

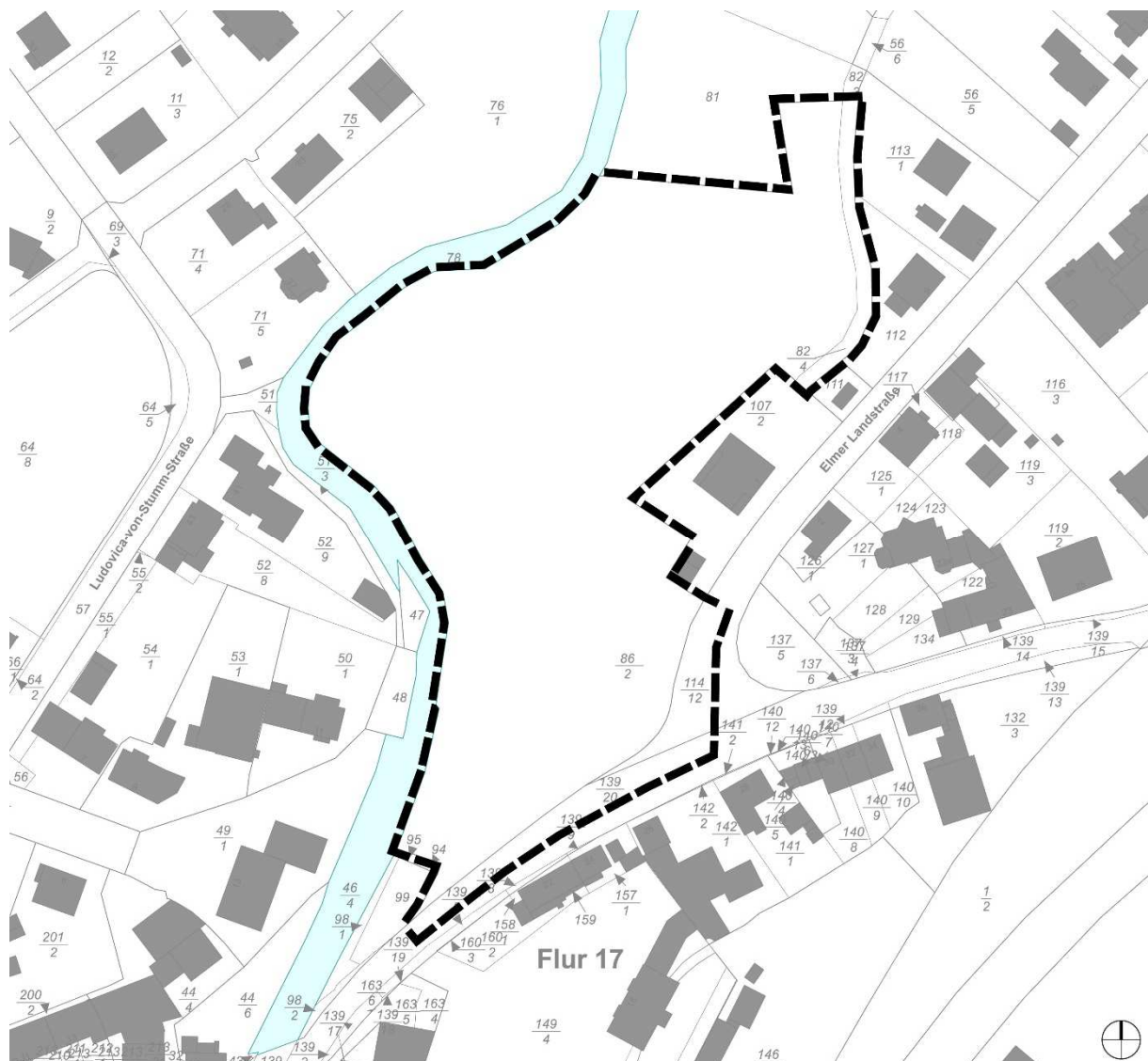
Stadt Schlüchtern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Elmer Landstraße“

Im Parallelverfahren zur 5. Änderung des
Flächennutzungsplanes im Teilbereich „Elmer Landstraße“

Begründung **Entwurf**



Vorbereitet im Auftrag der Stadt Schlüchtern & des Vorhabenträgers durch:

Stand: 14.02.2020

Wentz & Co. GmbH
Oskar-von-Miller-Straße 16
60314 Frankfurt am Main

**WENTZ
& CO.**

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung	4
2. Plangebiet - Lage und Geltungsbereich	6
3. Rechtsgrundlagen	7
4. Verfahren	8
5. Vorhandenes Planungsrecht	9
6. Plangrundlage	10
7. Übergeordnete Planung – Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010	12
8. Übergeordnete Planung – Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern	13
9. Vorhaben & Erschließungsplan - Textliche Vorhabensbeschreibung	13
10. Vorgesehene Planinhalte - Textliche und zeichnerische Festsetzungen	15
11. Ver- & Entsorgung/ Bestehende Erschließung	24
12. Verkehr	25
13. ÖPNV	26
14. Ruhender Verkehr - PKW-Stellplätze	26
15. Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz	28
16. Schall, Immissionen & Emissionen	32
17. Boden, Grundwasser, Kontamination und Grundwassermodell	32
18. Wasser und Heilquellenschutzgebiet	33
19. Denkmalschutz	33
20. Fazit/ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	33
21. Städtebauliche Daten	37

Legende

Änderungen zum Vorentwurf der Begründung, welche aufgrund der Planänderungen sowie auf Basis der im Rahmen der Trägerbeteiligung/ Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen wurden, sind gelb hervorgehoben.

Anlagen

- **Anlage 1:** PGNU – Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH „Biotoptypen- und Baumkartierung sowie faunistische Bestandserfassung im Rahmen des Baus eines Pflegeheimes auf dem Gelände des ehemaligen Baustoffhandels „Knothe““ vom 10.09.2018
- **Anlage 1a:** PGNU – Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ vom 05.02.2020
- **Anlage 1b:** PGNU – Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH „FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet 5623-317 „Kinzigssystem oberhalb von Steinau a. d. Straße““ vom 05.02.2020
- **Anlage 1c:** PGNU – Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH „Umweltbericht“ vom 10.02.2020
- **Anlage 2a:** IKS - Ingenieurbüro für Stadt- und Mobilitätsplanung „Verkehrsgutachten“ vom 04.02.2020
- **Anlage 3:** Ingenieurbüro für Gentechnik Dipl. Ing. N. Morell Baugrundberatungsgesellschaft mbH „Orientierende Untersuchung“ vom 05.09.2013
- **Anlage 4a:** Müller & Richter - Vermessungs- u. Ingenieurbüro „Vermesserplan mit Höhen und Höhenlinien“ vom 18.12.2018
- **Anlage 5a:** Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und Energieeinsparung „Schalltechnische Untersuchung“ vom 13.2.2020
- **Anlage 6:** CDMSmith „Stellungnahme Hochwasserschutz“ vom 05.02.2020
- **Anlage 6a:** CDMSmith „Stellungnahme Hochwasserschutz - Anlage 1: Planungszustand mit Überschwemmungsgebiet und Gewässerrandstreifen“ vom 05.02.2020
- **Anlage 6b:** CDMSmith „Stellungnahme Hochwasserschutz - Anlage 2: Bestandssituation mit Überschwemmungsgebiet und Geländehöhen“ vom 05.02.2020

1. Anlass und Ziele der Planung



Abb. Luftbild mit ehemaliger Bauplanung (Stand 2013) – Quelle: Planauskunft der Stadt Schlüchtern

Das Grundstück an der Brückenauer Straße, mit der Adresse Elmer Landstraße 1, wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt. Die ehemalige Nutzung als Baumarkt ist jedoch inzwischen entfallen, das Grundstück liegt seit längerem brach.

Vor allem im Hinblick auf die innerstädtische Lage des Grundstückes umgeben von Bestandswohnbebauung und die besonderen Qualitäten des Grundstückes direkt am Elmbach ist ein langfristiges Brachliegen nicht zielführend.

Die Stadt Schlüchtern unterstützt das Entwicklungsziel des Vorhabenträgers (ELA1 GmbH & Co. KG vertreten durch Herrn Carsten Kulbe): die Errichtung eines Seniorenzentrums mit den drei Bestandteilen Gesundheitszentrum inkl. Hotel, Betreutem Wohnen/ Mehrgenerationenwohnen und die Einrichtung einer Tagespflege.

Das Ziel der Stadt Schlüchtern besteht somit in der Bereitstellung von neuen Serviceleistungen im Bereich „Soziales und Gesundheit“ und der Schaffung von altersgerechtem Wohnraum und parallel dazu in der Schaffung von Arbeitsplätzen im Gesundheitssektor.

Die Fläche ist aufgrund der Nähe zur Innenstadt zudem verkehrlich gut für die geplante Nutzung geeignet.

Mit der parallel erfolgenden Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens sowie der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung (5. Änderung) sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung geschaffen werden.

Das Vorhabengebiet weist eine Fläche von ca. 1,4 ha auf.





Abb. Bestandsfotos (Stand 10/ 2017) – Quelle: WCo

2. Plangebiet - Lage und Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet (siehe Skizze auf der Planzeichnung) erstreckt sich über die Flurstücke der Gemarkung Schlüchtern, Flur 17, Nr.86/2 und 82/4 (Privatgrundstück), **der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst zusätzlich noch** Teilbereiche der 114/12 und 139/ 20 (Flurstücke der öffentlichen Straßen).

Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch den Elmbach, im Süden durch Teile der Brückenauer Straße und im Osten durch Teile der Elmer Landstraße bzw. die Anwesen Elmer Landstraße 7, 9 und 11 begrenzt.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der folgenden Planskizze:

