



Begründung gem. § 9 (8) BauGB zur

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Knickelberg“

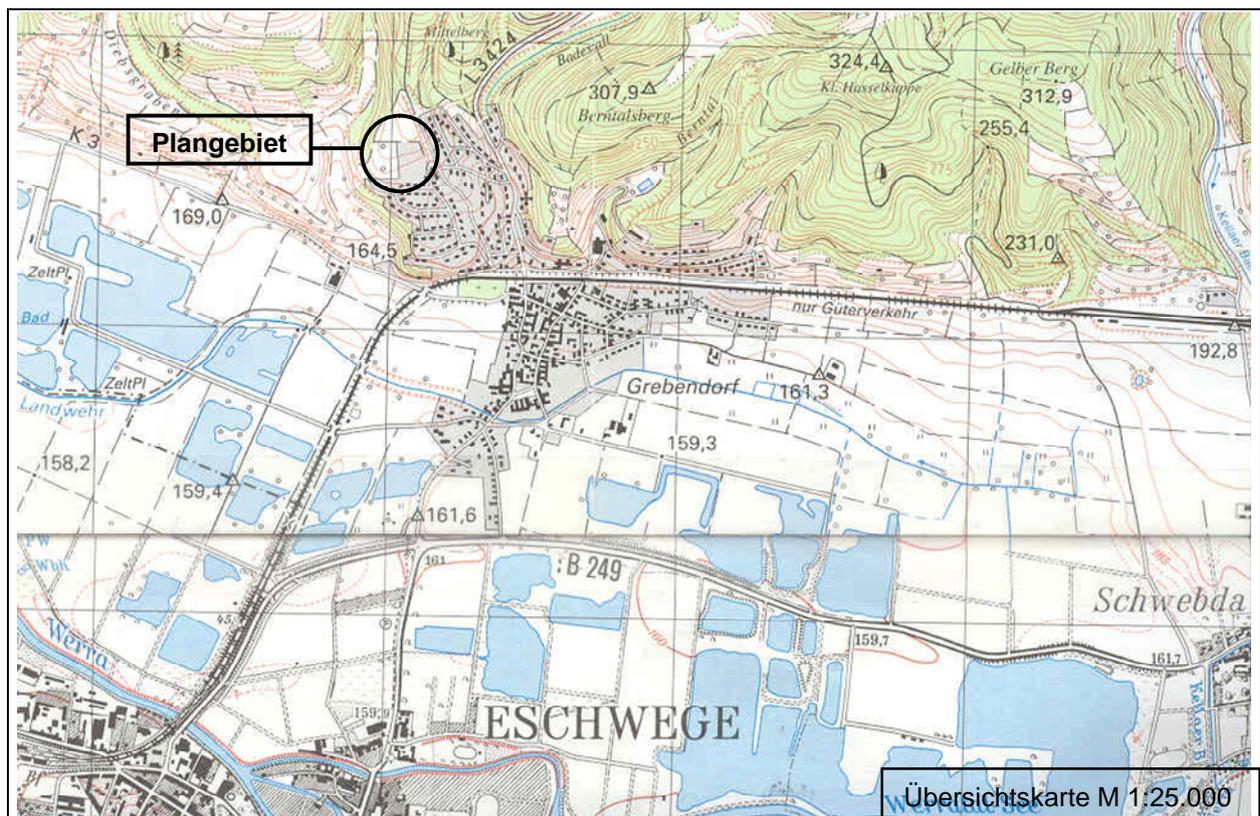
Gemarkung Grebendorf

Erarbeitet im Auftrag des
Gemeindevorstandes der
Gemeinde Meinhard

Stand 08.08.2019

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzzenhausen
Tel.: 05542/920310 • Fax: 05542/920309
Email: info@planung-henke.de





Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes	1
2	Veranlassung der Planung	1
3	Rechtliche Grundlagen und Verfahren	1
4	Zweck und Ziele der Planung	2
5	Festsetzungen und Planinhalte	3
5.1	Änderungen der bestehenden Festsetzungen	3
5.2	Begründung der Änderungen	3
5.3	Erschließung	4
5.4	Flächenbilanz	5
6	Auswirkungen der Änderungen	4
6.1	Eingriffsregelung/Kompensationsmaßnahmen	6
7	Bodenordnung	5
8	Hinweise	5

