2 Abs. 4 BauGB]

zum Bebauungsplan Nr. 29
„Wohnbauliche Erweiterung Hinterm Totenhof“

Gemeinde Breuna

- 10.03.2025 -

TEIL C - Umweltbericht

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Gemeinde Breuna die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über ihre Entwicklungsabsichten informieren. Diese frühzeitige Beteiligung dient dazu, relevante Informationen und Stellungnahmen einzuholen, die für die weitere Planung von Bedeutung sein können. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Bestimmung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.

Die eigentliche Umweltprüfung wird zu einem späteren Zeitpunkt im Planungsverfahren durchgeführt und erst im Zuge der förmlichen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorliegen. Dies ermöglicht es, die in der frühzeitigen Beteiligung gewonnenen Erkenntnisse und Anregungen in die Umweltprüfung einfließen zu lassen und somit eine fundierte und umfassende Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens vorzunehmen.

Dieser zweistufige Prozess - zunächst die Abfrage zum Umfang der Umweltprüfung und später die Durchführung derselben - soll eine gründliche und transparente Auseinandersetzung mit den möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gewährleisten. Die Vorgehensweise soll sicherstellen, dass alle relevanten Umweltbelange angemessen berücksichtigt werden und gleichzeitig die Möglichkeit bieten, frühzeitig potenzielle Konflikte oder Probleme zu identifizieren und in der weiteren Planung zu adressieren.