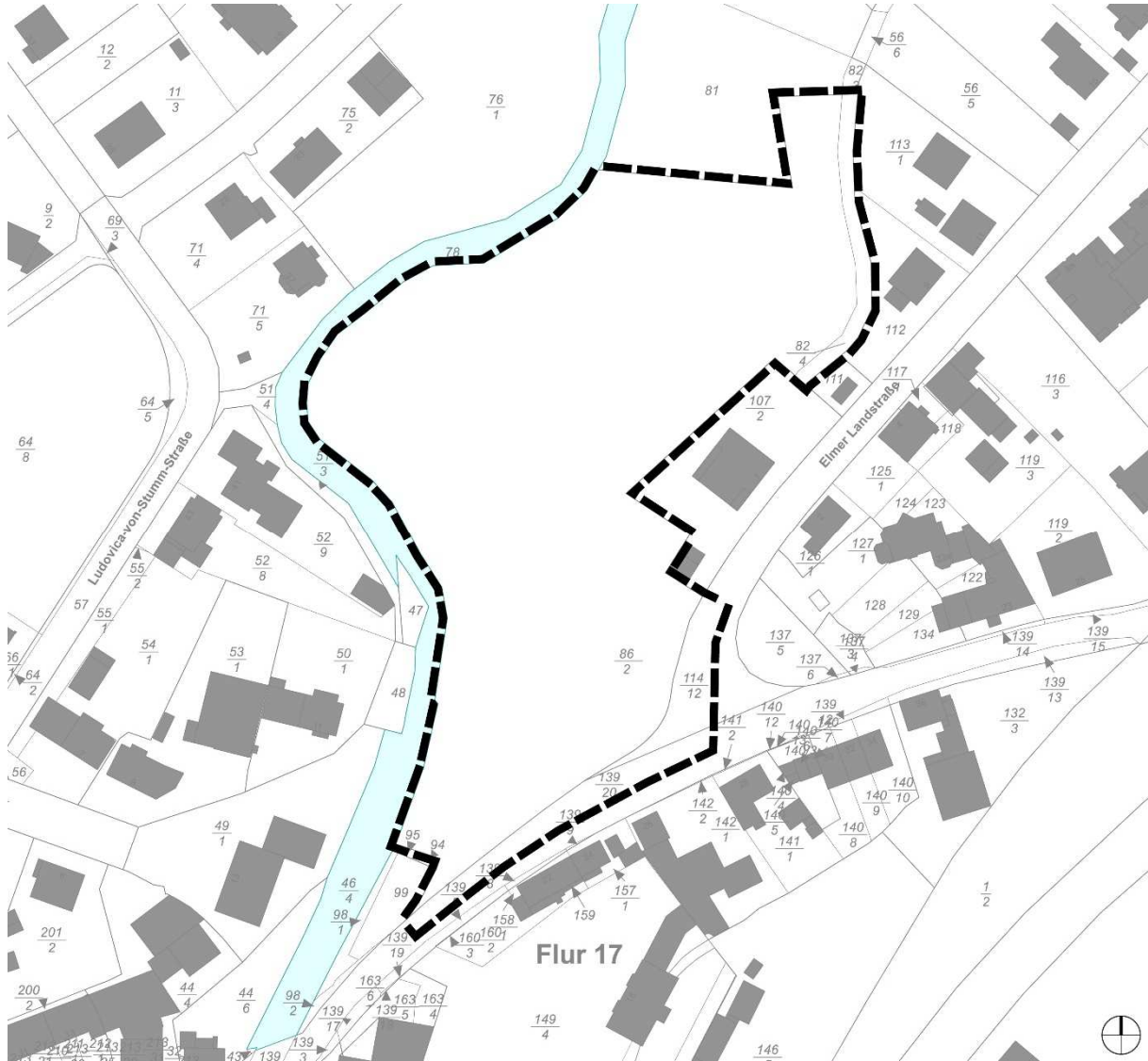


Abb.: Planskizze Umgriff – Quelle: WCo

3. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 25.05.2018
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005, zuletzt geändert 21.06.2018
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010, zuletzt geändert 22.08.2018
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert 13.05.2019

4. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren i. V. m. § 12 BauGB durchgeführt.

Hinweise zum Vorhaben- & Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans (Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Durchführung und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Durchführungsvertrag wird parallel zum Bebauungsplanverfahren mit dem Vorhabenträger verhandelt und muss vor der Beschlussfassung des Bebauungsplanes zur Satzung per Beschluss der Stadtverordnetenversammlung abgeschlossen werden.

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlüchtern hat auf Antrag des Vorhabenträgers vom 30.10.2018, in der Sitzung am 17.12.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Elmer Landstraße“ und die Einleitung des Verfahrens nach §2 Abs. 1, §§3 und 4 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und der Planumgriff mit Lageskizze wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Schlüchtern am 21.12.2018 veröffentlicht.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) & Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 1 BauGB) und Nachbargemeinden (§2 Abs.2 BauGB)

Die Ermächtigung zum Auslösen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlüchtern in der Sitzung am 26.08.2019 erteilt.

Die öffentliche Bekanntmachung zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß §3 BauGB erfolgte über das Amtsblatt für die Stadt Schlüchtern am 13.09.2019.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Schlüchtern in der Zeit vom 23.09.2019 bis einschließlich 01.11.2019 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Es wurden drei Stellungnahmen durch die betroffene Öffentlichkeit abgegeben.

Mit Schreiben vom 12.09.2019 wurden den betroffenen Behörden, Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung/Planänderung berührt werden kann, gemäß §4 BauGB sowie den betroffenen Nachbargemeinden gemäß §2 BauGB die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom 16.09.2019 bis einschließlich 18.10.2019 gegeben.

Es wurden 22 Stellungnahmen durch betroffene Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden abgegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 2 BauGB) & Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2 BauGB) und Nachbargemeinden (§2 Abs.2 BauGB)

Die Ermächtigung zum Auslösen der formellen Beteiligung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlüchtern in der Sitzung am xx.xx.2020 erteilt.

5. Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet erstreckt sich über einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Elmwiesen“, ansonsten gilt § 34 BauGB, respektive § 35 BauGB an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird der rechtskräftige Bebauungsplan mit all seinen Festsetzungen ersetzt.

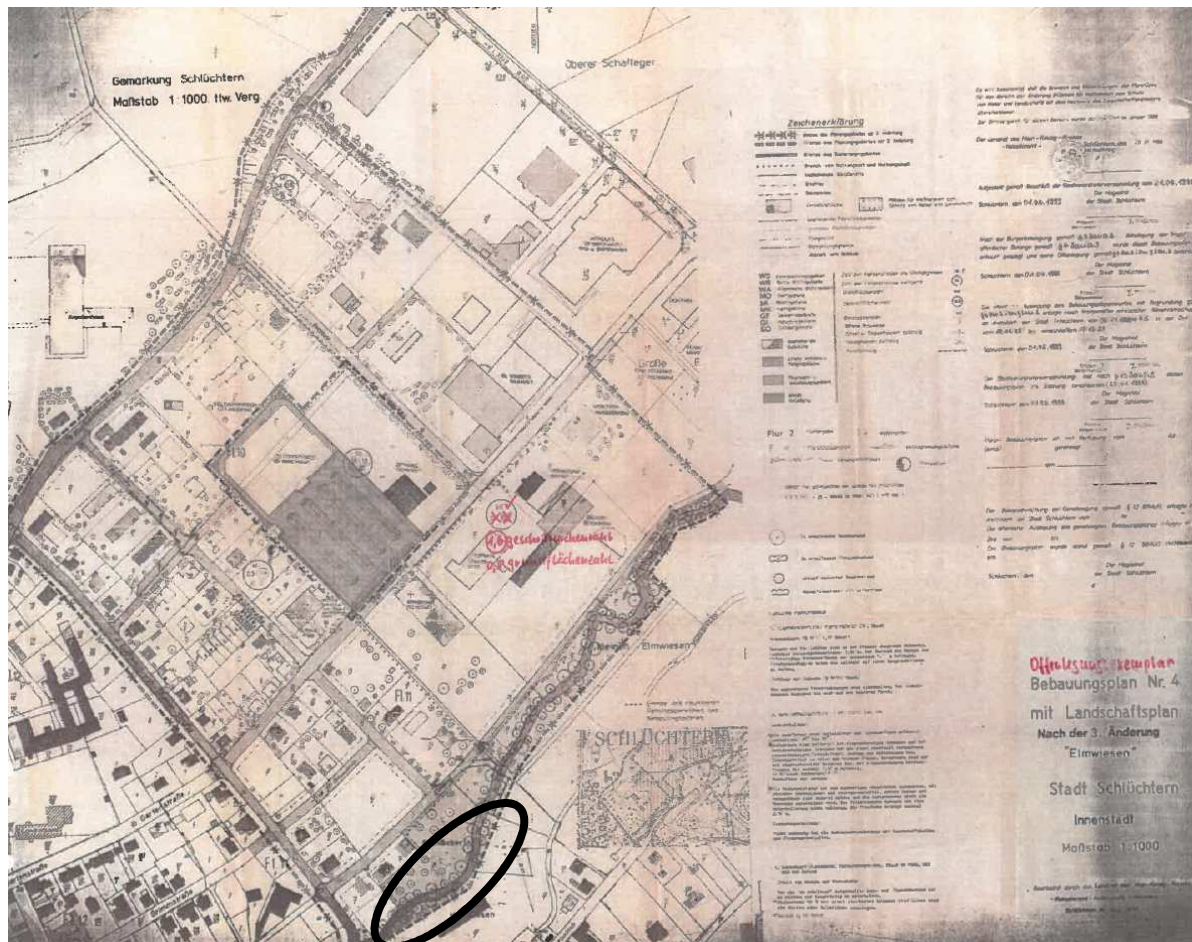


Abb.: Bild Umgriff Elmiesen mit Markierung betroffener Bereich - Quelle: Stadt Schlüchtern

6. Plangrundlage

Die Plangrundlage für den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans basiert auf der digitalen Flurkarte („**Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation**“) sowie mehreren Vermessungen.

In dieser digitalen Grundlage sind alle Informationen der amtlichen Katasterpläne und der Vermessung enthalten. Der für die eindeutige Festsetzung des Inhalts des Bebauungsplans gewählte Maßstab 1:1000 ist ausreichend und entspricht den Bestimmungen des §1 PlanzV.