Anhang:

- Anhang 1: Pflanzliste zur Begrünung des Plangebietes
- Anhang 2: Auszug der Planzeichnung rechtskräftiger BPL



1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Meinhard ist eine nordhessische Gemeinde im Werra-Meißner-Kreis, die unmittelbar an das Bundesland Thüringen angrenzt. Grebendorf ist einer von 7 Ortsteilen der Gemeinde Meinhard, mit Sitz der Verwaltung und liegt ca. 2 km nordöstlich der Kreisstadt Eschwege. Grebendorf ist als Grundzentrum eingestuft.

Naturräumlich liegt die Gemeinde Meinhard im Unteren Werraland. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Knickelberg“ liegt am nordwestlichen Rand von Grebendorf im Übergang zur Landschaft. Teile der Flächen sind bereits bebaut, die öffentlichen Grün- und Kompensationsflächen sind bereits angelegt. Noch freie Bauplätze werden seitens der Gemeinde von höherem Bewuchs freigehalten. Das Gebiet ist bereits vollständig parzelliert.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung zentral liegt innerhalb des Baugebietes Europaring, im südlichen Teil des Gesamtbebauungsplanes. Der Geltungsbereich verläuft im Norden, Osten und Westen entlang von Grundstücksgrenzen zu weiteren privaten Baugrundstücken und im Süden auf der Grenze zur Erschließungsstraße Europaring.

Das Gebiet wird durch die Straße „Europaring“ vollständig erschlossen, der Europaring ist eine Ringstraße, die von der innerörtlichen Wilhelm-Gisbertz-Straße abzweigt und über diese an die Neueröder Straße, die L 3424, angebunden ist.

Das Plangebiet liegt auf einem leicht aufsteigenden Hangplateau, am Südhang des Mittelberges über dem Werratal auf einer Höhe von ca. 225 bis 260 m üNN.

Der Geltungsbereich der Änderung bezieht sich auf die Flurstücke 264/2, 265/1, 266, 277/1, 276, und Teil des Flurstücks 283/1, alle Flur 2, Gemarkung Grebendorf, und umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha.

2 Veranlassung der Planung

Durch den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Knickelberg“, Gemarkung Grebendorf, am 27.06.2019 soll der rechtskräftige Bebauungsplan aufgrund der Nachfrage nach einem größeren zusammenhängenden Grundstück geändert werden. Aus ehemals 5 Baugrundstücken, die zwischenzeitlich in der Größe reduziert wurden, soll ein Baugrundstück entstehen. Daraus resultiert, dass eine Verkehrsfläche zur Erschließung tieferer Grundstücke nicht erforderlich wird. Vom Grundsatz und im Detail sollen die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete mit den aktuell städtebaulich und grünordnerisch geltenden Bedingungen bestehen bleiben. Die zeichnerischen Festsetzungen der Baugrenzen und der Verkehrsflächen sollen den geänderten Bedingungen angepasst werden. Der Festsetzungskatalog der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird auf die Inhalte der zeichnerischen Bestandteile der 3. Änderung angepasst.

3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung als bestehende Siedlungsflächen dargestellt. In unmittelbarer sind



ebenfalls Siedlungsflächen dargestellt, im weiteren Umfeld im Süden und Osten weitere bestehende Siedlungsflächen, im Norden und Westen Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft bzw. Vorranggebiete für Forstwirtschaft an. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind mit Vorbehaltsflächen für Natur und Landschaft überlagert.

Im **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** ist in seiner Darstellung veraltet, die Fläche ist noch als Raumtyp mit sehr hoher Vielfalt, kleinräumiger, mosaikartiger Wechsel von Acker, Grünland und Wald dargestellt. Die Strukturen wurden in die Kompensationsflächen, die Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes und des 2. Änderungsplanes waren, mit aufgenommen. In der **Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplanes Nordhessen 2000** gehören die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum Raum *mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung*.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Meinhard stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig als geplante Wohnbauflächen dar.