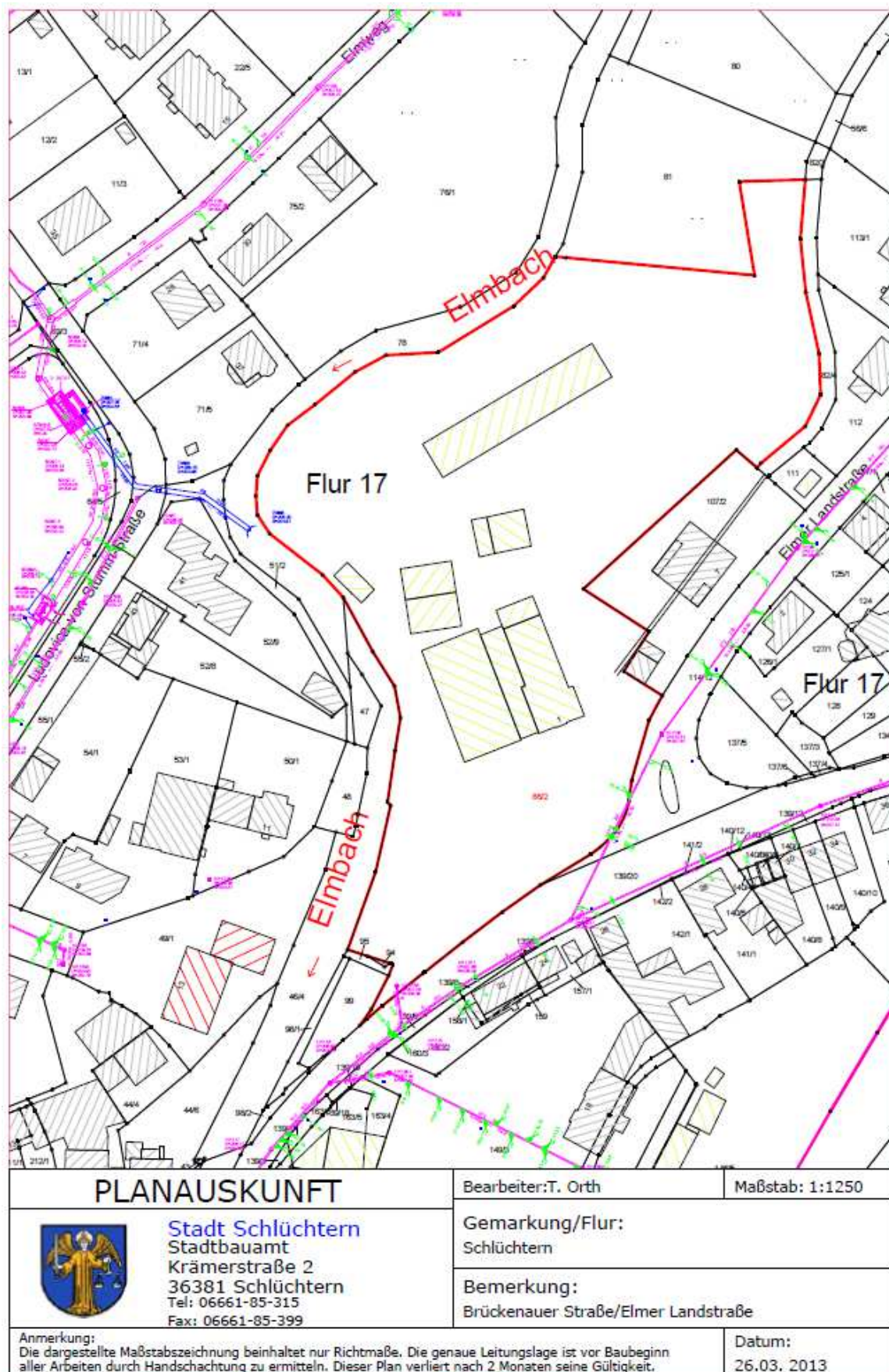


Abb.: Planauskunft Stadt Schlüchtern (2013)

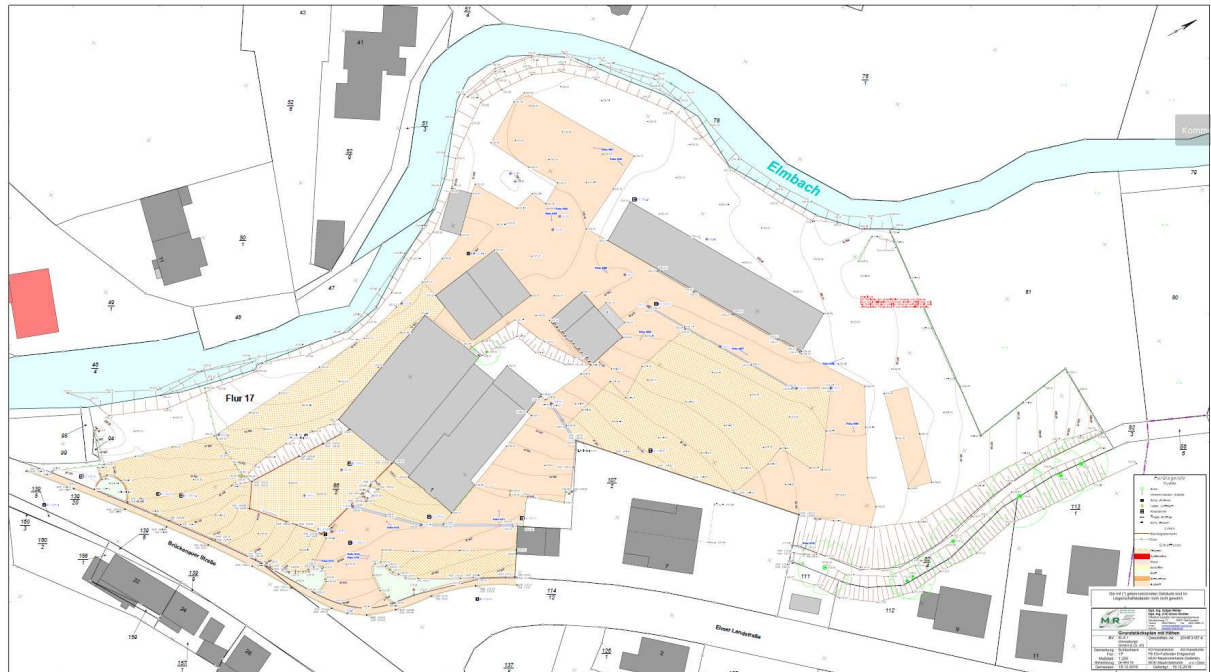


Abb.: Bild Vermessungsplan mit Höhen **und Höhenlinien** (siehe auch im Original als **Anlage** zur besseren Lesbarkeit)
– Quelle: Müller & Richter - Vermessungs- u. Ingenieurbüro

7. Übergeordnete Planung – Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen ist die Fläche als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt.

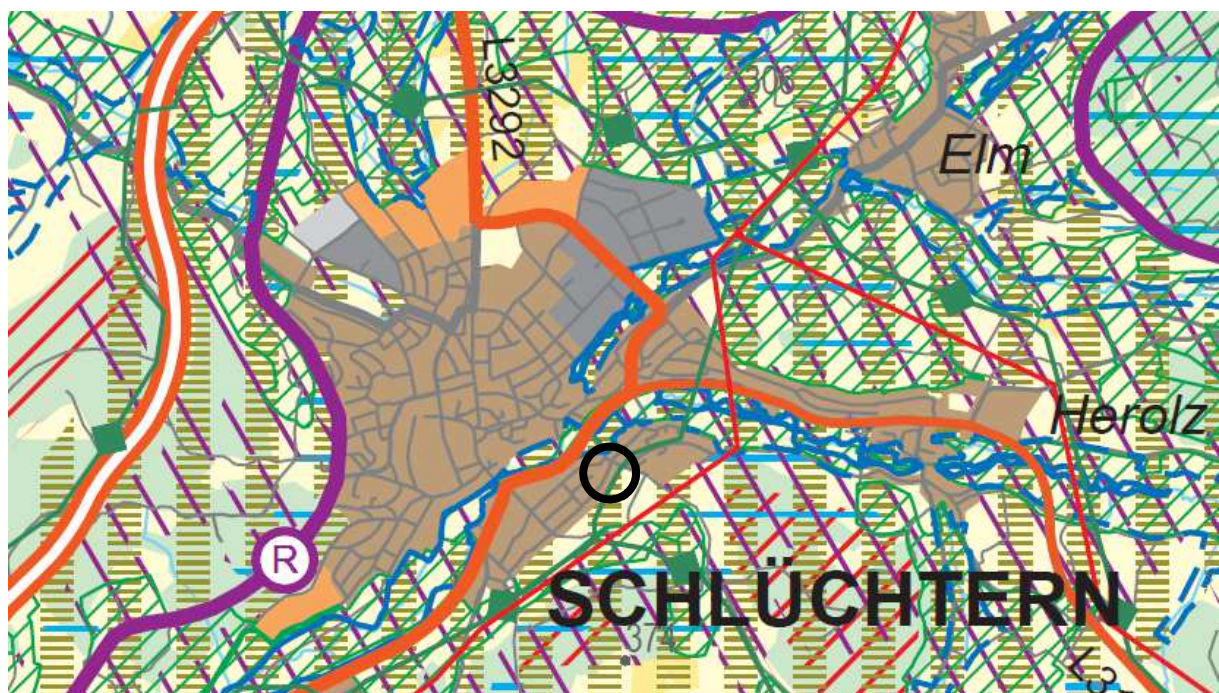


Abb. Ausschnitt Regionalplan mit Lage des Änderungsbereiches - Quelle: <https://landesplanung.hessen.de/regionalpläne/regionalplan-südhessen>

Der Bebauungsplan sowie die im Parallelverfahren durchzuführende 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist daher aus dem RPS/ RegFNP 2010 entwickelt und widerspricht nicht den Zielen des RPS/ RegFNP 2010.

8. Übergeordnete Planung – Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern

Der bestandskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern (Hessen) zeigt das Plangebiet im Wesentlichen als „gemischte Baufläche“; sowie als „gemischte Baufläche, geplant“ und „Fläche für die Landwirtschaft“.

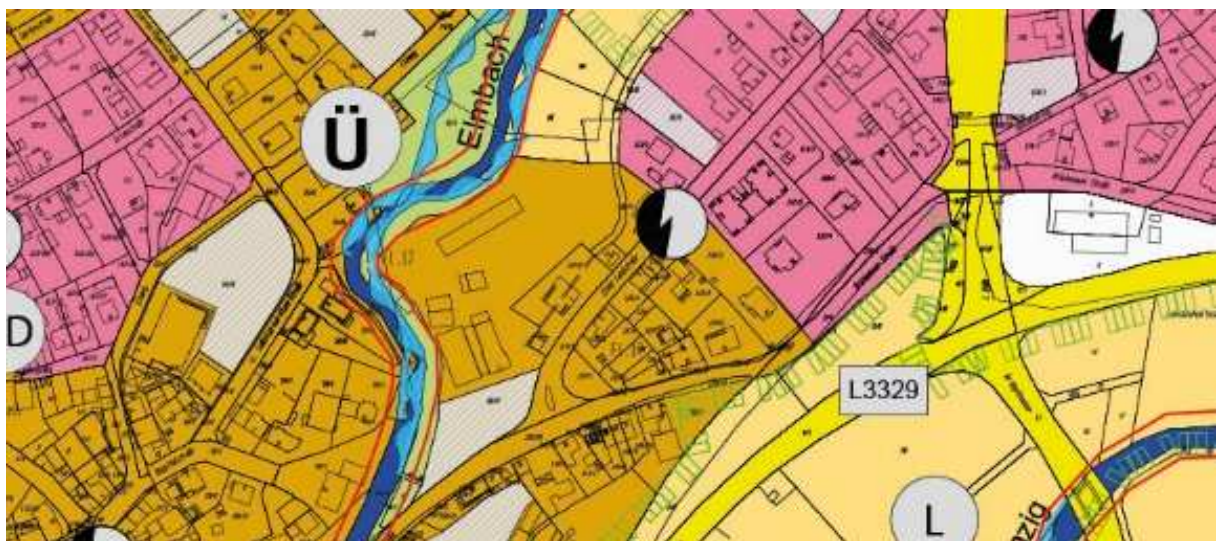


Abb. Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Lage des Änderungsbereiches – Quelle: Stadt Schlüchtern

Die erforderliche 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit der neuen Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Hotel und Gesundheit“ (und einem Teilbereich in „Grünfläche (öffentlich und privat)“) erfolgt gem. §8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Elmer Landstraße“.

9. Vorhaben & Erschließungsplan - Textliche Vorhabensbeschreibung

Der Vorhabenträger plant auf dem Grundstück ein Seniorenzentrum mit drei Nutzungsbausteinen zu realisieren: Gesundheitszentrum mit Hotel, Tagespflege und Betreutes Wohnen/ Mehrgenerationenwohnen.

Das Gesundheitszentrum wird hierbei im Sinne der Nachhaltigkeit als Umbau des ehemaligen Gebäudes des Baumarktes „Knothe“ realisiert. Nach Abriss der inzwischen in Teilen verfallenen Lagerhallen werden im rückwärtigen Bereich des Grundstückes die anderen kleinteiligen vier Baukörper als Neubauten errichtet.

Im Detail lässt sich derzeit die folgende Nutzungsbeschreibung darstellen. Eine genaue Festbeschreibung der vorgesehenen Nutzungen erfolgt im Durchführungsvertrag, da manche Nutzungen erst mit abgeschlossenem Mietvertrag tatsächlich auch garantiert werden können.

Gesundheitszentrum mit

- Ärztliche Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin
- Physiotherapeutische Praxis
- Fitnessstudio mit angegliedertem Wellnessbereich (Schwimmbad)
- Hotel garni mit Frühstücksraum (ca. 16 Zimmer mit 30 Betten)
- Überdachten Stellplätzen

Tagespflege mit

- Ca. 35 Plätzen

Betreutes Wohnen/ Mehrgenerationen mit

- Ca. 102 Wohneinheiten mit 35 bis 80 m², nur eine mit 170 m²

Die städtebauliche Anordnung der fünf Baukörper wurde entwickelt um mehrere Aspekte sicherzustellen:

- Einbindung des Bestandsbaus
- Aufwertung der Brückenauer Straße durch Platzierung der öffentlichsten Nutzung an dieser Stelle
- Optimale Ausnutzung des schwierig geschnittenen Grundstücks mit hoher Grundstückstiefe
- Orientierung zum Elmbach und zu den Grünflächen der Bachsenke
- Sicherstellen von Synergieeffekten zwischen den Nutzungen bei gleichzeitigem Einhalten des städtebaulichen Maßstabs der Umgebung; hierbei zeigt sich die Lage in der Senke als vorteilhaft
- Schaffung eines inneren geschützten Bereiches für die Adressbildung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Organisation der Anlieferung an einer weniger einsichtigen/ prominenten Stelle
- Platzierung des Betreuten Wohnens mit Bezug zum Elmbach/ zur privaten Grünfläche, die als Gemeinschaftsgarten genutzt wird („Ruhebereich“)

In der Freiflächengestaltung und Planung der Erschließungsanlagen wird entlang der Brückenauer Straße der Bestand gleichfalls soweit wie möglich nachhaltig fortgenutzt, hier sollen jedoch zur Aufwertung beispielsweise ein Grünpuffer zwischen den vorhandenen Stellplätzen und dem öffentlichen Bürgersteig, sowie eine zusätzliche Ausfahrt entstehen.

Entlang des Elmbaches wird eine Pufferzone aus Grünflächen eingerichtet, die zu ergänzende Bepflanzung orientiert sich an dem hier heimischen und standortgerechten Bewuchs.

Die Erschließungsflächen werden als „shared space“ ausgestaltet und durch Begrünung und Bäume klar gegliedert. Der ruhende Verkehr teilt sich in offene Stellplätze sowie in eine Reihe von Carports mit extensiver Dachbegrünung um einen verträglichen Übergang zum höher gelegenen Nachbargrundstück herzustellen.

10. Vorgesehene Planinhalte - Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Die vorgesehenen zeichnerischen Festsetzungen sind dem **Entwurf** zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die vorgesehenen textlichen Festsetzungen werden wie folgt vorgeschlagen und begründet:

	PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) & Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)	BEGRÜNDUNG
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)	
1.1	Das Baugebiet wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Wohnen, Hotel und Gesundheit festgesetzt (§ 11 BauNVO).	Die Festsetzung entspricht der gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Nutzung.
1.2	Im Sondergebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen SO1 bis SO5 nur Vorhaben gemäß Definition im Durchführungsvertrag zulässig.	Da nicht alle Nutzungen im Einzelnen bereits zum Zeitpunkt des Bebauungsplanentwurfes feststehen und mietvertraglich gesichert werden können, ist die Sicherung über den Durchführungsvertrag zu regeln.
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)	
2.1	Grundfläche (§ 16 BauNVO)	
	Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.	Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 für das gesamte Plangebiet wird die Obergrenze, die im §17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, ausgeschöpft. Damit ist gemäß des städtebaulichen Konzeptes die Ausnutzung der Fläche auch für die für die Gebäude erforderlichen Erschließungsmaßnahmen möglich. Mit der Wiedernutzung der Industriebrache und durch die festgesetzte Ausnutzbarkeit des Standortes wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und insbesondere die Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Flächen im Außenbereich verringert.
2.2	Geschossfläche (§ 16 BauNVO)	
	Für das Sondergebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.	Mit der Festsetzung einer GFZ von 1,2 für das gesamte Plangebiet wird die Obergrenze, die im §17 Abs. 1 BauNVO für ein SO vorgesehen ist, nicht ausgeschöpft, sondern orientiert sich an den Zielwerten für allgemeine und reine Wohngebiete, bzw. Dorf- / Mischgebiete. Mit der Wiedernutzung der Industriebrache und durch die festgesetzte Ausnutzbarkeit des Standortes wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und

		insbesondere die Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Flächen im Außenbereich verringert.
2.3	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 und 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO)	
2.3.1	Im Sondergebiet sind für die überbaubaren Grundstückflächen SO1 bis SO5 III bis IV Vollgeschosse entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Plan plus Staffelgeschosse zulässig.	Die Ausnutzung entspricht Beispielen aus der umgebenden Bebauung und ist dementsprechend als aus städtebaulicher Sicht als verträglich einzustufen.
2.3.2	Die maximale Gebäudehöhe (FH=Firsthöhe) (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO) ergibt sich aus der NHN-Festsetzung gemäß dem Planeintrag.	Durch den Einzeleintrag in der Planzeichnung werden für jedes Baufeld die unterschiedlichen zulässigen Bauhöhen in Meter über Normalhöhennull (m+NN) für die jeweiligen Genehmigungserfordernisse angegeben. Durch die auf dem Gelände vorhandenen Höhenverhältnisse ist die Staffelung der Gebäudehöhen für das Umfeld als verträglich einzustufen.
2.3.3	Die höchstzulässige Gebäudehöhe darf für untergeordnete technische Dachaufbauten/ Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 3,0 m überschritten werden. Diese Überschreitung ist auf eine Fläche von max. 10% der jeweils überbaubaren Grundstückflächen (SO1-5) begrenzt.	(Überarbeitung der Textfestsetzung gemäß Anregung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung des Bürgers 2) Da die Architekturplanung auf dem Stadt des Vorentwurfes einzustufen ist, muss eine gewisse Flexibilität für die Umsetzung verbleiben, um mögliche spätere Anforderungen aus Fachplanung zu berücksichtigen.
3	Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	
3.1	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) Die überbaubaren Grundstücksflächen SO1 bis SO5 werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.	Die Festsetzung entspricht der gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Nutzung.
3.2	Von den festgesetzten Baugrenzen kann bis zu 0,5 m abgewichen werden, soweit dem nicht andere Vorschriften entgegenstehen.	Da die Architekturplanung auf dem Stadt des Vorentwurfes einzustufen ist, muss eine gewisse Flexibilität für die Umsetzung verbleiben, um mögliche spätere Anforderungen aus Fachplanung zu berücksichtigen.
4	Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)	
4.1	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze und Carports, sowie ihre Zufahrten sind in der überbaubaren sowie gemäß dem Planeintrag in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.	Die Festsetzung entspricht der gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Nutzung.
4.2	Stellplätze können entsprechend der zeichnerischen Festsetzung abweichend von der gemäß der hessischen Bauordnung (HBO) zulässigen Höchstgrenzen für Grenzbebauung angeordnet werden und somit die Höchstgrenzen in Anzahl und Länge überschreiten.	Besonders bezüglich der Grenzbebauung der Stellplätze wurde als nachbarverträgliche Lösung die Umsetzung als Carports mit einem begrünten Dach vorgesehen.

4.3	Für das Gesamtvorhaben sind insgesamt 132 Stellplätze (offen, in Carports, im Gebäude) herzustellen und nachzuweisen.	Siehe hierzu auch das gesonderte Kapitel in der Begründung.
5	Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 25a+b BauGB)	
5.1	Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB i. V. m. und § 9 Abs.1 Nr. 25 a + b BauGB)	
	Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgarten“ ist als Garten mit überwiegendem Ziergartenanteil/ einem hohen Anteil an Ziergehölzen/ als strukturreicher Hausgarten anzulegen.	Textfestsetzung gemäß Formulierung zur E+A aus dem Umweltbericht
5.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	
5.2.1	Maßnahmenfläche Elmbach Zur Berücksichtigung des Natura-2000/FFH-Gebietes „Kinzigssystem oberhalb von Steinau an der Straße“ wird eine 5m tiefe Pufferzone zur eingemessenen Böschungsoberkante des Elmbaches als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Jeglicher baulicher Eingriff in diese Fläche wird ausgeschlossen. Innerhalb dieser Fläche für Maßnahmen ist eine standortgerechte, dichte Auenvegetation vorzusehen.	Textfestsetzung gemäß Anforderungen zur Berücksichtigung der FFH-Fläche (Fachbeitrag FFH-Verträglichkeitsprüfung)
	Die Maßnahmenfläche Elmbach ist als Ufergehölz im Bestand zu schützen, mindestens innerhalb der ausgewiesenen Fläche neu anzulegen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung des MKK Das Wiederaufwachsen der Ufergehölze, deren Erhalt und Pflege ist zusätzlich vertraglich über den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger sicherzustellen. Hinweis gemäß Fachgutachten zu Hochwasserschutz: „Bepflanzungsmaßnahmen in dem Randstreifen dürfen den ungehinderten Hochwasserabfluss im ÜSG nicht behindern.“
	Zur Vermeidung von der Beeinträchtigung von Groppe- und Bachneunaugen-Habitaten durch Verunreinigungen oder Trübstoffen aus Bauabwasser und Grubenwasser ist dieses in das örtliche Abwasserkanalsystem einzuleiten oder vor der Einleitung in den Elmbach zu reinigen.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag aus dem Umweltbericht zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Elmbaches und der Schutzziele des FFH-Gebietes „Kinzigssystem oberhalb von Steinau a. d. Straße“ (DE 5623-317)
	Niederschlagswasser von Dachflächen und den versiegelten Grundstücksfreiflächen sollte auf dem Grundstück versickert werden und ist einer Einleitung in den Elmbach oder den Abwasserkanal vorzuziehen. Ist dennoch eine Einleitung in den Elmbach geplant ist sicherzustellen, dass die Einleitungs-	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag aus dem Umweltbericht zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Elmbaches und der Schutzziele des FFH-Gebietes „Kinzigssystem oberhalb von Steinau a. d. Straße“ (DE 5623-317) Hinweis gemäß Fachgutachten zu Hochwasserschutz: „ Grundsätzlich darf es bei der