Durch den **Bebauungsplan** „Am Knickelberg“ wurden die Flächen bauleitplanerisch festgesetzt, die 1 und 2. Änderung des Planes haben die Gesamtflächen als solches bestätigt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Meinhard hat in Ihrer Sitzung am 27.06.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Knickelberg“ in der Gemarkung Grebendorf beschlossen.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Veröffentlichung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Die festgesetzten Grundflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind kleiner als 20.000 m². Im Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, weil die zu erwartenden Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig gelten. Es wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

4 Zweck und Ziele der Planung

Mit der Planung bzw. mit der Änderung der bestehenden Festsetzungen sollen die vorhandenen Bauplätze an Attraktivität gewinnen und den aktuellen Nachfragen angepasst werden, ohne die grundsätzlichen Planungsziele aufzugeben.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen in der rechtskräftigen Form erhalten bleiben.

5 Festsetzungen und Planinhalte

5.1 Änderungen der bestehenden Festsetzungen

Bodenordnerisch werden 5 Baugrundstücke zu einem Baugrundstück zusammengefasst, wodurch die Festsetzung eines öffentlichen Erschließungsstiches entbehrlich wird.

Folgende Änderungen sollen vorgenommen werden:

- Aufgabe des Erschließungsstiches, Festsetzung der Flächen als Wohnbauflächen
- Änderung der Baugrenze, die einen parallelen Verlauf zum Europaring einnehmen soll.