	menge keinen negativen Einfluss auf die biologischen Qualitätskomponenten nach WRRL hat und es ebenso zu keiner nachteiligen chemischen Veränderung des Gewässers, insb. im Hinblick auf Groppe und Bachneunauge, kommt.	Entwässerung des Geländes nicht zu einer Verschlechterung gegenüber dem vorherigen (auch baulich genutzten Zustand) kommen. Dazu ist die aktuelle Situation der Oberflächenentwässerung zu bewerten und mit der Planung zu vergleichen. Für den Fall, dass es zu einer Verschlechterung kommt, sind Maßnahmen wie z.B. lokale Versickerung (falls möglich) oder einen Rückhalt auf der Fläche in der Planung zu berücksichtigen.“
5.2.2	Artenschutz	
	Die Bestandsgebäude sind vor Aufnahme von Abrisstätigkeiten auf Tiervorkommen geschützter Arten zu überprüfen. Das Areal ist unmittelbar vor Baufeldfreimachung nochmals auf Tiervorkommen geschützter Arten zu überprüfen.	Textfestsetzung gemäß Anforderungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes (Fachbeitrag Artenschutz)
	Bei der Beseitigung von Bäumen und Gehölzen sind die Rodungszeiträume gem. § 39 Abs 5 BNatSchG (1.10. - 28.2) zu beachten.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag aus dem Umweltbericht zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und Beeinträchtigungen der Fauna
	Im Dachbereich der neuen Gebäude sind Nistmöglichkeiten für Haussperlinge einzubringen.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung des MKK Maßnahmen zum Artenschutz sind zusätzlich vertraglich über den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger sicherzustellen.
5.3	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)	
5.3.1	Begrünung der Grundstücksfreiflächen Nach § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO sind mindestens 20% der als Sondergebiet festgesetzten Flächen als Grünfläche (Gr) anzulegen. Die Grünflächen (Gr) sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung im Plan definiert. Auf mindestens 15 % der zu begrünenden Flächen sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher der Vorschlagsliste anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Für hochstämmige Laubbäume sind dabei 10 m ² , für Sträucher jeweils 2 m ² anzusetzen.	Festsetzung zur Sicherung der Grünflächen und der unversiegelten Flächen
5.3.2	Bäume im Stellplatzbereich Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum entsprechend der Vorschlagsliste anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu verwenden. Die Bäume sind in Grünflächen oder Baumscheiben mit jeweils mindestens 10 m ² Fläche zu pflanzen.	Sicherung einer Qualität vollen Freiflächengestaltung und zur Vermeidung von Wärmeinseln

5.3.3	Während der Bauphase sind gefährdete Baumhecken und Gehölzbestände im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag aus dem Umweltbericht zur Vermeidung von Beeinträchtigung von Natur und Landschaft
5.3.4	Die Carports sind extensiv als Gras-Staudendach zu begrünen.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag aus dem Umweltbericht zur Vermeidung von Beeinträchtigung von Natur und Landschaft Eine Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung zur Reduktion von Oberflächenabfluss von Regenwasser ist nur in geringem Maße möglich, da die Baukörper SO2-5 aus städtebaulichen Gründen mit flach geneigten Dächern versehen werden und es sich bei dem Baukörper SO1 um ein Bestandsbau handelt.
6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)	
6.1	Baulicher Schallschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)	
6.1.1	Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 7 in der DIN 4109 vom Januar 2018 sowie im Abschnitt 7 dieser Norm und auf der Grundlage der in der grafischen Darstellung der Anlage 3 angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel (La) auszulegen. Bei Hotelzimmern mit Fassaden mit Beurteilungspegeln im Nachtzeitraum > 45 dB(A) sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag des Fachgutachters
6.1.2	Die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu beachten. Vor Baubeginn ist ein Baulärmmindeungskonzept durch eine nach § 29b BImSchG anerkannte Messstelle erstellen zu lassen und im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umzusetzen (siehe auch §11 HBO (Baustelle) und hierzu ergangene Handlungsempfehlung zur HBO).	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung des MKK Stellungnahme des Fachgutachters GENEST vom 06.12.2019: „Für den Neubau des Vorhabens wird ein Baustellenlärmkonzept erstellt, in dem die zu erwartenden Geräuschimmissionen für die unmittelbar angrenzende maßgebliche Wohnnachbarschaft prognostiziert werden soll. Die Ergebnisse werden gemäß der AVV Baulärm bewertet. Bei einer Überschreitung

		der schalltechnischen Anforderungen werden Hinweise zu geräuschemindernden Maßnahmen gegeben.“
6.1.3	Lärm emittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Sofern die Immissionsrichtwerte an der bestehenden Nachbarschaft nicht um mindestens 6 dB unterschritten werden können, ist eine Untersuchung der schalltechnischen Vorbelastung bzw. Gesamtbelastung erforderlich. Die Vorbelastung wird entweder rechnerisch oder messtechnisch ermittelt.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung des MKK, mit Anpassung des zweiten Satzes entsprechend der folgenden Stellungnahme des Fachgutachters GENEST vom 06.12.2019: „Auf die Untersuchung der schalltechnischen Vorbelastung kann gemäß TA Lärm, Ziffer 3.2.1, verzichtet werden, wenn die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreiten. Daher wird die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 6 dB als Zielfestsetzung in der noch zu erarbeitenden Untersuchung zugrunde gelegt. Wir schlagen daher vor den Text für die Festsetzung sinngemäß um eine detailliertere Sichtweise zu ergänzen: „Sofern die Immissionsrichtwerte an der bestehenden Nachbarschaft nicht um mindestens 6 dB unterschritten werden können, ist eine Untersuchung der schalltechnischen Vorbelastung bzw. Gesamtbelastung erforderlich. Die Vorbelastung wird entweder rechnerisch oder messtechnisch ermittelt.“ Aus unserer Sicht wäre die pauschale Forderung des Irrelevanz-Kriteriums nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm zu streng und die Durchführung einer entsprechenden Untersuchung der Geräuscheinwirkungen des Pflegeheims im Vorfeld angezeigt.“
6.1.4	Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequenten Geräusche gemäß TA Lärm erzeugen.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung des MKK, mit Anpassung des zweiten Satzes entsprechend der folgenden Stellungnahme des Fachgutachters GENEST vom 06.12.2019: „Bei einem detaillierten Planungsstand werden alle Schallquellen, die vom Betrieb des Pflegeheims ausgehen, berücksichtigt, z. B. Parkplatz, Anlieferung und stationäre Anlagen, etc. Die stationären Anlagen werden so spezifiziert, dass diese keine ton-/impulsartigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen, die zu einer Überschreitung der schalltechnischen Anforderungen an den maßgeblichen Immissionsorten führen. Das bedeutet konkret, dass die Anforderungen der Begleitnormen DIN 45680 und DIN 45681 erfüllt sein müssen. Dies kann z. B. auch dann gewährleistet sein, wenn die Schallquelle selbst Geräuschmerkmale aufweist, die tonhaltig oder tieffrequent sind, aber trotzdem keine relevante Auswirkung auf den Immissionsort hat. Demnach sollte eine

		Formulierung den wichtigen Zusatz enthalten, dass „stationäre Anlagen, keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche gemäß TA Lärm erzeugen dürfen“.
6.2	Reduktion und Vermeidung von Licht-Immissionen („Light pollution“)	
6.2.1	Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung des MKK
6.2.2	Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung des MKK
6.2.3	Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit möglich zu verkürzen ist. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Blendwirkungen sind durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, Lampen die einen direkten Blick in Leuchtmittel verhindern, zu vermeiden.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung des MKK
6.2.4	Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung des MKK

	abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen ist zu verzichten.	
6.2.5	Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Dauer- aufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung des MKK
6.2.6	Wechsellicht (Änderungen des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung des MKK
6.2.7	Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung des MKK
7	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) & (§9 Abs.6a BauGB)	
7.1	FFH-Gebiet „Kinzigsystem oberhalb von Steinau an der Straße“ Das Natura-2000/ FFH-Gebiet „Kinzigsystem oberhalb von Steinau an der Straße“ ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.	Mit der nachrichtlichen Übernahme wird den Anforderungen gemäß §9 Abs. 6 BauGB entsprochen.
7.2	Überschwemmungsgebiet HQ100 nach WHG gemäß www.geoportal.hessen.de	Nachrichtliche Übernahme gemäß Fachbeitrag Hochwasserschutz
A	Hinweise (§ 9 Abs.5 BauGB)	
A1	Denkmalschutz (§ 20 HessDSchG) Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.	
A2	Altlasten Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen, oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung des MKK
A3	Vorsorgender Bodenschutz Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht entstehen und nachteiligen Bodenveränderungen vorgebeugt wird. Mutterboden ist gegen Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Mitwirkungspflichten nach § 4 HAIt-BodSchG sind zu beachten:	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung des MKK

	• bei bekannten Anhaltspunkten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten, • falls Material in einer Größenordnung über 600 m³ auf- oder eingebracht werden soll, • Die Pflicht zur Unterbrechung von Arbeiten bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde, wenn sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen ergeben.	
A4	Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag aus dem Umweltbericht
A5	Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sollten für die Außenbeleuchtung vorzugsweise Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag aus dem Umweltbericht
A6	Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag aus dem Umweltbericht
A7	Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sollten in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung soll hingegen verzichtet werden, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist. In keinem Fall darf jedoch ungereinigtes Oberflächenwasser von Stellplätzen und Zufahrten in den Elmbach geraten.	Textfestsetzung gemäß Formulierungsvorschlag aus dem Umweltbericht

B	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan: „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ (§9 Abs. 4 BauGB) (§81 HBO)	
B1	Innerhalb des Vorhabengebiets wird die Abstandsfläche der Hauptnutzungen SO1 bis SO5 innerhalb der überbaubaren Flächen in Abweichung von § 6 Hessischer Bauordnung (HBO) auf 5,0 m festgesetzt. Innerhalb des Vorhabengebiets wird für Stellplätze und Carports bestimmt, dass diese in den Abstandsflächen von Gebäuden liegen dürfen und ohne eigene Abstandsflächen unmittelbar an der Nachbargrenze oder in einem Abstand zu dieser auch unter 3,0 m liegen dürfen.	Da das Vorhaben im Gesamtzusammenhang errichtet können abweichend die Abstandsflächen innerhalb des Vorhabengebietes reduziert umgesetzt werden. Abstandsflächen aus Erfordernissen des Brandschutzes sind unvermindert umzusetzen.
C	Vorschlagliste (einheimische und standortgerechte) Pflanzen	
	Acer campestre (Feld-Ahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel) Corylus avellana (Waldhasel) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn) Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) Ligustrum vulgare (Liguster) Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche) Rosa canina (Hunds-Rose) Rosa rubiginosa (Wein-Rose) Salix caprea (Sal-Weide) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Sambucus racemosa (Roter Holunder) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	Vorschlagliste entsprechend B-Plan Schlüchtern Fuldaer Straße 30

11. Ver- & Entsorgung/ Bestehende Erschließung

Die Erschließung der Fläche ist sichergestellt, da seine Vornutzung bereits vollumfänglich angeschlossen war.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ebenso wie die Entsorgung erfolgt durch die Stadt und wird durch bereits vorhandene Leitungen sichergestellt. Die Stromversorgung kann durch den zuständigen örtlichen Versorgungsträger mit dem bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Ggf. erforderliche Ertüchtigungen oder zusätzliche Ver- & Entsorgungsleitungen/-anschlüsse werden durch den Vorhabenträger übernommen. Dies wird über den Durchführungsvertrag in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Derzeitig sind bezüglich der Entwässerung folgende Annahmen getroffen worden:

Der anfallende **Schmutzwasserabfluss** Q_s beträgt bei:

- Gesundheitszentrum ca. 6,7 l/s
- Haus 1 ca. 7,2 l/s
- Haus 3 ca. 7,8 l/s
- Haus 4 ca. 4,7 l/s

Das Gesundheitszentrum kann an das öffentliche Mischsystem angeschlossen werden. Für die Gebäude 1 – 4 wird eine Hebeanlage erforderlich.

Regenwasserabfluss

- Gesundheitszentrum ca. 25,0 l/s
- Haus 1-3 ca. 25,0 l/s
- Kleines Haus ca. 5,0 l/s
- Pro Carport 0,14 l/s somit ca. 10 Carports 1,4 l/s

Das anfallende Regenwasser der Freiflächen kann in den Bach eingeleitet werden. Die befestigten Flächen – gemäß Freiflächenplan werden mit 1,0 l/s als Abflussbeiwert angesetzt. Die restlichen Grünflächen mit 0,2 l/s.

12. Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch IKS - Ingenieurbüro für Stadt- und Mobilitätsplanung ein „**Verkehrsgutachten**“ mit Datum vom 22.07.2019 (Fassung der frühzeitigen Beteiligung) erstellt und mit Datum vom 04.02.2020 aktualisiert (siehe Anlage).

Im Folgenden als Auszug das Kapitel „Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen“ des Fachbeitrages:

„Die Einfahrt zum Gesundheitszentrum wurde als Eigenständige Einmündung (in Tabelle 4 als Knoten B bezeichnet) berechnet. Zusätzlich wurde die Einmündung Brückenaauer Straße / Elmer Landstraße (in Tabelle 4 als Knoten A bezeichnet) weiter betrachtet. [...]

Folgende Ergebnisse ergaben die Berechnungen:

Tabelle 4: Verkehrsqualitätsstufen QSV für die einzelnen Planfälle

Tabelle 4: Verkehrsqualitätsstufen QSV für die einzelnen Planfälle

	Knoten	Art	QSV
Bestand	A	Einmündung	A
Prognose	A	Einmündung	A
	B	Einmündung (Einfahrt)	A

Der vorhandenen Knoten ist auch weiterhin in ihrer aktuellen Form leistungsfähig (QSV A, sehr geringe Wartezeiten).

Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeit ist sehr gering.“

13. ÖPNV

Die Innenstadt von Schlüchtern ist in ca. 750 m zu Fuß zu erreichen.

Das ÖPNV-Angebot der Stadt Schlüchtern beschränkt sich auf die in der nachfolgenden Grafik dargestellten Linien MKK-90 bis 98, welche vornehmlich auf den Überlandverkehr ausgerichtet sind. Die nächstgelegenen Haltestellen hierzu befinden sich in ca. 400 m respektive ca. 800 m zum Vorhabensgebiet.



Abb. Ausschnitt Gesamtliniennetzplan mit Lage des Vorhabensgebietes – Quelle: KreisVerkehrsGesellschaft Main-Kinzig (https://www.kvg-main-kinzig.de/fileadmin/user_upload/PDF/temp/EP_MainKinzig_Kor2017_08_VS_k.pdf)

14. Ruhender Verkehr - PKW-Stellplätze

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Schlüchtern wurden für das „Gesundheitszentrum“ (SO1) im Vorhabensgebiet folgender PKW-Stellplatz Bedarf ermittelt:

Nutzung SO1	Planung	Einstufung gemäß Stellplatzsatzung	Ermittelter Stellplatzbedarf
Hotel	30 Betten	1 Stellplatz je 4 Betten	8
Gaststätte	30 Gäste	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	3
Fitness	280 m ²	1 Stellplatz je 50 m ² Sportfläche	6
Wellness/ Hallenbad	212 m ²	1 Stellplatz je 50 m ² Sportfläche	4
Arztpraxis	94 m ²	1 Stellplatz je 40 m ² Nutzfläche	2

Physiotherapie	129 m²	1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche	3
Summe SO1			26

Die vorstehenden Stellplätze werden vollumfänglich erstellt und auf dem Grundstück abgebildet.

Abweichend von der Stellplatzsatzung von der Stadt Schlüchtern wird für das Vorhabensgebiet ein eigener Stellplatzschlüssel für die Kategorie „Betreutes Wohnen/ Mehrgenerationen Wohnen“ festgesetzt.

Anlage 1 zu § 4 Abs. 1 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Schlüchtern vom 20.05.2014

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
1	Wohngebäude	
1.1	Einfamilienhäuser	2 Stpl. je Wohnung
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonst. Gebäude mit Wohnungen	bis 40 m² Wohnungsgröße 1 Stpl. über 40 m² Wohnungsgröße 2 Stpl.
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	1 Stpl. je Wohnung

Abb. Ausschnitt Stellplatzsatzung der Stadt Schlüchtern – Quelle: Stadt Schlüchtern

Die Stellplatzsatzung der Stadt Schlüchtern sieht in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße 1 oder 2 Stellplätze vor. Die Stellplatzsatzung beinhaltet weiterhin die Kategorie „1.3. Gebäude mit Altenwohnungen“ auch wenn diese im Baugenehmigungsverfahren aktuell keine Anwendung mehr findet, da der Nachweis der tatsächlichen Nutzung hier nicht erbracht/ nachgehalten werden kann.

Dies ist im vorliegenden Fall anders einzuschätzen, da die Nutzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes parallel über der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgesichert werden.

Dementsprechend wird für das Vorhabensgebiet ein Stellplatzschlüssel für die Kategorie „Betreutes Wohnen/ Mehrgenerationen Wohnen“ festgesetzt, in dem 1 Stellplatz je Wohnung (unabhängig von der Wohnungsgröße) vorzusehen ist.

Gleichzeitig wird für die Tagespflege (bei der die Nutzer morgens durch Kleinbusse abgeholt und abends entsprechend nach Hause gefahren werden) ein eigener Schlüssel wie folgt vorgeschlagen:

Nutzung SO2-5	Planung	Gemäß Stellplatzsatzung	Ermittelter Stellplatzbedarf
Wohnen	102 Wohneinheiten	1 Stellplatz je Wohnung	102
Tagespflege	34 Plätze	1 Stellplatz je 8 Plätze	4
Summe SO2-5			106

Somit ergibt sich ein ermittelter Gesamtbedarf von in Summe insgesamt 132 Stellplätzen.

Da aufgrund der Nähe zum Elmbach eine Unterkellerung der Gebäude soweit wie möglich vermieden werden soll, ist eine Unterbringung der Stellplätze in Form von Tiefgaragen auszuschließen.

Der ermittelte Gesamtbedarf kann auf dem Grundstück entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Freiraumplanung abgebildet werden: Auf dem Grundstück geplante Stellplätze = in Summe 132 (davon 78 offen, davon 38 überdacht im Gesundheitszentrum und davon 16 in Carports).

15. Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz

Biotoptypen- und Baumkartierung sowie faunistische Bestandserfassung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im ersten Schritt durch PGNU – Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH eine „**Biotoptypen- und Baumkartierung sowie faunistische Bestandserfassung**“ im Rahmen des Baus eines Pflegeheims auf dem Gelände des ehemaligen Baustoffhandels „Knothe“ mit Datum vom 10. September 2018 erstellt (siehe Anlage).

Im Folgenden als Auszug das Kapitel „Zusammenfassung und Fazit“ des Fachbeitrages „Kartierung/ Bestandserfassung“:

„Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist es erforderlich eine Biotoptypen- und Baumkartierung sowie die Erfassung ausgewählter europarechtlich geschützter Arten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind, durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Erhebungen werden im vorliegenden Gutachten dargestellt.

Aufbauend auf diese Ergebnisse sollen in einem zweiten Schritt eine artenschutzrechtliche Prüfung, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und -planung, eine Prüfung der Verträglichkeit nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie eine Zusammenstellung der Scoping-Unterlagen erfolgen. Dies kann jedoch erst geschehen, wenn die Planungen ausreichend konkretisiert sind.

Aktuell wurden im Untersuchungsgebiet 18 Vogelarten festgestellt, von denen 14 als Brutvögel einzustufen sind. Es handelt sich überwiegend um in Hessen häufige Arten mit Bindung an Gehölzbestände, die vielfach in Siedlungsstrukturen (Gärten, Parks o.ä.) angetroffen werden (z.B. Amsel, Kohlmeise, Mönchgrasmücke oder Zilpzalp). Zu den planungsrelevanten Brutvögeln, die einen in Hessen ungünstigen Erhaltungszustand aufweisen, zählen Haussperling, Stieglitz, Stockente und Wacholderdrossel (Nahrungsgast). Wenngleich sie in Hessen auf der Vorwarnliste stehen, sind sie in entsprechenden Lebensräumen nicht selten und noch immer mit hoher Stetigkeit anzutreffen. Ihre Revierzentren liegen nicht im Eingriffsbereich.

Bei den Detektorbegehungen wurden die Zwergfledermaus und das Mausohr und bei der Elektrofischung die Schmerle, die Bachforelle, die Groppe und das Bachneunauge nachgewiesen.

Ein Vorkommen der Haselmaus sowie von Reptilien konnte nicht festgestellt werden.

Inwieweit Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind kann erst beantwortet werden, wenn die Planungen ausreichend konkretisiert sind. Bezüglich der Vogelfauna kann

bereits jetzt ausgesagt werden, dass voraussichtlich lediglich einfache Vermeidungsmaßnahmen erforderlich werden, weil im zentralen Eingriffsbereich, der aus Gebäuden und versiegelten Flächen besteht, keine Brutvögel vorkommen.

Erfasst wurden 17 Einzelbäume und Baumgruppen, fast alle längs des Ufers des Elmbaches (vgl. Liste). Es handelt sich dabei (außer bei den Kopfweiden, Standardbiotoptypen Nr. 04.500) um einheimische Einzelbäume und Baumgruppen (Standardbiotoptypen Nr. 04.110 und Nr. 04.210).

Es wurde lediglich eine Baumhöhle am Rand des Untersuchungsgebietes festgestellt, Horste kommen nicht vor.

Bereits bei der Einmessung der Flächen wurde eine 5m Pufferzone ab Böschungsoberkante Elmbach freigehalten. Da das gesamte Planungsgebiet bislang gewerblich genutzt und innerstädtisch gelegen ist, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß KV nicht erforderlich. Aus dem Luftbild und nach örtlicher Überprüfung wurden allerdings alle Flächen erfasst und mit Standardbiotoptypen Nr. nach hessischer Kompensationsverordnung eingestuft. Es zeigt sich, dass das Gebiet fast vollständig teil- oder vollversiegelt ist. Anhand der bisher vorliegenden Entwurfsplanung sollen sogar größere Freiflächen entstehen.“

Artenschutz

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde im nächsten Schritt durch PGNU – Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH der Fachbeitrag „**Artenschutz**“ mit Datum vom 05.02.2020 erstellt (**siehe Anlage**).