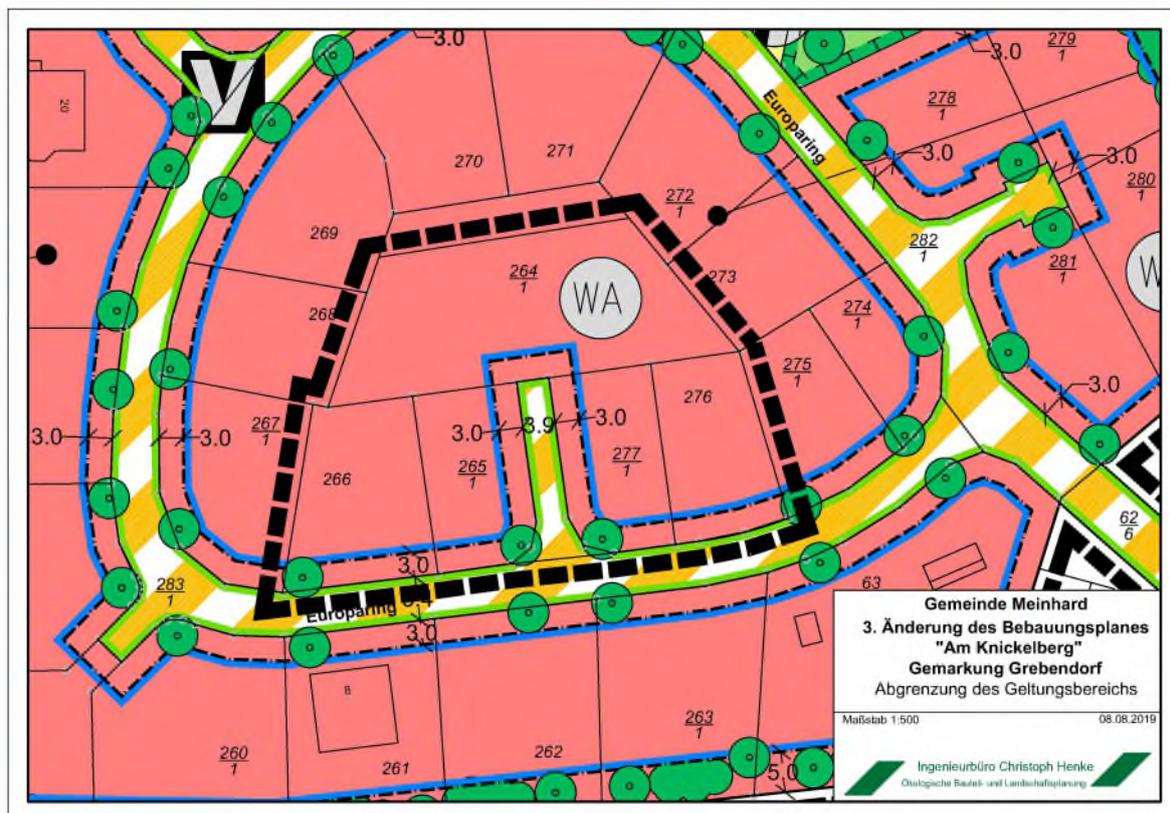


Abbildung: Rechtskräftige zeichnerische Festsetzungen mit Änderungsgeltungsbereich, ohne Maßstab

5.2 Begründung der Änderungen

Mit der Aufhebung der Festsetzung des Erschließungsstiches, kann die Baugrenze parallel zum Europaring verlaufen. Damit können die Flächen variabler bebaut werden, die Errichtung eines zentralen Gebäudes am Europaring wird möglich. Die Erschließungsanlagen könnten damit reduziert werden und ausreichende Erholungsflächen mit möglicher Sonneneinstrahlung nördlich eines Gebäudes können verbleiben.



5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes besteht und ist von der Neueröder Straße (L3424) ausgehend über die Wilhelm-Gisbertz-Straße gesichert.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über die Bushaltestelle an der *Neueröder Straße* in ca. 450 m Entfernung.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Die **Trink- und Lösch- Wasserversorgung** wird durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Ortskanalisation im Mischsystem. Durch die vermeintliche Reduzierung von Bauplätzen wird die Schmutzwasserfracht ggb. der früheren Gesamtplanung reduziert. Im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes Europaring wurden verschiedene Varianten der Erschließung geprüft. Da sich eine Versickerung des Oberflächenwassers im Baugebiet als nicht ausreichend herausstellte, wurde in der Wilhelm-Gisbertz-Straße eine 90 m lange Engstelle im System vergrößert, so dass eine ausreichende Ableitung im Mischsystem bis in das Zentralklärwerk der Kreisstadt Eschwege gegeben ist, wie der Versorgungsträger aktuell bestätigt. Die aktuelle Planung ändert nichts an den bereits berücksichtigten Kapazitäten im Zentralklärwerk.

Die **Stromversorgung** erfolgt über das vorhandene unterirdische Leitungsnetz.

Die **Müllbeseitigung** wird entsprechend den geltenden Bestimmungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Werra-Meißner-Kreis durchgeführt.

5.4 Flächenbilanz

Die aus den Festsetzungen resultierende Flächenverteilung der einzeln zu betrachtenden Flächen des Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:

Flächenanteile	Summe ca. m ²	BPL-Anteile
Flächen Allgemeines Wohngebiet		
- Allgemeines Wohngebiet	2.006,00	100 %
- <i>davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,35) + 50 % bzw. Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO</i>	1.053,15	
Σ Plangebiet BPL-Änd. „Am Knickelberg“	2.006,00	100,00 %

* gehen nicht in Gesamtsumme mit ein

6 Auswirkungen der Änderungen

Durch die Änderungen der Festsetzungen ergeben sich Auswirkungen auf die Anzahl der Bauplätze. Durch Rücknahme des Erschließungsstiches können die Flächen nicht in der letzten Tiefe erschlossen werden. Grundlage der Änderung des Planes ist, dass die Flächen als ein Baugrundstück verkauft werden sollen.



Vor diesem Hintergrund ergeben sich Auswirkungen auf die zu versiegelnden Flächen. Die Gesamtfläche, die gemäß Festsetzungen versiegelt werden darf, reduziert sich auf das max. Maß der GRZ (0,35) zzgl. der zusätzlichen 50 % gem. § 19 BauNVO für Zufahrten, Garagen, Stellplätze Terrassen etc.

Damit werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter des UVPG, wenn auch nur geringfügig, im Sinne des § 1 a BauGB reduziert. Es verbleibt mehr nicht zu versiegelnde Bodenfläche, die gärtnerisch zu gestalten ist. Aufgrund der absoluten Flächengröße ergeben sich kaum wahrnehmbare, aber positive Auswirkungen auf die Bodenentwicklung, die Versickerung von Oberflächenwasser, auf zur Verfügung stehende Lebensräume für angepasste Tier- und Pflanzenarten, das Kleinklima und das Ortsbild.