Im Folgenden als Auszug das Kapitel „7 Maßnahmenplanung/ 7.1. Vermeidungsmaßnahmen“:

„Vermeidungsmaßnahme 1: Baufeldfreimachung

Durch die Rodung von Gehölzen und den Abriss von Gebäuden im Zeitraum gemäß §39 (5) BNatSchG vom 1.10. bis 28.02. können Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern vermieden werden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen. Obwohl keine Brutstätten von Vögeln oder Fledermäusen und auch keine Baumhöhlen im Eingriffsbereich nachgewiesen wurden, sollte diese Vermeidungsmaßnahme für den Fall, dass sich die Situation im Bereich des Bauvorhabens ändert, angewendet werden.“

Im Folgenden als Auszug das Kapitel „8 Fazit“:

„Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hat ergeben, dass dem Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Vorsorglich sollte die Baufeldfreimachung jedoch in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. erfolgen, damit es zu keinen Beeinträchtigungen von Vögeln kommt, die ihren Brutplatz wechseln. Da der Eingriffsbereich weitestgehend versiegelt ist und die dort befindlichen Gebäude entweder unzugänglich oder als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ungeeignet sind, sind hier keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten anzutreffen. Deshalb können durch den Eingriff keine Jungtiere getötet oder Eier zerstört werden. Die im Umfeld brütenden Vogelarten sind menschliche Aktivitäten gewöhnt und werden ggf. während der Bauarbeiten vorübergehend ausweichen. Es ist jedoch von einer Wiederbesiedlung auszugehen. Zudem wird es einen Zuwachs an Lebensraum durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen um die neu entstehenden

Gebäude geben. Eine erhebliche Störung kann deshalb ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen von im Elmbach lebenden Arten kann ausgeschlossen werden, weil kein Eingriff erfolgt und zudem ein Puffer von 5 m von der Böschungsoberkante eingehalten wird.“

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Parallel wurde durch PGNU – Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH der Fachbeitrag **„FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet 5623-317 „Kinzigssystem oberhalb von Steinau a. d. Straße““** mit Datum vom 05.02.2020 erstellt (**siehe Anlage**).

Im Folgenden als Auszug das Kapitel „Ergebnis der FFH-Prognose & Fazit“ des Fachbeitrages zur „FFH-Verträglichkeitsprüfung“:

„Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist es erforderlich eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet 5623-317 „Kinzigssystem oberhalb von Steinau a. d. Straße“ durchzuführen, da der dazugehörige Elmbach direkt am Baugrundstück entlangfließt.

*Es können erhebliche Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden, weil keine Flächen des FFH-Gebietes beansprucht werden, Bauabwässer, die ggf. in den Elmbach eingeleitet werden, zuvor gereinigt und die Abwässer der Seniorenresidenz in ein geschlossenes Kanalsystem geleitet werden. Fledermäuse, die auch zu den Besiedlern des LRT *91E0 „Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior“ zählen können, sofern Baumhöhlen vorhanden sind, durchqueren das Gebiet nur auf den Weg in ihre Jagdhabitats. Vögel, die im LRT *91E0 leben, werden das Gebiet spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten wiederbesiedeln, weil sie die Nähe des Menschen gewöhnt sind. Durch den 5 m breiten Puffer zwischen der Böschungsoberkante des Elmbachs und dem Baugrundstück wird sich ihr Lebensraum sogar vergrößern, wenn die auf dem Stock gesetzten Gehölze wieder ausschlagen.“*

Hochwasserschutz

Zudem wurde durch den Fachgutachter CDMSmith die Stellungnahme **„Hochwasserschutz“** mit Datum vom 05.02.2020 inklusive 2 Plananlagen erstellt (**siehe Anlage**).

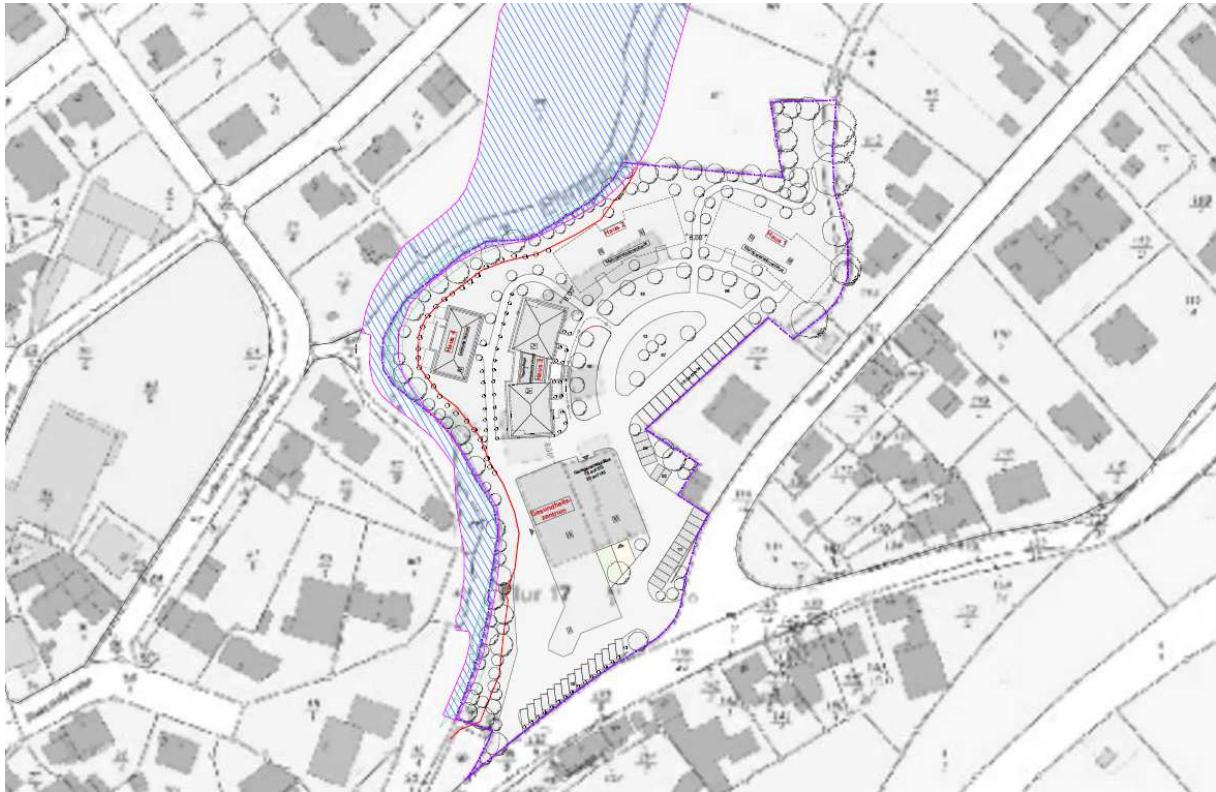


Abb. Planungszustand mit Überschwemmungsgebiet und Gewässerrandstreifen – Quelle: CDMSmith „Stellungnahme Hochwasserschutz - Anlage 1“ vom 05.02.2020

Im Folgenden ein Auszug aus der Stellungnahme „Hochwasserschutz“:

„[Vorstehend] ist der aktuelle Planungsstand dargestellt. Ebenso ist das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet (HQ100, festgesetzt nach WHG) des Elmbachs eingetragen. Die Darstellung zeigt, dass die geplanten Maßnahmen des Seniorenzentrums außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen, eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben. Die Hochwassergefahrenkarten der Kinzig weisen für den beplanten Bereich ebenfalls keine Betroffenheit aus. Inwiefern eine Neuberechnung des ÜSG aufgrund neuerer Erkenntnisse [...] erforderlich ist, [...] obliegt [...] der Oberen Wasserbehörde. Diese hat jedoch in ihrer Stellungnahme im Hinblick auf das Oberflächengewässer „Keine Bedenken“ gegen die vorliegende Bauleitplanung angemeldet. Somit besteht aus unserer Sicht derzeit kein Anlass das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet in Frage zu stellen.

Der Abgleich mit den Vermessungsdaten des Bestandes und dem ÜSG zeigt eine Übereinstimmung des Geländes und Böschungsverlaufs mit der Ausdehnung bzw. den Anschlagslinien des ÜSG im östlichen Bereich in Angrenzung an das betrachtete Flurstück. Der Verlauf des ÜSG im Osten scheint plausibel, da er sich durchgängig im aufgemessenen Böschungsbereich befindet.“

„Der erforderliche Gewässerrandstreifen von 5m einwärts der Böschungsoberkante des Elmbachs ist ebenfalls in Anlage 1 eingetragen. Auch hier ist keine Betroffenheit durch die geplante Maßnahme gegeben. Wir weisen darauf hin, dass Bepflanzungsmaßnahmen in dem Randstreifen den ungehinderten Hochwasserabfluss im ÜSG nicht behindern dürfen. Auf eine entsprechende Unterhaltung ist zu achten.“

„Die von der Unteren Wasserbehörde geforderte Fachplanung zur Entwässerung (inkl. aller erforderlichen Nachweise) kann erst bei Vorliegen der Planung in Bezug auf die Hochwasserneutralität bewertet werden. Grundsätzlich darf es bei der Entwässerung des Geländes nicht zu einer Verschlechterung gegenüber dem vorherigen (auch baulich genutzten Zustand) kommen. Dazu ist die aktuelle Situation der Oberflächenentwässerung zu bewerten und mit der Planung zu vergleichen. Für den Fall, dass es zu einer Verschlechterung kommt, sind Maßnahmen wie z.B. lokale Versickerung (falls möglich) oder einen Rückhalt auf der Fläche in der Planung zu berücksichtigen.“

16. Schall, Immissionen & Emissionen

Durch den Fachgutachter Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und Energieeinsparung) wurde der Fachbeitrag „Schalltechnische Untersuchung“ vom 13.02.2020 verfasst (**siehe Anlage**).

Im Folgenden als Auszug das Kapitel „Zusammenfassung“ des Fachbeitrages zum „Schallschutz“:

„Im Ergebnis zeigt sich, dass durch die umliegenden Gewerbebetriebe (Getränkemarkt, Motorradverleih) kein Konflikt zur geplanten Nutzung im Plangebiet besteht. Unter Berücksichtigung der Ansätze zur Ermittlung des Gewerbelärms in Anlehnung an die DIN 18005-1 [1] und Verwendung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die Flächen der Gewerbebetriebe, werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 [2] bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [3] an der geplanten Bebauung im Plangebiet eingehalten.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms und zur späteren Berücksichtigung der Lärmeinwirkung im Plangebiet im späteren Planverfahren zur Dimensionierung des Schallschutzes gegenüber Außenlärm, wurde der maßgebliche Außenlärmpegel im Plangebiet bestimmt. Die Ergebnisse dazu sind in der Anlage 3 zum Gutachten dargestellt.

In der Anlage 3 ist ersichtlich, dass für die Nutzungen als Tagespflege und Betreutes Wohnen / Mehrgenerationenwohnen überwiegend der Lärmpegelbereich II und nur an einer Fassade der Lärmpegelbereich III zu berücksichtigen ist. Für das Gesundheitszentrum ist überwiegend der Lärmpegelbereich III und nur an den Südfassaden der Lärmpegelbereich IV zu berücksichtigen.“

17. Boden, Grundwasser, Kontamination und Grundwassermodell

Bereits in der Vergangenheit wurde durch das Ingenieurbüro für Gentechnik Dipl. Ing. N. Morell Baugrundberatungsgesellschaft mbH eine „Orientierende Untersuchung“ mit Datum vom 05.09.2013 durchgeführt (**siehe Anlage**).