Artenschutzrechtliche Tatenbestände gem. § 44 BNatSchG werden dann nicht eintreten, wenn die Flächen weiterhin intensiv unterhalten werden, bzw. vor den Baumaßnahmen der Boden in Bezug auf mögliche Bodenbrüter untersucht wurde. Dieses Erfordernis besteht dann, wenn die Baumaßnahmen während der Brut- und Setzzeit stattfinden sollen.

6.1 Eingriffsregelung/Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13 a Nr. 1 BauGB besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung kein Ausgleichserfordernis, wenn die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, unter 20.000 m² festgesetzter Grundfläche bleiben. Die festgesetzte Grundfläche beträgt im vorliegenden Bebauungsplan ca. 702,1 m², Bebauungspläne in engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang sind nicht bekannt. Die aktuelle Planung führt zur Reduzierung von Eingriffen, da ca. 100 m² Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die zu 100 % versiegelbar sind, zurückgenommen werden. Die zukünftige Wohngebietsfläche darf nur einen Versiegelungsgrad der festgesetzten GRZ i.V. mit § 19 (4) BauNVO aufweisen.

7 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung wurden vor Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet. Es erfolgt eine Zusammenlegung von 5 Grundstücken zu einem, dessen Erschließung gesichert ist.

8 Hinweise

Bodendenkmäler

Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 20 (3) HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertal 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde Meinhard oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde des Werra-Meißner-Kreises erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.



Altlasten und Bodenschutz

Ergeben sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel unverzüglich zu informieren.

Dachflächenwasser

Die Sammlung des von Dachflächen abfließenden Regenwassers und von unbelasteten Oberflächenwasser zur Bewässerung und Nutzung als Brauchwasser sowie eine Versickerung des Regenwassers in private Freiflächen wird empfohlen, wenn i.S. des ATV-Arbeitsblattes A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - für das Plangebiet eine ausreichende Bodendurchlässigkeit gegeben ist. Auf vorgenannte Richtlinie und wasserrechtliche Anforderungen wird hingewiesen.

In-Kraft-Treten

Mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Knickelberg" treten entsprechende Teilflächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes außer Kraft.



Anhang

Artenlisten und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes

Straßenbäume (Pflanzgröße: Hochstamm, StU mind. 14/16, 3 xv)

Baumhasel	Coryllus colurna		
Platane	Platanus x hybrida	Robinie	Robinia pseudoacacia
Spitzahorn (Sorten)	Acer platanoides	Winterlinde (Sorten)	Tilia cordata

Kleinbäume (Pflanzgröße: Hochstamm, StU mind. 12/14, 3 xv)

Rotdorn	Crataegus laevi. Paul's Scarlet		
Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Traubenkirsche	Prunus padus

Obstbäume (Hochstamm, 2 xv, 1 Stck/150 m²)

sowie alle vorzugsweise alten Obstbaumsorten, s.a. <http://pomologen-verein.de/hessen.html>

Ziersträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch/2,25 m²)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Corylus avellana	Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina	Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa	Flieder	Syringa vulgaris
Weißdorn	Crataegus monogyna	Faulbaum	Rhamnus frangula

Geschnittene Hecken (60/100, 2xv, 3 Stck./m)

Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare		

Kletterpflanzen (K = Kletterhilfe notwendig)

Blauregen (K)	Wisteria sinensis	Efeu	Hedera helix
Immergr. Geißblatt	Lonicera henryi (K)	Hopfen (K)	Humulus lupulus
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris	Kletterwein (K)	Parthenocissus tricuspid.
Knöterich (K)	Polygonum aubertii	Pfeifenwinde (K)	Aristolochia macrophylla
Waldgeißblatt (K)	Lonicera periclymenum	Waldrebe (K)	Clematis montana rubens
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia		



Auszug der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans (ohne Maßstab) mit Einzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (Rote Strichel-Linie) (Rechtskraft 12.06.2015)