Im Folgenden als Auszug das Kapitel „Ergebnisbeurteilung“ des Fachbeitrages:

„Die Analyseergebnisse der Bodenmischproben zeigen durchweg LAGA-Zuordnungswerte Z1.1. Alle untersuchten Einzelproben zeigen keine Überschreitungen des Z0- Wertes bei den Parametern KW und BTX auf. Im Eluat konnten ebenfalls keine Überschreitungen des Z0- Wertes festgestellt werden.

Dies bedeutet das Bodenmaterial ist im Zuge der Entsorgung für den eingeschränkten, nutzungsbezogenen, offenen Einbau (Z1.1 und Z1.2) geeignet. Eine Spezialentsorgung ist nicht vorzusehen.

Aufgrund der festgestellten Ergebnisse sind keine sanierungstechnischen Maßnahmen zu besorgen.“

18. Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Grenze des nächsten Wasserschutzgebietes (WSG Schlüchtern, Brunnen Breitenbach, SW Schlüchtern) liegt etwa 3 km nordwestlich der Grenze des Geltungsbereiches.

19. Denkmalschutz

Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes sind derzeit nicht bekannt.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden keine Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG befinden. In einer Entfernung von ca. 150 m nordöstlich des Planungsgebietes liegt jedoch ein Bodendenkmal, daher ist im Umkreis von 500 m mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen.

20. Fazit/ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde im nächsten Schritt durch PGNU – Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH der „Umweltbericht“ mit Datum vom 10.02.2020 erstellt (siehe Anlage).

Im Folgenden ein Auszug aus dem Kapitel „3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG“ des Fachbeitrages „Umweltbericht“:

„Das Grundstück des ehemaligen Baustoffhandels „Knothe“ wird zukünftig als Sondergebiet „Wohnen[, Hotel] und Gesundheit“ (§ 11 BauNVO) genutzt. Der 1,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen das Gelände des ehemaligen Baustoffhandels „Knothe“ am Ostrand der Kernstadt. Das Grundstück ist überwiegend mit Asphalt, Beton und Schotter versiegelt. Im Westen und teilweise auch im Norden grenzt das Gebiet an den Elmbach, der Teil des FFH-Gebietes 5623-317 „Kinzigssystem oberhalb von Steinau an der Straße“ ist. Im Süden verläuft die Brückenauer Straße, in die die Elmer Land-

straße einmündet. Die grünplanerischen Festsetzungen sehen einen ca. 5m breiten Schutzstreifen entlang des Elmbachs mit seinen gewässerbegleitenden Feuchtgehölzen vor, der für Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden soll.

Gemäß dem vorliegenden Gutachten zu Biotoptypen- und Baumkartierung sowie den faunistischen Bestandserfassung (PGNU 2018) ist das Gebiet fast vollständig teil- und vollversiegelt. Bis auf einen Bergahorn kann der komplette Baumbestand erhalten bleiben. Es wurden keine Fledermäuse oder deren Spuren in den Gebäuden nachgewiesen. Die nächtlichen Detektorerfassungen erbrachten Nachweise von mindestens zwei Fledermausarten. Ein Nachweis der Haselmaus sowie von Reptilien gelang nicht. Aufgrund fehlender Nachweise müssen diese bei den weiteren Planungen nicht mehr berücksichtigt werden. Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 18 Vogelarten nachgewiesen, wovon sich 14 in einem „günstigen Erhaltungszustand“ befinden. Vier Arten befinden sich in einem „ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand“, so dass Maßnahmen ergriffen werden müssen, sofern eine Betroffenheit nicht vermieden werden kann. Bzgl. der Untersuchung von Fischen und Krebsen ist festzuhalten, dass keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen wurde und somit keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Einzelarten-Niveau für die Artengruppen Fische, Rundmäuler und höhere Krebse durchgeführt werden muss. Mit dem Bachneunauge wurde jedoch eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Art nachgewiesen. Daneben existieren auch Hinweise auf ein Vorkommen des streng geschützten Edelkrebsses. Die Schutzbedürfnisse dieser Arten sind in allen Phasen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Da der Eingriffsbereich weitestgehend versiegelt ist und die dort befindlichen Gebäude entweder unzugänglich oder als Fortpflanzung- oder Ruhestätte ungeeignet sind, sind hier keine Fortpflanzung- oder Ruhestätten anzutreffen. Deshalb können durch den Eingriff keine Jungtiere getötet oder Eier zerstört werden. Beeinträchtigungen von im Elmbach lebenden Arten kann ausgeschlossen werden, weil kein Eingriff erfolgt und zudem ein Puffer von 5 m von der Böschungsoberkante eingehalten wird. Dem Vorhaben stehen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Da der Planungsbereich fast vollständig versiegelt ist, weisen die Flächen keinerlei Bodenfunktionen mehr auf, während in den unversiegelten und teilversiegelten Bereichen der Gasaustausch und die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser noch eingeschränkt möglich sind. Durch das Bauvorhaben kommt es zur Entsiegelung von Flächen, so dass nur noch etwa 60% des Planungsgebietes versiegelt sind. Dies stellt eine Verbesserung der Bodenfunktionen dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplans führen nicht zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden. Innerhalb des Planungsgebiets befinden keine Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG befinden. In einer Entfernung von ca. 150 m nordöstlich des Planungsgebietes liegt jedoch ein Bodendenkmal, daher ist im Umkreis von 500 m mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen.

Insgesamt ist die Eignung der unversiegelten Böden für den Wasserhaushalt im Planungsraum als gering bis mäßig einzustufen. Die bisher geringe Grundwasserneubildungsrate wird sich durch die Entsiegelung der Flächen und durch die Anlage von Grünflächen steigern. Durch den Betrieb des Wohnheims ist das Gewässer im Planungsgebiet wieder verstärkt

menschlicher Aktivität ausgesetzt. Die potentielle Beeinträchtigung der Biologie am Gewässer kann jedoch als äußerst gering eingestuft werden. Insbesondere im Vergleich zu dem vorherigen Betrieb des Baustoffhandels kommt es zu einer ganz klaren Verbesserung der Situation. Das Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung ergab, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden, da keine Flächen des FFH-Gebietes beansprucht werden. Bauabwässer, die ggf. in den Elmbach eingeleitet werden, werden zuvor gereinigt und die Abwässer des Seniorenzentrums in ein geschlossenes Kanalsystem geleitet.

Durch die Neugestaltung des Planungsgebietes ist mit mikroklimatischen Veränderungen auf der Fläche zu rechnen. Durch die Entsiegelung der Fläche in größeren Bereichen wird das Planungsgebiet nach Ausführung der Planung, ein an die Umgebung angepasstes Klima aufweisen. Weitere positive Aspekte der Planung, die sich auf das kleinräumige Klima auswirken, gehen von der geplanten Begrünung der Fläche in Teilbereichen aus. Der Elmbach wird seine Funktion als Frischluftleiter weiterhin erfüllen können. Eine Barrierewirkung der geplanten Bebauung, die sich negativ auf die Luftausgleichsströmung auswirken könnte, ist weitestgehend zu vernachlässigen, da die geplante Anordnung der Baukörper entsprechende Strömungen ermöglicht. Durch die geplante Bebauung ist zudem keine erhebliche Einschränkung der Funktion des Landschaftsbildes zu erwarten, auch die naturbezogene Erholung wird durch den Eingriff und die spätere Nutzung nicht eingeschränkt.

Die Untersuchung aus schalltechnischer Sicht zeigt, dass durch die umliegenden Gewerbebetriebe kein Konflikt zur geplanten Nutzung im Plangebiet besteht. Unter Berücksichtigung der Ansätze zur Ermittlung des Gewerbelärms werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der geplanten Bebauung im Plangebiet eingehalten (GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT GMBH 2019b). Die vom geplanten Bauvorhaben ausgehenden Luftschadstoffe, z. B. im Zuge des Gebäudebaus und dem Verkehrsaufkommen infolge der Nutzungsänderung des Planungsgebietes, sind als sehr gering zu bewerten und haben daher keine Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.

Die Bilanzierung der Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgte nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 01. September 2005. Insgesamt entsteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Überschuss in der Größenordnung von 14.621 Biotopwertpunkten. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen für das Bauvorhaben erforderlich.

Um Beeinträchtigungen auf die Fauna, Natur- und Landschaft und den Elmbach zu vermeiden, müssen Maßnahmen ergriffen werden. Folgende Maßnahmen werden zur Übernahme als Festsetzungen oder vertragliche Regelung als Teil des Vorhabens- und Erschließungsplans vorgeschlagen:

Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und Beeinträchtigungen der Fauna:

- Bei der Beseitigung von Bäumen und Gehölzen sind die Rodungszeiträume gem. § 39 Abs 5 BNatSchG (1.10. - 28.2) zu beachten.

Vermeidung von Beeinträchtigungen des Elmbaches und der Schutzziele des FFH-Gebietes „Kinzigsystem oberhalb von Steinau a. d. Straße“ (DE 5623-317):

- Zur Vermeidung von der Beeinträchtigung von Groppe- und Bachneunaugen-Habitaten durch Verunreinigungen oder Trübstoffen aus Bauabwasser und Grubenwasser ist dieses in das örtliche Abwasserkanalsystem einzuleiten oder vor der Einleitung in den Elmbach zu reinigen.
- Niederschlagswasser von Dachflächen und den versiegelten Grundstücksfreiflächen sollte auf dem Grundstück versickert werden und ist einer Einleitung in den Elmbach oder den Abwasserkanal vorzuziehen. Ist dennoch eine Einleitung in den Elmbach geplant ist sicherzustellen, dass die Einleitungsmenge keinen negativen Einfluss auf die biologischen Qualitätskomponenten nach WRRL hat und es ebenso zu keiner nachteiligen chemischen Veränderung des Gewässers, insb. im Hinblick auf Groppe und Bachneunauge, kommt.

Vermeidung von Beeinträchtigung von Natur und Landschaft:

- Während der Bauphase sind gefährdete Baumhecken und Gehölzbestände im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen.
- Die Carports sind extensiv als Gras-Staudendach zu begrünen.

Des Weiteren sollten folgende **Hinweise** in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sollten für die Außenbeleuchtung vorzugsweise Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.
- Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wandgenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sollten in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung soll hingegen verzichtet werden, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist. In keinem Fall darf jedoch ungereinigtes Oberflächenwasser von Stellplätzen und Zufahrten in den Elmbach geraten (siehe Festsetzung oben).“

21. Städtebauliche Daten

Netto-Bauland	12.090 m ²
Private Grünfläche	450 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege & zur Entwicklung von Boden, Natur & Landschaft	1.615 m ²
Grundstücke gesamt (Flurstücke 86/2 & 82/4)	14.155 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	890 m ²
Gesamtes Plangebiet (gemäß Umgriff)	15.045 m²